

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR FERREIRA VARGAS RV: Sustentación recurso de apelación radicado 11001319900120227874101**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 5/05/2023 4:53 PM

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

Sustentación recurso de apelación radicado 11001319900120227874101.pdf;

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR FERREIRA VARGAS**

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Daniela María Jiménez del Valle <danielajimenezdelvalle@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 5 de mayo de 2023 15:13

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Carolina Virginia Torres Patiño <egb.karo@gmail.com>; abogado1@inslegalco.com

<abogado1@inslegalco.com>; Margarita Parrado Velasquez <mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Sustentación recurso de apelación radicado 11001319900120227874101

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**

[secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C

Asunto: Acción de Protección al Consumidor 22-78741  
Radicado: 11001319900120227874101  
Demandante: Andrea Milena Bastidas Narváez  
Demandados: Victoria Administradores SAS – Fiduciaria Bancolombia S.A Como vocera del Patrimonio Autónomo Santa Lucia de Atriz

**Daniela María Jiménez del Valle**, mayor de edad y residente en la ciudad de Pasto (N), identificada con cédula de ciudadanía No. 1.085.336.166 expedida en Pato (N), abogada con tarjeta profesional No. 344.045 del C. S. de la J., obrando como apoderada de la parte demandada, Victoria Administradores SAS., dentro del término legal me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 03 de marzo de 2023 proferida dentro del proceso de protección al consumidor con radicado No. 22-78741, sustentación que hago en los siguientes términos:

#### **I. RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA**

En la sentencia referida, la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio ordenó:

**“TERCERO:** ordenar a las sociedades VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S., en favor de la señora ANDREA MILENA BASTIDAS NARVÁEZ, a título de la efectividad de la garantía, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia proceda con el reembolso de ciento cuarenta y siete millones novecientos mil pesos (\$147.900.000), monto cancelado como parte del precio del bien inmueble, Apartamento 1404, parqueadero 1404, parqueadero S2-9 y bodega S1B-4 ubicados en la Torre III del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz (...”).

Al respecto, la suscrita debe insistir en los diferentes argumentos expuestos en el desarrollo del proceso, en donde se evidenció, de distintas formas, la imposibilidad que existe de cumplir la orden impuesta. Dicha imposibilidad se traduce necesariamente en un impedimento por fuerza mayor, que a su vez constituye un elemento de exoneración de la responsabilidad de la garantía según el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.

La tan anunciada imposibilidad de cumplir la orden impartida – fuerza mayor – se ha demostrado en el proceso de diferentes formas. En un principio se evidenció que por causa de la pandemia se tuvo que suspender el proyecto inmobiliario, y, en virtud a ello, fue necesario entrar en un proceso de reorganización empresarial. Un concurso de acreedores

dirigido por la Superintendencia de Sociedades en el que se pretende la recuperación de la empresa con el respeto total de las garantías de los acreedores.

Como consecuencia de lo anterior, el 03 de agosto del 2022 mediante auto No. 2022-01-590262 emitido por la Superintendencia de Sociedades se admitió a Victoria Administradores SAS en proceso de reorganización empresarial contemplado en la Ley 1116 de 2006, la cual en su articulado estipula:

**“Artículo 17.***Efectos de la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización con respecto al deudor.* A partir de la fecha de presentación de la solicitud, **se prohíbe a los administradores** la adopción de reformas estatutarias; la constitución y ejecución de garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios del deudor, incluyendo fiducias mercantiles o encargos fiduciarios que tengan dicha finalidad; **efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de procesos en curso; conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo; ni efectuarse enajenaciones de bienes** u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor o que se lleven a cabo sin sujeción a las limitaciones estatutarias aplicables, incluyendo las fiducias mercantiles y los encargos fiduciarios que tengan esa finalidad o encomienden o faculden al fiduciario en tal sentido; salvo que exista autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso.”

El realizar cualquiera de las acciones señaladas anteriormente sin autorización del juez del concurso, tiene entre otras las siguientes consecuencias:

**“Parágrafo 1º.** Cualquier acto celebrado o ejecutado en contravención a lo dispuesto en el presente artículo dará lugar a la remoción de los administradores, quienes serán solidariamente responsables de los daños y perjuicios causados a la sociedad, a los socios y acreedores. Así mismo, se podrá imponer multas sucesivas hasta de doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes al acreedor, al deudor y a sus administradores, según el caso, hasta tanto sea reversada la operación respectiva; así como a la postergación del pago de sus acreencias. El trámite de dichas sanciones se adelantará de conformidad con el artículo 8º de esta ley y no suspende el proceso de reorganización.

**Parágrafo 2º.** A partir de la admisión al proceso de insolvencia, de realizarse cualquiera de los actos a que hace referencia el presente artículo sin la respectiva autorización, será ineficaz de pleno derecho, sin perjuicio de las sanciones a los administradores señaladas en el parágrafo anterior.

**Parágrafo 3º.** Desde la presentación de la solicitud de reorganización hasta la aceptación de la misma, el deudor únicamente podrá efectuar pagos de obligaciones

propias del giro ordinario de sus negocios, tales como laborales, fiscales y proveedores.

**Parágrafo 4°.** En especial el juez del concurso podrá autorizar el pago anticipado de las pequeñas acreencias, es decir aquellas que, en conjunto, no superen el cinco por ciento del pasivo externo del deudor.”

Y es que lo anterior se ratifica en diferentes fallos a los que se ha hecho referencia a lo largo del proceso, donde se evidencia también la postura de la Superintendencia de Sociedades en cuanto al tema de la entrega de bienes o de recursos, pues ha sentado postura afirmando que la sociedad concursada – Victoria Administradores S.A.S. – no puede, ni podrá, entregar activos de la empresa que garanticen la acreencia reconocida de los acreedores. No lo podrá hacer hasta tanto no se apruebe por la mayoría de los acreedores el proyecto de acuerdo de reorganización y la calificación de acreencias. Menciona dicha autoridad que ese es el escenario preciso, y no otro, donde se garantizarán los derechos de los acreedores, y que antes no se podrá modificar el activo en virtud a lo previsto en el artículo 20 antes señalado.

Con relación a este tema específico, la Superintendencia de Sociedades Mediante Auto No. 2023-03-000942, ha resuelto lo siguiente:

*“Segundo: Advertir que los fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, que declaren la responsabilidad de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. frente a promitentes compradores, y ordenen escriturar unidades inmobiliarias en los proyectos constructivos de la concursada, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006.”<sup>1</sup>*

En este sentido, en las consideraciones, el juez del concurso aseguró que las acciones de protección al consumidor no eran procesos ejecutivos o de cobro que, per se, pudiesen atenderse en el proceso de reorganización. Sin embargo, cuando las órdenes impartidas refieran la escrituración de un bien, si podrán involucrarse dentro del concurso de acreedores porque se trata de la ejecución de una obligación.

De todo lo anterior no debe entenderse que la empresa Victoria Administradores S.A.S. desconoce la obligación que tiene ante la aquí demandante. De hecho, Victoria Administradores SAS reconoce que tiene una obligación por cumplir con la señora Andrea Milena Bastidas Narváez, la cual recae en la entrega material y jurídica de los inmuebles

---

<sup>1</sup> La anterior providencia se anexa al recurso por ser de importancia dentro del presente asunto.

prometidos en venta o la devolución de los aportes realizados. Sin embargo, y precisamente por la situación de insolvencia, se reconocerán los derechos de la señora Andrea Milena Bastidas Narváez en el concurso de acreedores ya mencionado.

Es por lo mismo que se apela la decisión, pues precisamente antes de condenar a la empresa a la devolución del dinero, se debió promover el concurso de acreedores, y motivar a los promitentes compradores a participar en el proceso de reorganización, pues es en este estadio que podrán conseguir en justa medida lo que solicitan.

Y es que no se puede pretender, como lo hace la apoderada de la demandante, que se utilice el proceso de protección al consumidor como un mecanismo para obtener la flexibilización de acreencias dentro del proceso de reorganización. Así lo manifestó en sus alegatos de conclusión, donde afirmó que era necesario que se condene a la empresa para que la demandante pudiese flexibilizar sus créditos en el proceso de reorganización. No debe perderse de vista la naturaleza de los procesos de protección al consumidor, donde se busca garantizar los derechos de los consumidores frente a las relaciones que tiene con los proveedores de bienes o servicios. Y es que es claro el reclamo, pues en ningún momento se desconoció el derecho de la promitente compradora por parte de la empresa Victoria Administradores, tampoco se advirtieron irregularidades en el proceso concursal que se adelanta ante la Superintendencia de Sociedades. Por lo mismo no se pueden desprender reclamos en cuanto a las garantías que se han otorgado en el proceso de reorganización, y no se podrá utilizar la protección al consumidor como una herramienta que busque simplemente modificar las condiciones que tendrán los promitentes compradores en un concurso de acreencias.

Ahora bien, y en línea con todo lo anterior, se solicita se revoquen también las sanciones que pretende imponer la Superintendencia de Industria y Comercio, las cuales no deben imponerse, pues ya se ha puesto de presente la imposibilidad de cumplir con la orden impartida, por lo cual este ejercicio coercitivo resulta totalmente alejado de las condiciones reales del caso concreto y contrarían el proceso de Restructuración Empresarial, el cual debe considerarse como universal.

Además dicha sanción, en principio, resulta un perjuicio inevitable, pues la empresa no podrá realizar la devolución en los términos ordenados, como ya se ha dicho, pero no por voluntad propia, sino por impedimento de la Ley. En este caso es una sanción que afectará terriblemente a la empresa, y se producirá por causas que son ajenas a su control convirtiéndose en un castigo desproporcionado considerando las circunstancias en las que se encuentra la empresa.

## II. PETICIÓN

Con base en los anteriores argumentos se solicita revocar la sentencia apelada y remitir el expediente ante la Superintendencia de Sociedades.

## III. ANEXOS

- Auto No. 2022-01-590262 emitido por la Superintendencia de Sociedades
- Auto No. 2023-03-000942 emitido por la Superintendencia de Sociedades

Atentamente,



Daniela María Jiménez del Valle

T.P.No. 344.045 del C. S. de la J.

C.C.No. 1.085.336.166 expedida en Pasto (N)



Al contestar cite el No. 2022-01-590262



Tipo: Salida Fecha: 03/08/2022 05:05:49 PM
Trámite: 16002 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA (INCLU
Sociedad: 900054746 - VICTORIA ADMINISTR Exp. 88573
Remitente: 460 - GRUPO DE ADMISIONES
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 10 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 460-010887

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

Victoria Administradores S.A.S.

Asunto

Admisión al proceso de reorganización

Proceso

Reorganización

Expediente

88573

I. ANTECEDENTES

- 1. Con memoriales 2021-01-681694 de 19 de noviembre y 2021-01-708508 de 3 de diciembre de 2021, Melva Margarita Riascos Rosero, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.721.082, y Álvaro Fernando Riascos Rosero, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.380.610, presentaron solicitud de inicio al proceso de reorganización de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. identificada con NIT 900.054.746, aduciendo que son acreedores de la sociedad referida.
2. Mediante Oficio 2020-01-775998 de 16 de diciembre de 2021, el Despacho requirió al deudor para que allegara la información solicitada. El citado oficio fue enviado el 17 de diciembre de 2021 al correo electrónico reportado en la solicitud presentada.
3. Con memorial 2021-01-785893 de 23 de diciembre de 2021, el representante legal manifestó que reconoce las deudas con los acreedores enunciados por los terceros que solicitaron la admisión al proceso, y señaló que la sociedad también está en proceso para la presentación de la solicitud de admisión ante esta Superintendencia. Para el efecto, allegó copia del certificado de Existencia y Representación Legal y estados financieros con corte a 30 de noviembre de 2020 comparativos con 2019, no obstante, estos no se aportaron debidamente suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal.
4. Igualmente, el deudor solicitó la ampliación del término para dar respuesta al requerimiento realizado mediante Oficio 2020-01-775998, e indicó que no ha sido posible reunir los documentos solicitados, teniendo en cuenta la complejidad para emitir los estados financieros con corte a 30 de noviembre de 2021.
5. Con Oficio 2022-01-0151312 de 19 de enero de 2022, el Despacho requirió a la sociedad para que dentro de los treinta (30) días siguientes, presentara los documentos exigidos en la ley, estos son, los señalados en los artículos 9, 10 y 13 de la Ley 1116 de 2006.
6. Con memorial 2022-01-096862 de 27 de febrero de 2022, se dio respuesta al requerimiento solicitado por el Despacho.
7. Con Oficio 2022-01-392228 de 5 de mayo de 2022, se le requirió a fin de que subsanara la información faltante, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo del mismo. Dicho requerimiento fue remitido a la dirección registrada en la solicitud de admisión.
8. Con memorial 2022-01-479737 de 31 de mayo de 2022, se dio respuesta al requerimiento solicitado por el Despacho.



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia



9. Verificados los requisitos formales de admisión al proceso de reorganización, el Despacho encuentra lo siguiente:

**ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO  
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD**

<b>1. Sujeto al régimen de insolvencia</b>	
<b>Fuente:</b> Art. 2, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<p>Nombre: Victoria Administradores SAS Nit: 900.054.746 Domicilio: Pasto (Nariño) Dirección: Centro Comercial Valle de Atriz L-213</p> <p>Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó el Certificado de Existencia y Representación Legal de la compañía actualizado. (anexo AAA)</p> <p>Objeto Social: El objeto social de la empresa tendrá diferentes líneas de servicios como son las siguientes actividades: las que se comprenden dentro de los actos de comercio señalados por el artículo 20 del código de comercio: a) la inversión en propiedad inmobiliaria urbana o rural y la adquisición, administración, arrendamiento, gravamen o enajenación de tales inmuebles; b) promoción y administración de proyectos generales de inversión inmobiliarios con fines comerciales, especialmente en diseño, construcción, financiación y administración de inmuebles, c) la inversión de fondos propios en bonos, valores bursátiles y partes de interés en sociedades comerciales, así como la negociación de toda clase de derechos de crédito; d) la representación y agenciamiento de firmas nacionales o extranjeras en la realización de aquellas actividades propias de su objeto. E) la participación directa o como asociada en el negocio de fabricación, producción, distribución, venta y comercialización de productos y/o artículos metálicos, plásticos, de papel o cartón, de vidrio o caucho (...)</p> <p>Con memorial 2022-01-479737, el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad ha estado desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las normas legales dispuestas para tal fin, en atención a lo dispuesto en el artículo 313.7 de la Constitución Política y en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968. Para tal fin se aportaron las certificaciones de las autoridades competentes. (anexos AAB, AAE, AAF)</p>	
<b>2. Legitimación</b>	
<b>Fuente:</b> Art. 11, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<p>La solicitud al proceso de reorganización fue solicitado por Melva Margarita Riascos Rosero, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.721.082, y Álvaro Fernando Riascos Rosero, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.380.610, en calidad de acreedores de la sociedad Victoria administradores SAS, a través de memoriales 2021-01-681694 de 19 de noviembre y 2021-01-708508 de 3 de diciembre de 2021.</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, mediante Oficio 2022-01-015312 de 19 de enero de 2022, este Despacho requirió al deudor para que presentara los documentos exigidos en la Ley. Dicha solicitud fue atendida por Diógenes Bernardo Tadeo Viteri Martínez, representante legal de Victoria Administradores SAS, quien a su vez otorgó poder amplio y suficiente al señor Mario Alfonso López Narváez en calidad de apoderado de la sociedad.</p> <p>A folio 10 del memorial 2022-01-479737 se solicitó designar a Diógenes Viteri representante legal de la sociedad para que ejerza las funciones de promotor, en virtud de lo previsto en el artículo 35 de la Ley 1429 de 2010. (anexo ABQ)</p> <p>De folio 4 al 5 del memorial 2022-01-096862 se aportó poder otorgado por Diógenes Bernardo Tadeo Viteri Martínez a Mario Alfonso López Narváez para que actúe en calidad de apoderado de la compañía.</p> <p>Con memorial 2022-01-479737 se aportó paz y salvo emitido por Mario Alfonso López Narváez, ex apoderado de la sociedad. (anexo ABO)</p> <p>Con memorial 2022-01-479737 se aportó poder otorgado por Diógenes Bernardo Tadeo Viteri Martínez a Juan Esteban Sanín Gómez y Luis Fernanda Valencia Díaz para representar la compañía y presentar la solicitud de admisión al proceso de insolvencia, responder requerimientos de la Entidad y realizar la representación judicial de la sociedad desde el inicio hasta la finalización del proceso. (anexo ABP)</p>	
<b>3. Cesación de Pagos</b>	
<b>Fuente:</b> Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<p>De folio 109 a111 del memorial 2022-01-096862 se relacionaron los procesos jurídicos activos tanto en la Superintendencia de Industria y Comercio como en la Justicia Ordinaria, que cursan en contra de la deudora.</p>	

En memorial 2022-01-479737, el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad se encuentra con vencimientos superiores a 90 días en el cumplimiento del pago de sus obligaciones, con dos o más acreedores. Indicaron que dichas obligaciones representan más del 10% del pasivo total. Como prueba adjuntaron documento denominado "inventario de pasivo vencido a más de 90 días". (anexos AAG, AAI)

En memorial 2022-01-479737 se aportó copia de los documentos soportes de las obligaciones vencidas por más de 90 días. (anexo AAH)

Con memorial 2022-01-479737 se aportó informe en archivo de Excel que contiene la relación de procesos ejecutivos y judiciales que cursan en contra de la deudora. (anexo AAJ)

#### 4. Incapacidad de pago inminente

**Fuente:**  
Art. 9.2, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
No opera

**Acreditado en solicitud:**  
No opera

#### 5. No haber expirado el plazo para enervar causal de disolución sin adoptar medidas

**Fuente:**  
Art. 10.1, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**

Con memorial 2022-01-479737 el representante legal el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad cumple con la hipótesis de negocio en marcha, de conformidad con los Decretos 2420 de 2015, 2132 de 2016, Decretos 854 y 1378 de 2021. En ese sentido la administración de la compañía certificó que:

1. Al preparar los estados financieros con corte al 30/11/2021 verificó la capacidad de la compañía de seguir operando por más de 12 meses.
2. No existen incertidumbres significativas que permitan dudar sobre la capacidad de la sociedad de continuar con la operación.
3. La compañía tiene las condiciones financieras y administrativas para seguir operando.
4. La compañía evaluó la existencia de deterioro patrimonial y riesgo de insolvencia, conforme a los indicadores pertinentes

En memorial 2022-01-479737 el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 218 del Código de Comercio. (anexo AAM)

Con memorial 2022-01-479737 el representante legal aportó informe de gestión de la compañía. Indicó que en el citado documento se encuentra el análisis del marco normativo del cumplimiento de la hipótesis del negocio en marcha, teniendo como base el examen del contexto financiero actual y de las rentabilidades proyectadas para hacer frente a la actual situación, todo esto con el fin de que la empresa se considere dentro de los parámetros de normal funcionamiento y como una de las medidas para resolver la situación actual es la admisión al proceso de reorganización empresarial de la sociedad que se está solicitando. (anexo AAL)

#### 6. Contabilidad regular

**Fuente:**  
Art. 10.2, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**

Con memorial 2022-01-479737 el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad lleva contabilidad de manera regular, de conformidad con el marco normativo aplicativo y hace parte del Grupo 2 de las NIIF, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus normas modificatorias. (anexo AAN)

#### 7. Reporte de pasivos por retenciones obligatorias con autoridades fiscales, descuentos a trabajadores y aportes al Sistema de Seguridad Social

**Fuente:**  
Art. 32, Ley 1429 de 2010

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**

A folio 18 del memorial 2022-01-096862, el representante legal certificó que la compañía tiene pasivos por retenciones de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales, descuentos efectuados a trabajadores y aportes al sistema de seguridad social. (anexo AAA)

El deudor indicó que el plan para atender estas obligaciones está incluido dentro del plan general de reorganización.

#### 8. Cálculo actuarial aprobado, mesadas pensionales, bonos y títulos pensionales al día, en caso de existir pasivos pensionales

**Fuente:**  
Art. 10.3, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**

De folio 14 al 17 del memorial 2022-01-096862 el representante legal certificó que la compañía posee un pasivo pensional a cargo, que fue determinado por el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Pasto mediante audiencia de conciliación de 17 de septiembre de 2020, que consta en Acta No 123 a favor del señor Wilson Moncayo Robis, identificado con C.C 1.085.247.624 de Pasto, a partir del 1 de octubre de 2020. (anexo AAA)

Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó los hechos y circunstancias que dieron origen al reconocimiento de la pensión de invalidez del señor Wilson Moncayo Robis, y aclaró que la obligación de pago está a cargo de Victoria Administradores S.A.S. (anexo AAP)

Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó copia simple del proceso ordinario laboral con Radicado 2014 0028700 (anexo AAQ) y copia de la grabación de la audiencia de conciliación derivada del proceso laboral (anexo AAR)

A folio 1 del mismo memorial (anexo AAS), la Sociedad Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantías Porvenir S.A. en su condición de administradora del Fondo de Pensiones Obligatorias Porvenir NIT 800.224.808-8 certificó que:

*“Wilson Moncayo Robis, identificado(a) con cédula de ciudadanía 1.085.247.624, se encuentra afiliado(a) al Fondo de Pensiones Obligatorias Porvenir”*

A folio 2 del memorial 2022-01-479737 (anexo AAS), Positiva Compañía de Seguros S.A NIT 860.011.153-6 certificó que:

*“Verificada la base de datos de la compañía se encontró que el señor Wilson Moncayo Robis, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1085247624, trabajador de la empresa Victoria Administradores SAS estuvo afiliado a Positiva Compañía De Seguros con tipo de vinculación Dependiente desde el 07/10/2013 hasta el 31/07/2016. con riesgo 5.”*

Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó copia de la respuesta presentada por Porvenir, con relación a la solicitud de elaborar el cálculo actuarial del señor Wilson Moncayo Robis. (anexo AAT)

Con memorial 2022-01-479737 el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que *“la compañía reconoció el pago de lo acordado de conformidad con los compromisos adquiridos en el Acta 123 de septiembre de 2020, suscrita en el marco del proceso ordinario laboral 2014- 0028700 adelantado en el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Pasto a favor del señor Wilson Moncayo Robis, procediendo a realizar el respectivo soporte contable, junto con la previsión requerida”.* (anexo AAV)

Con memorial 2022-01-479737 se aportó certificación suscrita por Mario Alfonso Narváez, a través de la cual se presenta un análisis del proceso laboral ordinario de Wilson Moncayo. (anexo AAW)

Con memorial 2022-01-479737 (anexo AAX), el representante legal para efectos de dar cumplimiento al Oficio 2022-01-392228, en especial lo relacionado con “acreditar que el cálculo actuarial de la compañía se encuentra aprobado por el Grupo de Trámites Societarios de la Superintendencia de Sociedades”, manifestó lo siguiente:

*“No necesario la aprobación por parte de la Superintendencia de Sociedades, puesto que el mismo ya fue aprobado por el Juez Ordinario, no obstante, ello, se está realizado el respectivo trámite ante la Superintendencia para dar cumplimiento a lo solicitado.*

*Sin perjuicio de lo expresado, con el propósito de dar cumplimiento al requerimiento objeto de desarrollo en este anexo, la compañía procedió a solicitar ante la Superintendencia de Sociedades, la aprobación del cálculo actuarial, cuya solicitud y trámite cuenta con el radicado 2022-01-441697 de 18 de mayo de 2022 (...)*

Con memorial 2022-01-479737 se aportó documento denominado *“Reconocimiento Contable por parte de la Sociedad Victoria Administradores SAS del Acuerdo Conciliatorio con Wilson Moncayo Robis”* (anexo AAY)

En memorial 2022-01-563264, obra documento correspondiente a la aprobación del cálculo actuarial por parte de esta Superintendencia.

#### 9. Estados financieros de propósito general de los tres últimos periodos

<b>Fuente:</b> Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<b>Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018</b> Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó nuevamente los estados financieros, las notas y dictamen del revisor fiscal a 31 de diciembre de 2018 comparativo con 2017. (anexo ABA)	
<b>Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019</b> De folio 41 a 62 con memorial 2022-01-096862, se aportaron los estados financieros y las notas a 31 de diciembre de 2019 comparativo con 2018. (anexo AAA)  De folio 24 a 29 del memorial 2022-01-479737, se aportó el dictamen del revisor fiscal para el periodo 2019. (anexo ABB)	
<b>Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020</b> Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó nuevamente los estados financieros, las notas y el dictamen del revisor fiscal a 31 de diciembre de 2020 comparativo con 2019. (anexo ABB)	

10. Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud	
<b>Fuente:</b> Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en Solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó los estados financieros, las notas y el dictamen del revisor fiscal a 30 de noviembre de 2021, suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal. (Anexo ABD)	
11. Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud	
<b>Fuente:</b> Art. 13.3, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó el estado de inventario de activos y pasivos a 30 de noviembre de 2021 suscrito por el representante legal, el contador y el revisor fiscal. (anexos ABE, ABG)  Con memorial 2022-01-479737 se aportó la relación de acreencias con empleados. (anexo ABF).  Con memorial 2022-01-47973 se aportó documento denominado "Proyectos Destinados A Vivienda". (anexo ABI)  A folio 107 del memorial 2022-01-096862 se aportó composición accionaria de la compañía. (anexo AAA)	
12. Memoria explicativa de las causas de insolvencia	
<b>Fuente:</b> Art. 13.4, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> De folio 11 al 13 del memorial 2022-01-096862 se aportó la memoria explicativa de causas que llevaron a la compañía a la situación de insolvencia (anexo AAA)	
13. Flujo de caja	
<b>Fuente:</b> Art. 13.5, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> De folio 150 a 153 del memorial 2022-01-096862 se aportó el plan financiero y flujo de caja global de la empresa para la reactivación. (anexo AAA)	
14. Plan de Negocios	
<b>Fuente:</b> Art. 13.6, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> De folio 84 a 154 del memorial 2022-01-096862 se aportó el plan de negocios de la compañía (anexo AAA).	
15. Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto	
<b>Fuente:</b> Art. 13.7, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó el proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto. (anexos ABK y ABJ)  En memorial 2022-01-479737 se aportó una relación de acreedores vinculados a la compañía, a sus socios, administradores o controlantes en los términos del artículo 24 de la Ley 1116 de 2006. (anexo ABN)	
16. Reporte de Garantías Reales en los Procesos De Reorganización e información de bienes necesarios para la actividad económica del deudor objeto garantías Ley 1676.	
<b>Fuente:</b> Arts. 50 al 52 Ley 1676 de 2013 Art. 2.2.2.4.2.31. Decreto 1074 de 2015	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737 el representante legal el contador y el revisor fiscal certificaron que la compañía ha otorgado garantías reales de conformidad con lo previsto en la Ley 1676 de 2013. Para el efecto, se aportó una relación detallada de los bienes dados en garantía. Así mismo, se indicó que a la fecha no existe deterioro, riesgo deterioro o pérdida de los bienes. (anexo ABL)	

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Evaluados los documentos suministrados por la sociedad solicitante, se establece que la solicitud de admisión cumple con los requisitos exigidos por la Ley 1116 de 2006, en los términos en que fue reformada por la Ley 1429 de 2010, para ser admitida al proceso de reorganización.

En mérito de lo expuesto, la Coordinadora del Grupo de Admisiones,

**RESUELVE**

**Primero.** Admitir a la sociedad Victoria Administradores SAS con Nit. 900.054.746 y domiciliada en Pasto, Nariño, al proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan o adicionan.

**Segundo.** Ordenar la inscripción de esta providencia en el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad, en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 1116 de 2006.

**Tercero.** Decretar el embargo de los bienes sujetos a registro de propiedad de la sociedad concursada, con la advertencia que las medidas cautelares de naturaleza concursal prevalecen sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos.

**Cuarto.** Designar como promotor a:

<b>Nombre</b>	Jhon Jairo Blandón Arredondo
<b>Cedula de ciudadanía</b>	16.746.028
<b>Contacto</b>	Dirección: Calle 10 No. 4-40 Oficina 402 Edificio Bolsa de Occidente, Cali Teléfono: 3701310 Celular: 3164499656 Correo Electrónico: jjblandon@telmex.net.co

En consecuencia, sus honorarios se fijan así:

Valor	Porcentaje	Época de pago
\$ 38.578.320	20%	Dentro de los 30 días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto que acepte la póliza de seguro
\$ 77.156.640	40%	El día en que se cumpla un mes contado a partir de la fecha de ejecutoria del auto de aprobación de calificación de créditos y derechos de voto.
\$ 77.156.640	40%	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto mediante el cual se confirme el acuerdo de reorganización.

**Quinto.** Ordenar a la deudora abstenerse de realizar, sin autorización de este Despacho, enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias ni, en general, adelantar operaciones societarias o contractuales que supongan erogaciones reales o potenciales a cargo de la sociedad, salvo por las excepciones contenidas en el Decreto 560 de 2020 y el Decreto 772 de 2020, según resulte aplicable.

**Sexto.** Ordenar al representante legal:

1. Que entregue al promotor y a esta entidad, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia, una actualización del inventario de activos y pasivos incluyendo las acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y la fecha del día anterior del presente auto, soportados en un estado de situación financiera, un estado de resultado integral y notas a los estados financieros a la mencionada fecha, las cuales deberán tener especial énfasis de elaboración conforme lo dispuesto en el Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 para cada uno de los Grupos de Preparadores de Información Financiera, en el respectivo anexo. Estos deberán ser suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal en caso de estar obligado a tenerlo legal o estatutariamente. En la actualización del inventario y en el plazo antes citado, deberá:
  - a. Allegar los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2019 comparativo con 2018, toda vez que no fueron aportados debidamente certificados, es decir suscritos por el representante legal, el contador y el revisor fiscal.

- b. Aportar políticas contables relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros
  - c. Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles sujetos a registro de propiedad de la concursada, soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos, si es del caso.
  - d. Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015, que requiere indicar en dicho inventario los bienes dados en garantía, clasificados en necesarios y no necesarios para el desarrollo de su actividad económica, con la correspondiente valoración reflejada en los estados financieros, acompañada del avalúo que soporta el registro contable. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.
2. Mantener a disposición de los acreedores y remitir de forma electrónica a esta Entidad, la información señalada en el artículo 19.5 de la Ley 1116 de 2006 en los términos de la Circular Externa 100-000005 de 8 de agosto de 2016.
  3. Iniciar el trámite de depuración y/o actualización de deuda por aportes al sistema de seguridad social y con los trámites tendientes a la obtención del concepto previo para la normalización pensional. Se previene al representante legal sobre la necesaria diligencia que debe observar en el cumplimiento de esta orden del Despacho, de la cual se hará seguimiento estricto.
  4. Proceder en forma inmediata a diligenciar y registrar el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el Decreto 1835 de 2015, artículo 2.2.2.4.2.58 y concordantes, ante Confecámaras.

**Séptimo.** Ordenar al promotor:

1. Presentar caución judicial por el 0.3% del valor total de los honorarios, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 100-000867 de 9 de febrero de 2011. Para el efecto dispone de cinco (5) días hábiles, a partir de su posesión, para acreditar ante este Despacho la constitución de la póliza. (Art. 2.2.2.11.8.1 Decreto 2130 de 4 de noviembre de 2015).

Los gastos en que incurra para la constitución de la caución serán asumidos por el promotor y en ningún caso serán imputados a la sociedad concursada.

2. Ordenar a quien ejerza funciones de promotor que deberá presentar ante el juez del concurso los reportes de que trata el capítulo IV de la Resolución 100-001027 de 24 de marzo de 2020 por medio de la cual se reglamenta el Decreto 065 de 2020, dentro de las oportunidades señaladas para tal fin.
3. Presentar a este Despacho los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, con base en la información aportada por la deudora y demás documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, instrucción que deberá ser acatada, dentro de los dos (2) meses siguientes contados a partir de la fecha en que tome posesión del cargo.

Dichos documentos deben ser radicados a través de los canales de radicación disponibles y señalados en la Resolución 100-001101 de 31 de marzo de 2020 y transmitidos a través del software Storm User, seleccionando el Informe 32 Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto, disponible en la página de Internet de la Superintendencia de Sociedades. En los proyectos mencionados deben quedar incluidos los procesos ejecutivos incorporados y, en caso de existir acreedores garantizados, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el inciso 5º artículo 50 de la Ley 1676 de 2006.

Advertir que el registro en el sistema Storm, deberá realizarse por la siguiente ruta de acceso: <https://superwas.supersociedades.gov.co/ActualizacionDatosSociedades/login.jsp> y para efectos de la transmisión del informe 32, deberá tenerse en cuenta que la fecha de corte corresponde al día anterior a la fecha del presente auto.

El aplicativo Storm User se descarga desde la página de internet de la Superintendencia de Sociedades, accediendo al siguiente link: [https://www.supersociedades.gov.co/delegatura\\_aec/informes\\_empresariales/Paginas/default.aspx](https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/informes_empresariales/Paginas/default.aspx)

4. Que, para efectos de presentar el acuerdo de reorganización, diligencie el “Informe 34” denominado “Síntesis del Acuerdo”, el cual debe ser remitido vía Internet y aportado en forma impresa a este Despacho. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades: <http://www.supersociedades.gov.co> ingresando por el vínculo software para el envío de la información. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User
5. Que dentro del mes siguiente al inicio del proceso informe al juez del concurso el destino de los bienes desembargados en procesos ejecutivos o de cobro coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 772 de 2020, y presente informes periódicamente respecto de los bienes que se desembarguen en el curso del mismo. Esta misma información debe ser remitida al Despacho cada vez que se produzcan dichos desembargos.
6. Que, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 065 de 2020, habilite un blog virtual con el propósito de darle publicidad al proceso y comunicar como mínimo los siguientes aspectos:
  - El estado actual del proceso de Reorganización.
  - Los estados financieros del deudor y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, o un vínculo a la información publicada en los registros oficiales. Esta información deberá actualizarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre.
  - Los reportes y demás escritos que el auxiliar presente al juez del concurso.
7. Advertir al auxiliar designado que deberá tener en cuenta el Protocolo establecido en la Resolución 500-000017 de 3 de abril de 2020 y 500-000018 de 8 de abril de 2020, para su posesión. Adicionalmente, deberá tener en cuenta el protocolo definido para las audiencias virtuales que hace parte del anexo de la Resolución 100-005027 de 31 de julio de 2020

**Octavo.** Ordenar al representante legal y al promotor:

1. Fijar el aviso elaborado por la Secretaria Administrativa y Judicial de la Intendencia, en un lugar visible de su sede principal y sucursales, durante todo el tiempo de duración del proceso.
2. Comunicar a través de medios idóneos, a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de ejecución de garantías, de jurisdicción coactiva del domicilio del deudor y a todos los acreedores de la deudora, lo siguiente:
  - a. El inicio del proceso de reorganización. Para el efecto, deberá transcribirse el aviso expedido por esta entidad.
  - b. La obligación que tienen de remitir a este Despacho todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización y advertir sobre la imposibilidad de iniciar o continuar demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro contra el deudor, en los términos del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006.

- c. Que las medidas cautelares practicadas en procesos ejecutivos o de cobro coactivo que recaen sobre bienes distintos a los sujetos a registro, de los deudores afectados por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, se levantarán por ministerio de la Ley, con la firmeza del presente auto.
  - d. En consecuencia, deberá entregar los dineros o bienes al deudor, incluso si el proceso ejecutivo no se hubiere remitido para su incorporación en el proceso concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 772 de 2020.
  - e. Que para la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberá tener en cuenta el número de expediente que en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión del promotor.
3. Acreditar ante este Despacho, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de posesión del promotor, el cumplimiento de la anterior instrucción, adjuntando al memorial los soportes respectivos.

**Noveno.** El Intendente Regional de Cali, deberá coordinar con la Secretaria Administrativa y Judicial de la Intendencia, el cumplimiento de las siguientes órdenes:

- a. Fijar por el término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización.
- b. Comunicar al promotor designado la asignación de este encargo.
- c. Poner a disposición del promotor, la totalidad de los documentos que integran la solicitud de admisión a proceso de reorganización.
- d. Poner en traslado a los acreedores por el término de cinco (5) días, el proyecto de reconocimiento y graduación de créditos y derechos de voto y demás documentos presentados por el promotor, para que formulen sus objeciones a los mismos.
- e. La creación del número de expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia para efectos de la constitución de títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso, en la cuenta de depósitos judiciales correspondiente.
- f. Remitir copia de esta providencia al Ministerio de Trabajo, a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y a la Superintendencia que ejerza la vigilancia o control del deudor, para lo de su competencia.
- g. Expedir copias auténticas con constancia de ejecutoria de la presente providencia a la Cámara de Comercio y demás autoridades que lo requieran.
- h. Librar los oficios correspondientes conforme a las órdenes impartidas por el Despacho en la presente providencia.
- i. Notificar la presente providencia en estados de la Intendencia.

**Decimo.** Advertir a las partes que las órdenes relacionadas con entrega de documentos físicos serán cumplidas por la Intendencia Regional de Cali, una vez se levanten las medidas de distanciamiento social.

**Undécimo.** Advertir a las partes e interesados, que le corresponde conocer como juez del presente proceso de Reorganización, a la Intendencia Regional de Cali, dado el valor de los activos, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 100-001106 de 31 de marzo de 2020.

**Décimo segundo.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial remitir a la Intendencia Regional de Cali, el expediente No 88573 de la sociedad Victoria Administradores S.A.S.

**Décimo tercero.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial notificar la presente providencia en estados.

**Notifíquese y cúmplase,**



**YULIETH PAOLA AVILA SUAREZ**  
Coordinadora del Grupo de Admisiones

**TRD: ANTECEDENTES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL**

**Rad:** 2022-01-479737, 2022-01-173727, 2022-01-459650, 2022-01-506667, 2022-01-519687, 2022-01-560624



Al contestar cite el No. 2023-03-000942



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

Tipo: Salida Fecha: 08/02/2023 04:44:44 PM  
Trámite: 95000 - RECURSO DE REPOSICIÓN  
Sociedad: 900054746 - VICTORIA ADMINISTR Exp. 88573  
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI  
Destino: 6201 - ARCHIVO CALI  
Folios: 5 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 620-000154

## AUTO

### SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA REGIONAL CALI

#### Sujeto del proceso

Victoria Administradores S.A.S.

#### Auxiliar de la justicia

Jhon Jairo Blandón Arredondo

#### Asunto

Resuelve recurso de reposición, advierte

#### Proceso

Reorganización empresarial

#### Expediente

88573

#### I. Antecedentes

1. Con memorial presentado bajo el radicado 2022-03-008375 del 7/09/2022, el representante legal de la sociedad concursada solicita que éste operador concursal intervenga ante la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que esa entidad cese la imposición de sanciones por virtud de las acciones de protección al consumidor adelantadas por un número considerable de promitentes compradores de unidades inmobiliarias en los proyectos de vivienda ejecutados o en ejecución.
2. Con relación a dicha solicitud, por Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, el Despacho resolvió lo siguiente:  

“(…)

**Segundo: Negar** la solicitud impetrada por el representante legal de la sociedad Victoria Administradores S.A.S., mediante escrito radicado bajo el número 2022-03-008375 del 7/09/2022, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta providencia.”
3. Mediante escrito presentado bajo la radicación 2022-01-799122 del 9/11/2022, la sociedad Victoria Administradores S.A.S., por intermedio de apoderado judicial, interpuso recurso de reposición contra la decisión transcrita en precedencia, en el que expuso, en síntesis, los siguientes argumentos:
4. Si el juez concursal permite que la Superintendencia de Industria y Comercio siga imponiendo sanciones a la concursada por no cumplir con la escrituración de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, estaría provocando que la concursada haga el pago de las obligaciones con el Banco financiador, obligaciones que son concomitantes a la escrituración, a sabiendas que los créditos del banco hacen parte de las obligaciones que van a reestructurarse en el proceso de reorganización.
5. Ello rompe principios como los de igualdad y universalidad que rigen a los actores involucrados en el proceso concursal, ya que genera un incentivo negativo en el que el promitente comprador por vía de una acción de protección al consumidor y la coacción de la autoridad en ésta materia, satisface su crédito sin esperar el orden de prelación del proceso de insolvencia, por lo cual señala que la decisión adoptada genera un impacto negativo en los procesos recuperatorios de las sociedades constructoras, que conlleva la inaplicabilidad del proceso de insolvencia, pues en el caso particular, una porción considerable del pasivo es con promitentes compradores.

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)  
[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano 01-8000-114310  
Tel Bogotá: (601) 2201000  
Colombia



6. Reforzando su posición, el recurrente señala que con la decisión se desconocen los precedentes judiciales de la misma entidad según decisiones proferidas en los siguientes procesos: La Primera, Valores y Contratos S.A. y Urbanizadora David Puyana S.A., respecto de los cuales señala que en el caso particular no hubo justificación alguna para haberse apartado.
7. Indica por otro lado que, las acciones de protección al consumidor impetradas terminan con la declaración de responsabilidad de la constructora, pero de ahí en adelante el cumplimiento de la sentencia comporta una acción de cobro que debe ventilarse únicamente en el proceso concursal, por tanto, si la autoridad del consumidor impone multas para conminar a la escrituración de las unidades inmobiliarias, estas decisiones serían nulas porque dicha autoridad no tiene competencia para ello, ya que la competencia sobre las acciones de cobro la tiene el juez concursal.
8. Finaliza su argumentación señalando que, el proceso concursal prohíbe hacer pagos de obligaciones que sean objeto de reestructuración, por consiguiente, no hay posibilidad de que se genere la sanción por parte de la autoridad del consumidor, ello debido a que para generar la escrituración como lo ordenan las sentencias proferidas en esa sede jurisdiccional, es imperativo agotar el pago de la obligación del Banco financiador como acreedor hipotecario, situación que, reitera, no es dable por expresa disposición legal del estatuto e insolvencia empresarial, máxime que las obligaciones con el Banco serán objeto del acuerdo de reorganización.
9. El Despacho corrió traslado del recurso de reposición interpuesto en los términos de los artículos 318 y 319 del CGP, entre los días 18 y 22 de noviembre de 2022, como consta en el traslado 2022-03-010787 del 17/11/2022, sin que interesado alguno hubiese hecho alguna manifestación.

## II. Consideraciones del Despacho

1. En primer lugar, el Despacho encuentra que el recurso interpuesto por la sociedad Victoria Administradores S.A.S., contra el Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, en su resuelve segundo, fue presentado oportunamente pues fue allegado el 3 de noviembre de 2022, dentro del término de ejecutoria de la providencia atacada. Por consiguiente, en lo sucesivo el Despacho abordará los argumentos expuestos por el recurrente.
2. Así las cosas, para desatar el recurso de reposición, en primer lugar hay que anotar que la negativa impartida en la providencia fustigada, se dio en razón a que se consideró improcedente la intervención de éste juez concursal en las acciones protección al consumidor iniciadas por varios acreedores promitentes compradores de unidades inmobiliarias, pues se estimó que el hecho de que la sociedad involucrada en esos pleitos estuviera incurso en un proceso de reorganización no habilita a éste operador para intervenir en ellas en procura de que la autoridad en esa materia cese la imposición de sanciones contra la concursada.
3. Recuérdese que el razonamiento de éste operador fue primeramente que las acciones de protección al consumidor no eran procesos ejecutivos o de cobro respecto de los cuales el juez concursal se encontrara habilitado para tomar determinaciones, razonamiento que el recurrente comparte, pero agrega que el proceso declarativo termina con la sentencia y en adelante inicia otro tipo de trámite que conmina al cumplimiento del fallo, y ese si constituye una acción de cobro sobre la cual el juez concursal debe tomar la vocería.
4. En efecto, considera éste operador que una vez declarada la responsabilidad de la concursada termina el proceso declarativo y el vencedor debe procurar el cumplimiento de las órdenes proferidas en dichos fallos; los referidos fallos en efecto contienen la orden de escriturar las unidades prometidas en venta por la concursada, sin embargo, no es cierto como lo quiere hacer ver el recurrente, que la negativa impartida en la providencia atacada en la que se negó cualquier posibilidad de intervención de éste operador en esos asuntos, comporte por sí misma una especie de autorización para que la autoridad de protección al consumidor continúe generando sanciones en contra

de la concursada, por ello éste Despacho, atención a que se tuvo conocimiento de que en los proyectos constructivos de la concursada se encuentra involucrado Bancolombia como acreedor hipotecario, en uno de los apartes de la parte motiva de la providencia fustigada consignó lo siguiente:

5. *“2.8. De manera que, lo natural es que el promitente comprador que haya pagado la totalidad del precio pactado por la unidad inmobiliaria de su escogencia, se le transfiera el inmueble mediante la suscripción del contrato de compraventa, en cuyo caso, considera éste operador, no es un acto que deba sujetarse a los términos de un acuerdo de reorganización pues se trataría únicamente de una obligación de hacer a cargo del concursado, a menos que los aspectos contractuales u obligaciones adquiridas con terceros involucrados en el proyecto inmobiliario como el financiador de la construcción sean un impedimento para dicho efecto, en cuyo caso será necesario que las discusiones sobre ésta materia se ventilen en el proceso concursal y se adopten los remedios que éste prevé. (Resaltado fuera de texto)*
6. *“2.9 Así las cosas, la suscripción de los contratos de compraventa de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, dependerá de que las condiciones para dicho acto estén dadas conforme a las obligaciones contractuales asumidas por las partes involucradas en cada proyecto inmobiliario.”*
7. De esa forma, ciertamente la sociedad constructora Victoria Administradores S.A.S., se encuentra imposibilitada de cumplir la orden de la autoridad de protección al consumidor impartida en las sentencias que ha venido generando, encaminadas a escriturar las unidades inmobiliarias prometidas en venta en el plazo de treinta (30) días, pues para ello, habrá de requerirse el visto bueno del acreedor hipotecario involucrado en los proyectos constructivos, ya que los créditos de éste acreedor se encuentran garantizados con los bienes prometidos en venta, sobre los cuales pesan gravámenes de hipoteca, por tanto, hasta que esté plenamente determinada la forma en que la sociedad concursada satisfará los créditos del banco financiador, y éste se encuentre en condiciones de levantar la hipoteca de mayor extensión sobre cada unidad inmobiliaria es que podrá darse la escrituración, situación que estima éste Despacho, solo podrá determinarse al momento de la negociación del acuerdo de reorganización.
8. Es decir que, hay concordancia entre lo que concluyó el Despacho en el Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, y lo que el recurrente expone a lo largo de su recurso de reposición; sin embargo, es claro que dichos argumentos deben sustentarse no ante éste operador, quien conoce el proceso concursal y la regulación aplicable, si no ante la autoridad de protección al consumidor quien no conoce de ésta materia, pero está obligada a darle observancia, entonces, el punto de desencuentro está en quién es el encargado de poner de presente la situación de la concursada por todos los medios de defensa que tenga a su disposición, y es aquí donde el Despacho habrá de sostener su posición de no intervenir en esos procedimientos, pues quien tiene esa carga es la sociedad concursada, no éste operador quien no tiene la calidad de parte en ese conflicto.
9. Ahora, lo cierto es que, teniendo claro que una cosa es el proceso declarativo de protección al consumidor que hace responsable a la sociedad concursada frente a los promitentes compradores, y otras son las acciones ejercidas por estos mismos actores para hacer cumplir los fallos, las cuales si pueden considerarse acciones de cobro en cuanto están sustentadas en una sentencia que presta mérito ejecutivo, en las pruebas aportadas por la sociedad concursada cuando hizo la solicitud de intervención de éste operador según el radicado 2022-03-008375 del 7/09/2022, no se aportaron evidencias de que algún promitente comprador haya ejercido la acción de cobro para hacer cumplir la orden de escriturar su unidad inmobiliaria, es más, según las pruebas aportadas estos fallos están en instancia de apelación. Entonces, se refuerza la posición de que éste Despacho no está facultado para intervenir en esos procesos.
10. No obstante, valga la oportunidad que se presenta en éste proveído para recordar que las obligaciones de hacer (escriturar las unidades inmobiliarias) que deriven de los

fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, como ya se anotó, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad que gobiernan el proceso concursal, ello aunado a que para efectuar la escrituración debe demostrarse la satisfacción por parte del deudor de las obligaciones del acreedor hipotecario, es decir que, las acciones ejecutivas que se adelanten para dar cumplimiento a los fallos de la SIC, deben allegarse al proceso concursal, y los acreedores titulares de éstos derechos deberán estar prestos ejercer su derecho de contradicción en caso de que consideren vulnerados sus derechos crediticios, actuación que podrán adelantar cuando este operador corra el traslado de los proyectos de créditos y votos por los medios electrónicos dispuestos por la Entidad en su página web [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) sección baranda virtual, lo cual se advertirá en éste proveído.

11. Hay que señalar también que, en el recurso de reposición el memorialista señaló el presunto desconocimiento de precedentes judiciales de ésta misma Entidad, sobre el mismo tema puesto a consideración; sin embargo, la carga argumentativa en éste punto es precaria, pues más allá de nombrar los procesos en los que se habrían proferido tales decisiones, el recurrente no sustentó en que consistían los fallos, no relacionó el número de la providencia vulnerada, como tampoco habló sobre las similitudes que existen con el caso que se presentó a consideración de éste Despacho.
12. Por todo lo anterior, el Despacho no acogerá los argumentos del recurrente y en cambio confirmará la providencia atacada, Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022 ordinal segundo.

En mérito de lo expuesto el **Intendente Regional Cali** de la **Superintendencia de Sociedades**,

#### RESUELVE

**Primero: Desestimar** el recurso de reposición interpuesto contra el Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, en su ordinal segundo, por la sociedad Victoria Administradores S.A.S., por intermedio de apoderado judicial, presentado bajo el radicado 2022-01-799122 del 9/11/2022, por las razones expuestas en ésta providencia, en consecuencia, se confirma el ordinal segundo de la providencia atacada.

**Segundo: Advertir** que los fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, que declaren la responsabilidad de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. frente a promitentes compradores, y ordenen escriturar unidades inmobiliarias en los proyectos constructivos de la concursada, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006.

**Tercero: Advertir** a los acreedores promitentes compradores de vivienda de los proyectos constructivos ejecutados por la sociedad Victoria Administradores S.A.S., que deberán estar prestos ejercer su derecho de contradicción en caso de que consideren vulnerados sus derechos crediticios, actuación que podrán adelantar cuando este operador corra el traslado de los proyectos de créditos y votos por los medios electrónicos dispuestos por la Entidad en su página web [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) sección baranda virtual.

#### NOTIFÍQUESE



**CARLOS ANDRES ARCILA SALAZAR**

Intendente Regional Cali

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL

RAD: 2022-01-799122

COD: S9687



**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR ACOSTA BUITRAGO RV: Código Único de Radicación 11001-31-03-033-2019-00479-01 Radicación Interna 6204 RADICACION RECURSO REPOSICION EN ACLARACION**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 23/05/2023 15:35

Para: **2 GRUPO CIVIL** <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (130 KB)

ACLARICON EN MODO DE RECURSO EN MODO DE REPOSICION Código Único de Radicación 11001-31-03-033-2019-00479-01.pdf;

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR ACOSTA BUITRAGO**

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 23 de mayo de 2023 15:15

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** asesjuridicaspaez@gmail.com <asesjuridicaspaez@gmail.com>

**Asunto:** RV: Código Único de Radicación 11001-31-03-033-2019-00479-01 Radicación Interna 6204 RADICACION RECURSO REPOSICION EN ACLARACION

Cordial saludo,

Se remite por competencia a OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co.

**Laura Melissa Avellaneda Malagón**  
**Secretaria Administrativa de la Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Bogotá**  
**(571) 423 33 90 Ext. 8352**  
**Fax Ext.: 8350 – 8351**  
**secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
**Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C**  
**Bogotá D.C.**

**De:** Miguel Angel Paez Crespo <asesjuridicaspaez@gmail.com>

**Enviado:** martes, 23 de mayo de 2023 15:12

**Para:** Despacho 00 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá D.C. <des00sctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Código Único de Radicación 11001-31-03-033-2019-00479-01 Radicación Interna 6204 RADICACION RECURSO REPOSICION EN ACLARACION

Cordial saludo, adjunto recurso para su estudio.

Atentamente,

MIGUEL ANGEL PAEZ CRESPO  
APODERADO DEMANDADO E INCIDENTANTE.

POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO

**SEÑORES.**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.**  
**SALA CIVIL.**  
**MGISTRADO SUSTANCIADOR: RICARDO ACOSTA BUITRAGO.**  
**E. S. D.**

**PROCESO VERBAL No Código Único de Radicación 11001-31-03-033-2019-00479-01 Radicación Interna 6204.**  
**DTE: DIANA PATRICIA HERNANDEZ HERNANDEZ.**  
**DDO: LUIS ALEJANDRO CASTIBLANCO LOPEZ**  
**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION EN MODO DE ACLARACION DEL AUTO DE 16 DE MAYO DE 2023, NOTIFICADO EN L ESTADO DEL 17 DE MAYO DE 2023.**

*MIGUEL ANGEL PAEZ CRESPO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado civil y profesionalmente, y en mi condición de apoderado de la parte demandada, con el debido respeto acudo a su Despacho para ponerle en conocimiento por medio del RECURSO DE REPOSICION, y su posterior aclaración, los siguiente sobre el auto proferido por usted Señor Magistrado el día 16 de mayo de 2023 y notificado por estado el 17 de mayo de 2023. Así:*

Señor H. Magistrado en este corto memorial a modo de reposición, sin profundizar, Usted a violado el debido proceso tachando de falso en su pronunciamiento en que a letra dice:

*“Tampoco que la pretendida falsedad en la firma del recibido de los documentos de notificación certificados por la empresa postal se haya demostrado como para restarles validez, precisamente porque si no está identificada la persona que firmó como Alejandra no se puede afirmar, necesariamente, que es la hija del demandado, y tener la declaración Extra juicio como prueba de esa irregularidad. Además, carece de relevancia esa discusión dado que el señor López compareció al proceso sin alegar oportunamente la a nulidad de su enteramiento, como se ha dejado expuesto. “*

Puesta afirmación se realiza de manera subjetiva y no Objetiva, valorando la prueba que evidencia que mi cliente no fue notificado correctamente, conforme lo establece el artículo 292 del C.G.P. Así mismo, la hija del señor, lo manifestó bajo la gravedad del juramento en una Declaración Extra Juicio. Y para afirmar o negar si es hija se debe previamente apoyar en un registro civil de Nacimiento.

Ahora bien, la irregularidad que en este auto se alega, no es clara, pues el señor demandado, Luis Alejandro Castiblanco López, me confirió poder especial amplio y suficiente, con posterioridad a la sentencia y debido a que el abogado que tenía el señor Manjarrez no le volvió a contestar. A l entrar a observar y solicitar el expediente encuentro dos falencias UNA; ya fue presentada ante Usted, la indebida notificación. DOS: Ni el Juzgado de primera instancia ni el A quem, han avisorado una Nulidad de Oficio, que es de carácter obligatorio y que en cualquier instancia se puede decretar.

Aun así, la norma procesal señala que la Nulidades pueden alegarse dentro del proceso y posterior a la sentencia como lo señalan las siguientes normas del procedimiento que a letra cito:

**ARTICULO 134. OPORTUNIDAD Y TRAMITE.**

*“Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella”.*

**ARTICULO 137. ADVERTENCIA DE LA NULIDAD.**

*“En cualquier estado del proceso el juez ordenará poner en conocimiento de la parte afectada las nulidades que no hayan sido saneadas. Cuando se originen en las causales 4 y 8 del artículo 133 el auto se le notificará al afectado de conformidad con las reglas generales previstas en los artículos 291 y 292. Si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso; en caso contrario el juez la declarará”.*

En ese orden, su Despacho está manifestando porque no la alegaron dentro del proceso. Mi representado a través del suscrito apoderado, interpuso la nulidad que, mi antecesor no presento por falta de defensa técnica. Porque aquí se presenta un incidente de nulidad basado en los argumentos que tiene a su vista sin perjuicio a la administración de justicia; es la administración de justicia que en cualquier instancia debe resolver las solicitudes procedimentales como es el caso presente.

Se destaca que los incidentes procesales son conducentes, procedentes y en contra de la sentencia; así se encuentre ejecutoriada. El Hecho de que mi antecesor no propuso o contestó demanda dentro del término legal no atañe a estas circunstancias de tiempo modo y lugar en la cual nos encontramos es este dado procesal.

En el efecto, en su inciso 3 página 5 en que usted dice que *“el señor López compareció al proceso sin alegar oportunamente la anulación, de su enteramiento como lo ha dejado expuesto”*.

En este aspecto cabe señalarle Señores Honorables Magistrados, que el Abogado Manjarrez, no tuvo la suficiencia técnica en esa oportunidad; no implicado en que este parte allá presentado el incidente de nulidad como lo configura la legislación procesal.

Ahora Bien, ha quedado de manifiesto en su resolución de providencia en la hoja 5 que Usted, duda que la señora Alejandra es la hija del señor demandado. Es grave. porque la duda razonable no es predicable en estas circunstancias porque, ninguna persona va acudir a ninguna Notaria bajo criterio legal y de responsabilidad en manifestar soy la hija del señor Castiblanco López como así se le presentó la prueba al Juzgado de conocimiento.

Predicar injustificadamente inclusive afirmar, como dice, la declaración Extra juicio, carece de relevancia. NO ES ASI, HONORABLE MAGISTRADO, ESTA LA AFIRMACION DE SU DESPACHO CONSIDERA QUE NO ES HIJA DEL SEÑOR DEMANDADO, luego entonces, por que no se compulso copias a la Fiscalía contra la señorita.

En este aspecto, es necesario que los magistrados tengan pleno conocimiento de este memorial a manera de alegato, de evitar daños irremediables por la vulneración al debido proceso.

Aquí, se explico claramente el porque existió una indebida notificación, y fue concreto y que se dejo de manifiesto en la declaración Extra juicio la señora Alejandra Castiblanco. Y no como indica la empresa de notificaciones, razones claras y expresas en que la nulidad es procedente.

Usted a condenado, en costas al incidentante, en medio salario mínimo mensual vigente injustificadamente, es mas esta condena viola toda economía procesal. Desprotege el derecho de defensa. Cuando la Nulidad Planteada correctamente, va en caminada en una vía legal, el acceso a la administración de Justicia que hoy la segunda instancia, en ves de la Razonada protección jurídica, opera en un error judicial, cuando deja de manifiesto que las nulidades no proceden contra sentencias judiciales ejecutoriadas.

Cuando Usted Señor Magistrado, Manifiesta que mi poderdante compareció al proceso sin alegar oportunamente la nulidad. No es cierto.

Pues, se ha violentado el procedimiento consagrado en la ley. Por ello es aquí que se interpuso esta acción a manera de incidente de nulidad.

### **PETICION.**

Sírvase señor Magistrado, dejar sin efecto la confirmación del auto proferido por Usted como Magistrado Sustanciador de fecha 16 de agosto de 2022, y que por auto del 16 de mayo de 2023 confirma, notificado en el estado del 17 de mayo de 2023, bajo la siguiente solicitud:

- 1- Que sea la sala plena que DEFINA EL RECURSO.
- 2- Como consecuencia de lo anterior, que la SALA REVOQUE el auto apelado por esta parte.

Del Señor Magistrado,

Cordialmente,



**MIGUEL ANGEL PAEZ CRESPO.**  
C.C. 19.183.309, BTA.  
T.P. No. 275.199 del C. S de la J.  
[asesjuridicaspaez@gmail.com](mailto:asesjuridicaspaez@gmail.com)

REPARTO QUEJA 014-2021-00118-01 DR MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctsbtacendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 24/05/2023 3:02 PM

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Reparto Sala Civil <repartotutelassalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (313 KB)

4441.pdf; F11001310301420210011801Caratula20230524145757.pdf;

Cordial saludo,

Por medio de la presente, remito recurso de queja, para los fines pertinentes.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA
SALA CIVIL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

Fecha : 24/may./2023

\*~

GRUPO RECURSOS DE QUEJA

CD. DESP 016 SECUENCIA 4441 FECHA DE REPARTO 24/may./2023

REPARTIDO AL DOCTOR (A)

MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ

Table with 4 columns: IDENTIFICACION, NOMBRE, APELLIDO, PARTE. Rows include FRANCISCO RODRIGUEZ GARCIA and JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO HUMBERTO VALENCIA 1 SECTOR.

אזה מנהל פה.ה.ה.ת. נר.ה. קרה. הי.קל

OBSERVACIONES: 110013103014202100118 01

BOG305SR
dlopezr

FUNCIONARIO DE REPARTO

|110013103014202100118 01

RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.  
S E C R E T A R I A  
SALA CIVIL  
Avenida Calle 24 No. 53 – 28 Oficina 305 C  
Teléfono: 4233390

Magistrado : **MARCO ANTONIO ALVAREZ GOMEZ**

Procedencia : 014 Civil Circuito

---

Código del Proceso : 110013103014202100118 01

Instancia : Segunda Instancia

Clase de Juicio : Ejecutivo Singular

Recurso : Queja

Grupo : 32

Repartido\_Abonado : REPARTIDO

Demandante : FRANCISCO RODRIGUEZ GARCIA

Demandado : JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO HUMBERTO VALENCIA 1 SECTOR

Fecha de reparto : 24/05/2023

---

C U A D E R N O : 2

Agradezco la atención prestada,

Atentamente,

**KATHERINE ANGEL VALENCIA**  
Oficial Mayor  
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil  
Dirección: Av. Calle 24 No. 53-28 - Torre C - Oficina 305  
Teléfono: 4233390 Ext. 8349.  
Fax: Ext. 8350 - 8351  
Bogotá, Colombia.  
E-mail: kangelv@cendoj.ramajudicial.gov.co



---

**De:** Juzgado 14 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto14bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** miércoles, 24 de mayo de 2023 12:09

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctshta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: EJECUTIVO SINGULAR 2021-00118

Buenas tardes,

Corregido, muchas gracias

Cordialmente,

ALEJANDRO MORALES

ESCRIBIENTE

---

**De:** Juzgado 14 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

**Enviado:** miércoles, 24 de mayo de 2023 10:36 a. m.

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** EJECUTIVO SINGULAR 2021-00118

 [11001310301420210011800](#)

Buen día,

Envío proceso EJECUTIVO SINGULAR 2021-00118, para su respectivo trámite con recurso de QUEJA.

Cordialmente,

ALEJANDRO MORALES

ESCRIBIENTE

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA RODRIGUEZ ESLAVA RV: Sustentación del recurso de apelación (Comertex S.A.S). Radicación No. 2017 00639 – 02.**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 17/05/2023 12:34

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (216 KB)

Sustentación apelación .pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA RODRIGUEZ ESLAVA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Juan Pablo Riveros <jriveros@riverosabogados.com>

**Enviado:** miércoles, 17 de mayo de 2023 11:55

**Para:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** mateopelaez@sumalegal.com <mateopelaez@sumalegal.com>; Alejandro Gomez

<alejandrogomez@sumalegal.com>; mdelmyp@outlook.com <mdelmyp@outlook.com>;

sebastian.restrepo@fiduciariacorficolombiana.com <sebastian.restrepo@fiduciariacorficolombiana.com>;

nicolasmora@sumalegal.com <nicolasmora@sumalegal.com>

**Asunto:** Sustentación del recurso de apelación (Comertex S.A.S). Radicación No. 2017 00639 – 02.

Señores Magistrados

**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá**

**Sala Civil**

La ciudad

<b>Proceso:</b>	Declarativo de mayor cuantía
<b>Demandante:</b>	MANUFACTURAS DELMYP S.A.S.
<b>Demandadas:</b>	COMERTEX S.A.S. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA
<b>Radicación:</b>	2017 00639 – 02
<b>Ponente:</b>	Magistrada Katherine Andrea Rolong Arias
<b>Asunto:</b>	Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia del 2 de noviembre de 2022 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá

Como apoderado judicial de la sociedad COMERTEX S.A.S., oportunamente concurro ante esa Corporación Judicial, con el fin de SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el

suscrito contra la sentencia que se individualiza en el Asunto, recurso que tiene fundamento en las razones de hecho y de derecho que se exponen en el memorial que se adjunta a la presente.

Cordialmente,



**Juan Pablo Riveros Lara**

[jriveros@riverosabogados.com](mailto:jriveros@riverosabogados.com)

Teléfono: (601) 7490985

Calle 72A No. 6-44. Of. 601

Bogotá D.C. Colombia - 110211

[www.riverosabogados.com](http://www.riverosabogados.com)

Señores Magistrados  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá**  
**Sala Civil**  
La ciudad

**Proceso:** Declarativo de mayor cuantía  
**Demandante:** MANUFACTURAS DELMYP S.A.S.  
**Demandadas:** COMERTEX S.A.S. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA  
**Radicación:** 2017 00639 – 02  
**Ponente:** Magistrada Katherine Andrea Rolong Arias  
**Asunto:** Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia del 2 de noviembre de 2022 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá

Como apoderado judicial de la sociedad COMERTEX S.A.S., oportunamente concurro ante esa Corporación Judicial, con el fin de SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el suscrito contra la sentencia que se individualiza en el Asunto, recurso que tiene fundamento en las siguientes razones de hecho y de derecho:

**I. Sustentación de los cargos o reparos oportunamente nominados y presentados ante el *a quo***

Anotación preliminar

La sentencia impugnada es la culminación de una cadena de desaciertos de fondo cometidos por el Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá, sede judicial que tuvo un desempeño lamentable en el conocimiento y decisión del proceso, desde el punto de vista formal, por el desdén del Despacho en el impulso del proceso, en la práctica de las pruebas, en el cumplimiento de los términos y en el hecho, inexplicable y ajeno a la ley, según el cual, una vez se oyeron los alegatos finales el día 18 de agosto de 2021, no se dictó sentencia ni se anunció a las partes el sentido de la misma, la cual solo se profirió el 22 de

noviembre de 2022, previas solicitudes de las partes para que se procediera en tal sentido. La sentencia de primera de primera instancia tardó 5 años en ser emitida.

Desde la perspectiva del fondo del litigio, la sentencia asesta un golpe de gracia al mecanismo de la fiducia de garantía, no solo debido a la desatentada valoración de las pruebas, sino también a la ignorancia demostrada por el *a quo* sobre la estructura, la operatividad y la razón de ser de este tipo de fiducia.

Todo lo anterior, con el agravante de que en este preciso asunto se decide sobre el derecho de dominio de un bien raíz de considerable valor comercial y cuya tenencia la ostenta la sociedad demandante, a la sazón sometida a una liquidación judicial forzosa decidida por la Superintendencia de Sociedades en razón del negligente manejo que sus administradores dieron a la sociedad Delmyp, lo que de suyo deja ver, como así lo encontró esa misma autoridad en ejercicio de funciones jurisdiccionales al desestimar una acción revocatoria de la dación en pago que es objeto de este proceso.

El resultado material de la decisión impugnada y que ahora sustento es que el Juzgado 13 Civil del Circuito, en decisión abiertamente contradictoria a la adoptada por la Superintendencia de Sociedades, terminó premiando el proceder doloso de Delmyp e intenta despojar a su legítimo propietario de la bodega objeto de la fiducia debatida en el proceso y de la dación en pago que operó con pleno apego a la ley sustancial y a la que las partes se dieron en el contrato.

Precisado lo anterior, procedo con la sustentación de los cargos formulados oportunamente contra la sentencia de primer grado, a lo cual procedo en el mismo orden en que los mismos fueron propuestos, así:

**Primer reparo: bajo pretexto de dilucidar si el procedimiento contractual ajustado entre las partes para el evento de dación en pago del bien fideicomitido se observó correctamente, el Despacho fulminó una interpretación ilegal, ajena al texto y al espíritu del Contrato de Fiducia de Garantía objeto del litigio y a la estructura legal de la fiducia de garantía, con inexcusable pretermisión de las reglas de interpretación de los negocios jurídicos, que rectamente aplicadas le hubieran impedido arribar a la ilógica e ilegal conclusión de la nulidad absoluta del Contrato de Fiducia**

Sustento el cargo formulado en los términos siguientes:

La sentencia impugnada inició sus consideraciones en procura de desentrañar *“... si el procedimiento agotado para suscribir la correspondiente escritura (...) que contiene la Dación en Pago, se surtió observando todas y cada una de las cláusulas (sic) acordadas en el contrato de Fiducia mercantil plasmado en la escritura No. 2511 del 09 de junio de 2017,<sup>1</sup> otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga”*.

Lo primero que al respecto quiso hacer el fallador de primer grado, fue centrarse en el análisis de las cláusulas competentes a la ejecución de la garantía convenida en la fiducia objeto del proceso, que es la décima cuarta de la Escritura Pública que la contiene.

La exégesis contenida en la sentencia recurrida destaca, en primer término, el numeral 3° de la referida estipulación, en el cual se consagra el procedimiento a seguir desde cuando se establece el estado de mora de la obligación garantizada, en términos según los cuales, una vez determinada la mora señalada, corresponde a la fiduciaria contactar al acreedor garantizado (Comertex en este caso) *“para integrar un Comité que realizará seguimiento al procedimiento de ejecución de la garantía en general, y especialmente a las propuestas de compra y forma de pago respecto los inmuebles (sic).”*

En la sentencia se pasó por alto el contenido y el alcance de otra estipulación, posterior y de inobjetable claridad, también contenida en la cláusula décima cuarta de la Fiducia de Garantía, la contenida en el numeral 10°, del siguiente tenor:

---

<sup>1</sup> Realmente dicha Escritura Pública no se corrió el 9 de junio de 2017 sino el 9 de junio de 2015.

“La dación en pago del inmueble podrá realizarse desde el inicio del proceso de ejecución de la garantía o en cualquiera de sus etapas, si así lo solicita el Acreedor garantizado.”

El *a quo* transcribió y destacó la estipulación anteriormente transcrita, pero para ignorarla y no para interpretarla en su real alcance y en su recto sentido, pretermitiendo así, de manera grosera, el análisis de la Prueba Documental No. 5 aportada con la contestación a la demanda, contentiva ésta de la comunicación que Comertex le dirigió a Fiduciaria Corficolombiana el día 3 de mayo de 2017,<sup>2</sup> por la cual solicitó la ejecución de la garantía con celoso apego a la cláusula décimo cuarta del Contrato de Fiducia de Garantía, y le señaló al fiduciario, con pleno apoyo en el citado numeral 10:

“Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el numeral 10 de la Cláusula 14 del Contrato de Fiducia, que señala que *“la dación en pago del Inmueble podrá realizarse desde el inicio del proceso de ejecución de la garantía o en cualquiera de sus etapas si así lo solicita el Acreedor Garantizado.”* por medio de la presente manifestamos nuestra decisión de recibir el inmueble como dación en pago (sin que se realice ninguna gestión para la venta del mismo) y, por lo tanto, solicitamos a la Fiduciaria proceder de conformidad, de manera expedita.” (cursivas propias del texto transcrito)

El *a quo* entonces, en desprecio de esa estipulación del Contrato de Fiducia y de la puesta en marcha de la misma en la forma como anteriormente lo indiqué con fundamento en una prueba que se aportó en oportunidad y que no fue tachada, desconocida ni objetada por la parte demandante, centró su errático análisis de la cláusula en mientes, destacando el contenido de los numerales 5°, 6° y 9° de la mentada cláusula décimo cuarta, todos ellos aplicables al procedimiento de venta del inmueble dado en garantía, ninguna de las cuales era aplicable al caso, por la potísima razón de que Comertex anunció y ejerció su derecho para que no se aplicara ninguna de esas estipulaciones, por haber optado por el camino del numeral 10° de la indicada cláusula.

---

<sup>2</sup> Obrante a folios 51 y 52 del denominado Cuaderno de Excepciones.

Si lo anterior fuera poco para demostrar el descamino que marca la sentencia impugnada desde sus consideraciones iniciales, más elocuente sobre la ignorancia de esa sede judicial sobre la forma como el Contrato de Fiducia debía ser interpretado, con simple apego a los criterios de interpretación consagrados en el artículo 1618 y siguientes del Código Civil, es este pasaje que se lee en el inciso segundo del numeral 4 de las consideraciones de la sentencia impugnada:<sup>3</sup>

“En comunicación del 7 de julio de 2017 la Fiduciaria Corficolombiana, informó al Representante Legal de MANUFACTURAS DELMYP S.A.S., lo relacionado con el Fideicomiso de garantía Delmyp-Comertex, señalando los documentos que se tuvieron en cuenta para la Dación en Pago y afirmando que: *“debido a que el acreedor garantizado solicitó el inicio del procedimiento de ejecución de la garantía y la dación en pago del bien fideicomitado sin que se agotará (sic) el proceso de venta, no se integró el comité a que hace referencia en numeral 3 de la cláusula 14 del contrato de fiducia”* (cursivas y negrillas propias del texto original)<sup>4</sup>

En la consideración 4.1. de la sentencia de primer grado, el Juzgado 13 hace un recuento pormenorizado de las cuatro comunicaciones mediante las cuales se instrumentó la dación en pago, las cuales tuvieron lugar entre el 3 de mayo de 2017 (2), el 5 y el 26 de los mismos mes y año, todas previas a la Escritura Pública de dación en pago, en su totalidad alusivas al ejercicio de su derecho de recibir el bien dado en garantía bajo esa forma de extinguir la obligación garantizada mediante la fiducia, todas ellas militantes al expediente y no desconocidas ni infirmadas por la parte demandante.

**Conclusión:** La sentencia de primer grado es desconocedora del contenido y alcance de las estipulaciones que las partes ajustaron en torno al mecanismo y operatividad de la dación en pago, interpreta erróneamente las comunicaciones mediante las cuales se ejecutaron dichas estipulaciones y desconoce la ley que las partes se dieron.

---

<sup>3</sup> Página 12 de la sentencia.

<sup>4</sup> El documento citado en la sentencia corresponde a la Prueba Documental No. 14 aportada por Comertex con la contestación de la demanda.

**Segundo reparo:** el Despacho entendió que Fiduciaria Corficolombiana creó en Manufacturas Delmyp una confianza legítima a partir de una deficiente valoración de la comunicación del 31 de mayo de 2017, nuevamente bajo una interpretación equivocada, ilegal y abiertamente injusta de la mecánica de la dación en pago prevista en el Contrato de Fiducia

Este cargo lo sustentó así:

En la consideración 4.2. de la sentencia,<sup>5</sup> sostuvo el Juzgado 13 que al haberse emitido por parte de Fiduciaria Corficolombiana la comunicación fechada el 31 de mayo de 2017, mediante la cual esa entidad financiera le hizo saber a Delmyp que *“se continuaría el proceso de ejecución de la garantía con base en el nuevo avalúo”*, creo en esa parte *“la confianza de que se iba a agotar el procedimiento consagrado en el contrato de Fiducia para la ejecución de la garantía, es decir, que se iban a llevar a cabo las acciones consagradas en la cláusula 14 del contrato...”*; aserción en apoyo de la cual se refirió a los numerales 3 a 5 de esa estipulación.

Como viene de señalarse con fundamento en las pruebas oportunamente allegadas al proceso y no desconocidas, objetadas ni tachadas, en especial la del 3 de mayo de 2017 (Prueba Documental No. 5 de la contestación a la demanda presentada por Comertex), desde el momento mismo en que mi representada ejerció su derecho contractual de optar por la dación en pago del bien dado en garantía, se inhibió válida y legítimamente, porque ese era el querer de las partes vertido en el texto del Contrato de Fiducia de Garantía, la puesta en marcha de las estipulaciones que el *a quo* señala como la fuente de la inexistente e infundada confianza legítima, no alegada por Delmyp, pero gratuitamente concedida a esa parte por el fallador de primer grado.

**Conclusión:** La sentencia de primera instancia toma por válidas y vinculantes unas estipulaciones cuyos efectos no estaban llamados a producirse porque con igual validez y carácter vinculante Comertex ejerció el derecho consagrado a su favor en virtud de lo acordado a términos del numeral 10° de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia, de donde

---

<sup>5</sup> Página 13.

es posible concluir que la sede judicial que emitió la sentencia del 22 de noviembre de 2022 llegó a la conclusión contraria a la que impone el recto entendimiento de ese pacto, malinterpretando, por no ser aplicables al caso en presencia de la provisión del numeral 10° y cuando quiera que ella fuera puesta en marcha, los numerales 3°, 4° y 5° de esa misma cláusula.

**Tercer reparo: la sentencia fundó su principal conclusión en la falta de certeza del *a quo* sobre la mecánica contractual pactada en materia del avalúo del bien fideicomitado,<sup>6</sup> como abiertamente lo consigna una de sus motivaciones**

Perpetuándose en el yerro interpretativo del Contrato de Fiducia y de las pruebas que se han mencionado en precedencia, en la consideración 4.3, de la sentencia impugnada, el *a quo* perseveró en su error frente a las pruebas al interpretar, equivocadamente, que los numerales 3°, 4° y 5° de la cláusula décima cuarta del negocio jurídico objeto del proceso eran o debían o podían ser compatibles con el numeral 10° de esa misma estipulación, ignorando de esa forma y de manera injustificada e ilegal, que esas reglas acordadas por las partes son excluyentes según su propia voluntad.

Pasó entonces el *a quo* a dar valor de confesión, adversa en todo caso a la parte demandante según la sentencia, al relato veraz que fluye de la reconvenición y sus anexos, de la contestación a la demanda y sus anexos, medios de convicción a cuyas voces, y como es la realidad de lo ocurrido, Comertex anunció veraz y oportunamente que su voluntad, amparada en la cláusula décima cuarta (numeral 10°) del Contrato de Fiducia de Garantía, era optar por la dación en pago del bien, derecho inobjetable que le confiere esa estipulación, que no tiene que ejercerse con sujeción al agotamiento de lo que indican los numerales 3°, 4° y 5° de la misma y para cuyo ejercicio, conforme a lo estipulado en la cláusula décima tercera (parágrafo tercero) del negocio jurídico materia del proceso, bien podía, como se hizo, aportarse un nuevo avalúo del bien dado en garantía.

En este último aspecto, la sinrazón de la sentencia es mayúscula porque el propio Despacho de primera instancia admite no tener claridad al respecto cuando considera:

---

<sup>6</sup> Página 14 de la sentencia impugnada.

“Adicionalmente, se debía llegar a la dación en pago, en el evento de que se hubiera agotado la gestión de oferta del inmueble sin que se logre la venta del mismo, tampoco se ofreció en venta el inmueble a pesar de que el avalúo inicial se encontraba vigente, sino que se pidió un nuevo avalúo, sin que este (sic) claro que esto era posible sin la aceptación del Fideicomitente.”  
(subrayas ajenas al texto para destacar)

Semejante discurrir solo se podía rematar con otra propia de un fallo en conciencia, en todo caso no en derecho, como esta otra que sucede a la anteriormente transcrita:

“Obsérvese que, en este evento, lo que debió hacer la Fiduciaria era solicitar, mediante comunicación escrita, al Fideicomitente recursos necesarios para dicha gestión, concediendo un término de cinco (5) días para que los suministrará (sic) y, así no procedía solicitárselos al Acreedor Garantizado. Como se cumplió este procedimiento, previo a la venta, obviamente tampoco se dio cumplimiento al numeral 5, esto es, no se publicó la publicación (sic) para la oferta del bien inmueble.”

**Conclusión:** El Juez 13 Civil del Circuito no entiende qué es ni cómo funciona la fiducia en garantía, pero tampoco ha consentido en aplicar correctamente las cláusulas del contrato debatido en el proceso, por partir de la equivocada base de que los numerales 3°, 4° y 5° de la cláusula décima cuarta del Contrato de Fiducia de Garantía que ocupa la atención de esa Corporación Judicial son y deben hacerse compatibles con el numeral 10° de esa misma estipulación, ignorando que en realidad las mismas son genuina y válidamente excluyentes por voluntad de las partes del negocio jurídico materia de estas consideraciones.

**Cuarto reparo: la sentencia encontró indebidamente confesado, a partir de la comunicación de Fiduciaria Corficolombiana a Manufacturas Delmyp del 7 de julio de 2017, que esa parte admitió haber incumplido el Contrato de Fiducia**

Éste tiene sustento en los siguientes argumentos:

En su errático entendimiento de la fiducia de garantía en general y del contrato materia de este proceso en especial, en la consideración 4.4. de la sentencia<sup>7</sup> el *a quo* dedujo una confesión que le imputó a la parte demandada con proverbial desparpajo y desatentado criterio al afirmar que en la comunicación del 7 de julio de 2017, días después de haberse formalizado con apego al contrato la dación en pago que se vino a declarar nula, no se agotó el procedimiento de venta, “**no se integró el comité al que hace referencia el numeral 3 de la cláusula 14 del contrato de fiducia**” (negritas son del texto de la sentencia).

Sin embargo, el propio Despacho de primera instancia omitió destacar la parte inicial de la comunicación en cita, a cuyo tenor:

“Por último se informa que debido a que el acreedor garantizado solicitó el inicio del procedimiento de ejecución de la garantía y la dación en pago del bien fideicomitado...” (subrayas propias)

Para el *a quo* entonces, la confesión que dijo haber encontrado mediante la escogencia parcial y antojadiza de una parte de un texto que se cruzó entre Fiduciaria Corficolombiana el 7 de julio de 2017, sacada del contexto real de lo que esa entidad en realidad expresó – que como el acreedor garantizado ejerció su derecho de optar por la dación en pago del bien dado en garantía, lo cual como se ha dicho hasta la fatiga se hizo al amparo de la cláusula 14 (numeral 10) del Contrato de Fiducia de Garantía – es base suficiente para llegar a la falsa conclusión según la cual:

“Con esta confesión queda, claramente evidenciado que no se dio estricto cumplimiento al contrato de fiducia para la ejecución de la garantía, sino que, a solicitud unilateral de unos de los contratantes, el Acreedor Garantizado, se violó todo el procedimiento, con el consentimiento de la Fiduciaria, vulnerando los derechos del Fideicomitente y, en consecuencia, defraudando su patrimonio.”

En su obcecación, omite el Juzgado 13 cuál es la funcionalidad de la fiducia de garantía, entendida por la doctrina de tiempo atrás, en términos como los siguientes:

---

<sup>7</sup> Página 14 de la sentencia impugnada.

“3. Así las cosas, de lo dicho precedentemente se colige que en el derecho mercantil colombiano, las estipulaciones contenidas en contratos de fiducia mercantil en garantía, en cuanto permiten al fiduciario, según el caso, vender o transferir en dación en pago al acreedor los bienes fideicomitidos, no constituyen una expresión del pacto comisorio, por lo que bien pueden las partes acordarlas, en un todo de acuerdo a lo consignado en esta providencia, desde luego que respetando los límites de la voluntad privada.”<sup>8</sup> (subrayas propias)

La atrevida conclusión a que arribó el *a quo*, que desafía la inteligencia del contrato, el querer de las partes hecho ley de sus intereses en la fiducia y el texto mismo del negocio jurídico sobre el que versa el juicio, solo deja campo a preguntarse si en la visión del Juzgado 13 Civil del Circuito la vulneración patrimonial que se viene causando a la parte demandante es la consecuencia de un obrar negligente y coludido de la fiduciaria y Comertex, o era la consecuencia del hecho no controvertido según el cual Delmyp acumulaba una mora altamente cuantiosa y objetivamente prolongada en el cumplimiento de las obligaciones garantizadas.

La carencia de solidez de las premisas sobre las cuales descansa la decisión impugnada es un hecho lamentable y demostrativo del facilismo jurídico con el cual se tramitó todo este juicio.

Por ejemplo, nada considera la sentencia sobre dos hechos no contraprobados y que hacen caer de su base la frágil tesis de la lesión patrimonial que se habría irrogado a Delmyp en la visión del Juzgado 13: (i) que el día 3 de mayo de 2017 (ver Prueba Documental No. 5 de la contestación de demanda principal) Comertex le informó a Fiduciaria Corficolombiana que a esa fecha acumulaba mora en el cumplimiento de las obligaciones garantizadas a favor de Comertex en cuantía de \$ 6.974.192.870; (ii) que la propia Delmyp confesó, en los hechos 6, 7 y 8 de la demanda principal: a) que el 3 de mayo de 2017 Comertex le informó a la fiduciaria el estado de mora prolongada que acusaba Delmyp, cuyo monto ascendía a la cantidad acabada de expresar; b) que el 5 de mayo de 2017 Fiduciaria Corficolombiana

---

<sup>8</sup> RODRÍGUEZ AZUERO, SERGIO. Negocios fiduciarios, Legis Editores, Bogotá, segunda edición, 2017, p. 503, citando casación del 14 de febrero de 2006, Corte Suprema de Justicia, Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo.

le informó a Delmyp sobre el requerimiento y la decisión de Comertex en punto del ejercicio de la opción de recibir el bien fideicomitado a título de dación en pago; c) que el 15 de mayo de 2017 Delmyp respondió a la anterior comunicación sin sanear o comprobar que no se encontraba en mora en la cantidad antes indicada, lo que hacía procedente la ejecución de la garantía fiduciaria, ejerciendo mediante esa comunicación la parte demandante una maniobra informada de mala fe como lo era la de exigir, siendo parte incumplida, que tal ejecución se siguiera por los lineamientos de la cláusula 14, numeral 3, en desconocimiento de la claridad del numeral 10 de esa misma estipulación y de la expresa voluntad de Comertex de ampararse en dicho numeral para hacer valer sus ya maltrechos derechos.

Resulta a todas luces lamentable que el *a quo* pretenda pasar por encima de la realidad de los hechos demostrados y le conceda la razón a la injurídica tesis de la demanda, según la cual, entre otras cosas, lo de menos importancia es que al acreedor garantizado se le burle en su derecho a recibir el pago de sus acreencias y lo que importa es su defensa, a ultranza y con prevalencia de una lectura tendenciosa de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia de Garantía.

Al respecto hay que decir, que la sentencia impugnada acusa una adicional ligereza por pretermitir todo análisis de lo dispuesto en esa misma estipulación número 14, cuyos numerales 1 y 2 no podían ignorarse como se hizo en este caso. Señalan éstos:

“1. El Acreedor Garantizado mediante comunicación escrita debe dar aviso a la Fiduciaria sobre el incumplimiento del Fideicomitente en el pago de la obligación garantizada, indicando el saldo de la obligación garantizada y solicitando la ejecución de la garantía.

2. La Fiduciaria remitirá copia al Fideicomitente de la comunicación mencionada en el numeral anterior, para que en el término de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la misma, informe a la Fiduciaria el estado de la obligación garantizada. Si el Fideicomitente informa que está al día en el pago de la obligación garantizada y aporta los soportes de pago, se remitirá copia de los respectivos documentos al Acreedor Garantizado para que se pronuncie al respecto. En el evento que el Fideicomitente confirme la mora en

el pago de la obligación garantizada o guarde silencio, se continuará con el procedimiento de ejecución de la garantía.”

Lo previsto en las estipulaciones anteriormente transcritas se cumplió a cabalidad: lo primero, la denuncia del incumplimiento del pago de la obligación garantizada, la emitió mi representada el 3 de mayo de 2017 como consta en la Prueba Documental No. 5 de la contestación de Comertex; lo segundo, que Delmyp, como lo confiesa en el hecho 7 de su demanda, recibió la noticia de incumplimiento que Comertex remitió a Fiduciaria Corficolombiana, en la que a pesar del silencio de la demandante sobre el punto, Comertex informó que haría uso de su derecho de optar por la dación en pago del bien fideicomitido en garantía.

Habilidosamente Delmyp señala en el hecho 8 de su demanda, y al *a quo* no le alcanzó su impostada acuciosidad para ver lo que salta a la vista, en la respuesta que Delmyp dio a Fiduciaria Corficolombiana el 15 de mayo de 2017 nada se dijo sobre el estado de cumplimiento de la obligación, único dato relevante que debía advertirse para los efectos de la decisión sobre el juicio y que, en las circunstancias que destaco, obligaba a Fiduciaria Corficolombiana, como lo hizo correcta y oportunamente en los términos del numeral 2 de la cláusula 14, a continuar *“con el procedimiento de ejecución de la garantía.”*

Para el Juzgado 13 los anteriores hechos, que tienen pleno respaldo en documentos que militan en el expediente, carecen de toda importancia, razón por la cual la sentencia de primer grado desprecia, sobre la base de la cuestionable interpretación que hizo de la fiducia, el problema económico que se presentaba y que fue la razón de ser de la ejecución de la garantía, que es la razón misma de ser de la fiducia de garantía: servir como mecanismo expedito y eficaz para que todo incumplimiento de la obligación garantizada tenga una solución rápida y no judicial en virtud de lo estipulado.

En síntesis, el Juzgado 13 ha patrocinado con su sentencia una genuina defraudación a Comertex, la cual, como no se revoque la ilegal e ignorante sentencia del 22 de noviembre de 2022, no sólo causará un agravio irreparable al patrimonio de Comertex, sino que servirá de precedente para desestimular la fiducia de garantía, en una histórica contribución del *a*

*quo* para alentar mayor cantidad de debates judiciales, totalmente evitables de no haberse dado una estocada a este mecanismo de protección de las partes de una relación crediticia.

Lo que se logra con este tipo de decisiones es, entonces, lo contrario de lo que la Corte Suprema de Justicia pregona como una de las ventajas más importantes de la fiducia de garantía. Sostenía esa alta Corporación Judicial antes de conocerse la sentencia aquí impugnada:

“En cuarto lugar, es claro que los actos encaminados al pago de una obligación, pueden ser voluntarios o forzados. Los primeros son aquellos que, *motu proprio*, realiza el deudor con el confesado propósito de cancelar la deuda, sea directamente o a través de un tercero; los segundos son impulsados por el acreedor con la misma finalidad, y se adelantan aún en contra de la voluntad del deudor.

Tratándose de la fiducia en garantía, los actos de enajenación que realiza el fiduciario en orden a pagar las obligaciones garantizadas a los beneficiarios, son actos de pago voluntario, en la medida en que fue el propio deudor, *ad libitum*, quien previó esos mecanismos en el acto constitutivo, como se acotó. Luego no puede afirmarse que esa tipología de fiducia reemplaza los medios compulsivos de pago previstos en el Código de Procedimiento Civil, pues tal suerte de argumento pasa por alto que el pago que se verifica como corolario de la enajenación de los bienes fideicomitidos, es un pago voluntario que hace el propio deudor, quien con ese cometido se sirve del fiduciario.

[...]

2.5. En quinto lugar, entendida la fiducia mercantil de garantía como un negocio jurídico que facilita el pago extrajudicial de una obligación, no existe forma en que delantadamente pudiera resultar afectado el debido proceso.

En efecto, es potísima garantía, como es sabido, aplica – por regla general – para toda clase de actuaciones judiciales o administrativas (art. 29, CN),

ninguna de las cuales adelanta el fiduciario cuando enajena los bienes fideicomitidos, en orden a satisfacer el derecho de crédito de los beneficiarios. Esta es una actuación privada, que cumple el fiduciario por instrucciones del propio fideicomitente, ello es neurálgico. Luego no hay razón para afirmar que la venta de tales bienes cercena, *in radice*, el derecho de defensa del fiduciante, a cuya voluntad plasmada en el contrato se sujeta el fiduciario.”<sup>9</sup>

Y es que cumple señalar, para finalizar, que la dación en pago no es, ni mucho menos, un camino ideal para el acreedor garantizado. Es un camino que le es permitido recorrer, como en este caso lo hizo hasta toparse con la improvidente sentencia objeto de este recurso, para paliar su situación y evitar la ejecución judicial de la garantía pactada a su favor. Sobre el punto se sostiene en autorizada doctrina:

“Pero en cualquier evento, si lo que se pretende ahora es que los acreedores reciban unos bienes, es porque jurídicamente puede forzárselos a que acepten una forma sustituta de pago de su crédito y ello tiene que estar pactado para que sea posible y les resulte obligatorio.”<sup>10</sup>

La cláusula 5 del Contrato, que describe su objeto, señala en lo pertinente:

“... en el evento que el Fideicomitente incumpla el pago de las obligaciones garantizadas, se ejecute el procedimiento establecido en este contrato para satisfacer los créditos garantizados mediante la venta de los Bienes Fideicomitidos o la entrega en dación en pago” (subrayas propias)

**Conclusión:** La sentencia del 22 de noviembre de 2022, objeto de esta impugnación, denuncia una lesión patrimonial en desfavor de la parte demandante, a partir de una confesión de Comertex que nunca existió, con pretermisión del hecho nunca contra demostrado de que Delmyp sí estaba en mora – prolongada, cuantiosa y no subsanada en el cumplimiento de las obligaciones garantizadas – mora que al corresponder con la realidad de los hechos, implicaba fulminar la garantía fiduciaria convenida.

---

<sup>9</sup> Casación Civil del 14 de febrero de 2006. MP Dr. Carlos Ignacio Jaramillo.

<sup>10</sup> RODRÍGUEZ AZUERO. Op. cit., pgs. 524 y 525.

En síntesis, ni existe confesión alguna que pueda tomarse como base para desestimar la defensa como lo hace la sentencia impugnada, ni en las circunstancias probadas, admitidas y esas sí confesadas por la propia demandante, cabe pensar en la tesis del fallo según la cual la parte agraviada patrimonialmente es Delmyp y no Comertex.

Posiblemente no haga falta agregar que esa hipotética lesión económica tampoco podía afectar al patrimonio de Delmyp, porque el bien fideicomitado estaba fuera del mismo,<sup>11</sup> ya que desde el año 2015 se constituyó en el Patrimonio Autónomo surgido del Contrato de Fiducia de Garantía ajustado entre Delmyp, Comertex y Fiduciaria Corficolombiana.

**Quinto reparo: en la sentencia se da por hecho, sin que ello sea así, que la tramitación dada por Fiduciaria Corficolombiana al avalúo de objeción propuesto por Comertex se hizo al margen de lo pactado en el Contrato de Fiducia**

Los fundamentos de este reparo a la sentencia de primera instancia son los siguientes:

En el numeral 4.5. de las consideraciones de la sentencia,<sup>12</sup> se señala:

“De otra parte, debe tenerse en cuenta que frente al avalúo del inmueble que se otorgó como garantía, se incurrieron (sic) en incumplimiento del contrato por parte de la Fiduciaria, al no agotar el procedimiento allí consagrado.

Lo que hizo la Fiduciaria al efecto, fue comunicar al Fideicomitente, el 31 de mayo de 2017, que el 25 de mayo de 2017, cinco (5) días antes de suscribirse la Dación en pago, (fecha el 31 de mayo de 2017), que (sic) el señor Sebastián Prieto Lara, determinó como valor comercial del inmueble la suma de \$5.500.700.000, valor que se tendrá en cuenta para continuar con el

---

<sup>11</sup> El aparte (ii) de la cláusula segunda del Contrato de Fiducia señala:

“los Bienes Fideicomitados no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni del Fideicomitente y sólo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.”

<sup>12</sup> Página 14 de la sentencia impugnada.

procedimiento. Es claro que, cuando se dice que se continúa con el procedimiento, implica que se debía integrar el comité, ofrecer en venta el inmueble y, en últimas, entregarlo en dación en pago. Pero ello no ocurrió y, en tan solo cinco días, se avalúo el inmueble y se suscribió la escritura de Dación en pago. Además, téngase en cuenta que conforme al PARAGAFITO TERCERO de la cláusula 11, invocado por el Acreedor Garantizado para presentar un nuevo avalúo, establece (sic) que el mismo puede ser objetado también por el FIDEICOMITENTE, objeción que para presentarla necesariamente se debe tener conocimiento del avalúo, pero en este caso no se demostró que dicho avalúo haya sido conocido por el Fideicomitente, antes e (sic) entregar el bien en dación en pago.” (subrayas propias)

Dos son los desaciertos, mayúsculos ambos, que denota la consideración anteriormente transcrita y destacada.

En primer lugar, la sentencia contiene un desatino mayúsculo que consiste en deducir del Contrato algo que contraviene su texto y su alcance al sostenerse que la realización de las garantías tenía un procedimiento que, *“en últimas”* habilitaba la entrega del bien fideicomitado a título de dación en pago.

Esa, lo repito, es una simple especulación que, como es evidente al apreciar el solo texto de la sentencia, carece de referente en el texto del contrato que se declaró nulo. Puede ser fatigante, pero la única forma de controvertir la falacia y el carácter tendencioso o ignorante de esa consideración – no es fácil sostener cuál de las dos opciones anteriores es más preocupante – consiste en reproducir el numeral 10 de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia, sistemáticamente ignorada por el *a quo*, como si el mismo no existiera:

“La dación en pago del Inmueble podrá realizarse desde el inicio del proceso de ejecución de la garantía o en cualquiera de sus etapas, si así lo solicita el Acreedor Garantizado.” (subrayas propias)

A lo cual, bajo el mismo riesgo de cansancio, queda tan solo recordar que desde el 3 de mayo de 2017 el acreedor garantizado optó por ejercer ese derecho, de manera franca, concreta, leal y oportuna.

En segundo lugar, lo que atañe al derecho de Delmip, supuestamente conculcado según la sentencia impugnada, de objetar el avalúo que sirvió de base para cuantificar el acto jurídico de dación en pago, hace forzoso reproducir lo expresado en la contestación de la demanda, en los siguientes términos:

Por ende, la unilateralidad con que se califica a la objeción del avalúo o a la presentación de un avalúo de objeción por parte de COMERTEX, en realidad está prevista y fue aceptada por las partes, según el párrafo tercero de la cláusula 11 del Contrato, del siguiente tenor:

“En desarrollo del procedimiento de ejecución de la garantía, el avalúo del inmueble que se tenga en cuenta dentro del mismo, podrá objetarse tan solo **una vez** por el Fideicomitente o por el Acreedor Garantizado, contratando para ello un evaluador en los términos previstos en el presente Contrato. En el evento de diferencias entre los avalúos, se tendrá en cuenta aquel que resulte con un menor valor.” (negrillas ajenas al texto)

Esa intención de las partes, claramente expresada en la estipulación transcrita, no da pie, como lo sugiere aunque no lo exprese Delmip, para sostener que el avalúo de objeción presentado por COMERTEX lo ha podido objetar la demandante al amparo de la cláusula en mientes, porque es lo cierto que en todo caso en caso de diferencias entre los avalúos *“se tendrá en cuenta aquel que resulte con un menor valor.”*

**Conclusión:** El Juzgado 13 no tiene ambages en desconocer la claridad del texto contractual sometido a su escrutinio, en cuanto a la oportunidad y la forma de optar el acreedor garantizado por recibir el bien fideicomitado a título de dación en pago.

Y en cuanto a la presunta posibilidad de que el fideicomitente objete el avalúo, de objeción éste, que podía presentar el acreedor garantizado en el marco del proceso de realización de la garantía a título de dación en pago, la interpretación del *a quo* es carente de todo

efecto útil, pues si la misma se predica del avalúo a instancias del acreedor garantizado en el marco del procedimiento de dación en pago, no cabe, por elemental lógica, pensar que ese derecho lo habría ejercido el fideicomitente en procura de envilecer el justiprecio del bien dado en garantía, causándose así un agravio patrimonial a sí mismo.

Si lo contrario, caso de considerar que la objeción la habría podido presentar el fideicomitente para aumentar el avalúo, la inocuidad de esa conducta la tiene prevista la ley de las partes, al expresarse en el inciso final del párrafo tercero de la cláusula 11 del Contrato de Fiducia de Garantía, cuando señala:

“En el evento de diferencias entre los avalúos, se tendrá en cuenta aquel que resulte con un menor valor.”

**Sexto reparo: el Despacho interpretó indebidamente el Contrato de Fiducia, al entender que la decisión del acreedor garantizado (Comertex) de recibir el bien fideicomitado a título de dación en pago supone una modificación unilateral del Contrato de Fiducia. También erró el Despacho al considerar que la Fiducia de Garantía que involucra un bien inmueble es un contrato consensual**

La sustentación de este reparo es la que sigue:

En la consideración 4.6. de la sentencia impugnada,<sup>13</sup> el Juzgado 13 acomete la siguiente y muy peligrosa aventura jurídica para señalar, contra el texto exacto e indubitable del numeral 10 de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia:

“Es preciso destacar que en un contrato bilateral y consensual, no puede uno solo de los contratantes modificar las cláusulas y, *motu proprio* (sic), ordenar que no se realice ninguna gestión a las que se obligó la Fiduciaria en el contrato.”

La anterior consideración, como no fuera por estar contenida en una sentencia judicial, más parece una humorada que una disertación jurídica, si se considera: (i) que el Contrato de

---

<sup>13</sup> Página 14 de la sentencia impugnada.

Fiducia de Garantía que constituye la especie de esta *litis* no es ni puede ser consensual porque el mismo entraña la transferencia del derecho de dominio de un bien inmueble, en este caso, desde el patrimonio de Delmyp hacia el Patrimonio Autónomo surgido con ocasión de la constitución del Fideicomiso Delmyp – Comertex; (ii) que Comertex no modificó cláusula alguna del Contrato de Fiducia, mucho menos en el sentido que se le atribuye en la sentencia, pues su proceder estuvo atado, en lo que interesa al presente análisis, en el contenido, el alcance y la recta comprensión del numeral 10 de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia; (iii) que el Contrato de Fiducia de Garantía no es bilateral, es tripartito como es esencial a la fiducia en general y a la de garantía en particular.

**Conclusión:** El fallador de primera instancia no tuvo, en este caso, ninguna luz sobre la naturaleza ni sobre el tipo de contrato sometido a su conocimiento, no sólo por ignorar la claridad de su texto sino por tener por consensual el acuerdo sobre la transferencia del dominio sobre un inmueble, contrato que, por mandato de la ley, es solemne.

**Séptimo reparo:** la sentencia es contradictoria al sostener, de un lado, que el acreedor garantizado no podía optar por la dación en pago y, de otro, que la confianza legítima del fideicomitente se vio traicionada porque Fiduciaria Corficolombiana no le informó a Manufacturas Delmyp que Comertex había ejercido ese derecho que entonces sí estaba pactado, como en efecto lo está, en el Contrato de Fiducia

Éste obedece a los siguientes argumentos:

En la parte segunda de la consideración 4.6. de la sentencia impugnada, el *a quo* incurre en la contradicción denunciada en la formulación del cargo, como quiera que uno de los puntales de la sentencia recurrida consiste en señalar que la dación en pago era sucedánea al procedimiento previsto en el numeral 3 y siguientes de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia de Garantía, lo que es contraevidente con el numeral 10 de esa misma estipulación, como se ha dejado dicho en plurales y antecedentes párrafos.

**Conclusión:** Incurre en grave contradicción el fallador de primer grado, al fustigar a Fiduciaria Corficolombiana por su presunta omisión de no informar a Delmyp que Comertex había optado por ejercer su derecho a recibir el bien fideicomitado en dación en pago, lo que

implica el reconocimiento explícito de que el *a quo* sí sabe y entiende que tal derecho le asistía a Comertex, era legítima ley de las partes que desconoció inexcusablemente en el fallo.

**Octavo reparo: la dación en pago celebrada entre Fiduciaria Corficolombiana y Manufacturas Delmyp no adolece de causa ilícita, porque tiene respaldo en el Contrato de Fiducia. Mucho menos es el fruto de un obrar deliberado tendiente a perjudicar a Manufacturas Delmyp**

El mismo tiene como fundamento los siguientes argumentos:

A lo largo de las consideraciones 5, 6 y 7 de la sentencia<sup>14</sup> se predica la nulidad absoluta de la dación en pago que tuvo lugar en el marco del Contrato de Fiducia de Garantía materia del juicio, atribuida a causa ilícita que el *a quo* entiende demostrada a partir de la siguiente conjetura que carece de todo y cualquier sustento probatorio:

“... es evidente que la escritura pública (...) cuya nulidad se depreca, adolece de vicio como que para su otorgamiento no se observaron todos y cada uno de los requisitos que señalaron los contratantes que celebraron el Contrato de Fiducia en garantía, venéreo (sic) de dicho instrumento.” (negritas y subrayas del texto transcrito)

Como se ha dejado dicho y se ha demostrado con suficiencia, las demandadas sí cumplieron con todas las prescripciones contractuales convenidas para proceder como lo hicieron, lícitamente y con apego a las estipulaciones que las vinculan, siendo lo cierto que el Juzgado 13 se predispuso para malentender lo pactado entre las partes, de lo cual da cuenta la sentencia impugnada.

**Conclusión:** La sentencia no se basa en pruebas, sino en la antojadiza y no fundamentada posición del Juzgado 13 para trocar, artificial y forzosamente, la claridad de lo estipulado en el negocio jurídico cuya nulidad declaró.

---

<sup>14</sup> Páginas 15 y 16 de la sentencia impugnada.

**Noveno reparo:** la sentencia dio por sentado que la “dación en pago se llevó a cabo en un tiempo que no tuvo en cuenta los términos consagrados por los contratantes para llegar a ese propósito”<sup>15</sup>, sin señalar cuáles fueron los términos pretermitidos, simplemente porque todos los estipulados fueron estrictamente observados por las demandadas

Se fundamenta este cargo en la siguiente argumentación:

La consideración 7.1. de la sentencia se enfoca en señalar que la fiduciaria demandada inobservó el procedimiento de ejecución de la garantía como quiera que:

“... se llegó a materializar la dación del inmueble dado en garantía, sin que previamente se hubiese ofrecido en venta y, además, dicha dación en pago se llevó a cabo en un tiempo que no tuvo en cuenta los tiempos consagrados por las partes para llegar a ese propósito.”

La consideración 8, a su turno, vuelve sobre el siguiente y suficientemente rebatido argumento:

“... en este caso, con lo que se discute y está demostrado, es que para otorgar el instrumento cuya nulidad se deprecia, no se tuvieron en cuenta las instrucciones o presupuestos debían cumplirse (sic) previamente, vale decir y a fuerza de repetir, no se agotó debidamente el procedimiento para la ejecución de la garantía, como que, ni siquiera se integró el comité y, mucho menos se ofreció en venta el inmueble, antes de entregarse en Dación en Pago al Acreedor Garantizado.”

**Conclusión:** El *a quo* desconoció, abierta y voluntariamente, la ley que las partes se dieron y falló en el sentido en que lo hizo, sin apoyo en un solo argumento jurisprudencial o de doctrina que le permitiera apoyar su insular interpretación del contrato debatido en el proceso y su deplorable valoración probatoria.

---

<sup>15</sup> Página 17 de la sentencia impugnada.

**Décimo reparo: la sentencia omite valorar y pronunciarse sobre las excepciones propuestas por Comertex denominadas “Pacta sunt servana”, “Legítimo ejercicio de sus derechos por parte de Comertex en la ejecución del Contrato contenido en la EP del 25 de junio de 2015” e “Incumplimiento de contrato imputable a Delmyp. Delmyp incumplió obligaciones esenciales a su cargo”**

**Conclusión:** Este reparo no requiere ni amerita sustentación alguna, pues su prosperidad fluye de la simple lectura de la sentencia, cómodamente fincada en un pobrísimo análisis de los medios exceptivos y en una acomodada y claramente deficiente valoración de las pruebas allegadas al proceso, basada en la precaria e ilegal valoración de la cláusula 14 del Contrato de Fiducia de Garantía.

Las excepciones antes enlistadas no merecieron análisis alguno del fallador de primer grado.

**Undécimo reparo: contrario a lo sostenido en la sentencia, el Contrato no adolece de ningún vicio o irregularidad que afectare su existencia o validez y mucho menos es nulo de nulidad absoluta, porque como Comertex lo propuso en su defensa, al caso no concurren los presupuestos axiológicos de la nulidad declarada**

**Conclusión:** La prosperidad de este cargo de igual manera resulta consecencial a la demostración de los plurales yerros sustanciales que acusa la sentencia impugnada.

## **II. Solicitud de revocatoria de la sentencia impugnada**

Con fundamento en los hechos, argumentos y disposiciones legales que se han expuesto precedentemente, solicito al Tribunal la revocatoria total de la sentencia de primer grado, de fecha 22 de noviembre de 2022 proferida por el Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá.

Como consecuencia de esa revocación, solicito al Tribunal tener como plenamente vinculante el acto jurídico de dación en pago que operó en las circunstancias de las cuales dan cuenta las pruebas del proceso y ordenar que se mantenga inscrito dicho negocio jurídico en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Pablo Riveros Lara', with a horizontal line underneath the name.

Juan Pablo Riveros Lara

T.P. 71774 CSJ

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA RODRIGUEZ ESLAVA RV: Radicado  
11001310301320170063902 MANUFACTURAS DELMYP S.A.S. vs FIDEICOMISO DE  
GARANTÍA DELMYP – COMERTEX y otro**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 17/05/2023 16:54

Para: **2 GRUPO CIVIL** <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (427 KB)

FIDEICOMISO DELMYP SustentacionApelacionTribunal.pdf;

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA RODRIGUEZ ESLAVA**

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Mateo Pelaez <mateopelaez@sumalegal.com>

**Enviado:** miércoles, 17 de mayo de 2023 16:51

**Para:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** mdelmyp@outlook.com <mdelmyp@outlook.com>; jriveros@riverosabogados.com  
<jriveros@riverosabogados.com>; Alejandro Gomez <alejandrogomez@sumalegal.com>; Eduardo Gaviria  
<eduardogaviria@sumalegal.com>; Sebastián Tovar <sebastiantovar@sumalegal.com>; Alejandro Rodriguez  
<alejandrordriguez@sumalegal.com>; sebastian.restrepo@fiduciariacorficolombiana.com  
<sebastian.restrepo@fiduciariacorficolombiana.com>

**Asunto:** Radicado 11001310301320170063902 MANUFACTURAS DELMYP S.A.S. vs FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
DELMYP – COMERTEX y otro

Medellín, 17 de mayo de 2023

Honorable  
**SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**  
**E. S. D.**  
Bogotá, D.C.

**Referencia:** *Recurso de Apelación - Sustentación del recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia - Proceso Verbal de Mayor Cuantía – reparos concretos a la sentencia de primera instancia*

**Demandante:** MANUFACTURAS DELMYP S.A.S.  
**Demandada:** FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”, identificado con el NIT número 800.256.769-6 y COMERTEX S.A.S.

**Radicado:** 11001310301320170063902  
**Juzgado de Origen:** JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

**MATEO PELÁEZ GARCÍA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, actuando en este acto en la calidad en que ha sido demandada, esto es, como administradora y vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”**, identificado con el NIT número **800.256.769-6**, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código General del Proceso, me permito sustentar el recurso de apelación de la sentencia, oportunamente interpuesto, para que sea decidido por la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá.

Atentamente,

**Mateo Peláez García**



[www.sumalegal.com](http://www.sumalegal.com)

Calle 5a No. 39 - 93

Edificio Corfin

Torre 1 - Of. 601

(604)296 3890

Medellín - Colombia

La información contenida en este mensaje y en sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a SUMA LEGAL S.A.S. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, SUMA LEGAL S.A.S. no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.

The information contained in this message and its attachments is strictly confidential and is the exclusive property of SUMA LEGAL S.A.S. If obtained in error, please destroy the information received and contact the sender. Its retention, recording, use or distribution with any intention is prohibited. This message has been tested by antivirus software. Nonetheless, SUMA LEGAL S.A.S. assumes no responsibility for damages caused by the receipt or use of the material, given that it is the responsibility of the addressee to verify by his own means the presence of a virus or any other harmful defect.

Medellín, 17 de mayo de 2023

Honorable  
**SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**  
**E. S. D.**  
Bogotá, D.C.

*Referencia:* *Recurso de Apelación - Sustentación del recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia - Proceso Verbal de Mayor Cuantía – reparos concretos a la sentencia de primera instancia*

*Demandante:* *MANUFACTURAS DELMYP S.A.S.*

*Demandada:* *FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”, identificado con el NIT número 800.256.769-6 y COMERTEX S.A.S.*

*Radicado:* *11001310301320170063902*

*Juzgado de Origen:* *JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.*

**MATEO PELÁEZ GARCÍA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, actuando en este acto en la calidad en que ha sido demandada, esto es, como administradora y vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”**, identificado con el NIT número **800.256.769-6**, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código General del Proceso y el 12 de la ley 2213 de 2022, me permito sustentar el recurso de apelación de la sentencia, oportunamente interpuesto, para que sea decidido por la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, presentando los reparos concretos en contra de la totalidad de la sentencia de primera instancia, así:

## **1. OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN FRENTE A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante estados del día diez (10) de mayo de 2023, la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá D.C., notificó el auto resolviendo los recursos de súplica interpuestos por los apelantes frente al auto admisorio del recurso de apelación.

Habiéndose interrumpido los términos concedidos en el auto admisorio de la apelación con la interposición del recurso de súplica, el término de los cinco (5) días hábiles para sustentar el recurso de apelación empezaron a computarse el día once (11) de mayo de la anualidad que avanza y finalizarían el día diecisiete (17) de mayo de este año, por lo que se está presentando en término la sustentación del recurso de apelación.

## **2. PETICIÓN:**

En ejercicio de la defensa judicial de mi representada, en forma respetuosa y habida cuenta de los yerros insalvables en los que incurrió el Juez de Primera Instancia al proferir la sentencia apelada, solicitamos comedidamente a la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá D.C., se sirva revocar en su integridad la

sentencia de primera instancia y, en su lugar, se proceda a modificar la misma en el sentido de desestimar en su integridad todas y cada una de las pretensiones formuladas, absolviendo íntegramente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”**, de todas y cada una de las mismas, manteniendo incólume la dación en pago efectuada válidamente y , condenando en costas y agencias en derecho a la parte demandante, en favor del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX** .

### 3. REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

3.1. **REPARO CONCRETO RESPECTO DE LA SENTENCIA POR HABER INCURRIDO EL A QUO EN ERRORES DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA Y A SU VEZ EN LA INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DE TODOS LOS MEDIOS DE PRUEBA OBRANTES EN EL PROCESO, ESPECIALMENTE EN LO QUE SE REFIERE AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA QUE DIO LUGAR A LA CREACIÓN DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2.511 DEL 9 DE JUNIO DE 2015 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA Y LA DACIÓN EN PAGO EFECTUADA VÁLIDAMENTE EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2311 DEL 31 DE MAYO DE 2017 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, DESCONOCIENDO LOS PRINCIPIOS DE UNIDAD, COMUNIDAD Y NECESIDAD DE LA PRUEBA:**

Como una apreciación inicial, considera esta parte que, el objeto de litigio y la desafortunada sentencia proferida por el *a quo* partiendo de un desconocimiento flagrante e interpretación errónea no sólo de los medios de prueba practicados durante el proceso sino además de la Fiducia en Garantía como institución en nuestro ordenamiento jurídico, tienen un impacto significativo en nuestro ordenamiento jurídico comercial, en la medida que las consideraciones erradas y de espaldas al Código de Comercio de Colombia y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, desconocen los elementos de la existencia y validez de los Contratos de Fiducia Mercantil en Garantía en nuestro sistema jurídico y tienen un efecto negativo en derecho no solo para desatar el presente conflicto intersubjetivo de partes sino que además desdibuja la finalidad de la Fiducia Mercantil en Garantía al interior de nuestro ordenamiento.

#### 3.1.2. CONTEXTO GENERAL SOBRE LA FIDUCIA EN GARANTÍA

Con el mayor respeto, consideramos importante, en primer lugar, efectuar una serie de consideraciones sobre la fiducia en o de garantía, con el fin de determinar su naturaleza jurídica, la finalidad y alcances de la figura, y, efectuado lo anterior, establecer cuál fue el contexto en que la figura de la Fiducia en Garantía fue utilizada por **MANUFACTURAS DELMYP S.A.S.**, al constituir el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”**, del cual la sociedad Fiduciaria es vocera y administradora, con el fin (dicho fideicomiso) de servir de garantía a las obligaciones adquiridas por aquella sociedad para con la sociedad **COMERTEX S.A.S.**, y explicar porqué razón, al ejecutar la fiducia en garantía no se pretermitió ningún derecho del deudor sino, por el contrario, se ejecutaron las instrucciones que él mismo había dispuesto para el caso de un incumplimiento en sus obligaciones para con el acreedor garantizado **COMERTEX S.A.S.**

Para tales efectos, tomaremos como soportes la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, contenida en la Circular Externa 029 de 2014, las normas comerciales aplicables en lo permitiente, la doctrina y la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia.

##### 3.1.2.1. NATURALEZA JURÍDICA (CONCEPTO):

De conformidad con la Circular Básica Jurídica, Parte II (MERCADO INTERMEDIARIO), Título II (INSTRUCCIONES GENERALES RELATIVAS A LAS OPERACIONES DE LAS SOCIEDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS), Capítulo I (DISPOSICIONES ESPECIALES APLICABLES A LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS), traemos a colación los siguientes conceptos, contenidos en dicha circular que, materialmente, tiene la fuerza de ley, así:

Sea lo primero señalar que, conforme a dicha circular, en el numeral primero del capítulo I que acabamos de señalar, se definen los negocios fiduciarios en general, así:

#### *“1. NEGOCIOS FIDUCIARIOS*

##### *1.1. Concepto*

*Los negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios, al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y disposiciones complementarias.*

*Cuando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el art. 1226 y siguientes del C.Cio. Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del C.Cio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del art. 146 del EOSF. (Subraya es nuestra).*

Para el presente caso, estamos ante una fiducia mercantil en o de garantía en la cual hay transferencia de la propiedad de los bienes.

En el numeral 8, de dicho capítulo, se clasifican los tipos de negocios fiduciarios, dentro de los cuales está, en el numeral 8.4., la fiducia en garantía, sobre la que, la Superintendencia Financiera se refiere de la siguiente manera:

##### *“8.4. Fiducia en garantía*

*Es el negocio fiduciario que se constituye cuando una persona entrega o transfiere a la sociedad fiduciaria bienes o recursos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias o de terceros.*

*A los contratos de fiducia en garantía le son aplicables en lo referente al registro, oponibilidad y restitución de la tenencia del bien objeto de comodato precario y las disposiciones contenidas en la Ley 1676 de 2013, de conformidad con el párrafo del art. 3 de la misma ley. Adicionalmente, se señala que el registro establecido en la citada disposición, tiene para los contratos de fiducia mercantil con fines de garantía los efectos previstos en el párrafo del art. 55 de la Ley 1116 de 2006.*

*El negocio fiduciario en garantía puede presentar las siguientes modalidades:*

##### *8.4.1. Fiducia en garantía propiamente dicha*

*Consiste en la transferencia irrevocable de la propiedad de uno o varios bienes a título de fiducia mercantil o la entrega en encargo fiduciario irrevocable, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias del fideicomitente o de terceros, a favor de uno o varios acreedores. La garantía se realiza de conformidad con*

las instrucciones contenidas en el contrato, mediante la venta o remate de los bienes fideicomitidos para que, con su producto, o mediante dación en pago, se cancele el valor de la obligación garantizada.

#### 8.4.2. Fiducia en garantía y fuente de pagos

Consiste en la transferencia o entrega irrevocable a una sociedad fiduciaria de un flujo futuro de recursos producto de una cesión de derechos económicos a favor del fideicomitente, que se destinan a garantizar el cumplimiento de una obligación y a la atención de la deuda producto de la misma...”. (La subraya es nuestra).

En relación con la figura de la fiducia en garantía, el autor mas autorizado sobre la materia<sup>1</sup>, precisa su contenido y alcance, indicando en primer lugar unas nociones generales sobre el concepto de garantía, así:

*“Recuérdese, que para comenzar, que por garantía se entiende, a voces del Diccionario de la Lengua Española el “efecto de afianzar lo estipulado”, esto es, de contar con un mecanismo o instrumento de apoyo a la obligación principal para asegurar su cumplimiento. Y que de conformidad con el Código Civil, entiéndase por caución “[...] cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena”. “Son especies de caución – agrega – la fianza, la hipoteca y la prenda”. Como salta a la vista de las definiciones transcritas, las garantías son, por regla general, accesorias, esto es, dependen en su nacimiento y extinción, de la suerte de la obligación principal cuyo cumplimiento se pretende asegurador...”*

Y sobre el concepto de fiducia en garantía el autor citado la define, en los siguientes términos:

*“Bajo una noción sencilla puede decirse que mediante la fiducia en garantía una persona, normalmente el deudor, transfiere uno o más bienes al fiduciario con el propósito de que los administre y que proceda a venderlos para el pago de las obligaciones que con ellos se garanticen, de no ser estas satisfechas en su oportunidad...”*

*“...Así concebida, podemos afirmar, desde ahora, que no se trata por su propia naturaleza de una garantía real, pues no recae directamente sobre los bienes constitutivos del patrimonio autónomo que se conforma o de los que se entreguen en mera tenencia, si ese fuera el caso, sino de un derecho de crédito o personal contra el patrimonio fideicomitido, cuyo titular, el fiduciario, debe proceder de conformidad...”*

**3.1.2.2.** En relación con los bienes sobre los cuales puede recaer la fiducia en garantía, tenemos que pueden ser muebles o inmuebles, materiales e inmateriales.

**3.1.2.3.** Contrato de colaboración: Se señala por la doctrina que la fiducia en garantía es uno de aquellos arquetípicos contratos de colaboración, en los cuales, es más que necesario el apoyo mutuo entre las partes del contrato (Fideicomitente y Fiduciaria) y entre ellas en su conjunto e individualmente consideradas y el beneficiario (acreedor beneficiario), que si bien desde el punto de vista de la celebración del contrato es un tercero y no parte, deriva un beneficio indudable al aceptar una estipulación que se hace a su favor contenida en el contrato de fiducia.

Se ha dicho que *“...Hemos expresado a espacio nuestra posición respecto al beneficiario, para sostener que, en nuestro sentir, no es parte en el contrato sino destinatario de una estipulación a su favor que, una vez aceptada, le otorga los derechos que en el contrato fundamental se consagran y las eventuales obligaciones a su cargo que se hayan previsto pues, simultáneamente, puede haber también una estipulación por otro. Pero es obvio que a partir de dicha aceptación pasa jugar papel protagónico en el contrato pues no solo el subsiste en su evidente interés, sino que dependerá de su solicitud, normalmente, que se eche a andar el procedimiento*

<sup>1</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina. Segunda Edición. Legis. 2017. Página 486 y siguientes.

de venta. Es decir, de su aviso sobre el no cumplimiento de la obligación garantizada que se active el proceso enderezado a vender el bien.

Pero lo que aquí queremos destacar, en forma adicional, es que hemos calificado el contrato como de colaboración, porque ninguno de los interesados puede descansar exclusivamente en las obligaciones que los demás asumen, ni suponer, de ordinario, que pueden guardar una posición pasiva, sino que el concurso entre ellos suele ser requisito para el éxito del contrato.

Es posible imaginar hipótesis de colaboración, entre el constituyente y el fiduciario en muchas hipótesis. Frecuentemente los bienes transferidos en garantía, particularmente cuando son inmuebles, se dejan en manos en manos del fideicomitente a título precario. Su conservación y su oportuna restitución pesarán mucho en la efectividad de la garantía. El evento de incumplimiento será menos penoso si hay una actitud leal del deudor que, de lo contrario, puede intentar entorpecer el proceso. Adicionalmente, los gastos del encargo corren, en principio, de su cuenta e incluyen los impuestos y los de nuevos avalúos, cuando el transcurso del tiempo los prevé o la iniciación del proceso de venta los exige. Y el punto, aunque pareciera de menor monta es cardinal, dado el efecto perturbador que su no solución puede generar. Alguien podría sostener que estos ejemplos se refieren mejor al necesario cumplimiento de las obligaciones que corresponde a cualquier contratante y que, inclusive, resultaría un poco cándido suponer que habrá colaboración de un deudor que ya incumplió sus obligaciones principales, en lo que quizás no les falte razón. Pero no se olvide que la razón fundamental del negocio es satisfacer una deuda, que al hacerlo y liberarse de su carga el deudor fideicomitente lo consigue y que, en ese orden de ideas, es un claro beneficiario, al mismo tiempo, del negocio de fiducia; todo lo cual debería explicar su inclinación a colaborar a la consecución de la finalidad.

Pero sin vacilar, donde la colaboración se impone con más vigor es en la relación entre el beneficiario y el fiduciario. Son numerosos los supuestos en los cuales ella se requiere...”<sup>2</sup> (La subraya es nuestra).

### **3.1.3. FINALIDAD Y ALCANCES DEL FIDEICOMISO DE O EN GARANTÍA:**

La finalidad de la fiducia en garantía está inserta en el concepto que la doctrina y la Superintendencia Financiera traen sobre este particular negocio jurídico, y no es otra que la de servir como instrumento de apoyo a la obligación principal para asegurar su cumplimiento, garantizando el cumplimiento de obligaciones propias del fideicomitente o de terceros, a favor de uno o varios acreedores, cuando la obligación principal no sea satisfecha en su oportunidad.

A esta figura acuden acreedor y deudor, puesto que presenta ventajas indudables respecto de otras figuras como la hipoteca y en su momento la prenda, tal como lo expone el autor que se viene citando “...Por este aspecto presenta ventajas indudables en relación con las modalidades tradicionales de garantía, como la prenda y la hipoteca, por cuanto el acreedor no tiene que someterse a los procedimientos judiciales enderezados a rematar los bienes, sino que, en cumplimiento de la orden recibida de su cliente, el banco (normalmente la sociedad fiduciaria agregamos nosotros) procede a venderlos o liquidarlos y a satisfacer la obligación...” (Página 491).

**Es que la garantía se realiza de conformidad con las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia, dadas por el mismo Fideicomitente al momento de celebración del contrato, mediante la venta o remate de los bienes fideicomitados para que, con su producto, o mediante dación en pago, se cancele el valor de la obligación garantizada hasta el monto que corresponda, de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia.**

<sup>2</sup> Rodríguez Azuero, Sergio. Obra y edición citadas. Págs. 493 a 495

Es importante anotar desde ahora que, con esta figura contractual, ni se violan los derechos de defensa del deudor, ni se hace aplicación de la otrora prohibida figura en la hipoteca y en la prenda del pacto comisorio (que en todo caso, en ningún momento la fiducia en garantía fue una aplicación de dicho pacto comisorio).

- **No se viola el derecho de defensa, puesto que como lo señala el autor que se viene citando,** *“...tal cosa no ocurre, ni de lejos, en la aplicación del mecanismo de fiducia en garantía. En efecto y para comenzar, la venta o dación en pago de los bienes dados en garantía, resulta del cumplimiento de las instrucciones dadas expresamente por el deudor. Teniendo en cuenta que se trata, entonces, de una decisión dispositiva de carácter patrimonial, ella es vinculante sin que pueda plantearse en su cuestionamiento un tema de defensa o ausencia de la misma. Como acto jurídico habrá de verse si reúne los requisitos de existencia y validez de los cuales deriva su eficacia. Y una vez validado frente a los mismos, el fiduciario deberá proceder a cumplir las obligaciones que como consecuencia del contrato ha asumido, sin que quepa al fideicomitente pretender impedirlo pues tal cosa equivaldría a poder modificar unilateralmente un negocio jurídico, cuando hay terceros que tienen intereses legítimos que de allí se derivan.*

*Se arguyó por algunos que el problema radicaba en que el bien del deudor se sacaba a remate, como lo haría un juez, sin audiencia del demandado. Pero la argumentación es un sofisma porque el fiduciario ni es ni podría fungir como juez, para calificar el incumplimiento de una obligación y proceder por ende a ordenar la venta del bien en pública subasta. No. Como se acaba de explicar, si así actúa es porque el mismo deudor lo ha instruido irrevocablemente en ese sentido...”.* (Rodríguez, página 496).

- **La fiducia en garantía no era una aplicación de un pacto comisorio, cuando dicha figura estaba prohibida para la prenda y la hipoteca.** Se argumentó en el pasado que la fiducia en garantía podía comportar una especie de manifestación del prohibido pacto comisorio.

*“...El otro argumento dijo con la supuesta violación de la prohibición legal según la cual no es lícito que el acreedor disponga por sí o ante sí de un bien objeto de prenda, pues debe proceder a obtener su remate judicial para ser pagado con el producto que se obtenga y que se aplica por considerar que, en el fondo, la fiducia en garantía podría ser un mecanismo para soslayar el efecto de la prohibición, esto es, conduciría a que el acreedor prendario dispusiese del bien “por otros medios”, lo que también quería evitar la ley...”.* (Rodríguez, página 497).

Tal argumentación no correspondía (y menos se corresponde en el momento actual) con la realidad jurídica de la figura. *“...En primer lugar, destáquese que el proceso comercial de venta de bienes no resultaría, en ningún caso, un mecanismo que le permitiera al acreedor apropiarse de la prenda. Si la venta se produce y se le paga o aun si la recibe en pago, será porque el deudor, no el acreedor, ordenó que se llevara a cabo. Y quien finalmente disponga del bien, en el sentido de destinarlo o aplicar su valor a la cancelación o el abono a las obligaciones adeudadas, será el fiduciario, siguiendo las instrucciones irrevocables dadas por el deudor.*

Adicional a lo anterior, la fiducia en garantía incluso protege mejor que la hipoteca los intereses del mismo deudor que no paga su obligación originaria en los términos que a bien tenga pactados con su acreedor. Esto por cuanto el remate judicial que se establecía para la hipoteca o la prenda, hacía o hace que cuando los bienes se logran rematar normalmente el monto de la obligación adeudada ha aumentado considerablemente por los intereses y los costas y agencias en derecho y el valor del bien, normalmente ya se ha deteriorado considerablemente.

Es que como señala el autor citado, *“...Y en cuanto dice con el sistema de remate judicial, previsto como esencial en el caos de las garantías reales, nada desprotege más inmisericordemente al deudor que el consagrado en nuestra ley, por las imperfecciones y vicios que en la práctica, han venido afectando el proceso de ejecución. En efecto, aunque el juicio de venta es de naturaleza ejecutiva, pues no se debate la existencia del derecho, sino apenas se busca su ejecución, y como tal debería ser de corta duración, ningún proceso*

judicial es corto en Colombia y uno puede contar que, fácilmente se requieran tres o cuatro años para terminarlo. Pero, el problema comienza cuando se designa un secuestre del bien, pensemos un inmueble en un juicio hipotecario. Dado que él recibe la mera tenencia pero no cuenta con recursos para el mantenimiento adecuado de la propiedad, esta tiende a deteriorarse rápidamente. No hay con qué pagar los servicios públicos, ni con qué atender los gastos de un vigilante, ni menos con qué hacer las reparaciones necesarias para corregir los daños. Por consiguiente, aun si el secuestre actúa de buena fe y sin abusar de su posición – porque ello también se da- basta este esquema para entender como el bien pierde automáticamente valor. Desde luego cuando llegan los peritos a hacer el avalúo que requiere la ley, tal situación terminará reflejándose en un menor valor frente al comercial del mismo bien en buenas condiciones. Ahora bien, la ley permite que el bien se saque remate por un porcentaje del avalúo y que si no hay postor vuelva a ofrecerse y si por segunda vez se declara desierto el proceso, se avaluado nuevamente. No será de extrañar entonces que cuando finalmente se venda, la suma obtenida no alcance siquiera para cubrir el valor de la deuda, con sus intereses más las costas y gastos del proceso. Como consecuencia, el deudor pierde la casa de habitación, en nuestro ejemplo, y sigue con un pasivo a su cargo pues el acreedor no recibe el pago completo de su obligación, lo cual carece de sentido y pone en evidencia cuantas veces un plausible propósito buscado por el legislador, termina frustrándose en realidad...”. (Páginas 497 y 498)

- **Con la fiducia en garantía se logra la finalidad de solucionar la obligación del deudor (hasta el monto que corresponda, no necesariamente en su totalidad), y proteger el interés legítimo del acreedor a que se le pague.** “...Lo que la fiducia en garantía pretende es todo lo contrario. Nadie está exento de sufrir reveses de fortuna y aun siendo de buena fe no poder pagar. Pero si ello conduce a la necesidad de vender el bien dado en garantía, nada resulta más útil que venderlo cuanto antes, conservándolo y manteniéndolo en buen estado para que no se desvalorice y utilizando instrumentos mercantiles de mercadeo para buscar pronto un buen comprador. Si ello llega a operar, pues no tiene porque sufrir efectos de la ineficiencia del proceso judicial, es posible que se venda en un momento todavía oportuno en que alcance para pagarle al acreedor y aun pueda quedar algo para el deudor en dificultades. Esto que se ha visto en la práctica fiduciaria, es impensable en el procedimiento judicial.” (Página 499).

- **Posición de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sobre la fiducia en garantía:** Lo dicho hasta ahora, no lo ha dicho sólo la doctrina. La jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala Civil, ha analizado a espacio la figura de la fiducia en garantía, para precisar en forma profunda la materia.

En sentencia cuyo Magistrado Ponente fue el jurista Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, del 14 de febrero de 2006 expediente número 05001-3103-012-1999-1000-01, se dijo lo siguiente:

“...2. Expresado lo anterior y en un todo de acuerdo con el alcance de la impugnación casacional, prestamente observa la Sala que el problema jurídico que debe resolver, en puridad, consiste en establecer si la denominada fiducia mercantil de garantía, en cuanto habilita al fiduciario para vender los bienes fideicomitidos en caso de incumplimiento del fideicomitente en el pago de las obligaciones garantizadas a los beneficiarios o, si fuere necesario, para transferírseles en dación en pago, constituye una prototípica manifestación del llamado pacto de comiso –o comisorio-, a juicio del censor prohibido claramente por las leyes civil y comercial.

Se trata, pues, de averiguar si esa tipología de negocio fiduciario, cierta e inequívocamente, envuelve en el derecho patrio un mecanismo de insoslayable apropiación o de disposición del bien objeto de la garantía por parte del acreedor, a través de medios distintos de los previstos en la ley, que no sólo violaría –según el casacionista- la prohibición contemplada en los artículos 2422 del Código Civil y 1203 del Código de Comercio, sino que –en su entender- le otorgaría al fiduciario un poder de ejecución que es exclusivo de los jueces, en el que no se materializa la garantía constitucional a un debido proceso...”

Y más adelante indica la Corte que:

*“...En el caso de la fiducia mercantil de garantía, que es a la que se refiere puntualmente la acusación o censura, el fideicomitente transfiere al fiduciario uno o más bienes, muebles o inmuebles, para que, según se anticipó en líneas anteriores, respalden una o varias obligaciones, de forma tal que, en caso de incumplimiento, el fiduciario proceda a la enajenación de los mismos y a pagar correlativamente a los respectivos acreedores, en tanto beneficiarios de la fiducia.*

*Como llanamente se desprende de este concepto, en esa clase de fiducia mercantil los bienes conforman un patrimonio autónomo que se constituye con el único propósito de garantizar el cumplimiento de un deber de prestación (art. 1233 C. de Co.), por lo que salen del haber del fiduciante –las más de las veces el deudor-, para pasar al dominio –sólo formal o especial- del fiduciario, quien a la manera de un tercero frente a la obligación garantizada y en el evento de incumplimiento de la misma, deberá enajenar los bienes fideicomitados con estricta sujeción a las instrucciones liminarmente otorgadas por el constituyente, en orden a pagar a los acreedores beneficiarios el monto de sus acreencias, bien sea con el producto de la venta, o mediante la dación en pago, si ella fue prevista en el acto constitutivo y es aceptada por aquellos.*

*Bajo este entendimiento, claramente se advierte que la apellidada fiducia en garantía, envuelve una caución, entendida “genéricamente” como la “obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena” (art. 65 C.C.). Si se miran bien las cosas, lo que hace el constituyente deudor al celebrar una fiducia mercantil con esa concreta y determinada finalidad, es prever un mecanismo que permita la solución de la obligación, si ella, in futurum, no puede ser satisfecha oportunamente, siendo claro que no es el acreedor quien realiza la garantía, sino un tercero, el fiduciario, en un todo de acuerdo con las instrucciones otorgadas...”.*

De cara a la fiducia en garantía y el hecho de que esta pueda comportar un pacto comisorio, precisó la corte su diferencia, así:

*“... Ahora bien, el problema particular que ofrece la fiducia en garantía, es que en ella, ab origine, fiduciante y fiduciario acuerdan que, en caso de no pago de la obligación garantizada con los bienes fideicomitados, el último procederá a venderlos extrajudicialmente, para con su producto pagar a los acreedores-beneficiarios, a quienes, además, los entregará en dación en pago, en el evento de fracasar la enajenación a terceros.*

*Sin embargo, esa sola circunstancia, per se, no autoriza concluir que la fiducia mercantil de garantía envuelve un inequívoco pacto comisorio, como pasa a señalarse, o que dicha negociación se instituya única y exclusivamente para conculcar o eclipsar los caros intereses del fideicomitente, cuando es deudor.*

2. *En efecto, delineadas una y otra instituciones, despuntan las razones por las cuales en el Derecho patrio no resulta procedente calificar la fiducia en garantía como una irrefutable expresión de pacto comisorio, con todo lo que ello envuelve en la esfera negocial.*

2.1. *En primer lugar, es necesario resaltar que el pacto de comiso es una figura propia de ciertos y específicos contratos, como los de prenda, hipoteca y anticresis. A ellos, por tanto, se encuentra circunscrita la prohibición contemplada en los artículos 2422 y 2464 del Código Civil y 1203 del Código de Comercio, por manera que no es posible extender esa veda, inconsultamente, a otro tipo de negocios jurídicos desarrollados por el mismo legislador, en particular al de fiducia mercantil, no sólo porque el intérprete no puede hacer un empleo extensivo de normas prohibitivas, de suyo de aplicación estricta, a fuer de restrictiva, sino también porque, en el caso de la fiducia en garantía, ella tiene características bien singulares que la diferencian de otra clase de cauciones como la fianza, el aval, o las mismas garantías reales, todo sin perjuicio del origen y arquitectura que, en general, le es propia a la fiducia en Colombia, como se acotó. Dicho de otro modo, la hermenéutica de esta relación negocial, in casu, debe hacerse a partir de las características y singularidades que la estereotipan, pues como mutatis mutandis lo puso de presente esta Sala, de cara a un contrato especial, como lo es el de agencia mercantil, el intérprete no “puede desatender la tipología contractual, debido a que la interpretación de*

*una o varias cláusulas puede variar, radicalmente, en función del contrato celebrado” (cas. civ. de 28 de febrero de 2005; exp.: 7504).*

*Tampoco se podría sostener que la fiducia en cuestión, recta via, transgrede la supraindicada prohibición de pacto comisorio, sobre la base de que ésta restricción aplica –por regla- a todos los contratos que dan lugar a un indiscutido derecho real de garantía, habida cuenta que, en estrictez, la fiducia en garantía no es, ni da lugar, a un arquetípico derecho real en cabeza del fideicomisario-acreedor, no sólo porque en materia de derechos de ese linaje rige –en Colombia- el criterio de numerus clausus –por oposición al de numerus apertus-, sino también porque el beneficiario de la fiducia mercantil de garantía no goza del atributo de persecución que le es propio a aquellos. Incluso, se debe resaltar que dicho contrato no es causa especial de preferencia – propiamente dicha- sobre los bienes fideicomitidos (art. 2493 C.C.), ni le concede privilegio al crédito garantizado (art. 2494 ib.). Por supuesto que el hecho de haber sido catalogada dicha fiducia como garantía o seguridad admisible, para efectos de establecer la cuantía máxima de las operaciones activas que pueden desarrollar los establecimientos de crédito con una misma persona (cupos individuales), no autoriza su calificación como adamantino derecho real (Dec. 2360/93).*

*Desde esta perspectiva, debe descartarse la aplicación analógica o extensiva de la prohibición de pacto comisorio a negocios jurídicos diferentes de las garantías típicamente reales (prenda e hipoteca) y de contratos en los que, como el de anticresis, expresamente se previó que “El acreedor no se hace dueño del inmueble a falta de pago... Toda estipulación en contrario es nula” (art. 2464 C.C.), menos aún si se tiene en cuenta que el propio legislador fue cuidadoso al establecer, en lo que era pertinente, que “Será ineficaz toda estipulación que disponga que el fiduciario adquirirá definitivamente por causa del negocio fiduciario, el dominio de los bienes fideicomitidos” (art. 1244 C. de Co.). Luego es claro que está prohibida la apropiación por parte del fiduciario, no así por el beneficiario, así se trate de un acreedor garantizado a través de la fiducia, pues precisamente esa es la teleología que, ex lege, refrendada por la communis opinio, anima a este tipo de contrato, por lo demás de sistemática y arraigada usanza en el tráfico jurídico contemporáneo.*

*2.2. En segundo lugar, destácase que en la fiducia mercantil de garantía, existe un tercero encargado de la realización de los bienes fideicomitidos, para el evento de incumplimiento de las obligaciones garantizadas. Es el fiduciario, que no el acreedor-beneficiario, la persona jurídica que tiene la obligación de enajenar tales bienes, para que con su producto se verifique el pago.*

*Por consiguiente, no cabe afirmar que en virtud de la fiducia celebrada para garantizar obligaciones del fideicomitente, el acreedor-beneficiario tiene la facultad de disponer de los bienes objeto de la garantía, o de apropiarse de ellos por medio diverso del previsto en la ley. El acreedor tiene el derecho de exigirle al fiduciario que venda los bienes fideicomitidos y, dado el caso, que le haga dación en pago de los mismos; pero no es él quien procede a venderlos, ni mucho menos se apropia de ellos por el sólo hecho del incumplimiento del deudor o, en general, por acto propio, ello es determinante.*

*De allí la importancia del fiduciario, como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa), quien tiene el inexorable deber de hacer efectiva la garantía, con absoluta neutralidad e independencia de los intereses particulares que tengan el fideicomitente deudor, el beneficiario acreedor, o él mismo...”.*

*“... Luego es claro que la fiducia en garantía, rectamente entendida, no se erige o se roza con un pacto comisorio, pues la disposición de los bienes fideicomitidos y, en su caso, la entrega al acreedor en dación en pago, son actos que, in concreto, ejecuta un tercero autónomo e independiente...”.*

*“... 2.3. En tercer lugar, no se puede perder de vista que el fiduciario, cuando procede a vender extrajudicialmente los bienes, o a entregarlos a los acreedores en dación en pago, lo hace –y debe hacerlo- con estricta sujeción a las instrucciones dadas por el fideicomitente. Expresado en otros términos, si los bienes*

*fideicomitidos se realizan para pagar al acreedor, es porque esa, ab initio, ha sido la voluntad del deudor, en tanto libremente manifestada, por lo demás detonante causal del negocio jurídico en cuestión. Fue él quien señaló la finalidad del fideicomiso, y quien pinceló y acordó de común acuerdo con el fiduciario, los términos en que debía hacerse efectiva la garantía, para el evento de incumplimiento en el pago de las deudas garantizadas. Es que como bien lo corrobora la doctrina especializada, “si la venta se produce y se le paga –al acreedor- o aún si la recibe en pago, será porque el deudor, no el acreedor, ordenó que se llevara a cabo. Y quien finalmente disponga del bien, en el sentido de destinarlo o aplicar su valor a la cancelación o al abono a las obligaciones adeudadas, será el fiduciario, siguiendo las instrucciones irrevocables dadas por el deudor.”[3][3]*

*Por tanto, no puede afirmarse que la fiducia en garantía está proscrita por entrañar un pacto de comiso, el cual supone, como quedó visto, que es el acreedor, autorizado por el deudor, quien hace efectiva la prenda, por sí y ante sí. En el contrato de fiducia en garantía, por el contrario, el deudor, ex ante, autoriza a un tercero, no al acreedor, para que enajene los bienes fideicomitidos a otro tercero, o al acreedor mismo, si no satisface su deber de prestación.*

*2.4. En cuarto lugar, es claro que los actos encaminados al pago de una obligación, pueden ser voluntarios o forzados. Los primeros son aquellos que, motu proprio, realiza el deudor con el confesado propósito de cancelar la deuda, sea directamente o a través de un tercero; los segundos son impulsados por el acreedor con la misma finalidad, y se adelantan aún contra la voluntad del deudor.*

*Tratándose de la fiducia en garantía, los actos de enajenación que realiza el fiduciario en orden a pagar las obligaciones garantizadas a los beneficiarios, son actos de pago voluntario, en la medida en que fue el propio deudor, ad libitum, quien previó esos mecanismos en el acto constitutivo, como se acotó. Luego no puede afirmarse que esa tipología de fiducia reemplaza los medios compulsivos de pago previstos en el Código de Procedimiento Civil, pues tal suerte de argumento pasa por alto que el pago que se verifica como corolario de la enajenación de los bienes fideicomitidos, es un pago voluntario que hace el propio deudor, quien con ese cometido se sirve del fiduciario.*

*En este punto conviene resaltar que el fiduciario, en la fase de cumplimiento de la garantía, se limita a observar con estrictez la “ley contractual” (art. 1602 C.C.). Sus actos necesariamente están guiados por esa voluntad negocial, rectamente expresada en el contrato de fiducia. Así pues, inicialmente el respeto a la autonomía privada impide abrirle paso a interpretaciones que conduzcan a desconocer la lex contractu, tanto más si se considera que, en últimas, en la fiducia mercantil de garantía se enseñoorea el propósito inequívoco de pago por parte del deudor, quien a la par con el fiduciario, ha acordado y previsto previamente mecanismos para la realización de los bienes fideicomitidos, con miras a cancelar las deudas insatisfechas, en clara muestra de diligencia, lealtad, corrección y previsión negociales (buena fe, en su vertiente objetiva)...”.*

*2.5. En quinto lugar, entendida la fiducia mercantil de garantía como un negocio jurídico que facilita el pago extrajudicial de una obligación, no existe forma en que delantadamente pudiera resultar afectado el debido proceso.*

*En efecto, esta potísima garantía, como es sabido, aplica –por regla- para toda clase de actuaciones judiciales o administrativas (art. 29 C. Pol.), ninguna de las cuales adelanta el fiduciario cuando enajena los bienes fideicomitidos, en orden a satisfacer el derecho de crédito de los beneficiarios. Esta es una actuación privada, que cumple el fiduciario por instrucciones del propio fideicomitente, ello es neurálgico. Luego no hay razón para afirmar que la venta de tales bienes cercena, in radice, el derecho de defensa del fiduciante, a cuya voluntad plasmada en el contrato se sujeta el fiduciario.*

*3. Así las cosas, de lo dicho precedentemente se colige que en el Derecho Colombiano, las estipulaciones contenidas en contratos de fiducia mercantil en garantía, en cuanto permiten al fiduciario, según el caso, vender o transferir en dación en pago al acreedor los bienes fideicomitidos, no constituyen una expresión del pacto*

*comisorio, por lo que bien pueden las partes acordarlas, en un todo de acuerdo a lo consignado en esta providencia, desde luego que respetando los límites de la autonomía privada...”.*

**Somos conscientes de que las citas que hemos hecho, son bastante largas para la sustentación de un recurso, pero consideramos importante precisar todo lo anterior, para el entendimiento del caso concreto, y la razón por la cual la sentencia de primera instancia resulta contraria a derecho, y por el contrario, estamos ante la presencia de una ejecución de la garantía legal, válida y que claramente tuvo un objeto y causa lícitas.**

**3.1.4. CASO CONCRETO: LA UTILIZACIÓN DE LA FIDUCIA EN GARANTÍA ENTRE MANUFACTURAS DELMYP S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”, Y COMERTEX S.A.S. COMO ACREEDOR BENEFICIARIO:**

La sociedad MANUFACTURAS DELMYP S.A.S., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como sociedad fiduciaria y COMERTEX S.A.S., comparecieron a la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga para otorgar la escritura pública número 2511 del 9 de junio de 2015. La primera de las sociedades compareció como Fideicomitente, la segunda compareció para ser la administradora y vocera del Fideicomiso que por medio de esa misma escritura se constituiría y la última compareció en calidad de acreedor garantizado.

En las consideraciones mismas del contrato se indicó que el Fideicomitente requería la conformación de un patrimonio autónomo a través de la celebración de un contrato de fiducia mercantil con el propósito de garantizar el pago de las obligaciones contraídas y/o que llegare a contraer con COMERTEX S.A.S. y que, en virtud de la celebración del contrato la Fiduciaria mantendría la propiedad del inmueble (a título de fiducia) y ante el incumplimiento del Fideicomitente de las obligaciones contraídas con COMERTEX S.A.S., declarado en los términos previstos en el contrato, procediera a ejecutar la garantía prevista a favor de éste en calidad de acreedor garantizado en forma automática y sin necesidad de ningún requisito adicional.

En el contrato se incorporaron claramente todas las definiciones que eran pertinentes, se señalaron quienes eran parte en el contrato, quien era el beneficiario del fideicomiso, entre otros aspectos.

En el objeto del contrato se señaló, entre otros aspectos que, en el evento de que el Fideicomitente incumpliera el pago de las obligaciones garantizadas, se ejecutaría el procedimiento establecido en dicho contrato para satisfacer los créditos garantizados mediante la venta de los bienes fideicomitados o la entrega en dación en pago.

El bien fideicomitado fue claramente identificado, siendo el bien inmueble de que da cuenta la demanda, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C – 1403747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Se convino además que el bien Fideicomitado, que entró a hacer parte del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX**”, se entregaría en cuanto a su tenencia se refiere a título de comodato precario al fideicomitente.

Se acordó en la cláusula once que se realizaría un inventario y avalúo del inmueble, por parte de un perito con inscripción vigente en el Registro Nacional de Avaluadores, avalúo que sería remitido al Acreedor Garantizado por parte del Fideicomitente de forma previa a la expedición del certificado de garantía, con el fin de que aquel determinara si la garantía respectiva respaldaba suficientemente su crédito.

**El parágrafo tercero de la cláusula once es supremamente importante en la solución del litigio que el hoy demandante le plantea a la jurisdicción.** Esto por cuanto se señaló expresamente por parte del

Fideicomitente al otorgar el contrato de fiducia, que en desarrollo del procedimiento de ejecución de la garantía, el avalúo del inmueble que se tendría en cuenta dentro del mismo, podría objetarse tan solo una vez por el Fideicomitente o por el Acreedor Garantizado, contratando para ello un evaluador en los términos previstos en contrato y que, en caso de diferencias entre los avalúos, se tendrá en cuenta aquel que resulte con un menor valor.

En la cláusula trece del contrato se señalan los límites al valor garantizado y, en su párrafo, se establece expresamente que la Fiduciaria expedirá certificados de garantía hasta por un valor equivalente al 70% del avalúo comercial vigente del bien fideicomitado.

**La cláusula catorce consagra todo el procedimiento para la ejecución de la garantía**, la cual fue observada en el presente asunto. En dicha cláusula se dispuso que en el evento en que el Fideicomitente incumpliera el pago de la obligación garantizada, el acreedor garantizado solicitaría a la Fiduciaria la ejecución de la garantía conforme al procedimiento establecido en dicha cláusula, para lo cual: (i) el acreedor garantizado mediante comunicación escrita debía dar aviso a la Fiduciaria sobre el incumplimiento del Fideicomitente en el pago de la obligación garantizada, indicando el saldo de la obligación y la ejecución de la garantía, (ii) la Fiduciaria remitiría copia al Fideicomitente de la comunicación anterior para que en el término de cinco días siguientes informara a la Fiduciaria el estado de la obligación garantizada. Estableciendo que tramite se daría si el Fideicomitente afirmaba estar al día, pero también disponiendo que si éste confirmaba la mora en el pago de la obligación garantizada o guardaba silencio, se continuaría con el procedimiento, (iii) se contemplaba la posibilidad de conformar un comité en el que sólo tendría voz y voto el Acreedor Garantizado para efectos de hacer seguimiento al proceso de venta a terceros, y se establecieron los detalles en caso de que este fuera el mecanismo utilizado para la ejecución de la garantía (numerales 3 a 9), (iv) a su vez, **el Fideicomitente estableció (numeral 10 de dicha cláusula) que la dación en pago del inmueble podría realizarse desde el inicio del proceso de ejecución de la garantía o en cualquiera de sus etapas, si así lo solicita el acreedor garantizado, (v) y se dispuso por dicho Fideicomitente que la dación en pago del inmueble siempre se realizaría por un valor equivalente al setenta por ciento (70%) del valor del avalúo comercial (siendo como ya se sabe entre varios avalúos el de menor valor el que se utilizaría como parámetro, puesto que así lo dispuso el Fideicomitente), lo que al final del día fue lo que ocurrió, puesto que, en los precisos términos del contrato de fiducia otorgado por el Fideicomitente, fue el acreedor garantizado quien además de activar el trámite de la ejecución de la garantía, decidió que se hiciera una dación en pago.**

Es que no puede perderse de vista que el contrato de fiducia además de contener todas las instrucciones del Fideicomitente respecto de la ejecución de la garantía si esta resultare necesaria, como de hecho lo fue, también disponía en su cláusula 17 como obligación del Fideicomitente, la de sujetarse a las condiciones establecidas en el presente contrato de fiducia en relación con su participación y ejecución de la garantía, por lo cual no se entiende cómo ni porqué razón ahora pretende desconocer el Fideicomitente todo lo que él pactó en el contrato de fiducia a que nos hemos referido.

**En esta ocasión, consideramos que el Juzgado de primera instancia incurrió en un error de hecho en la apreciación de todas las pruebas practicadas y sometidas a contradicción que obran en el expediente, incurriendo no sólo en la interpretación errónea y antojadiza de:** (i) el contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga y en especial pretermiando la aplicación del numeral 10 de la cláusula décimo cuarta de dicho contrato; (ii) de la dación en pago efectuada mediante la Escritura Pública N° 2311 del 31 de mayo de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga y en especial (iii) la comunicación del 3 de mayo de 2017 suscrita por COMERTEX S.A.S., a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., por medio de la cual solicitó la ejecución de la garantía mediante la dación en pago, así:

*“Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el numeral 10 de la Cláusula 14 del Contrato de Fiducia, que señala que “la dación en pago del Inmueble podrá realizarse desde el inicio del proceso de ejecución de la garantía o en cualquiera de sus etapas si así lo solicita el Acreedor Garantizado.” por medio de la presente manifestamos nuestra decisión de recibir el inmueble como dación en pago (sin que se realice ninguna gestión para la venta del mismo) y, por lo tanto, solicitamos a la Fiduciaria proceder de conformidad, de manera expedita.” (cursivas propias del texto transcrito).*

Resulta importante no perder de vista en este caso, el principio de la relatividad de los contratos inherente a la celebración de negocios jurídicos entre particulares y que encuentra en nuestro ordenamiento consagración en el artículo 1602 del Código Civil:

**ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.**

Siendo los contratos ley para las partes y estando los jueces en sus providencias sometidos a la ley, en este caso el *a quo*, inobservó por completo la ley aplicable al caso concreto y no dio aplicación a lo establecido de manera clara, coherente, precisa y expresa en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP COMERTEX, estimando de forma arbitraria, contraria a la realidad contractual y sin fundamento jurídico alguno unas pretensiones que debieron ser desestimadas íntegramente, habida cuenta del cumplimiento cabal, pleno y perfecto de las obligaciones contractuales por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX” en lo que atañe a la ejecución de la garantía y de la validez de la dación en pago efectuada a la luz de dicho instrumento contractual.

### **3.2. REPARO CONCRETO RESPECTO A LA INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA POR NO ENCONTRARSE LA MISMA EN CONSONANCIA CON LAS EXCEPCIONES PROBADAS QUE FUERON PROPUESTAS POR PARTE DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX Y LOS DEMÁS SUJETOS PROCESALES, NI CON LOS HECHOS PROPUESTOS EN LAS CONTESTACIONES.**

A su vez, estimamos que en esta ocasión la sentencia proferida por el *a quo*, resulta a todas luces vulneradora del principio de la congruencia de las sentencias (Art. 281 del C.G. del P.) en la medida que la decisión de fondo, permanece por completo ajena no sólo frente al acervo probatorio, sino también respecto a las excepciones de mérito propuestas en el marco del presente proceso judicial y, por ende, no podía prosperar las pretensiones formuladas, por cuanto ello implicaba, como de hecho ocurrió, desconocer la validez y eficacia de la dación en pago efectuada, que se realizó atendiendo en *stricto sensu*, a lo consagrado en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, cuyo tenor reflejaba la voluntad real y primigenia de la parte demandante en lo que atañe a la ejecución de la Garantía ante el incumplimiento con sus obligaciones por parte de MANUFACTURAS DELMYP S.A.S..

Queremos en este punto, llamar la atención de la Honorable Sala Civil, en tanto la *ratio decidendi* del *a quo* para adoptar la decisión recurrida fue la siguiente:

7. En el presente caso, es evidente que la escritura pública No. 2311 de fecha 31 de mayo de 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga, cuya nulidad se depreca, adolece de vicio como que para su otorgamiento no se observaron todos y cada uno de los requisitos señalados por los contratantes que celebraron el Contrato de Fiducia en Garantía, venéreo de dicho instrumento.

7.1 En efecto, tal como ha quedado reseñado a lo largo de estas consideraciones, La fiduciaria no observó debida y totalmente el procedimiento para la ejecución de la garantía, circunstancia que no es necesario repetir acá, sola basta decir que como lo evidencian los documentos y los textos de la demanda de mutua petición y la contestación de la demanda, se llegó a materializar la dación del inmueble dado en garantía, sin que previamente se hubiese ofrecido en venta y, además, dicha dación en pago se llevó a cabo en un tiempo que no tuvo en cuenta los términos consagrados por los contratantes para llegar a ese propósito.

Siendo esto así, consideramos que existe un error interpretativo insalvable y una grave incongruencia entre lo dicho por el Juez de primera instancia y el cuerpo del contrato, en la medida que contrario a la lectura parcial, descontextualizada e insular de las cláusulas del contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015, dicho instrumento en su cláusula 14 ofrece con palmaria claridad, dos opciones o alternativas para ejecutar la garantía: (i) la ejecución de la garantía a través de la venta contemplada entre los numerales 1 a 9 de dicha cláusula o (ii) la ejecución de la garantía a través de la dación en pago, contemplada en el numeral 10, la cual se realizó en este caso, a solicitud de la sociedad acreedora COMERTEX S.A.S., sin que, sobraría anotar, se tuviera que agotar el procedimiento de la venta para poder llegar a la dación en pago y sin que para la dación en pago tuviera que “esperarse” o “agotarse” un tiempo determinado, pues claramente señala en el numeral 10 de la cláusula décima cuarta:

10. La dación en pago del Inmueble podrá realizarse desde el inicio del proceso de ejecución de la garantía o en cualquiera de sus etapas, si así lo solicita el Acreedor Garantizado. -----

Nótese que tal y como se ha puesto de presente hasta el cansancio al contestar la demanda y en las demás etapas del proceso, en esta ocasión la ejecución de la garantía se hizo en un todo y por todo, conforme a las reglas establecidas en el contrato por el Fideicomitente.

Al haber procedido de esa manera, no puede haber lugar a predicar que la dación en pago esté viciada de nulidad absoluta, ni hubo un abuso del derecho contractual en detrimento del deudor Fideicomitente, ni incumplió en forma alguna la Fiduciaria las obligaciones contractuales y legales que le son aplicables. Tampoco se puede predicar un enriquecimiento injusto a favor del acreedor y en detrimento del deudor, ni es ineficaz la dación en pago, ni se puede decir que hay una lesión enorme, figura que por lo demás no se aplica a estos casos.

**3.3. REPARO CONCRETO RESPECTO A LA SENTENCIA POR VIOLACIÓN DIRECTA DE NORMAS SUSTANCIALES DEL CÓDIGO CIVIL, EL CÓDIGO DE COMERCIO Y OTROS CUERPOS NORMATIVOS, REGLAMENTOS Y ESTATUTOS APLICABLES AL CASO CONCRETO.**

Consideramos que el *a quo*, al proferir la decisión de primera instancia desconoció, no dio aplicación correcta y/o omitió aplicar normas sustanciales de obligatoria observancia para dirimir el caso concreto, especialmente, pero sin limitarse a, las contenidas tanto en el Código de Comercio, como en el Código Civil.

En lo que atañe al Código Civil, el *a quo* inobservó directamente el concepto de causa de las obligaciones contemplado en el artículo 1524 del Código Civil, el principio de la relatividad de los contratos establecido en el artículo 1602, las reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1618 y 1620, así como lo establecido en los artículos 1626 y 1627 de dicho instrumento normativo en lo atinente al pago como forma de extinguir las obligaciones, frente a mi representada en la medida que la ejecución de la garantía con la dación en pago contenida en la Escritura Pública N° 2311 del 31 de mayo de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, es simplemente la prueba fehaciente del cumplimiento de las prestaciones debidas por parte de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”, por instrucciones previamente dadas por el FIDEICOMITENTE al constituir el FIDEICOMISO.

Ahora bien, respecto al Código de Comercio y las normas mercantiles, en especial, la Circular Básico Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, *el a quo* permaneció completamente ajeno a los artículos 1226 a 1244 del primero y al numeral 8 de dicha Circular, por lo que debiendo observarse estar normas para dirimir el caso concreto, el juez de primera instancia adoptó una decisión sin aplicar las normas que debía observar, razón por la que dicha decisión resulta contraria a derecho y lesiva de los intereses de mi representada y la sociedad acreedora, COMERTEX S.A.S.

**3.4. REPARO CONCRETO RESPECTO A LA SENTENCIA POR TENER POR ABSOLUTAMENTE NULO LA DACIÓN EN PAGO EFECTUADA VÁLIDAMENTE EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2311 DEL 31 DE MAYO DE 2017 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA CUANDO LAS PRUEBAS PRACTICADAS EN EL CURSO DEL PROCESO DAN CUENTA DE LA VALIDEZ, EXISTENCIA, CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE DICHO ACTO POR LAS PARTES QUE INTERVINIERON EN EL MISMO, ATENDIENDO A CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA QUE DIO LUGAR A LA CREACIÓN DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2.511 DEL 9 DE JUNIO DE 2015 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA – AUSENCIA DE PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA DECRESTAR LA NULIDAD ABSOLUTA.**

De la actividad probatoria evacuada durante el trámite procesal, en consonancia con los mecanismos exceptivos propuestos, resulta en una conclusión obligatoria tener por probada no solo la existencia sino la validez, eficacia, el cumplimiento y la ejecución de la dación en pago contenida en la Escritura Pública N° 2311 del 31 de mayo de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga en consonancia con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga; razón fundamental por la cual, en este caso concreto, se debieron haber desestimado en su totalidad las pretensiones formuladas.

En lo que atañe a la ejecución de la garantía, nos remitimos expresamente a los argumentos plasmados en el numeral 3.1.4 del presente escrito, reiterando que la garantía fue ejecutada bajo una de las dos alternativas contempladas en el contrato de Fiducia Mercantil y de acuerdo con lo establecido en dicho contrato, por lo que el cumplimiento de lo dispuesto en un negocio jurídico válido que supone la realización de otro acto jurídico, no puede interpretarse como una causa ilícita como en este caso determinó el *a quo* en forma infundada y antojadiza.

En este caso, siendo las causales de nulidad de acuerdo con el código de comercio son las siguientes:

ARTÍCULO 899. <NULIDAD ABSOLUTA>. *Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:*

- 1) *Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;*
- 2) *Cuando tenga {causa u objeto ilícitos}, y*
- 3) *Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.*

Observamos que, la dación en pago contenida en la Escritura Pública N° 2311 del 31 de mayo de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, fue un acto completamente válido, que no contraría la ley, el orden público ni las buenas costumbres, tiene un objeto lícito, una causa lícita y se celebró por personas capaces. Teniendo este contexto cabe preguntarse ¿Por qué decretó el *a quo* la nulidad absoluta de un acto jurídico que cumple con todas las exigencias normativas para su validez? A la fecha para esta parte y lo decimos de forma respetuosa, resulta incomprensible desde cualquier óptica el sentido de la decisión adoptada, habida cuenta de las pruebas practicadas, de la claridad del Contrato de Fiducia Mercantil y de la coherencia y cumplimiento contractual por parte de mi representada FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX”, al proceder a ejecutar la garantía tal y como estaba contemplada.

Por lo demás no existe una norma jurídica que indique que la consecuencia de una dación en pago como la que acá se realizó es la nulidad absoluta y la nulidad al ser una sanción debe estar contenida en una norma jurídica.

### **3.5. REPARO CONCRETO RESPECTO A LA SENTENCIA AL DESCONOCER EL CARÁCTER DE LEY PARA LAS PARTES QUE TIENEN LOS CONTRATOS AL HABER CONSIDERADO ERRÓNEAMENTE Y SIN FUNDAMENTO QUE NO SE AGOTÓ EL PROCEDIMIENTO CONTRACTUAL ESTABLECIDO PARA LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA CONTENIDO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA QUE DIO LUGAR A LA CREACIÓN DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2.511 DEL 9 DE JUNIO DE 2015 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA.**

Aunado a los anteriores reparos, consideramos que la dación en pago contenida en la Escritura Pública N° 2311 del 31 de mayo de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, es un acto jurídico, válido, existente y a la fecha ejecutado y cumplido desde el punto de vista patrimonial en su totalidad respecto de los demandantes, en cuanto se procedió por parte del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX**, por una parte, a ejecutar la garantía atendiendo en rigor a lo pactado de manera libre, consciente y voluntario por la demandante, en calidad de Fideicomitente, en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga.

Por ello, el juez de primera instancia incurrió en un error grave al dejar de tener presente que el contrato de fiducia de garantía y la subsecuente ejecución de la Garantía que permitía desde el inicio al acreedor garantizado, optar unilateralmente y desde el inicio por la dación en pago, como en efecto ocurrió; lo cual no requería agotar trámite adicional alguno, ni conformar comités o realizar actuaciones distintas a las que se realizaron efectivamente. En suma, la dación en pago efectuada atendió en todo momento, y de ello dan cuenta todas las pruebas practicadas, a lo acordado por las partes en el contrato de Fiducia Mercantil de Garantía.

Resulta importante no perder de vista en este caso, el principio de la relatividad de los contratos inherente a la celebración de negocios jurídicos entre particulares y que encuentra en nuestro ordenamiento consagración en el artículo 1602 del Código Civil:

**ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.**

Siendo los contratos ley para las partes y estando los jueces en sus providencias sometidos a la ley, en este caso el *a quo*, inobservó por completo la ley aplicable al caso concreto y no dio aplicación a lo establecido de manera clara, coherente, precisa y expresa en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP COMERTEX, estimando de forma arbitraria, contraria a la realidad contractual y sin fundamento jurídico alguno unas pretensiones que debieron ser desestimadas íntegramente, habida cuenta del cumplimiento cabal, pleno y perfecto de las obligaciones contractuales por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX” en lo que atañe a la ejecución de la garantía y de la validez de la dación en pago efectuada a la luz de dicho instrumento contractual.

**3.6. REPARO CONCRETO RESPECTO A LA SENTENCIA AL CONSIDERAR EN FORMA INFUNDADA, CONTRADICTORIA E INCONGRUENTE QUE EXISTIÓ UNA CAUSA ILÍCITA EN LA DACIÓN EN PAGO EFECTUADA VÁLIDAMENTE EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2311 DEL 31 DE MAYO DE 2017 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA.**

Aunque de conformidad con lo expresado en líneas anteriores, estimamos que existen argumentos de sobra para que la sentencia apelada deba ser revocada en su integridad en el sentido de declarar probada la validez de la dación en pago y con ello absolver de toda condena y declaratoria al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX**; estimamos que el *a quo*, incurre en un yerro grave e insalvable y una completa incongruencia entre los argumentos expuestos en la parte motiva y las decisiones adoptadas en la parte resolutive de la sentencia recurrida, al considerar sin ningún fundamento ni en medio de prueba alguno que, la dación en pago efectuada como ejecución de la garantía, tuvo una causa ilícita.

Consideramos que, con todo respeto, la aseveración realizada por el juez de primera instancia no sólo desconoce conceptualmente la definición de causa ilícita contemplada en el artículo 1524 del Código Civil, sino que no tiene en cuenta los antecedentes y móviles que dieron lugar a la celebración de la dación en pago, lo cuales fueron causas legales, que no se encontraban prohibidas, además de estar ajustadas al orden público y las buenas costumbres. Nótese que, los únicos móviles o causa para haber ejecutado la dación en pago, fueron **(i)** el cumplimiento cabal de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga y **(ii)** el incumplimiento de las obligaciones por parte del FIDEICOMITENTE y hoy demandante.

Siendo el contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO DE GARANTÍA DELMYP – COMERTEX contenido en la Escritura Pública número 2.511 del 9 de junio de 2015, un contrato válido legalmente y con fuerza vinculante de ley para las partes, la ejecución oportuna de su clausulado y que se tradujo en su momento en la dación en pago efectuada mediante la Escritura Pública N° 2311 del 31 de mayo de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, desdibuja por completo la sentencia de primera instancia, en la medida que **no tiene causa ilícita un acto o negocio jurídico cuya causa precisamente es un negocio jurídico existente, válido y de carácter vinculante para sus suscribientes.**

Resulta forzoso concluir que, la causa de la dación en pago se trató de una causa lícita y ajustada a derecho, por lo que debe ser revocada en su integridad la sentencia objeto del presente recurso de apelación.

Es con base en los anteriores reparos que, se sustenta oportunamente el recurso de apelación y que solicitamos de antemano, a la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá D.C., que sea revocada la sentencia de primera instancia en su integridad, desestimando en su totalidad las pretensiones formuladas.

Atentamente,



**MATEO PELÁEZ GARCÍA**

T.P. No. 82.787 del C.S.J.

C.C. No. 71.751.990 de Medellín

## MEMORIAL PARA REGISTRAR DR YAYA PEÑA RV: Sustentación recurso de apelación proceso No. 11001319900120220161101

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 18/05/2023 16:21

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

Sustentación recurso de apelación proceso No. 11001319900120220161101.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR YAYA PEÑA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Daniela María Jiménez del Valle <danielajimenezdelvalle@gmail.com>

**Enviado:** jueves, 18 de mayo de 2023 16:16

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Carolina Virginia Torres Patiño <egb.karo@gmail.com>; abogado1@inslegalco.com  
<abogado1@inslegalco.com>

**Asunto:** Sustentación recurso de apelación proceso No. 11001319900120220161101

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**

**secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Bogotá D.C

Asunto: Acción de protección al consumidor – 22-201611  
Radicado: 11001319900120220161101  
Demandante: Activos contadores y asesores SAS  
Demandados: Victoria Administradores SAS – Fiduciaria Bancolombia S.A Como  
vocera del Patrimonio Autónomo Santa Lucia de Atriz

**Daniela María Jiménez del Valle**, mayor de edad y residente en la ciudad de Pasto (N), identificada con cédula de ciudadanía No. 1.085.336.166 expedida en Pato (N), abogada con tarjeta profesional No. 344.045 del C. S. de la J., obrando como apoderada de la parte demandada, Victoria Administradores SAS., dentro del término legal me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 29 de marzo de 2023 proferida dentro del proceso de protección al consumidor con radicado No. 22-201611, sustentación que hago en los siguientes términos:

#### **I. RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA**

En la sentencia referida, la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio ordenó:

“SEGUNDO: Ordenar a las sociedades VICTORIA ADMINISTRADORESS.A.S. y FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., en favor de la sociedad ACTIVOS, CONTADORES Y ASESORES S.A.S., a título de efectividad de la garantía, dentro de los treinta(30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia proceda a realizar la transferencia del derecho de dominio, y el registro oportuno del bien inmueble, Apartamento 1503, Parqueadero 1503 de la Torre II del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, dirección Calle 18ª No. 42-162, distinguido con el código predial 01-03-0247-0052-00 y folio de matrícula inmobiliaria No. 240-119401, en las condiciones ofrecidas. Así mismo deberán asumir todos los gastos que genere dicho acto, de conformidad con las consideraciones del presente fallo.

Parágrafo: En caso de existir algún impedimento para el cumplimiento de la orden que se imparte en esta sentencia por parte de la sociedad VICTORIA ADMINISTRADORESS.A.S., será la Superintendencia de Sociedades la que deba notificárselo a esta Entidad.”

Al respecto, la suscrita debe insistir en los diferentes argumentos expuestos en el desarrollo del proceso, en donde se evidenció, de distintas formas, la imposibilidad que existe de cumplir la orden impuesta. Dicha imposibilidad se traduce necesariamente en un impedimento por fuerza mayor, que a su vez constituye un elemento de exoneración de la responsabilidad de la garantía según el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.

La tan anunciada imposibilidad de cumplir la orden impartida – fuerza mayor – se ha demostrado en el proceso de diferentes formas. En un principio se evidenció que por causa de la pandemia se tuvo que suspender el proyecto inmobiliario, y, en virtud a ello, fue necesario entrar en un proceso de reorganización empresarial. Un concurso de acreedores dirigido por la Superintendencia de Sociedades en el que se pretende la recuperación de la empresa con el respeto total de las garantías de los acreedores.

Como consecuencia de lo anterior, el 03 de agosto del 2022 mediante auto No. 2022-01-590262 emitido por la Superintendencia de Sociedades se admitió a Victoria Administradores SAS en proceso de reorganización empresarial contemplado en la Ley 1116 de 2006, la cual en su articulado estipula:

**“Artículo 17.***Efectos de la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización con respecto al deudor.* A partir de la fecha de presentación de la solicitud, **se prohíbe a los administradores** la adopción de reformas estatutarias; la constitución y ejecución de garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios del deudor, incluyendo fiducias mercantiles o encargos fiduciarios que tengan dicha finalidad; **efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de procesos en curso; conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo; ni efectuarse enajenaciones de bienes** u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor o que se lleven a cabo sin sujeción a las limitaciones estatutarias aplicables, incluyendo las fiducias mercantiles y los encargos fiduciarios que tengan esa finalidad o encomienden o faculten al fiduciario en tal sentido; salvo que exista autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso.”

El realizar cualquiera de las acciones señaladas anteriormente sin autorización del juez del concurso, tiene entre otras las siguientes consecuencias:

**“Parágrafo 1º.** Cualquier acto celebrado o ejecutado en contravención a lo dispuesto en el presente artículo dará lugar a la remoción de los administradores, quienes serán solidariamente responsables de los daños y perjuicios causados a la sociedad, a los socios y acreedores. Así mismo, se podrá imponer multas sucesivas hasta de doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes al acreedor, al deudor y a sus administradores, según el caso, hasta tanto sea reversada la operación respectiva; así como a la postergación del pago de sus acreencias. El

trámite de dichas sanciones se adelantará de conformidad con el artículo 8º de esta ley y no suspende el proceso de reorganización.

**Parágrafo 2º.** A partir de la admisión al proceso de insolvencia, de realizarse cualquiera de los actos a que hace referencia el presente artículo sin la respectiva autorización, será ineficaz de pleno derecho, sin perjuicio de las sanciones a los administradores señaladas en el parágrafo anterior.

**Parágrafo 3º.** Desde la presentación de la solicitud de reorganización hasta la aceptación de la misma, el deudor únicamente podrá efectuar pagos de obligaciones propias del giro ordinario de sus negocios, tales como laborales, fiscales y proveedores.

**Parágrafo 4º.** En especial el juez del concurso podrá autorizar el pago anticipado de las pequeñas acreencias, es decir aquellas que, en conjunto, no superen el cinco por ciento del pasivo externo del deudor.”

Y es que lo anterior se ratifica en diferentes fallos a los que se ha hecho referencia a lo largo del proceso, donde se evidencia también la postura de la Superintendencia de Sociedades en cuanto al tema de la entrega de bienes o de recursos, pues ha sentado postura afirmando que la sociedad concursada – Victoria Administradores S.A.S. – no puede, ni podrá, entregar activos de la empresa que garanticen la acreencia reconocida de los acreedores. No lo podrá hacer hasta tanto no se apruebe por la mayoría de los acreedores el proyecto de acuerdo de reorganización y la calificación de acreencias. Menciona dicha autoridad que ese es el escenario preciso, y no otro, donde se garantizarán los derechos de los acreedores, y que antes no se podrá modificar el activo en virtud a lo previsto en el artículo 20 antes señalado.

Con relación a este tema específico, la Superintendencia de Sociedades Mediante Auto No. 2023-03-000942, ha resuelto lo siguiente:

*“Segundo: Advertir que los fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, que declaren la responsabilidad de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. frente a promitentes compradores, y ordenen escriturar unidades inmobiliarias en los proyectos constructivos de la concursada, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> La anterior providencia se anexa al recurso por ser de importancia dentro del presente asunto.

En este sentido, en las consideraciones, el juez del concurso aseguró que las acciones de protección al consumidor no eran procesos ejecutivos o de cobro que, per se, pudiesen atenderse en el proceso de reorganización. Sin embargo, cuando las órdenes impartidas refieran la escrituración de un bien, si podrán involucrarse dentro del concurso de acreedores porque se trata de la ejecución de una obligación.

De todo lo anterior no debe entenderse que la empresa Victoria Administradores S.A.S. desconoce la obligación que tiene ante la aquí demandante. De hecho, Victoria Administradores SAS reconoce que tiene una obligación por cumplir con la empresa Activos Contadores y Asesores SAS, la cual recae en la entrega jurídica de los inmuebles prometidos en venta o la devolución de los aportes realizados. Sin embargo, y precisamente por la situación de insolvencia, se reconocerán los derechos de la sociedad Activos y Asesores SAS en el concurso de acreedores ya mencionado.

Es por lo mismo que se apela la decisión, pues precisamente antes de condenar a la empresa a la escrituración de los bienes inmuebles, se debió promover el concurso de acreedores, y motivar a los promitentes compradores a participar en el proceso de reorganización, pues es en este estadio que podrán conseguir en justa medida lo que solicitan.

Y es que no se puede pretender, como lo hace la apoderada de la demandante, que se utilice el proceso de protección al consumidor como un mecanismo para obtener la flexibilización de acreencias dentro del proceso de reorganización. Así lo manifestó en sus alegatos de conclusión, donde afirmó que era necesario que se condene a la empresa para que la demandante pudiese flexibilizar sus créditos en el proceso de reorganización. No debe perderse de vista la naturaleza de los procesos de protección al consumidor, donde se busca garantizar los derechos de los consumidores frente a las relaciones que tiene con los proveedores de bienes o servicios. Y es que es claro el reclamo, pues en ningún momento se desconoció el derecho de la promitente compradora por parte de la empresa Victoria Administradores, tampoco se advirtieron irregularidades en el proceso concursal que se adelanta ante la Superintendencia de Sociedades. Por lo mismo no se pueden desprender reclamos en cuanto a las garantías que se han otorgado en el proceso de reorganización, y no se podrá utilizar la protección al consumidor como una herramienta que busque simplemente modificar las condiciones que tendrán los promitentes compradores en un concurso de acreencias.

Ahora bien, y en línea con todo lo anterior, se solicita se revoquen también las sanciones que pretende imponer la Superintendencia de Industria y Comercio, las cuales no deben imponerse, pues ya se ha puesto de presente la imposibilidad de cumplir con la orden impartida, por lo cual este ejercicio coercitivo resulta totalmente alejado de las condiciones reales del caso concreto y contrarían el proceso de Reestructuración Empresarial, el cual debe considerarse como universal.

Además dicha sanción, en principio, resulta un perjuicio inevitable, pues la empresa no podrá realizar la devolución en los términos ordenados, como ya se ha dicho, pero no por voluntad propia, sino por impedimento de la Ley. En este caso es una sanción que afectará terriblemente a la empresa, y se producirá por causas que son ajenas a su control convirtiéndose en un castigo desproporcionado considerando las circunstancias en las que se encuentra la empresa.

## **II. PETICIÓN**

Con base en los anteriores argumentos se solicita revocar la sentencia apelada y remitir el expediente ante la Superintendencia de Sociedades.

## **III. ANEXOS**

- Auto No. 2022-01-590262 emitido por la Superintendencia de Sociedades
- Auto No. 2023-03-000942 emitido por la Superintendencia de Sociedades
- Auto Proceso 2022-060

Atentamente,



Daniela María Jiménez del Valle  
T.P.No. 344.045 del C. S. de la J.  
C.C.No. 1.085.336.166 expedida en Pasto (N)



Al contestar cite el No. 2022-01-590262



Tipo: Salida Fecha: 03/08/2022 05:05:49 PM  
Trámite: 16002 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA (INCLU  
Sociedad: 900054746 - VICTORIA ADMINISTR Exp. 88573  
Remitente: 460 - GRUPO DE ADMISIONES  
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL  
Folios: 10 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 460-010887

## AUTO

### SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

#### Sujeto del Proceso

Victoria Administradores S.A.S.

#### Asunto

Admisión al proceso de reorganización

#### Proceso

Reorganización

#### Expediente

88573

#### I. ANTECEDENTES

1. Con memoriales 2021-01-681694 de 19 de noviembre y 2021-01-708508 de 3 de diciembre de 2021, Melva Margarita Riascos Rosero, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.721.082, y Álvaro Fernando Riascos Rosero, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.380.610, presentaron solicitud de inicio al proceso de reorganización de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. identificada con NIT 900.054.746, aduciendo que son acreedores de la sociedad referida.
2. Mediante Oficio 2020-01-775998 de 16 de diciembre de 2021, el Despacho requirió al deudor para que allegara la información solicitada. El citado oficio fue enviado el 17 de diciembre de 2021 al correo electrónico reportado en la solicitud presentada.
3. Con memorial 2021-01-785893 de 23 de diciembre de 2021, el representante legal manifestó que reconoce las deudas con los acreedores enunciados por los terceros que solicitaron la admisión al proceso, y señaló que la sociedad también está en proceso para la presentación de la solicitud de admisión ante esta Superintendencia. Para el efecto, allegó copia del certificado de Existencia y Representación Legal y estados financieros con corte a 30 de noviembre de 2020 comparativos con 2019, no obstante, estos no se aportaron debidamente suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal.
4. Igualmente, el deudor solicitó la ampliación del término para dar respuesta al requerimiento realizado mediante Oficio 2020-01-775998, e indicó que no ha sido posible reunir los documentos solicitados, teniendo en cuenta la complejidad para emitir los estados financieros con corte a 30 de noviembre de 2021.
5. Con Oficio 2022-01-0151312 de 19 de enero de 2022, el Despacho requirió a la sociedad para que dentro de los treinta (30) días siguientes, presentara los documentos exigidos en la ley, estos son, los señalados en los artículos 9, 10 y 13 de la Ley 1116 de 2006.
6. Con memorial 2022-01-096862 de 27 de febrero de 2022, se dio respuesta al requerimiento solicitado por el Despacho.
7. Con Oficio 2022-01-392228 de 5 de mayo de 2022, se le requirió a fin de que subsanara la información faltante, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo del mismo. Dicho requerimiento fue remitido a la dirección registrada en la solicitud de admisión.
8. Con memorial 2022-01-479737 de 31 de mayo de 2022, se dio respuesta al requerimiento solicitado por el Despacho.



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)

[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)

Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10

Tel Bogotá: (601) 2201000

Colombia



TR-00117881 TR-00117883 TR-00117886 CS-CER21941

CO-071/2021/ICONTEC

9. Verificados los requisitos formales de admisión al proceso de reorganización, el Despacho encuentra lo siguiente:

**ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO  
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD**

<b>1. Sujeto al régimen de insolvencia</b>	
<b>Fuente:</b> Art. 2, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<p>Nombre: Victoria Administradores SAS Nit: 900.054.746 Domicilio: Pasto (Nariño) Dirección: Centro Comercial Valle de Atriz L-213</p> <p>Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó el Certificado de Existencia y Representación Legal de la compañía actualizado. (anexo AAA)</p> <p>Objeto Social: El objeto social de la empresa tendrá diferentes líneas de servicios como son las siguientes actividades: las que se comprenden dentro de los actos de comercio señalados por el artículo 20 del código de comercio: a) la inversión en propiedad inmobiliaria urbana o rural y la adquisición, administración, arrendamiento, gravamen o enajenación de tales inmuebles; b) promoción y administración de proyectos generales de inversión inmobiliarios con fines comerciales, especialmente en diseño, construcción, financiación y administración de inmuebles, c) la inversión de fondos propios en bonos, valores bursátiles y partes de interés en sociedades comerciales, así como la negociación de toda clase de derechos de crédito; d) la representación y agenciamiento de firmas nacionales o extranjeras en la realización de aquellas actividades propias de su objeto. E) la participación directa o como asociada en el negocio de fabricación, producción, distribución, venta y comercialización de productos y/o artículos metálicos, plásticos, de papel o cartón, de vidrio o caucho (...)</p> <p>Con memorial 2022-01-479737, el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad ha estado desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las normas legales dispuestas para tal fin, en atención a lo dispuesto en el artículo 313.7 de la Constitución Política y en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968. Para tal fin se aportaron las certificaciones de las autoridades competentes. (anexos AAB, AAE, AAF)</p>	
<b>2. Legitimación</b>	
<b>Fuente:</b> Art. 11, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<p>La solicitud al proceso de reorganización fue solicitado por Melva Margarita Riascos Rosero, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.721.082, y Álvaro Fernando Riascos Rosero, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.380.610, en calidad de acreedores de la sociedad Victoria administradores SAS, a través de memoriales 2021-01-681694 de 19 de noviembre y 2021-01-708508 de 3 de diciembre de 2021.</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, mediante Oficio 2022-01-015312 de 19 de enero de 2022, este Despacho requirió al deudor para que presentara los documentos exigidos en la Ley. Dicha solicitud fue atendida por Diógenes Bernardo Tadeo Viteri Martínez, representante legal de Victoria Administradores SAS, quien a su vez otorgó poder amplio y suficiente al señor Mario Alfonso López Narváez en calidad de apoderado de la sociedad.</p> <p>A folio 10 del memorial 2022-01-479737 se solicitó designar a Diógenes Viteri representante legal de la sociedad para que ejerza las funciones de promotor, en virtud de lo previsto en el artículo 35 de la Ley 1429 de 2010. (anexo ABQ)</p> <p>De folio 4 al 5 del memorial 2022-01-096862 se aportó poder otorgado por Diógenes Bernardo Tadeo Viteri Martínez a Mario Alfonso López Narváez para que actúe en calidad de apoderado de la compañía.</p> <p>Con memorial 2022-01-479737 se aportó paz y salvo emitido por Mario Alfonso López Narváez, ex apoderado de la sociedad. (anexo ABO)</p> <p>Con memorial 2022-01-479737 se aportó poder otorgado por Diógenes Bernardo Tadeo Viteri Martínez a Juan Esteban Sanín Gómez y Luis Fernanda Valencia Díaz para representar la compañía y presentar la solicitud de admisión al proceso de insolvencia, responder requerimientos de la Entidad y realizar la representación judicial de la sociedad desde el inicio hasta la finalización del proceso. (anexo ABP)</p>	
<b>3. Cesación de Pagos</b>	
<b>Fuente:</b> Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<p>De folio 109 a111 del memorial 2022-01-096862 se relacionaron los procesos jurídicos activos tanto en la Superintendencia de Industria y Comercio como en la Justicia Ordinaria, que cursan en contra de la deudora.</p>	

En memorial 2022-01-479737, el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad se encuentra con vencimientos superiores a 90 días en el cumplimiento del pago de sus obligaciones, con dos o más acreedores. Indicaron que dichas obligaciones representan más del 10% del pasivo total. Como prueba adjuntaron documento denominado "inventario de pasivo vencido a más de 90 días". (anexos AAG, AAI)

En memorial 2022-01-479737 se aportó copia de los documentos soportes de las obligaciones vencidas por más de 90 días. (anexo AAH)

Con memorial 2022-01-479737 se aportó informe en archivo de Excel que contiene la relación de procesos ejecutivos y judiciales que cursan en contra de la deudora. (anexo AAJ)

#### 4. Incapacidad de pago inminente

**Fuente:**  
Art. 9.2, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
No opera

**Acreditado en solicitud:**  
No opera

#### 5. No haber expirado el plazo para enervar causal de disolución sin adoptar medidas

**Fuente:**  
Art. 10.1, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**  
Con memorial 2022-01-479737 el representante legal el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad cumple con la hipótesis de negocio en marcha, de conformidad con los Decretos 2420 de 2015, 2132 de 2016, Decretos 854 y 1378 de 2021. En ese sentido la administración de la compañía certificó que:

1. Al preparar los estados financieros con corte al 30/11/2021 verificó la capacidad de la compañía de seguir operando por más de 12 meses.
2. No existen incertidumbres significativas que permitan dudar sobre la capacidad de la sociedad de continuar con la operación.
3. La compañía tiene las condiciones financieras y administrativas para seguir operando.
4. La compañía evaluó la existencia de deterioro patrimonial y riesgo de insolvencia, conforme a los indicadores pertinentes

En memorial 2022-01-479737 el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad no se encuentra incurso en ninguna causal de disolución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 218 del Código de Comercio. (anexo AAM)

Con memorial 2022-01-479737 el representante legal aportó informe de gestión de la compañía. Indicó que en el citado documento se encuentra el análisis del marco normativo del cumplimiento de la hipótesis del negocio en marcha, teniendo como base el examen del contexto financiero actual y de las rentabilidades proyectadas para hacer frente a la actual situación, todo esto con el fin de que la empresa se considere dentro de los parámetros de normal funcionamiento y como una de las medidas para resolver la situación actual es la admisión al proceso de reorganización empresarial de la sociedad que se está solicitando. (anexo AAL)

#### 6. Contabilidad regular

**Fuente:**  
Art. 10.2, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**  
Con memorial 2022-01-479737 el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que la sociedad lleva contabilidad de manera regular, de conformidad con el marco normativo aplicativo y hace parte del Grupo 2 de las NIIF, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus normas modificatorias. (anexo AAN)

#### 7. Reporte de pasivos por retenciones obligatorias con autoridades fiscales, descuentos a trabajadores y aportes al Sistema de Seguridad Social

**Fuente:**  
Art. 32, Ley 1429 de 2010

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**  
A folio 18 del memorial 2022-01-096862, el representante legal certificó que la compañía tiene pasivos por retenciones de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales, descuentos efectuados a trabajadores y aportes al sistema de seguridad social. (anexo AAA)

El deudor indicó que el plan para atender estas obligaciones está incluido dentro del plan general de reorganización.

#### 8. Cálculo actuarial aprobado, mesadas pensionales, bonos y títulos pensionales al día, en caso de existir pasivos pensionales

**Fuente:**  
Art. 10.3, Ley 1116 de 2006

**Estado de cumplimiento:**  
Si

**Acreditado en solicitud:**  
De folio 14 al 17 del memorial 2022-01-096862 el representante legal certificó que la compañía posee un pasivo pensional a cargo, que fue determinado por el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Pasto mediante audiencia de conciliación de 17 de septiembre de 2020, que consta en Acta No 123 a favor del señor Wilson Moncayo Robis, identificado con C.C 1.085.247.624 de Pasto, a partir del 1 de octubre de 2020. (anexo AAA)

Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó los hechos y circunstancias que dieron origen al reconocimiento de la pensión de invalidez del señor Wilson Moncayo Robis, y aclaró que la obligación de pago está a cargo de Victoria Administradores S.A.S. (anexo AAP)

Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó copia simple del proceso ordinario laboral con Radicado 2014 0028700 (anexo AAQ) y copia de la grabación de la audiencia de conciliación derivada del proceso laboral (anexo AAR)

A folio 1 del mismo memorial (anexo AAS), la Sociedad Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantías Porvenir S.A. en su condición de administradora del Fondo de Pensiones Obligatorias Porvenir NIT 800.224.808-8 certificó que:

*“Wilson Moncayo Robis, identificado(a) con cédula de ciudadanía 1.085.247.624, se encuentra afiliado(a) al Fondo de Pensiones Obligatorias Porvenir”*

A folio 2 del memorial 2022-01-479737 (anexo AAS), Positiva Compañía de Seguros S.A NIT 860.011.153-6 certificó que:

*“Verificada la base de datos de la compañía se encontró que el señor Wilson Moncayo Robis, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1085247624, trabajador de la empresa Victoria Administradores SAS estuvo afiliado a Positiva Compañía De Seguros con tipo de vinculación Dependiente desde el 07/10/2013 hasta el 31/07/2016. con riesgo 5.”*

Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó copia de la respuesta presentada por Porvenir, con relación a la solicitud de elaborar el cálculo actuarial del señor Wilson Moncayo Robis. (anexo AAT)

Con memorial 2022-01-479737 el representante legal, el contador y el revisor fiscal certificaron que *“la compañía reconoció el pago de lo acordado de conformidad con los compromisos adquiridos en el Acta 123 de septiembre de 2020, suscrita en el marco del proceso ordinario laboral 2014- 0028700 adelantado en el Juzgado Segundo Laboral del Circuito de Pasto a favor del señor Wilson Moncayo Robis, procediendo a realizar el respectivo soporte contable, junto con la previsión requerida”.* (anexo AAV)

Con memorial 2022-01-479737 se aportó certificación suscrita por Mario Alfonso Narváez, a través de la cual se presenta un análisis del proceso laboral ordinario de Wilson Moncayo. (anexo AAW)

Con memorial 2022-01-479737 (anexo AAX), el representante legal para efectos de dar cumplimiento al Oficio 2022-01-392228, en especial lo relacionado con “acreditar que el cálculo actuarial de la compañía se encuentra aprobado por el Grupo de Trámites Societarios de la Superintendencia de Sociedades”, manifestó lo siguiente:

*“No necesario la aprobación por parte de la Superintendencia de Sociedades, puesto que el mismo ya fue aprobado por el Juez Ordinario, no obstante, ello, se está realizado el respectivo trámite ante la Superintendencia para dar cumplimiento a lo solicitado.*

*Sin perjuicio de lo expresado, con el propósito de dar cumplimiento al requerimiento objeto de desarrollo en este anexo, la compañía procedió a solicitar ante la Superintendencia de Sociedades, la aprobación del cálculo actuarial, cuya solicitud y trámite cuenta con el radicado 2022-01-441697 de 18 de mayo de 2022 (...)*

Con memorial 2022-01-479737 se aportó documento denominado *“Reconocimiento Contable por parte de la Sociedad Victoria Administradores SAS del Acuerdo Conciliatorio con Wilson Moncayo Robis”* (anexo AAY)

En memorial 2022-01-563264, obra documento correspondiente a la aprobación del cálculo actuarial por parte de esta Superintendencia.

#### 9. Estados financieros de propósito general de los tres últimos periodos

<b>Fuente:</b> Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b>	
<b>Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018</b> Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó nuevamente los estados financieros, las notas y dictamen del revisor fiscal a 31 de diciembre de 2018 comparativo con 2017. (anexo ABA)	
<b>Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019</b> De folio 41 a 62 con memorial 2022-01-096862, se aportaron los estados financieros y las notas a 31 de diciembre de 2019 comparativo con 2018. (anexo AAA)  De folio 24 a 29 del memorial 2022-01-479737, se aportó el dictamen del revisor fiscal para el periodo 2019. (anexo ABB)	
<b>Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020</b> Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó nuevamente los estados financieros, las notas y el dictamen del revisor fiscal a 31 de diciembre de 2020 comparativo con 2019. (anexo ABB)	

10. Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud	
<b>Fuente:</b> Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en Solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737, el deudor aportó los estados financieros, las notas y el dictamen del revisor fiscal a 30 de noviembre de 2021, suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal. (Anexo ABD)	
11. Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud	
<b>Fuente:</b> Art. 13.3, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó el estado de inventario de activos y pasivos a 30 de noviembre de 2021 suscrito por el representante legal, el contador y el revisor fiscal. (anexos ABE, ABG)  Con memorial 2022-01-479737 se aportó la relación de acreencias con empleados. (anexo ABF).  Con memorial 2022-01-47973 se aportó documento denominado "Proyectos Destinados A Vivienda". (anexo ABI)  A folio 107 del memorial 2022-01-096862 se aportó composición accionaria de la compañía. (anexo AAA)	
12. Memoria explicativa de las causas de insolvencia	
<b>Fuente:</b> Art. 13.4, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> De folio 11 al 13 del memorial 2022-01-096862 se aportó la memoria explicativa de causas que llevaron a la compañía a la situación de insolvencia (anexo AAA)	
13. Flujo de caja	
<b>Fuente:</b> Art. 13.5, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> De folio 150 a 153 del memorial 2022-01-096862 se aportó el plan financiero y flujo de caja global de la empresa para la reactivación. (anexo AAA)	
14. Plan de Negocios	
<b>Fuente:</b> Art. 13.6, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> De folio 84 a 154 del memorial 2022-01-096862 se aportó el plan de negocios de la compañía (anexo AAA).	
15. Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto	
<b>Fuente:</b> Art. 13.7, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737 el deudor aportó el proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto. (anexos ABK y ABJ)  En memorial 2022-01-479737 se aportó una relación de acreedores vinculados a la compañía, a sus socios, administradores o controlantes en los términos del artículo 24 de la Ley 1116 de 2006. (anexo ABN)	
16. Reporte de Garantías Reales en los Procesos De Reorganización e información de bienes necesarios para la actividad económica del deudor objeto garantías Ley 1676.	
<b>Fuente:</b> Arts. 50 al 52 Ley 1676 de 2013 Art. 2.2.2.4.2.31. Decreto 1074 de 2015	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> Con memorial 2022-01-479737 el representante legal el contador y el revisor fiscal certificaron que la compañía ha otorgado garantías reales de conformidad con lo previsto en la Ley 1676 de 2013. Para el efecto, se aportó una relación detallada de los bienes dados en garantía. Así mismo, se indicó que a la fecha no existe deterioro, riesgo deterioro o pérdida de los bienes. (anexo ABL)	

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Evaluados los documentos suministrados por la sociedad solicitante, se establece que la solicitud de admisión cumple con los requisitos exigidos por la Ley 1116 de 2006, en los términos en que fue reformada por la Ley 1429 de 2010, para ser admitida al proceso de reorganización.

En mérito de lo expuesto, la Coordinadora del Grupo de Admisiones,

**RESUELVE**

**Primero.** Admitir a la sociedad Victoria Administradores SAS con Nit. 900.054.746 y domiciliada en Pasto, Nariño, al proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan o adicionan.

**Segundo.** Ordenar la inscripción de esta providencia en el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad, en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 1116 de 2006.

**Tercero.** Decretar el embargo de los bienes sujetos a registro de propiedad de la sociedad concursada, con la advertencia que las medidas cautelares de naturaleza concursal prevalecen sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos.

**Cuarto.** Designar como promotor a:

<b>Nombre</b>	Jhon Jairo Blandón Arredondo
<b>Cedula de ciudadanía</b>	16.746.028
<b>Contacto</b>	Dirección: Calle 10 No. 4-40 Oficina 402 Edificio Bolsa de Occidente, Cali Teléfono: 3701310 Celular: 3164499656 Correo Electrónico: jjblandon@telmex.net.co

En consecuencia, sus honorarios se fijan así:

Valor	Porcentaje	Época de pago
\$ 38.578.320	20%	Dentro de los 30 días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto que acepte la póliza de seguro
\$ 77.156.640	40%	El día en que se cumpla un mes contado a partir de la fecha de ejecutoria del auto de aprobación de calificación de créditos y derechos de voto.
\$ 77.156.640	40%	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto mediante el cual se confirme el acuerdo de reorganización.

**Quinto.** Ordenar a la deudora abstenerse de realizar, sin autorización de este Despacho, enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias ni, en general, adelantar operaciones societarias o contractuales que supongan erogaciones reales o potenciales a cargo de la sociedad, salvo por las excepciones contenidas en el Decreto 560 de 2020 y el Decreto 772 de 2020, según resulte aplicable.

**Sexto.** Ordenar al representante legal:

1. Que entregue al promotor y a esta entidad, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia, una actualización del inventario de activos y pasivos incluyendo las acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y la fecha del día anterior del presente auto, soportados en un estado de situación financiera, un estado de resultado integral y notas a los estados financieros a la mencionada fecha, las cuales deberán tener especial énfasis de elaboración conforme lo dispuesto en el Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 para cada uno de los Grupos de Preparadores de Información Financiera, en el respectivo anexo. Estos deberán ser suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal en caso de estar obligado a tenerlo legal o estatutariamente. En la actualización del inventario y en el plazo antes citado, deberá:
  - a. Allegar los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2019 comparativo con 2018, toda vez que no fueron aportados debidamente certificados, es decir suscritos por el representante legal, el contador y el revisor fiscal.

- b. Aportar políticas contables relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros
  - c. Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles sujetos a registro de propiedad de la concursada, soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos, si es del caso.
  - d. Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015, que requiere indicar en dicho inventario los bienes dados en garantía, clasificados en necesarios y no necesarios para el desarrollo de su actividad económica, con la correspondiente valoración reflejada en los estados financieros, acompañada del avalúo que soporta el registro contable. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.
2. Mantener a disposición de los acreedores y remitir de forma electrónica a esta Entidad, la información señalada en el artículo 19.5 de la Ley 1116 de 2006 en los términos de la Circular Externa 100-000005 de 8 de agosto de 2016.
  3. Iniciar el trámite de depuración y/o actualización de deuda por aportes al sistema de seguridad social y con los trámites tendientes a la obtención del concepto previo para la normalización pensional. Se previene al representante legal sobre la necesaria diligencia que debe observar en el cumplimiento de esta orden del Despacho, de la cual se hará seguimiento estricto.
  4. Proceder en forma inmediata a diligenciar y registrar el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el Decreto 1835 de 2015, artículo 2.2.2.4.2.58 y concordantes, ante Confecámaras.

**Séptimo.** Ordenar al promotor:

1. Presentar caución judicial por el 0.3% del valor total de los honorarios, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 100-000867 de 9 de febrero de 2011. Para el efecto dispone de cinco (5) días hábiles, a partir de su posesión, para acreditar ante este Despacho la constitución de la póliza. (Art. 2.2.2.11.8.1 Decreto 2130 de 4 de noviembre de 2015).

Los gastos en que incurra para la constitución de la caución serán asumidos por el promotor y en ningún caso serán imputados a la sociedad concursada.

2. Ordenar a quien ejerza funciones de promotor que deberá presentar ante el juez del concurso los reportes de que trata el capítulo IV de la Resolución 100-001027 de 24 de marzo de 2020 por medio de la cual se reglamenta el Decreto 065 de 2020, dentro de las oportunidades señaladas para tal fin.
3. Presentar a este Despacho los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, con base en la información aportada por la deudora y demás documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, instrucción que deberá ser acatada, dentro de los dos (2) meses siguientes contados a partir de la fecha en que tome posesión del cargo.

Dichos documentos deben ser radicados a través de los canales de radicación disponibles y señalados en la Resolución 100-001101 de 31 de marzo de 2020 y transmitidos a través del software Storm User, seleccionando el Informe 32 Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto, disponible en la página de Internet de la Superintendencia de Sociedades. En los proyectos mencionados deben quedar incluidos los procesos ejecutivos incorporados y, en caso de existir acreedores garantizados, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el inciso 5º artículo 50 de la Ley 1676 de 2006.

Advertir que el registro en el sistema Storm, deberá realizarse por la siguiente ruta de acceso: <https://superwas.supersociedades.gov.co/ActualizacionDatosSociedades/login.jsp> y para efectos de la transmisión del informe 32, deberá tenerse en cuenta que la fecha de corte corresponde al día anterior a la fecha del presente auto.

El aplicativo Storm User se descarga desde la página de internet de la Superintendencia de Sociedades, accediendo al siguiente link: [https://www.supersociedades.gov.co/delegatura\\_aec/informes\\_empresariales/Paginas/default.aspx](https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/informes_empresariales/Paginas/default.aspx)

4. Que, para efectos de presentar el acuerdo de reorganización, diligencie el “Informe 34” denominado “Síntesis del Acuerdo”, el cual debe ser remitido vía Internet y aportado en forma impresa a este Despacho. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades: <http://www.supersociedades.gov.co> ingresando por el vínculo software para el envío de la información. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User
5. Que dentro del mes siguiente al inicio del proceso informe al juez del concurso el destino de los bienes desembargados en procesos ejecutivos o de cobro coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 772 de 2020, y presente informes periódicamente respecto de los bienes que se desembarguen en el curso del mismo. Esta misma información debe ser remitida al Despacho cada vez que se produzcan dichos desembargos.
6. Que, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 065 de 2020, habilite un blog virtual con el propósito de darle publicidad al proceso y comunicar como mínimo los siguientes aspectos:
  - El estado actual del proceso de Reorganización.
  - Los estados financieros del deudor y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, o un vínculo a la información publicada en los registros oficiales. Esta información deberá actualizarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre.
  - Los reportes y demás escritos que el auxiliar presente al juez del concurso.
7. Advertir al auxiliar designado que deberá tener en cuenta el Protocolo establecido en la Resolución 500-000017 de 3 de abril de 2020 y 500-000018 de 8 de abril de 2020, para su posesión. Adicionalmente, deberá tener en cuenta el protocolo definido para las audiencias virtuales que hace parte del anexo de la Resolución 100-005027 de 31 de julio de 2020

**Octavo.** Ordenar al representante legal y al promotor:

1. Fijar el aviso elaborado por la Secretaria Administrativa y Judicial de la Intendencia, en un lugar visible de su sede principal y sucursales, durante todo el tiempo de duración del proceso.
2. Comunicar a través de medios idóneos, a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de ejecución de garantías, de jurisdicción coactiva del domicilio del deudor y a todos los acreedores de la deudora, lo siguiente:
  - a. El inicio del proceso de reorganización. Para el efecto, deberá transcribirse el aviso expedido por esta entidad.
  - b. La obligación que tienen de remitir a este Despacho todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización y advertir sobre la imposibilidad de iniciar o continuar demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro contra el deudor, en los términos del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006.

- c. Que las medidas cautelares practicadas en procesos ejecutivos o de cobro coactivo que recaen sobre bienes distintos a los sujetos a registro, de los deudores afectados por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, se levantarán por ministerio de la Ley, con la firmeza del presente auto.
  - d. En consecuencia, deberá entregar los dineros o bienes al deudor, incluso si el proceso ejecutivo no se hubiere remitido para su incorporación en el proceso concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 772 de 2020.
  - e. Que para la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberá tener en cuenta el número de expediente que en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión del promotor.
3. Acreditar ante este Despacho, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de posesión del promotor, el cumplimiento de la anterior instrucción, adjuntando al memorial los soportes respectivos.

**Noveno.** El Intendente Regional de Cali, deberá coordinar con la Secretaria Administrativa y Judicial de la Intendencia, el cumplimiento de las siguientes órdenes:

- a. Fijar por el término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización.
- b. Comunicar al promotor designado la asignación de este encargo.
- c. Poner a disposición del promotor, la totalidad de los documentos que integran la solicitud de admisión a proceso de reorganización.
- d. Poner en traslado a los acreedores por el término de cinco (5) días, el proyecto de reconocimiento y graduación de créditos y derechos de voto y demás documentos presentados por el promotor, para que formulen sus objeciones a los mismos.
- e. La creación del número de expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia para efectos de la constitución de títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso, en la cuenta de depósitos judiciales correspondiente.
- f. Remitir copia de esta providencia al Ministerio de Trabajo, a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y a la Superintendencia que ejerza la vigilancia o control del deudor, para lo de su competencia.
- g. Expedir copias auténticas con constancia de ejecutoria de la presente providencia a la Cámara de Comercio y demás autoridades que lo requieran.
- h. Librar los oficios correspondientes conforme a las órdenes impartidas por el Despacho en la presente providencia.
- i. Notificar la presente providencia en estados de la Intendencia.

**Decimo.** Advertir a las partes que las órdenes relacionadas con entrega de documentos físicos serán cumplidas por la Intendencia Regional de Cali, una vez se levanten las medidas de distanciamiento social.

**Undécimo.** Advertir a las partes e interesados, que le corresponde conocer como juez del presente proceso de Reorganización, a la Intendencia Regional de Cali, dado el valor de los activos, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 100-001106 de 31 de marzo de 2020.

**Décimo segundo.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial remitir a la Intendencia Regional de Cali, el expediente No 88573 de la sociedad Victoria Administradores S.A.S.

**Décimo tercero.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial notificar la presente providencia en estados.

**Notifíquese y cúmplase,**



**YULIETH PAOLA AVILA SUAREZ**  
Coordinadora del Grupo de Admisiones

**TRD: ANTECEDENTES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL**

**Rad:** 2022-01-479737, 2022-01-173727, 2022-01-459650, 2022-01-506667, 2022-01-519687, 2022-01-560624



Al contestar cite el No. 2023-03-000942



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

Tipo: Salida Fecha: 08/02/2023 04:44:44 PM  
Trámite: 95000 - RECURSO DE REPOSICIÓN  
Sociedad: 900054746 - VICTORIA ADMINISTR Exp. 88573  
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI  
Destino: 6201 - ARCHIVO CALI  
Folios: 5 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 620-000154

## AUTO

### SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA REGIONAL CALI

#### Sujeto del proceso

Victoria Administradores S.A.S.

#### Auxiliar de la justicia

Jhon Jairo Blandón Arredondo

#### Asunto

Resuelve recurso de reposición, advierte

#### Proceso

Reorganización empresarial

#### Expediente

88573

#### I. Antecedentes

1. Con memorial presentado bajo el radicado 2022-03-008375 del 7/09/2022, el representante legal de la sociedad concursada solicita que éste operador concursal intervenga ante la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que esa entidad cese la imposición de sanciones por virtud de las acciones de protección al consumidor adelantadas por un número considerable de promitentes compradores de unidades inmobiliarias en los proyectos de vivienda ejecutados o en ejecución.
2. Con relación a dicha solicitud, por Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, el Despacho resolvió lo siguiente:  
  
“(…) **Segundo: Negar** la solicitud impetrada por el representante legal de la sociedad Victoria Administradores S.A.S., mediante escrito radicado bajo el número 2022-03-008375 del 7/09/2022, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta providencia.”
3. Mediante escrito presentado bajo la radicación 2022-01-799122 del 9/11/2022, la sociedad Victoria Administradores S.A.S., por intermedio de apoderado judicial, interpuso recurso de reposición contra la decisión transcrita en precedencia, en el que expuso, en síntesis, los siguientes argumentos:
4. Si el juez concursal permite que la Superintendencia de Industria y Comercio siga imponiendo sanciones a la concursada por no cumplir con la escrituración de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, estaría provocando que la concursada haga el pago de las obligaciones con el Banco financiador, obligaciones que son concomitantes a la escrituración, a sabiendas que los créditos del banco hacen parte de las obligaciones que van a reestructurarse en el proceso de reorganización.
5. Ello rompe principios como los de igualdad y universalidad que rigen a los actores involucrados en el proceso concursal, ya que genera un incentivo negativo en el que el promitente comprador por vía de una acción de protección al consumidor y la coacción de la autoridad en ésta materia, satisface su crédito sin esperar el orden de prelación del proceso de insolvencia, por lo cual señala que la decisión adoptada genera un impacto negativo en los procesos recuperatorios de las sociedades constructoras, que conlleva la inaplicabilidad del proceso de insolvencia, pues en el caso particular, una porción considerable del pasivo es con promitentes compradores.

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)  
[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano 01-8000-114310  
Tel Bogotá: (601) 2201000  
Colombia



GOBIERNO DE COLOMBIA MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

6. Reforzando su posición, el recurrente señala que con la decisión se desconocen los precedentes judiciales de la misma entidad según decisiones proferidas en los siguientes procesos: La Primera, Valores y Contratos S.A. y Urbanizadora David Puyana S.A., respecto de los cuales señala que en el caso particular no hubo justificación alguna para haberse apartado.
7. Indica por otro lado que, las acciones de protección al consumidor impetradas terminan con la declaración de responsabilidad de la constructora, pero de ahí en adelante el cumplimiento de la sentencia comporta una acción de cobro que debe ventilarse únicamente en el proceso concursal, por tanto, si la autoridad del consumidor impone multas para conminar a la escrituración de las unidades inmobiliarias, estas decisiones serían nulas porque dicha autoridad no tiene competencia para ello, ya que la competencia sobre las acciones de cobro la tiene el juez concursal.
8. Finaliza su argumentación señalando que, el proceso concursal prohíbe hacer pagos de obligaciones que sean objeto de reestructuración, por consiguiente, no hay posibilidad de que se genere la sanción por parte de la autoridad del consumidor, ello debido a que para generar la escrituración como lo ordenan las sentencias proferidas en esa sede jurisdiccional, es imperativo agotar el pago de la obligación del Banco financiador como acreedor hipotecario, situación que, reitera, no es dable por expresa disposición legal del estatuto e insolvencia empresarial, máxime que las obligaciones con el Banco serán objeto del acuerdo de reorganización.
9. El Despacho corrió traslado del recurso de reposición interpuesto en los términos de los artículos 318 y 319 del CGP, entre los días 18 y 22 de noviembre de 2022, como consta en el traslado 2022-03-010787 del 17/11/2022, sin que interesado alguno hubiese hecho alguna manifestación.

## II. Consideraciones del Despacho

1. En primer lugar, el Despacho encuentra que el recurso interpuesto por la sociedad Victoria Administradores S.A.S., contra el Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, en su resuelve segundo, fue presentado oportunamente pues fue allegado el 3 de noviembre de 2022, dentro del término de ejecutoria de la providencia atacada. Por consiguiente, en lo sucesivo el Despacho abordará los argumentos expuestos por el recurrente.
2. Así las cosas, para desatar el recurso de reposición, en primer lugar hay que anotar que la negativa impartida en la providencia fustigada, se dio en razón a que se consideró improcedente la intervención de éste juez concursal en las acciones protección al consumidor iniciadas por varios acreedores promitentes compradores de unidades inmobiliarias, pues se estimó que el hecho de que la sociedad involucrada en esos pleitos estuviera incurso en un proceso de reorganización no habilita a éste operador para intervenir en ellas en procura de que la autoridad en esa materia cese la imposición de sanciones contra la concursada.
3. Recuérdese que el razonamiento de éste operador fue primeramente que las acciones de protección al consumidor no eran procesos ejecutivos o de cobro respecto de los cuales el juez concursal se encontrara habilitado para tomar determinaciones, razonamiento que el recurrente comparte, pero agrega que el proceso declarativo termina con la sentencia y en adelante inicia otro tipo de trámite que conmina al cumplimiento del fallo, y ese si constituye una acción de cobro sobre la cual el juez concursal debe tomar la vocería.
4. En efecto, considera éste operador que una vez declarada la responsabilidad de la concursada termina el proceso declarativo y el vencedor debe procurar el cumplimiento de las órdenes proferidas en dichos fallos; los referidos fallos en efecto contienen la orden de escriturar las unidades prometidas en venta por la concursada, sin embargo, no es cierto como lo quiere hacer ver el recurrente, que la negativa impartida en la providencia atacada en la que se negó cualquier posibilidad de intervención de éste operador en esos asuntos, comporte por sí misma una especie de autorización para que la autoridad de protección al consumidor continúe generando sanciones en contra

de la concursada, por ello éste Despacho, atención a que se tuvo conocimiento de que en los proyectos constructivos de la concursada se encuentra involucrado Bancolombia como acreedor hipotecario, en uno de los apartes de la parte motiva de la providencia fustigada consignó lo siguiente:

5. *“2.8. De manera que, lo natural es que el promitente comprador que haya pagado la totalidad del precio pactado por la unidad inmobiliaria de su escogencia, se le transfiera el inmueble mediante la suscripción del contrato de compraventa, en cuyo caso, considera éste operador, no es un acto que deba sujetarse a los términos de un acuerdo de reorganización pues se trataría únicamente de una obligación de hacer a cargo del concursado, a menos que los aspectos contractuales u obligaciones adquiridas con terceros involucrados en el proyecto inmobiliario como el financiador de la construcción sean un impedimento para dicho efecto, en cuyo caso será necesario que las discusiones sobre ésta materia se ventilen en el proceso concursal y se adopten los remedios que éste prevé. (Resaltado fuera de texto)*
6. *“2.9 Así las cosas, la suscripción de los contratos de compraventa de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, dependerá de que las condiciones para dicho acto estén dadas conforme a las obligaciones contractuales asumidas por las partes involucradas en cada proyecto inmobiliario.”*
7. De esa forma, ciertamente la sociedad constructora Victoria Administradores S.A.S., se encuentra imposibilitada de cumplir la orden de la autoridad de protección al consumidor impartida en las sentencias que ha venido generando, encaminadas a escriturar las unidades inmobiliarias prometidas en venta en el plazo de treinta (30) días, pues para ello, habrá de requerirse el visto bueno del acreedor hipotecario involucrado en los proyectos constructivos, ya que los créditos de éste acreedor se encuentran garantizados con los bienes prometidos en venta, sobre los cuales pesan gravámenes de hipoteca, por tanto, hasta que esté plenamente determinada la forma en que la sociedad concursada satisfará los créditos del banco financiador, y éste se encuentre en condiciones de levantar la hipoteca de mayor extensión sobre cada unidad inmobiliaria es que podrá darse la escrituración, situación que estima éste Despacho, solo podrá determinarse al momento de la negociación del acuerdo de reorganización.
8. Es decir que, hay concordancia entre lo que concluyó el Despacho en el Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, y lo que el recurrente expone a lo largo de su recurso de reposición; sin embargo, es claro que dichos argumentos deben sustentarse no ante éste operador, quien conoce el proceso concursal y la regulación aplicable, si no ante la autoridad de protección al consumidor quien no conoce de ésta materia, pero está obligada a darle observancia, entonces, el punto de desencuentro está en quién es el encargado de poner de presente la situación de la concursada por todos los medios de defensa que tenga a su disposición, y es aquí donde el Despacho habrá de sostener su posición de no intervenir en esos procedimientos, pues quien tiene esa carga es la sociedad concursada, no éste operador quien no tiene la calidad de parte en ese conflicto.
9. Ahora, lo cierto es que, teniendo claro que una cosa es el proceso declarativo de protección al consumidor que hace responsable a la sociedad concursada frente a los promitentes compradores, y otras son las acciones ejercidas por estos mismos actores para hacer cumplir los fallos, las cuales si pueden considerarse acciones de cobro en cuanto están sustentadas en una sentencia que presta mérito ejecutivo, en las pruebas aportadas por la sociedad concursada cuando hizo la solicitud de intervención de éste operador según el radicado 2022-03-008375 del 7/09/2022, no se aportaron evidencias de que algún promitente comprador haya ejercido la acción de cobro para hacer cumplir la orden de escriturar su unidad inmobiliaria, es más, según las pruebas aportadas estos fallos están en instancia de apelación. Entonces, se refuerza la posición de que éste Despacho no está facultado para intervenir en esos procesos.
10. No obstante, valga la oportunidad que se presenta en éste proveído para recordar que las obligaciones de hacer (escriturar las unidades inmobiliarias) que deriven de los

fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, como ya se anotó, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad que gobiernan el proceso concursal, ello aunado a que para efectuar la escrituración debe demostrarse la satisfacción por parte del deudor de las obligaciones del acreedor hipotecario, es decir que, las acciones ejecutivas que se adelanten para dar cumplimiento a los fallos de la SIC, deben allegarse al proceso concursal, y los acreedores titulares de éstos derechos deberán estar prestos ejercer su derecho de contradicción en caso de que consideren vulnerados sus derechos crediticios, actuación que podrán adelantar cuando este operador corra el traslado de los proyectos de créditos y votos por los medios electrónicos dispuestos por la Entidad en su página web [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) sección baranda virtual, lo cual se advertirá en éste proveído.

11. Hay que señalar también que, en el recurso de reposición el memorialista señaló el presunto desconocimiento de precedentes judiciales de ésta misma Entidad, sobre el mismo tema puesto a consideración; sin embargo, la carga argumentativa en éste punto es precaria, pues más allá de nombrar los procesos en los que se habrían proferido tales decisiones, el recurrente no sustentó en que consistían los fallos, no relacionó el número de la providencia vulnerada, como tampoco habló sobre las similitudes que existen con el caso que se presentó a consideración de éste Despacho.
12. Por todo lo anterior, el Despacho no acogerá los argumentos del recurrente y en cambio confirmará la providencia atacada, Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022 ordinal segundo.

En mérito de lo expuesto el **Intendente Regional Cali** de la **Superintendencia de Sociedades**,

#### RESUELVE

**Primero: Desestimar** el recurso de reposición interpuesto contra el Auto 2022-03-010492 del 28/10/2022, en su ordinal segundo, por la sociedad Victoria Administradores S.A.S., por intermedio de apoderado judicial, presentado bajo el radicado 2022-01-799122 del 9/11/2022, por las razones expuestas en ésta providencia, en consecuencia, se confirma el ordinal segundo de la providencia atacada.

**Segundo: Advertir** que los fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, que declaren la responsabilidad de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. frente a promitentes compradores, y ordenen escriturar unidades inmobiliarias en los proyectos constructivos de la concursada, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006.

**Tercero: Advertir** a los acreedores promitentes compradores de vivienda de los proyectos constructivos ejecutados por la sociedad Victoria Administradores S.A.S., que deberán estar prestos ejercer su derecho de contradicción en caso de que consideren vulnerados sus derechos crediticios, actuación que podrán adelantar cuando este operador corra el traslado de los proyectos de créditos y votos por los medios electrónicos dispuestos por la Entidad en su página web [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) sección baranda virtual.

#### NOTIFÍQUESE



**CARLOS ANDRES ARCILA SALAZAR**

Intendente Regional Cali

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL

RAD: 2022-01-799122

COD: S9687





**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO**  
República de Colombia

Pasto, Nariño, veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

Bancolombia SA, presenta demanda ejecutiva de mayor cuantía en contra del Patrimonio Autónomo Santa Lucía De Atriz representado por su administradora Fiduciaria Bancolombia S.A Sociedad Fiduciaria, la Sociedad Victoria Administradores S.A.S, Mario Vicente Viteri Martínez y Mónica Liliana Toro Villota, para que previo trámite de rigor se les ordene pagar el capital, intereses de plazo, mora y costas procesales correspondientes, en virtud de la obligación contenida en pagaré N° 8312 310014886 y la garantía real de hipoteca contenida en escritura pública No. 0977 del 04 de abril del 2017 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Pasto.

Corresponde entonces, en este momento procesal verificar si procede emitir el mandamiento de pago deprecado, con el fin de obtener el pago de una suma líquida de dinero, intereses de plazo, moratorios y costas del proceso.

**CONSIDERACIONES:**

En virtud de la entrada en vigencia del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en este momento procesal se procederá a la revisión de la demanda observando las directrices allí dispuestas.

1. Con la demanda se acompaña, poder para actuar, escritura pública No. 0977 del 04 de abril del 2017 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Pasto y folios de matrícula inmobiliaria sobre los que pesa la garantía constituida a favor del ejecutante.

2. De acuerdo con los anexos allegados con la demanda, el Juzgado puede constatar que la obligación se encuentra contenida en pagaré N° 8312 310014886 y escritura pública No. 0977 del 04 de abril del 2017 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Pasto, a través de la cual se *“constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA: que la compareciente, que en adelante se llamará EL DEUDOR O HIPOTECANTE, para garantizar el pago de los créditos que le conceda Bancolombia SA (constituye a favor de BANCOLOMBIA S.A. hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el inmueble (...) ubicado en la calle 18 A N° 42.162 de Pasto”*.

Al efecto, se anuncia que el demandado se ha sustraído al pago del crédito desde el 30 de mayo de 2017.

3. Los documentos presentados para el cobro ejecutivo, contienen una obligación clara, expresa y exigible de pagar una suma líquida de dinero, cumpliéndose de esta manera con las exigencias previstas en el artículo 422 del C. G. del P. en concordancia con el artículo 80 del Decreto 960 de 1970.

4. De otra parte, el escrito demandatorio y sus anexos cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 82, 83, 84, 89 y 468 del C. G.P.

5. En razón de la mayor cuantía solicitada a favor de la demandante y el lugar de domicilio de uno de los demandados, este Despacho es competente para conocer del presente asunto.

6. Revisados los certificados de los folios de matrícula inmobiliaria obrantes a folios 373 y ss del documento 03 expediente digital y relacionados en el escrito genitor de la acción del 1 al 419, se avista que, sobre los inmuebles allí descritos se encuentra constituida hipoteca abierta sin límite de cuantía solo en favor de Bancolombia SA, ejecutante en este pleito.

7. Se procederá a decretar el embargo de los bienes inmuebles objeto de hipoteca, conforme dispone el artículo 468 del CGP.

En atención a lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto,

## RESUELVE

PRIMERO. Librar mandamiento ejecutivo de pago contra el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz identificado con Nit No. 830.054.539-0 y representada por Fiduciaria Bancolombia S.A Sociedad Fiduciaria, con Nit 800.150.280-0; la Sociedad Victoria Administradores S.A.S identificada con NIT. No. 900.054.746-2; Mario Vicente Viteri Martínez, identificado con C.C. No. 19.290.452; y Mónica Liliana Toro Villota, identificada con C.C. No. 30.724.963, para que dentro del término de CINCO (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este auto (Art. 431 C.G.P.), proceda a cancelar en favor de Bancolombia SA las siguientes sumas de dinero:

a) TRECE MIL TRESCIENTOS VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$13.321.919.097,46); por concepto de capital de la obligación surgida en razón del contrato de mutuo, contenido en pagaré N° 8312 310014886 y escritura pública No. 0977 del 04 de abril del 2017 otorgada en la Notaria

Primera del Circulo de Pasto, más intereses moratorios a partir del 25 de febrero de 2022 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

b) CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS CON DIEZ Y OCHO CENTAVOS (\$ 124.536.790,18) por concepto de intereses de plazo causados entre el 30 de mayo de 2017 y el 24 de febrero de 2022.

SEGUNDO. Imprimir al presente asunto el trámite del proceso ejecutivo hipotecario previsto en el Art. 468 Código General del Proceso

TERCERO. Sobre costas, el Juzgado se pronunciará en su oportunidad.

CUARTO. Notificar este auto personalmente a la parte demandada, a fin de que pueda ejercer su derecho de defensa, para lo cual se le concederá el término de diez (10) días que se contarán a partir del día siguiente a su notificación.

QUINTO. Decretar el embargo de los bienes inmuebles dados en hipoteca, cuyos folios de matrícula inmobiliaria se encuentran relacionados en el libelo genitor de la acción (Doc. 03 Fl 30 y 373 y Ss).

OFÍCIESE al señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, a fin que registre el embargo de los bienes en mención y a costa del interesado expida los correspondientes certificados, advirtiendo que el trámite que aquí se adelanta es un proceso ejecutivo con garantía real a fin de que proceda tal como lo dispone el artículo 468-6 del CGP, atinente a la prelación de embargos. Comuníquese por el medio técnico disponible (artículo 11 D826/20).

Adicionalmente, por secretaría remítase al señor registrador copia del expediente digital a fin de que logre visualizar los folios de matrícula inmobiliarios sobre los cuales recae la medida cautelar aquí deprecada, los cuales se encuentran numerados del 1 al 419 y relacionados a folios 373 y Ss. Del Documento 03 del expediente digital.

SEXTO. Una vez se allegue el registro del embargo se decidirá sobre el secuestro.

SÉPTIMO. Oficiar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, dando a conocer la existencia y clase del título valor, su exigibilidad, nombres e identificación de las partes (Artículo 630, Decreto 624 de 1989).

Ejecutivo Hipotecario nro. 2022-060  
Demandante: Bancolombia SA  
Demandado: Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz  
Interlocutorio 490

OCTAVO. Por efectos de lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, notifíquese esta decisión a la ejecutante a través del correo electrónico registrado por ella para el efecto.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANA CRISTINA CIFUENTE CÓRDOBA**  
Jueza

D.P.

**Firmado Por:**

**Ana Cristina Cifuentes Cordoba**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Pasto - Nariño**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **de424f74ed1e6e5f6673436d11854a235f97b33aa6a16f0016b64f849590d42a**

Documento generado en 27/04/2022 02:56:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR YAYA PEÑA RV: RADICADO 11001319900120223228401  
PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACION FIDUCIARIA Y  
CONSTRUCTORA**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 18/05/2023 17:10

Para: **2 GRUPO CIVIL** <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (21 MB)

PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACION RECURSO DE APELACION RUTH TORRES (1).pdf; SENTENCIA CARLOS CHAVES CABRERA 2022008143SE0000000001.pdf; Sentencia Jose Florencio Mingan 2022009197SE0000000001.pdf; SENTENCIA TRIBUNAL CONFIRMA MARZO 8 DE 2023 CARLOS CHAVEZ (1).pdf; PROVIDENCIAS E-79 MAYO 10 DE 2023 JOSE MINGAN.pdf;

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR YAYA PEÑA**

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**

**Secretario Sala Civil**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**

**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**

**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**

**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** ctorres@abogamos.co ctorres@abogamos.co <ctorres@abogamos.co>

**Enviado:** jueves, 18 de mayo de 2023 16:57

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** agomezdlc22@gmail.com <agomezdlc22@gmail.com>; victoria.juridica@hotmail.com

<victoria.juridica@hotmail.com>

**Asunto:** RADICADO 11001319900120223228401 PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACION FIDUCIARIA Y CONSTRUCTORA

Doctor.

**OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA**

**MAGISTRADO SALA 011 CIVIL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA D.C.**

**Correo Electrónico:** secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S. H. D.

**DEMANDANDANTES:** RUTH ERNESTINA TORRES LOPEZ

AMANDA LEONOR TORRES LOPEZ

**RADICADO:** 11001319900120223228401

**DEMANDADO:** FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A en calidad de vocera  
del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ  
CONSTRUCTORA VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.

**ASUNTO:** PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACION FIDUCIARIA  
Y CONSTRUCTORA

**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, Abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.085.289.076 de Pasto, y tarjeta profesional No. 269372 del H.C. S. J., ., obrando en nombre de la señora **RUTH ERNESTINA TORRES LOPEZ** y **AMANDA LEONOR TORRES LOPEZ** mayores de edad identificadas con cédulas de ciudadanía No. 27.072.839 y 27.077.736 de Pasto, encontrándome dentro del término legal establecido, me permito presentar pronunciamiento a sustentación de recurso de apelación presentado por parte de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Santa Lucia de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, frente al proceso Radicado No. 11001319900120223228401, estando dentro del tiempo legal establecido, habiendo tenido conocimiento del traslado de la sustentación del recurso el día 16 de mayo del 2023.

Se adjuntan los siguientes precedentes dictados en segunda instancia por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL:

- Sentencia Dictada por la Superintendencia de Industria y Comercio, en primera instancia ordena la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Lucia de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, realizar la escrituración y registro oportuno de los bienes inmuebles del Conjunto Santa Lucia de Atriz.
- Sentencia del 07 de marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401 contra Victoria Administradores y Fiduciaria Bancolombia.
- Sentencia 4 mayo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth González Flórez, Radicado No. 11001319900120217123902 contra Victoria Administradores y Fiduciaria Bancolombia.

Atentamente,

**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**

Abogada Especialista en Derecho Contractual y Relaciones Jurídico Negociales

Especialista en Estructuración y Ejecución de Proyectos

Universidad Externado de Colombia

Magister Derecho de Empresa

Universidad Internacional de la Rioja

**Sitio Web:** <https://www.abogamos.co/>

**Correo Electrónico:** [ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co)

Doctor.

**OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA**

**MAGISTRADO SALA 011 CIVIL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA D.C.**

**Correo Electrónico:** secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. H. D.

**DEMANDANDANTES:**

RUTH ERNESTINA TORRES LOPEZ  
AMANDA LEONOR TORRES LOPEZ

**RADICADO:**

11001319900120223228401

**DEMANDADO:**

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A en calidad de vocera  
del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ

CONSTRUCTORA VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.

**ASUNTO:**

**PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO  
DE APELACION FIDUCIARIA Y CONSTRUCTORA**

**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, Abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.085.289.076 de Pasto, y tarjeta profesional No. 269372 del H.C. S. J., ., obrando en nombre de la señora **RUTH ERNESTINA TORRES LOPEZ** y **AMANDA LEONOR TORRES LOPEZ** mayores de edad identificadas con cédulas de ciudadanía No. 27.072.839 y 27.077.736 de Pasto, encontrándome dentro del término legal establecido, me permito presentar pronunciamiento a sustentación de recurso de apelación presentado por parte de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Santa Lucia de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, frente al proceso Radicado No. 11001319900120223228401, estando dentro del tiempo legal establecido, habiendo tenido conocimiento del traslado de la sustentación del recurso el día 16 de mayo del 2023.

Para tales efectos, este documento el presente sustento se realizará en el siguiente orden:

**I. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO**

**PRIMERO:** El 01 de abril del 2022, mediante apoderada judicial las señoras **RUTH ERNESTINA TORRES LOPES** y **AMANDA LEONOR TORRES LOPEZ**, presentaron acción de protección al consumidor por vulneración a la garantía legal establecida en el numeral 6 del artículo 11 de la ley 1480/2011, por la no entrega jurídica de la unidad inmobiliaria adquirida mediante promesa de compraventa y documento de adhesión suscrita con la constructora Victoria Administradores S.A.S y Fiduciaria Bancolombia como vocera del Patrimonio Autónomo Santa Lucia de Atriz.

**SEGUNDO:** Mediante auto No. 43220 de fecha 08 de abril del 2022, la delegatura admitió demanda cuya pretensión es la entrega material y jurídica y registro oportuno de los inmuebles: Apartamento 802, Parqueadero S2-802-1 y Bodega 37 Sótano 2 ubicados en la Torre I del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, dirección Calle 18ª No.42-162.

**TERCERO:** El día 09 de mayo del 2022, Fiduciaria Bancolombia S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, a través de apoderado, radica contestación de la demanda, presenta excepciones previas y de mérito, argumentando que su gestión es de medios y no de resultados, por ende, pese haber recibido los recursos depositados por el promitente comprador, manifiesta que no tiene la obligación de entrega material y jurídica de los bienes inmuebles, omitiendo la obligación contenida en el contrato de fiducia en donde se estableció que debía RECIBIR, ADMINISTRAR E INVERTIR LOS RECURSOS; EFECTUARÁ LOS PAGOS; REGISTRAR LAS OBRAS EJECUTADAS DEL PROYECTO CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, **TRANSFERIR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES.**

**CUARTO:** El día 13 de mayo del 2022, la Constructora Victoria Administradores SAS, a través de apoderada, radicó contestación de demanda y excepciones previas, argumentan que no se ha podido cumplir porque cedieron la propiedad a nombre del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, quien está llamado a firma la escritura es la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera del Patrimonio, por otro lado, excusan el incumplimiento de la entrega jurídica pactada en el contrato para el 2018, por hechos de fuerza mayor como paros y pandemia presentados en el año 2021.

**QUINTO:** El día 20 de mayo del 2022 la Delegatura fijó en Lista, las excepciones previas y de mérito y otorgo un plazo a la parte demandante para que realice el pronunciamiento.

**SEXTO:** El día 25 de mayo del 2022, estando dentro del término, la apoderada de la parte demandante radicó pronunciamiento sobre las excepciones propuestas.

**SEPTIMO:** El día 01 de agosto del 2022 mediante Auto No. 89671, la Delegatura declara no probadas las excepciones previas propuestas por las partes demandadas.

**OCTAVO:** El día 03 de abril del 2023, mediante Auto 38919 la Delegatura fija fecha y hora inicial de instrucción y juzgamiento prevista en los artículos 372 y 373 del código general del proceso, para el día 14 de abril del 2023 a las 8:15am sala virtual 6.

**NOVENO:** El día 14 de abril del 2023, en audiencia virtual el Juez de la Superintendencia Delegado, dicto sentencia en contra de Victoria Administradores SAS y Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera del Patrimonio, a título de efectividad de la garantía, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia proceda con la firma de la escritura pública que transfiere del derecho de dominio, y el registro oportuno de los bienes inmuebles Apartamento 802, Parqueadero S2-802-1 y Bodega 37 Sótano 2 ubicados en la Torre 1 del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, dirección Calle 18ª No.42-162. Así mismo deberán asumir todos los gastos que genere dicho acto, de conformidad con las consideraciones del presente fallo.

**DÉCIMO:** Por parte de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo y Constructora Victoria Administradores SAS, presentaron sustentación de recurso de apelación a la sentencia el día 16 de mayo del 2023.

En virtud de lo anterior, el presente pronunciamiento el pronunciamiento del recurso tiene por objeto los siguientes:

## **II. PRECEPTOS JURÍDICOS DE LA DELEGATURA EN LO QUE RESPECTA A LA CONGRUENCIA Y MOTIVACIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA.**

Dentro de la acción de protección interpuesta por mi representado ante la Superintendencia de Industria y Comercio, se solicitó se declare la vulneración de derechos de garantía legal contenidos en el numeral 6 del artículo 11 de la ley 1480/2011, teniendo en cuenta que las consumidoras adquirieron mediante promesa de compraventa y documento de vinculación una unidad inmobiliaria para vivir con su familia, en los tiempos debidos realizó el pago total a las cuentas del patrimonio autónomo, sin embargo, las sociedades demandas pese haber recibido los pagos no cumplieron con la entrega jurídica pactada para el año 2018, demostrando de esta forma la existencia de un defecto en el producto adquirido.

En este sentido, su señoría a lo largo del proceso las partes demandas no desvirtuaron la existencia del defecto del producto, quedando demostrado en el proceso con pruebas documentales y declaraciones realizadas por parte de los representantes legales de la Constructora y de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Santa Lucia de Atriz, que el consumidor pago el precio, sin embargo, desconocen sus obligaciones y pretender imponer cargas adicionales al consumidor exigiendo el pago adicional al precio.

Por su parte, el apoderado de la constructora manifiesta que la prestación que se busca fulminar se encuentra a cargo del propietario de los inmuebles "PATRIMONIO AUTONOMO SANTA LUCIA DE ATRIZ", representado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., adjuntan como prueba la escritura pública No. 0977 del 4 de abril del 2017 suscrita en la Notaria Primera del Círculo de Pasto, mediante la cual se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO SANTA LUCIA DE ATRIZ, y se cedió los derechos que le asiste sobre esas unidades inmobiliarias al accionante, alegan a su vez que los pagos que realizó fueron en favor del PATRIMONIO AUTONOMO aludido.

A su vez, el apoderado de la Fiduciaria Bancolombia manifiesta que no está legitimada para cumplir con el contenido de la pretensión, sin embargo, dentro de las obligaciones contractuales, se desprenden las siguientes: RECIBIR, ADMINISTRAR E INVERTIR LOS RECURSOS; EFECTUARÁ LOS PAGOS; REGISTRAR LAS OBRAS EJECUTADAS DEL PROYECTO CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, **TRANSFERIR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES**, de ahí que al ser la entidad que recibe los recursos de los consumidores y debe verificar a través del interventor asignado los avances de obra, para poder cumplir con la entrega material y jurídica pactada para el mes de octubre del 2018 y realizar la transferencia de los bienes inmuebles que están a nombre del patrimonio autónomo, sin embargo, las sociedades demandadas no cumplieron con sus deberes, no entregan ninguna solución, pese a ser entidades ofertantes, constructoras, administradoras y vendedoras del bien inmueble objeto de reclamo judicial.

En las pruebas aportadas dentro del escrito de demanda se puede evidenciar que existe una relación de consumo entre las sociedades demandadas y la promitente compradora, en donde la propiedad se encuentra a nombre de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del

*Calle 18 b No. 42 – 145 Edificio Shalom Apto 505 Edificio Shalom*

*CEL. 3115816596*

*Correo electrónico: [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com)*

*[ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co)*

*Página Web: [abogamos.co](http://abogamos.co)*

FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ NIT No. 800.150.280 -0, tiene la obligación de dirigir la adquisición del inmueble por el destinatario final, acorde con lo plasmado en los contratos de fiducia, de promesa de compraventa y documento de adhesión que integran toda una cadena de actos coligados para cumplir el fin perseguido; por ende, es viable identificarlos como asuntos conexos, tal como lo ha explicado la Corte Suprema Civil Sentencia SC 068 del 6 de octubre de 1999, Rad. n.º 5224. Citada en la SC18476- 2017. Mg. P. Álvaro Fernando García Restrepo, aspectos que fueron acogidos en la Sentencia 7 marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, Magistrada Ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401, en los siguientes términos:

“(…) en otras palabras, habrá conexión contractual cuando celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión.

(…)

*En lo atinente, vale destacar que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en los asuntos de protección al consumidor, aseveró que el principio de relatividad de los contratos no es absoluto, pues frente al destinatario final, todos los intervinientes están llamados a responder en forma solidaria para hacer cierta la tutela de sus derechos:*

*Precisamente, al amparo de este principio superior puede afirmarse que la tutela efectiva de los intereses de los consumidores y usuarios, habida cuenta de la posición de inferioridad o debilidad que ordinariamente ocupan en el tráfico mercantil y la asimetría que caracteriza sus relaciones jurídico económicas con los distribuidores o fabricantes, no puede verse restringida o limitada por el principio de la relatividad de los contratos”*

En el presente caso se presenta el coligamiento de los contratos de fiducia y de promesa de compraventa, en tanto, los adeudos que se derivan de estos hacen parte de un encadenamiento de actos que tienen la misma finalidad; esto es, lograr que los consumidores adquieran debidamente los bienes prometidos en venta. Por ende, es dable concluir que las sociedades demandadas se desempeñaron como las entidades ofertantes, constructoras, administradoras y vendedoras del bien inmueble objeto de reclamo judicial.

En este sentido, es importante tener en cuenta que el artículo 78 de la constitución de 1991, estableció como fin esencial del estado regular el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, en donde serán responsables, de acuerdo con la ley, los productores, comercializadores de bienes y servicios, que atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores.

Estos aspectos fueron analizados por la Corte Constitucional en la Sentencia C-1141/00, Magistrado Ponente Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz, Expediente: D-2830, en donde se estableció:

*"La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de*

Calle 18 b No. 42 – 145 Edificio Shalom Apto 505 Edificio Shalom  
CEL. 3115816596

Correo electrónico: [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com)

[ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co)

Página Web: [abogamos.co](http://abogamos.co)

*la satisfacción de sus necesidades humanas. Sin embargo, la Constitución no entra a determinar los supuestos específicos de protección, tema este que se desarrolla a través del ordenamiento jurídico. El programa de protección, principalmente, se determina a partir de la ley, los reglamentos y el contrato. Es claro que la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución. Con el derecho del consumidor se presenta algo similar de lo que se observa con otros derechos constitucionales. La Constitución delimita un campo de protección, pero el contenido preciso del programa de defensa del interés tutelado, es el que se desarrolla y adiciona por la ley y por otras normas y fuentes de reglas jurídicamente válidas.”*

Atendiendo al mandato constitucional, es necesario restablecer la igualdad en la relación de consumo, en este caso pretenden imponer cargas adicionales al consumidor, vulnerando sus derechos, pretendiendo excusar hechos que pasaron en el año 2020 como la pandemia, cuanto el pago lo recibieron en su totalidad y la entrega estaba pactada para el año 2018, queriendo desconocer de esta forma las obligaciones y responsabilidades de la sociedades demandadas, es por ello para evitar este abuso se inició la acción de protección, buscando tal como se encuentra establecido en el artículo 1 de la ley 1480 del 2011, proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos del consumidor.

En este sentido, la garantía hace parte de las obligaciones que tienen las partes demandadas, por hacer parte de la cadena en la relación de consumo y ser solidariamente responsables por el buen estado de los productos vendidos, deben garantizar la idoneidad que está ligada a satisfacer las necesidades del consumidor en las condiciones ofrecidas y pactadas en las promesas de compraventa, en este caso, se afecta la idoneidad del producto porque mi representada no puede disponer de los bienes inmuebles, por lo tanto, las partes demandadas deben responder por el producto defectuoso de forma solidaria artículo 6 ibídem, lo anterior, demuestra sin que exista duda el defecto del producto que no fue entregado de forma jurídica tal como lo exige el numeral 6 del artículo 11 ibídem, afectando de esta forma la garantía legal.

Así lo ha manifestado en reiteradas sentencias emitidas por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio y la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, tales como:

- **Sentencia 7 marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401:** cuyas partes son las mismas, hechos, conjunto residencial es el mismo, **confirma** la sentencia dictada por la Superintendencia de Industria y comercio donde se ordena la entrega y escrituración, pasa para el cumplimiento a la super sociedades. Es importante destacar de esta sentencia,

*“(…) tanto en las promesas de compraventas como en la fiducia, se aludió al deber del patrimonio autónomo de transferir jurídicamente la unidad de vivienda en calidad de propietario fiduciario, junto con el constructor quien debe comparecer para responder por las obligaciones que se deriven de la construcción o los vicios que resultaren. Por ende, al consumidor que honró sus obligaciones, no se le puede trasladar las consecuencias o cargas de las conductas omisivas de las partes del contrato de fiducia mercantil de administración y pago.*

*De otra parte, en lo referido a la exoneración de cualquier responsabilidad por el hecho de un*

Calle 18 b No. 42 – 145 Edificio Shalom Apto 505 Edificio Shalom  
CEL. 3115816596

Correo electrónico: [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com)

[ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co)

Página Web: [abogamos.co](http://abogamos.co)

*tercero, puesto que la escritura no se ha suscrito por omisiones de la constructora en la mora del crédito, dar la instrucción libre de vicios y levantar la hipoteca del predio de mayor extensión; amén que el contrato de fiducia la exoneró de toda responsabilidad por el impago del crédito constructor y por el incumplimiento de las compromisos propios de Victoria Administradores S.A.S, se itera que dado el coligamiento de los negocios, el pago de la prorrata también es una obligación conjuntada, en la medida que recibió el dinero del comprador, tiene la administración de los recursos y le corresponde realizar los abonos acorde con las instrucciones del constructor; máxime cuando el parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001 estableció que le corresponde al "propietario inicial" efectuar el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto de compraventa, para que el notario autorice la correspondiente escrituración.*

*Ahora, en lo que atañe a la censura en la cual expuso que el hecho de estar en curso un proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, impedía resolver de fondo este trámite de acción de protección del consumidor; se advierte que los argumentos no son válidos pues al tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, es evidente que los asuntos que deben remitirse son aquellos de naturaleza ejecutiva que adelantan los acreedores, en tanto, esta litis corresponde a un acción de protección del consumidor que salvaguarda la parte débil de la relación, busca proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de sus derechos como lo dispone el numeral 3 del artículo 56 la Ley 1480 de 2011. En consecuencia, no es viable pretender la aplicación de la regla citada dada la divergencia en la naturaleza de los procesos.*

*Asimismo, tal como se expuso, debe recordarse que el P.A. Santa Lucía de Atriz es una masa de bienes independiente de la persona jurídica Victoria Administradores S.A.S, quien fue admitida en el proceso de reorganización empresarial, sin que el aludido fideicomiso esté sometido a dicho trámite, pues de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1233 del Código de Comercio no puede ser perseguido por los acreedores de la aludida sociedad. Así entonces, aun cuando el patrimonio autónomo no es una persona jurídica, sí es un receptor de derechos y obligaciones acorde con las actuaciones adelantadas por el fiduciario de conformidad con el contrato de fiducia, y sólo garantiza las obligaciones que directamente haya adquirido, por ende, en este asunto, el predio que lo constituye no quedó vinculado al proceso de insolvencia, tal como dispone el num. 2 de la Ley 1116 de 2006.*

*En estas condiciones, la Sala confirmará la sentencia, pero en uso de las facultades extrapetitas plasmadas en el numeral 9 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, con el fin de adoptar una decisión integral que permita la materialización de los derechos acá protegidos, se adicionará para ordenar a las demandadas Victoria Administradores S.A.S. y el Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz representado por su vocera y administradora Fiduciaria Bancolombia S.A., para que a título de efectividad de la garantía, realicen las actuaciones que correspondan con el fin de desafectar de la hipoteca y del embargo del predio de mayor extensión, el porcentaje que concierne a los apartamentos 304, 301 y 404, y parqueaderos S2-304-2, S2-301-2, S2-404-2 ubicados en la Torre II del Conjunto Residencial Santa Lucia De Atriz, y transfieran el derecho de dominio al demandante libre de cualquier gravamen como lo estipula el parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001.*

*Finalmente, en cuanto a los argumentos de la constructora dirigidos a justificar la no entrega*

Calle 18 b No. 42 – 145 Edificio Shalom Apto 505 Edificio Shalom  
CEL. 3115816596

Correo electrónico: [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com)

[ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co)

Página Web: [abogamos.co](http://abogamos.co)

*jurídica del inmueble, debido a los retrasos en la ejecución del proyecto ocasionados por la emergencia del Covid-19 y los paros nacionales, se advierte que tales situaciones no constituyen una causal que la exima de responder por la garantía legal, máxime, cuando ya fueron superadas, y se advierte que tal omisión deriva de la iliquidez de la sociedad, al punto que se sometió a un trámite de reorganización empresarial con el fin de solventar los adeudos pendiente; situación está que tampoco la relleva del compromiso referido".*

- **Sentencia 4 mayo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth González Flórez, Radicado No. 11001319900120217123902:** cuyas partes son las mismas, hechos, conjunto residencial es el mismo, **confirma** la sentencia dictada por la Superintendencia de Industria y comercio donde se ordena la entrega y escrituración y adicional se ordena a las demandadas VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. y al FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representado por su vocería y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., para que en virtud de la garantía, desafectar de la hipoteca y del embargo el predio de mayor extensión, pasa para el cumplimiento a la superintendencia de industria y comercio. Es importante destacar de esta sentencia, los siguientes aspectos analizados:

*"(...) 11.5- Así entonces, en lo que respecta al argumento según el cual, la apelante en su gestión se limitó a la administración de los recursos, obligación que es de medios y no de resultado; se anota que no tiene razón pues, en primera medida, el presente asunto no corresponde a un juicio de responsabilidad civil frente a la fiduciaria en particular como persona jurídica, sino a una acción de protección al consumidor y las responsabilidades que surgen de ésta, y en segundo aspecto, tanto en las promesas de compraventas como en la fiducia, se aludió al deber del patrimonio autónomo de transferir jurídicamente la unidad de vivienda en calidad de propietario fiduciario, junto con el constructor quien debe comparecer para responder por las obligaciones que se deriven de la construcción o los vicios que resultaren. Por ende, al consumidor que honró sus obligaciones, no se le puede trasladar las consecuencias o cargas de las conductas omisivas de las partes del contrato de fiducia mercantil de administración y pago.*

*11.6- Asimismo, en lo aludido a que la calidad de propietaria de los bienes del patrimonio autónomo no determina la responsabilidad en la garantía, pues lo es en función del contrato de fiducia; se precisa que dicha censura no tiene asidero por cuanto la sentencia refutada no emitió orden alguna en contra de la Fiduciaria Bancolombia S.A. como sujeto procesal propiamente sino como vocera y administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz, declarada responsable solidariamente en el cumplimiento de la garantía legal y hacia quien dirigió el cumplimiento de lo dispuesto. Téngase en cuenta que al presente proceso se le llamó en dicha condición, con las responsabilidades que le asisten al patrimonio autónomo y no como Fiduciaria, por tanto, las expresiones de limitación de responsabilidad incorporadas en el contrato de fiducia celebrado con la constructora no son de recibo para eximirse de la solidaridad que le atañe en el asunto.*

*11.7 De otra parte, en lo referido a la exoneración de cualquier responsabilidad por el hecho de un tercero, puesto que la escritura no se ha suscrito por omisiones de la constructora en la mora del crédito, dar la instrucción libre de vicios y levantar la hipoteca del predio de mayor extensión; amén que el contrato de fiducia la exoneró de toda responsabilidad por el impago del crédito constructor y por el incumplimiento de las compromisos propios de Victoria*

Administradores S.A.S, se itera que dado el coligamiento de los negocios, el pago de la prorrata también es una obligación conjuntada, en la medida que recibió el dinero del comprador, tiene la administración de los recursos y le corresponde realizar los abonos acorde con las instrucciones del constructor; máxime cuando el parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001 estableció que le corresponde al "propietario inicial" efectuar el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto de compraventa, para que el notario autorice la correspondiente escrituración.

(...)

12.- Ahora, en lo que atañe a la censura en la cual expuso que el hecho de estar en curso un proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, impedía resolver de fondo este trámite de acción de protección del consumidor; se advierte que los argumentos no son válidos pues al tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, es evidente que los asuntos que deben remitirse son aquellos de naturaleza ejecutiva que adelantan los acreedores, en tanto, esta litis corresponde a un acción de protección del consumidor que salvaguarda la parte débil de la relación, busca proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de sus derechos como lo dispone el numeral 3 del artículo 56 la Ley 1480 de 2011. En consecuencia, no es viable pretender la aplicación de la regla citada dada la divergencia en la naturaleza de los procesos.

12.1- Asimismo, tal como se expuso, debe recordarse que el P.A. Santa Lucía de Atriz es una masa de bienes independiente de la persona jurídica Victoria Administradores S.A.S, quien fue admitida en el proceso de reorganización empresarial, sin que el aludido fideicomiso esté sometido a dicho trámite, pues de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1233 del Código de Comercio no puede ser perseguido por los acreedores de la aludida sociedad. Así entonces, aun cuando el patrimonio autónomo no es una persona jurídica, sí es un receptor de derechos y obligaciones acorde con las actuaciones adelantadas por el fiduciario de conformidad con el contrato de fiducia, y sólo garantiza las obligaciones que directamente haya adquirido, **por ende, en este asunto, el predio que lo constituye no quedó vinculado al proceso de insolvencia, tal como dispone el num. 2 de la Ley 1116 de 2006.**

De hecho, obsérvese que acorde con lo indicado en el artículo 21 de la Ley 1116 de 2006, en virtud del inicio del proceso de reorganización no puede decretarse la terminación unilateral de los contratos suscritos por el deudor, incluidos los de fiducia mercantil y encargos fiduciarios con fines diferentes a los de garantía; además que acorde con lo estipulado en el numeral 3 del artículo 3 ejusdem, los patrimonios autónomos al ser entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia están excluidas de dicho Régimen de insolvencia.

12.2- Además, si bien, el recurso de apelación presentado por la constructora fue declarado desierto, la Sala no puede pasar por alto lo allí informado atinente a **la existencia de un proceso ejecutivo que actualmente adelanta la entidad financiera Bancolombia S.A. en contra del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz administrado por la Fiduciaria Bancolombia S.A, por el impago del crédito hipotecario, asunto en el que se embargó el predio de mayor extensión y los inmuebles que en virtud del registro de la propiedad horizontal se segregaron de este. Debe anotarse que revisado las actuaciones del proceso, este continúa su trámite, y ello es así porque el bien**

**afectado no es propiedad de la sociedad que está sometida al proceso de reorganización, y al no ser el contrato de fiducia uno de garantía sino de administración y pago, no se ve interrumpido por el concurso, como se indicó en líneas anteriores.**

En concordancia con la sentencia de la Corte Constitucional T-441-18, la cual define el precedente judicial como “la sentencia o el conjunto de ellas, anteriores a un caso determinado, que por su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos, debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”, es menester destacar que, siendo el presente caso IDÉNTICO, con el caso previamente fallado por este mismo tribunal, es importante que se tenga como fundamento el precedente que se avizora, dado que, de ese modo, se garantiza la consistencia de las decisiones judiciales, la seguridad y coherencia del sistema judicial, en virtud de la obligación de considerar el precedente, establecida en la sentencia C-836 de 2001, la cual fija la obligación de considerar precedente existente.

Lo anterior permite concluir que las pretensiones incoadas en la demanda se encuentran acreditadas, en donde la pretensión principal es la entrega jurídica de los bienes inmuebles que ya se encuentran terminados y pueden ser habitados, toda vez que es preciso proteger el derecho que le asiste a la demandante en su condición de consumidor de un eventual desequilibrio injustificado o de un perjuicio a sus derechos.

En virtud de lo antes expuesto, solicito respetuosamente a este despacho tener en cuenta esta decisión para fallar en el recurso de apelación de este proceso Radicado N° 2022-132284, ateniéndose a lo ya expuesto por el mismo TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, con el propósito de evitar fallos diferentes que puedan afectar la garantía de seguridad jurídica de los casos, así como también el derecho constitucional al debido proceso de mi representada. En tal sentido, sírvase este respetado despacho de APLICAR el PRECEDENTE, que ha sido creado por esta institución judicial.

### **III. PETICIONES**

**PRIMERA.** Honorable Tribunal Superior del Distrito de Bogotá, sírvase a CONFIRMAR LA SENTENCIA 3198 FECHADA DEL 14 DE ABRIL DEL 2023, dictada por la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, radicado 22 – 132284.

### **IV. PRUEBAS Y ANEXOS.**

Se solicita a su honorable despacho se decreten como prueba los documentos y anexos que reposan el Proceso Radicado No. 22 - 132284.

Se adjuntan los siguientes precedentes dictados en segunda instancia por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL:

- Sentencia Dictada por la Superintendencia de Industria y Comercio, en primera instancia ordena la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Lucia de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, realizar la escrituración y registro oportuno de los bienes inmuebles del Conjunto Santa Lucia de Atriz.

- Sentencia del 07 de marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401 contra Victoria Administradores y Fiduciaria Bancolombia.
- Sentencia 4 mayo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth González Flórez, Radicado No. 11001319900120217123902 contra Victoria Administradores y Fiduciaria Bancolombia.

#### **V. NOTIFICACIONES.**

El suscrito recibirá las notificaciones en la secretaria de su despacho, correo electrónico [ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co), [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com), Celular 3115816596.

De su honorable despacho, atentamente,



**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**  
**C.C. 1085289076 de Pasto**  
**T.P. 269372 del C.S.J**

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR FERREIRA VARGAS RV: RADICADO  
11001319900120227874101 PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE  
APELACION FIDUCIARIA Y CONSTRUCTORA**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 9/05/2023 8:15 AM

Para: **2 GRUPO CIVIL** <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (13 MB)

SENTENCIA CARLOS CHAVES CABRERA 2022008143SE0000000001.pdf; SENTENCIA TRIBUNAL CONFIRMA MARZO 8 DE 2023 CARLOS CHAVEZ (1).pdf; SENTENCIA TRIBUNAL SALA CIVIL PAOLA ERAZO.pdf; PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACION RECURSO DE APELACION ANDREA MILENA BASTIDAS NARVAEZ.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR FERREIRA VARGAS

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Carolina Virginia Torres Patiño <egb.karo@gmail.com>

**Enviado:** lunes, 8 de mayo de 2023 17:08

**Para:** Margarita Parrado Velasquez <mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** abogado1@inslegalco.com <abogado1@inslegalco.com>; Juridica Victoria Administradores <victoria.juridica@hotmail.com>

**Asunto:** RADICADO 11001319900120227874101 PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACION FIDUCIARIA Y CONSTRUCTORA

Doctor.

**JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.**  
**Correo Electrónico:** [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. H. D.

**DEMANDANDANTE:** ANDREA MILENA BASTIDAS NARVAEZ

**RADICADO:** **11001319900120227874101**

**DEMANDADO:** FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A en calidad de vocera  
del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCÍA DE ATRIZ CONSTRUCTORA  
VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.

**ASUNTO:** **PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO  
DE APELACIÓN FIDUCIARIA Y CONSTRUCTORA**

**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, Abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.085.289.076 de Pasto, y tarjeta profesional No. 269372 del H.C. S. J., obrando en nombre de la señora **ANDREA MILENA BASTIDAS NARVAEZ** mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía No. 1.085.301.751 de Pasto, encontrándome dentro del término legal establecido, me permito presentar pronunciamiento a sustentación de recurso de apelación presentado por parte de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Santa Lucía de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, frente al proceso Radicado No. **11001319900120227874101**, estando dentro del tiempo legal establecido, habiendo tenido conocimiento del traslado de la sustentación del recurso el día 05 de mayo del 2023.

Se adjuntan los siguientes precedentes dictados en segunda instancia por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL:

- Sentencia Dictada por la Superintendencia de Industria y Comercio, en primera instancia ordena la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, realizar la escrituración y registro oportuno de los bienes inmuebles del Conjunto Santa Lucia de Atriz.
- Sentencia del 07 de marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401 contra Victoria Administradores y Fiduciaria Bancolombia.
- Sentencia del 23 de febrero del 2023, Tribunal Superior Distrito Judicial Bogotá, Sala Civil, Magistrado Ponente Jorge Eduardo Ferreira Vargas, Expediente 2021-71551-01 contra Victoria Administradores SAS, orden reintegro del dinero con intereses corrientes y de mora, conceden el derecho de retención hasta que se cumpla con el pago.

Atentamente,

**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**

Abogada Especialista en Derecho Contractual y Relaciones Jurídico Negociales  
Especialista en Estructuración y Ejecución de Proyectos  
Universidad Externado de Colombia  
Magister Derecho de Empresa  
Universidad Internacional de la Rioja  
Celular : 311 581 6596

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES**

**ACTA DE AUDIENCIA ART. 372 o 373, C. G. del P.**

**Proceso:** Verbal - Acción de protección al consumidor  
**Radicado:** 21-467074  
**Demandante:** CARLOS ANDRÉS CHAVES CABRERA  
**Demandado:** VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. y FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad: Bogotá D.C., (09 de agosto de 2022)  
Hora de inicio: 8.25 am  
Hora de finalización: 11.26 pm

**INTERVINIENTES**

**Por la parte demandante:** CARLOS ANDRÉS CHAVES CABRERA, identificado con la C.C. No. 13071651.

CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO, identificada con la C.C. No. 1085289076, y T. P. No. 269372 del C. S. de la J., como apoderada especial de la parte demandante.

**Por la parte demandada:** DIOGENES BERNARDO VITERI MARTÍNEZ, con C.C. No.19171663, en calidad de representante legal de la VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.

DANIELA JIMÉNEZ DE VALLE, identificada con la C.C. No. 1085336166 y T. P. No. 344045 del C. S. de la J., en calidad de apoderada especial de la sociedad VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.

MARÍA PÉREZ CAEZ, identificada con la C.C. No. 55301960, en calidad de representante legal para asuntos judiciales del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

CRISTHIAN RICARDO INSIGNARES CERA, con C.C. No. 72286234, y T. P. No. 154832 del C. S. de la J., como apoderado especial del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., quien se reconoció como tal en los términos y para los efectos del poder conferido.

**Por la Superintendencia de Industria y Comercio:** RICARDO ARIAS FLÓREZ, Profesional Universitario adscrito a la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales - Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor.

**ETAPAS ADELANTADAS**

En el desarrollo de la audiencia se efectuó lo siguiente:

1. Se declaró fracasada la etapa de conciliación.
2. Se efectuó la etapa de saneamiento.

3. Se practicó el interrogatorio a las partes, de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del numeral 2 del artículo 372 del C.G.P.
4. Se fijaron hechos, pretensiones, y se fijó el objeto del litigio.
5. Se valoraron las pruebas documentales decretadas en el auto que fijó la fecha de audiencia.
6. Se cerró el debate probatorio.
7. Se escucharon los alegatos de conclusión propuestos por las partes.
8. Se efectuó la etapa de saneamiento.

#### 9. Decisión:

En mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar que las sociedades VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. y FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., vulneraron los derechos de la consumidora, de conformidad con la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** Ordenar a las sociedades VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. y FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., en favor del señor CARLOS ANDRÉS CHAVES CABRERA, a título de efectividad de la garantía, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia proceda con la firma de la escritura pública que transfiere del derecho de dominio, y el registro oportuno del bien inmueble, apartamento 1102, Parqueadero S1 – 1102 y Bodega S1-7 ubicados en la Torre II ubicados en el Conjunto Residencial Santa Lucia de Atriz ubicado en la Calle 18A No. 42-162, de la ciudad de Pasto. Así mismo deberán asumir todos los gastos que genere dicho acto, de conformidad con las consideraciones del presente fallo.

**TERCERO:** Se **ordena** a la parte demandante que, dentro del término improrrogable de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo concedido para darle cumplimiento a la orden impartida en la Sentencia, **informe** a este Despacho si la demandada dio cumplimiento o no a la orden señalada en esta providencia, lo anterior, con el objetivo de dar inicio al trámite jurisdiccional de verificación del cumplimiento, conforme lo señalado en el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, **so pena** de declarar el archivo de la actuación en sede de verificación del cumplimiento, con sustento en el desistimiento tácito contemplado en el numeral 1° del artículo 317 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**QUINTO:** En caso de persistir en incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre del establecimiento

AJ01-F19 Vr1(2019-12-19)

de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**SEXTO:** Sin perjuicio del trámite de la imposición de alguna de las sanciones previstas en los numerales que anteceden, téngase en cuenta que la sentencia presta mérito ejecutivo y ante el incumplimiento de la orden impartida por parte de la demandada, el consumidor podrá adelantar ante los jueces competentes la ejecución de la obligación.

**SÉPTIMO:** Condenar en costas a la parte demandada. Para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho, atendiendo los lineamientos que en tal sentido ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura, la suma cuatro millones de pesos (\$4.000.000), que serán pagados por dicho extremo procesal. Por Secretaría efectúese la correspondiente liquidación.

**OCTAVO:** La anterior decisión se notifica por estrados a las partes.

#### **AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UN RECURSO DE APELACIÓN QUE SE INTERPONE EN AUDIENCIA CONTRA LA SENTENCIA**

Ante la decisión proferida por este Despacho, la parte demandada, presentaron el recurso de apelación, en virtud de lo anterior, el Despacho, RESUELVE:

Conceder el recurso de apelación, en el efecto **DEVOLUTIVO** ante El Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil. – (reparto), acorde con las reglas previstas en el numeral 2 del artículo 323 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 31 del mismo compendio normativo. Para tal efecto, conforme lo dispone el artículo 322 del Código General del Proceso, los recurrentes dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presente diligencia deberán presentar los reparos concretos a su impugnación, so pena de declarar desierto el recurso.

Por Secretaría remítase al Superior para lo de su cargo, las copias de la totalidad del expediente, el acta, los CDS que contengan pruebas, así como los videos que contienen las audiencias aquí desarrolladas.

Se deja constancia que los recurrentes en la diligencia indicaron que se guardaban el derecho de presentar los reparos dentro del término de ley.

Firmado digitalmente  
por: RICARDO ARIAS  
FLOREZ

Fecha: 2022.08.09  
15:21:33 COT

Razón: Delegatura  
Asuntos Jurisdiccionales  
Ubicación: Bogotá,  
Colombia



**RICARDO ARIAS FLÓREZ**  
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales  
Superintendencia de Industria y Comercio

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ**  
Magistrada Ponente

Radicación No. 11001319900120216707401

Discutido y aprobado en Sala de Decisión de veintitrés (23) de febrero y dos (02) de marzo dos mil veintitrés (2023). Actas Nos. 07 y 08.

**Bogotá D.C., siete (07) de marzo de dos mil veintitrés (2023).**

Se deciden los recursos de apelación interpuestos en oposición a la sentencia proferida el 9 de agosto de 2022, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro del proceso de protección del consumidor adelantado por Carlos Andrés Chaves Cabrera.

**I. ANTECEDENTES**

**Pretensiones.**<sup>1</sup> Declarar que Victoria Administradores S.A.S vulnero los derechos del consumidor por publicidad e información engañosa, al comprometerse a escriturar el apartamento 1102 junto con el parqueadero S1-1102 y la bodega S1-7 ubicados en la Torre II del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz. En consecuencia, ordenar a la mencionada y a la Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz, que entreguen jurídicamente los aludidos inmuebles o en su defecto hagan la devolución del dinero pagado. Asimismo, sancionar con multa a Victoria Administradores S.A.S.

---

<sup>1</sup>SuperIntendenciadeInsdustríayCcio. 2021-467074.03Subsanación: folio 11.

**2. Sustento fáctico.**<sup>2</sup> En el 2015, Victoria Administradores S.A.S. ofreció el Proyecto Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz, ubicado en la Cll.18a No.42-162 de la ciudad de Pasto. La señora Angela Vanessa Córdoba Garzón, separó el apartamento 502 y parqueadero 502, y suscribió un documento de adhesión de optante al contrato de encargo fiduciario.

En el 2017 se inició la construcción, y entre la Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del P.A. Santa Lucía de Atriz y Victoria Administradores S.A.S en calidad de fideicomitente, se suscribió contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos. Se estableció por objeto, tener la titularidad del predio, administrar los recursos, efectuar los pagos, registrar las obras y transferir las unidades a los compradores, previa instrucción del fideicomitente. Posteriormente, la señora Córdoba Garzón firmó con la constructora promesa de compraventa sobre el aludido inmueble por \$143.000.000.

El 01 de octubre del 2019, la promitente compradora cedió sus derechos a Carlos Hernando Chaves Muñoz, aceptada por la constructora. Posteriormente, el 21 de octubre del 2020, suscribieron un *otrosi* en el que acordaron el cambio de la unidad inmobiliaria al apartamento 1102-2 Torre II, y modificaron las cláusulas del objeto, precio y fecha de escrituración que se fijó para el 27 de diciembre de 2020.

El 30 de octubre del 2020, el señor Chaves Muñoz celebró promesa de compraventa de la Bodega S1- 7 del conjunto residencial. El 29 de mayo del 2021, firmaron el acta de entrega del apartamento, el parqueadero y la bodega de la torre 2 del

---

<sup>2</sup> SuperIntendenciadeInsdustria&Ccio. 2021-467074.03Subsanación: folio 4-11.

conjunto. Ese mismo día se completó el pago total de los bienes, según certificación de paz y salvo.

El 02 de junio del 2021, se suscribió acta de cesión en donde el señor Carlos Hernando Chaves Muñoz transfirió todos sus derechos emanados del contrato a Carlos Andrés Chaves Cabrera, negocio aceptado por la constructora.

Acorde con lo pactado, la constructora se obligó a realizar la escrituración de los inmuebles el 27 de diciembre de 2020, una vez pagado la totalidad del precio. Deber que le atañe a la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera del fideicomiso, tal como se estipuló en el contrato de fiducia.

El anterior compromiso fue desconocido. La constructora alude que no puede cumplir pues está en iliquidez y tiene embargadas las cuentas. A su vez, la Fiduciaria Bancolombia como vocera del fideicomiso adujo que está pendiente la instrucción para escriturar y el pago de prorratas del crédito.

Las excusas de los demandados imponen cargas injustificadas al consumidor, y le causan perjuicios económicos, pues está imposibilitado para solicitar un crédito hipotecario con el fin de pagar las deudas adquiridas para asumir el valor del apartamento con recursos propios.

**3. Trámite Procesal.** El juez admitió la demanda en auto del 26 de enero de 2022, y dispuso correr traslado<sup>3</sup>.

**3.1.- El apoderado de la Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz<sup>4</sup>** presentó las excepciones de “*Falta de legitimación en la causa por*

---

<sup>3</sup>SuperIntendenciadeIndustria&Ccio. 2021-467074.06Autoadmite.

<sup>4</sup> SuperIntendenciadeIndustria&Ccio. 2021-467074.010ContestaciónDemandaPoder.

*activa por parte de Carlos Andrés Chaves Cabrera”; “Imposibilidad de ejecución de las obligaciones a cargo de Fiduciaria Bancolombia S.A en calidad de vocera del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz por causas atribuibles a Victoria Administradores S.A.S”; “Sobre el concepto de obligaciones de medio”; “ Fiduciaria Bancolombia S.A en calidad de vocera del Fideicomiso P.A Santa Lucía de Atriz ningún acto de publicidad engañosa ni vulnero los derechos de los consumidores debido al incumplimiento de Victoria Administradores S.A.S”.*

Adujo que Carlos Andrés Chaves Cabrera no estaba vinculado a alguna unidad inmobiliaria, por lo cual carece de legitimación por activa, pues no recibió instrucciones de la constructora para el registro de la cesión de los bienes.

Precisó que las obligaciones de la fiducia son expresas, y la transferencia de los inmuebles se supedita al cumplimiento de los deberes de Victoria Constructores S.A.S., quien acorde con la cláusula décima tercera, le corresponde gestionar la cancelación de la hipoteca del predio mayor extensión. De manera que, sólo a ella le atañe adelantar la desafectación del apartamento, parqueadero y bodega para la escrituración, diligencia que no ha cumplido debido al no pago del adeudo de construcción.

Explicó que no puede suscribir la escritura pública toda vez que Bancolombia S.A. no desafectará el inmueble hasta tanto no se pague el crédito. Itero que, de conformidad con la cláusula décima séptima del contrato, la fiduciaria queda indemne ante la inobservancia de los compromisos de la constructora.

En lo que respecta a sus obligaciones, resaltó que son de medios, y le correspondía al demandante probar su negligencia en calidad de vocera del fideicomiso; carga que no cumplió.

Finalmente, expuso que la única titular del deber de información frente a los consumidores, es Victoria Administradores S.A.S., al ser la encargada de las promociones del conjunto residencial, por ende, la responsabilidad por la publicidad versa únicamente sobre aquella.

**3.2.- La apoderada de Victoria Administradores SAS<sup>5</sup>** interpuso las excepciones de “*Falta de causa para demandar*”; “*Prestación a cargo de Patrimonio Autónomo Santa Lucía*”; “*La genérica o innominada*”; “*Inexistencia de actos de publicidad engañosa*”. Manifestó que el demandante pagó el precio de los inmuebles, y la cesión de derechos está legalizada ante la Fiduciaria Bancolombia S.A.

Destacó que se cumplió con la entrega material de los bienes, en tanto, la transferencia jurídica está pendiente, pues presenta iliquidez y no ha pagado la prorrata a Bancolombia, lo que impide la desafectación del inmueble; aspecto que no fue evaluada por la fiduciaria a quien como expertos se le depositó la confianza para que realizara la administración y pagos de los recursos del proyecto.

No obstante, lo anterior, precisó que firmó los documentos para la traslación de la unidad inmobiliaria al demandante, por ende, le asiste el derecho de exigirle a la fiduciaria la entrega jurídica, máxime, cuando los pagos por él realizados se hicieron a favor del patrimonio autónomo.

Apuntó que la acción no se funda en la idoneidad y calidad del producto, que es del resorte del constructor, sino en prestaciones inherentes al patrimonio autónomo, propietario de las unidades inmobiliarias. Además, destacó la inexistencia de

---

<sup>5</sup> SuperIntendenciadeInsdustria&Ccio. 2021-467074.012DescorreTraslado.

publicidad engañosa, pues el proyecto se desarrolló acorde con las condiciones ofertadas y pactadas.

**3.3-** Instruido el asunto y agotadas las etapas procesales previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se profirió sentencia favorable a las pretensiones.

**4. Fallo de primera instancia**<sup>6</sup>. Declaró la vulneración de los derechos del consumidor por Victoria Administradores S.A.S. y el Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz, representada por su vocera y administradora Fiduciaria Bancolombia S.A. A título de efectividad de la garantía, ordenó que dentro de los treinta días hábiles a la ejecutoria de la providencia, se efectúe la escritura pública y el registro de los inmuebles, *so pena* de multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio. Condenó en costas a los demandados.

Inicialmente, ratificó su competencia para conocer del asunto de acuerdo con el artículo 24 del C.G.P. y el 56 numeral 3 de la Ley 1480 de 2011. Y a la postre, revisó si estaban acreditados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión, es decir, la relación de consumo, la reclamación directa y la prueba del defecto.

En lo atinente a la relación de consumo, anotó que conforme al artículo 5 No. 3 del estatuto, el demandante cumple, en la medida que es el cesionario de los derechos. Desde el punto de vista del productor o proveedor, indicó que de los numerales 9 y 11 de la precitada norma, estas calidades se advierten de Victoria Constructora S.A.S y del P.A. Santa Lucía de Atriz representado por la fiduciaria, este último como proveedor, pues existe una

---

<sup>6</sup>PrimeraInstancia. 01CuadernoPrincipal. 081Audiencia373CGPParteIII fallo.

relación correlativa que los obliga a la transferencia del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias.

En tal medida, con fundamento en jurisprudencia de la Corte Suprema y de este Tribunal, explicó que el patrimonio autónomo adquirió obligaciones de importancia frente a los consumidores y, por ende, participa de la relación de consumo, pues sin su intervención no sería posible la transferencia del bien inmueble; además, es quien administra los recursos de los clientes. Destacó que, según lo preceptuado en el estatuto, no se requiere que la intervención sea directa para que alguien se repute proveedor, solo basta con intervenir en la cadena o esquema del negocio.

Asimismo, encontró acreditada la reclamación directa, la cual obra en la documental. También, el defecto desde el punto de vista de la efectividad de la garantía, sin embargo, descartó la existencia de información o publicidad engañosa.

En cuanto a la garantía legal por la calidad e idoneidad, manifestó que el artículo 10 inciso 2 de la Ley 1480 de 2011, establece la solidaridad entre proveedores y productores, sin perjuicio de las causales de exoneración que puedan invocar. En lo atinente, resaltó que en el asunto quedó probado: i) el pago del inmueble por el demandante, el cual se entregó materialmente; ii) el no cumplimiento de la promesa, al no efectuarse la transferencia jurídica; iii) que el patrimonio autónomo debe realizar el traspaso.

Destacó que la idoneidad se acredita con la obediencia de lo pactado, y en el caso, el producto no la tiene, pues el señor Carlos Andrés no puede disponer del inmueble más allá de la posesión; además, el numeral 6 del artículo 11 del estatuto, previó la

entrega material y el registro oportuno del dominio, como un aspecto de la garantía prevista en el precepto *7 ejusdem*.

Explicó que si bien, la instrucción se remitió a la fiduciaria, está pendiente el pago del crédito, en tanto, no es posible alegar la falta del demandante por no asistir a la notaría, pues es evidente que para la fecha en la que se pactó la entrega, no se habían adelantado las gestiones para liberar el bien y poder escriturar, al punto tal, que toda vía está pendiente. Finalmente, indicó que los demandados no acreditaron una causal de exoneración de responsabilidad, ni de fuerza mayor o caso fortuito, negó las excepciones y accedió a las pretensiones.

**5. Apelación.** Los demandados interpusieron recursos aceptados en la audiencia de juzgamiento del 9 de agosto de 2022<sup>7</sup>, y admitidos en el efecto devolutivo mediante auto del 22 de septiembre de 2022<sup>8</sup>.

**5.1-** El apoderado de la **Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz** sustentó los siguientes reparos:

1.- Adujo que en el acta de la audiencia de juzgamiento no se indicaron las consideraciones de la sentencia, razón por la cual, se vulneró el derecho de recurrir la providencia, en tanto, es una decisión sin argumentos.

2.- Aludió a la falta de jurisdicción o competencia de la Delegatura para fallar contra su apoderada, pues al ser la fiducia un contrato financiero del cual se deriva una doble relación de “*consumo financiero*” con el constructor y el futuro comprador,

---

<sup>7</sup>PrimeraInstancia. 01CuadernoPrincipal. 081Audiencia373CGPParteIII fallo.

<sup>8</sup> Cuaderno Tribunal: archivo05Admite recurso.

cuya finalidad es la administración de los recursos y de los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario, estas actuaciones son vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. En consecuencia, el otorgamiento de la escritura pública debía juzgarse por esta autoridad al ser la encargada de supervisar los patrimonios autónomos.

3.- Indicó que su representada no es civilmente responsable por los incumplimientos de la promesa, pues acorde con lo expuesto en la Sentencia No. SC5438 del 26 de agosto de 2014, el adeudo sólo recae sobre el gestor o ejecutor de la obra, y no se extiende a la fiduciaria cuyas obligaciones se circunscriben a otro contrato. Asimismo, alegó que la demandada no vulneró los derechos del consumidor, en tanto, la acción de protección tenía por objeto la inobservancia del aludido negocio del cual no es parte, y del que el fallador derivó la efectividad de la garantía legal.

Agregó que la calidad de propietaria de los bienes del patrimonio autónomo endilgada en primera instancia, no determina la responsabilidad, por cuanto lo es en función del contrato de fiducia, en el que actúa como vocera de la masa de activos, mas no como si fueran compromisos propios. Destacó que sus deberes frente al consumidor, se limitan a la gestión de los recursos, obligación que es de medios y no de resultado.

4.- Censuró la exigibilidad de la garantía legal a la recurrente, al considerar que no se configuró una relación de consumo bajo la Ley 1480 de 2011, toda vez que el único negocio suscrito fue la fiducia mercantil, y desde lo consignado allí, aquella no efectuó actos de planeación, ejecución y culminación del proyecto ni aportó recursos.

Expuso que la Sentencia C-1141 del 2000 citada como precedente no le es aplicable, en tanto, la fiduciaria no tiene las

calidades que se le atribuyeron, pues no es proveedor, productor ni constructor, ya que nunca ofreció, distribuyó o comercializó el proyecto, ni diseñó, fabricó, construyó o informó las condiciones de su desarrollo, además no ostentó algún tipo de patrimonio diferente al del Santa Lucía de Atriz. En esta medida, adujo que Victoria Administradores S.A.S es la responsable de la garantía para la entrega del correspondiente inmueble.

5.- No obstante, lo anterior, anotó que de considerarse que la fiduciaria tiene la calidad de proveedor indirecto o productor, se configura la exoneración de responsabilidad por el hecho de un tercero, pues la escritura no se ha suscrito por omisiones de la constructora al no pagar el crédito, dar la instrucción libre de vicios y levantar la hipoteca del predio de mayor extensión. Destacó que del contenido de la fiducia se colige que el impago del crédito constructor no le es imputable, pues los desembolsos se dan bajo las instrucciones del fideicomitente; situación que no fue valorada por el juez.

6.- De otra parte, deprecó la sujeción de escrituración a la reorganización empresarial de Victoria Administradores S.A.S., en trámite ante la Superintendencia de Sociedades, en el cual se impuso la suspensión de los asuntos ejecutivos iniciados. Alegó que al no acatarse lo anterior, aconteció la nulidad de pleno derecho de las actuaciones adelantadas en este caso por infringir la Ley 1116 de 2006, y deprecó suspender los efectos del fallo y de todos aquellos gestionados por la apoderada Carolina Virginia Torres Patiño, toda vez que se condicionan a la conciliación de la constructora y Bancolombia S.A. por el pago del crédito. Además, el señor Chaves Cabrera se hizo parte del trámite concursal, por ende, se infiere que acepta las condiciones que allí se pacten.

7.- También, expuso la exoneración de responsabilidad de su mandataria por el deber de diligencia en las obligaciones del

contrato de fiducia, lo que se evidencia en los requerimientos a la constructora sobre el pago del crédito; aunado a la buena fe de continuar con las gestiones encomendadas pese al incumplimiento del desembolso de su comisión.

8.- Finalmente, arguyó que la solidaridad entre demandados solo se deriva de la ley o del contrato, y en el presente caso no existe disposición que la establezca; por el contrario, en la fiducia se pactó expresamente que tenía el deber de recibir los recursos, mantener la propiedad de los bienes que integran el fideicomiso y administrar los activos acordes con las instrucciones del fideicomitente, sin preverse otros adeudos. Anotó que, en la responsabilidad contractual, la indemnización exige un daño irrogado por el incumplimiento de obligaciones, lo cual no se configuró pues no existe inobservancia alguna por la fiduciaria.

**5.2-** El defensor de **Victoria Administradores SAS** anotó que antes de proferirse la sentencia, se debió remitir el asunto a la Superintendencia de Sociedades quien conoce del proceso de reorganización empresarial, tal como lo ordena la Ley 1116 de 2006, pues la decisión emitida se asemeja a una orden ejecutiva, en tanto, contiene una obligación de hacer. Además, lo dispuesto a la transferencia jurídica, es imposible de acatar toda vez que el bien está fuera del comercio debido al embargo adelantado por Bancolombia dentro del asunto No. 52001310300120220006000, gestionado en el Juzgado Primero Civil del Circuito; aspecto que, asimismo, afecta los derechos de este tercero.

Precisó que la reorganización, es el escenario en el cual se debe levantar la medida aludida para cumplir con la entrega jurídica de las unidades inmobiliarias prometidas en venta.

Finalmente, adujo que debido a los paros nacionales y a la emergencia del Covid-19, se presentaron retrasos en la ejecución

del proyecto, pero los mismos fueron debidamente comunicados a los clientes, y han buscado los medios para cumplir con las obligaciones, lo que se evidencia en la admisión del proceso de reorganización empresarial.

**5.3- Traslado.** La apoderada del accionante iteró las razones de la demanda. Sobre la reorganización empresarial, agregó que la línea de decisión de la Superintendencia de Sociedades se dirige a la protección de los derechos del consumidor de vivienda, por ende, deprecó confirmar la providencia para hacerse parte en el proceso y ser categorizados como créditos de primera clase.

## II CONSIDERACIONES

1.- De acuerdo con lo previsto en el inciso tercero del párrafo 3 del artículo 24 del Código General del Proceso, esta Corporación es competente al ser la autoridad superior funcional del juez de conocimiento de haberse tramitado la primera instancia ante la jurisdicción, tal como lo dispone el numeral 1 del precepto 24 *ejusdem*.

2.- Así entonces, observado que los presupuestos procesales se encuentran reunidos, sin que concurra causal de nulidad que invalide lo actuado, es procedente emitir pronunciamiento a la par de lo regulado en el artículo 328 del Código General del Proceso, limitado a las censuras presentadas por los apelantes, de las cuales, la Sala deriva los siguientes problemas jurídicos:

2.1- Definir si el Superintendente Delegado de Industria y Comercio de conformidad con la normatividad vigente, tenía la competencia para pronunciarse en el marco de esta acción de protección del consumidor sobre la garantía legal del producto, cuyo estudio implicó el análisis de las obligaciones adquiridas por la

Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz en virtud del contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos.

2.2- De resultar afirmativo el anterior cuestionamiento, determinar si entre el demandante y el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz cuyo vocero y administrador es la Fiduciaria Bancolombia S.A., se estructuró una relación de consumo bajo la Ley 1480 de 2011 y debe responder solidariamente con la constructora por la entrega jurídica del inmueble, o por el contrario, se configuró la causal de exoneración por el hecho de un tercero, derivada del incumplimiento de Victoria Administradores S.A.S. de sus obligaciones contenidas en la promesa de compraventa y en el contrato de fiducia mercantil.

2.3- Establecer si el hecho de estar en curso el proceso de reorganización empresarial de Victoria Administradores S.A.S. en los términos de la Ley 1116 de 2006, impedía resolver de fondo este trámite de acción de protección del consumidor.

3. Se precisa que la Sala no analizará lo concerniente a la sujeción de escrituración al proceso de reorganización empresarial de Victoria Administradores S.A.S, y la exoneración de responsabilidad de su mandataria por el deber de diligencia en las obligaciones del contrato de fiducia, aludidos en los numerales 6 y 7 del acápite de la apelación de la Fiduciaria Bancolombia S.A., pues tales reproches se expusieron en el escrito de sustentación del recurso ante el Tribunal y no en la oportunidad procesal estipulada en el literal 3 del artículo 322 del C.G.P. No obstante, se aclara que el primer asunto se abordará, en tanto, fue debidamente alegado por la mencionada constructora.

4.-Asimismo, en lo que concierne a la vulneración del derecho

de recurrir la providencia, pues en el acta de la audiencia no se registraron las consideraciones que la motivaron; se advierte que no lo asiste la razón a la Fiduciaria Bancolombia S.A., toda vez que la sentencia de primera instancia fue debidamente sustentada en la audiencia de juzgamiento en la cual **se profirió de manera oral**, tal como lo dispone el numeral 5 del artículo 373 del C.G.P. Aspecto que refulge además, al observar que la apelación presentada recayó sobre los razones que respaldaron la decisión.

5.- Los demás asuntos en estudio se abordarán en el orden expuesto. En primer lugar, se revisará jurisprudencia y normativa sobre la protección al consumidor inmobiliario, con miras a establecer los criterios que deben orientar la solución del caso.

6.- Pues bien, el marco de la responsabilidad que le asiste a los productores y proveedores frente a los consumidores tiene su fundamento en el artículo 78 de la Constitución Política, el cual establece dos ámbitos de protección distintos, aunque complementarios y definidos. El primer inciso indica que: *“La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización”*, así, estipuló el amparo por las irregulares condiciones de idoneidad y calidad de los productos. A su vez, en el segundo aparte señala: *“Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios”*, y en estos términos, estatuyó la defensa por los defectos que lesionen la salud y seguridad de los clientes<sup>9</sup>.

En línea con lo anterior, la Sala Civil de la Corte Suprema precisó que el aludido mandato constitucional en concordancia

---

<sup>9</sup> CSJ. Civil. Sentencia del 30 de abril de 2009. Exp. 25899 3193 992 1999 00629 01. Mg P. Pedro Octavio Munar Cadena.

con el artículo 13 *ejusdem*, contienen el régimen de responsabilidad de productores y proveedores que salvaguarda a los consumidores como la parte débil de la relación negocial<sup>10</sup>; aspectos que el legislador desarrolló en la Ley 1480 de 2011, en la cual se estableció la obligación de los mencionados de responder solidariamente por la garantía legal.

7.- Sobre la actividad de la fiducia mercantil para el desarrollo inmobiliario, cuando se le transfiere la propiedad del predio en el cual se efectuará el proyecto así como la gestión y administración de los recursos destinados a la ejecución, anotó que se encargan dichos asuntos por ser profesionales especializados en el ramo, lo que genera confianza en quienes pretendan vincularse, en tanto, será administrado por un experto de quien se espera la diligencia debida, con la capacidad de advertir los riesgos a los que puede verse expuesto el proyecto según su objeto contractual<sup>11</sup>.

Además, en la Sentencia SC5438-2014<sup>12</sup> elucidó que la fiduciaria obtiene la calidad de titular y propietaria de los activos transmitidos, pero tal dominio es limitado dado que la disposición está sujeta al cumplimiento del encargo, por ende, se convierte en vocera y administradora del patrimonio autónomo dentro de las específicas facultades derivadas del negocio, pues los únicos adeudos que le es dable asumir son los procedentes del ejercicio o el cumplimiento de los fines para los cuales se constituyó el fideicomiso.

8.- En atención de lo manifestado, se aclara que si bien, los activos propios de la sociedad fiduciaria quedan indemnes

---

<sup>10</sup>CSJ. Civil. Sentencia del 24 de septiembre de 2009. Exp. 05360-31-03-001-2005-00060-01. Mg P. César Julio Valencia Copete.

<sup>11</sup> CSJ. Civil. Sentencia SC5430-2021 del 7 de diciembre. Mg P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

<sup>12</sup> CSJ. Civil. Sentencia SC5438-2014 de 26 de agosto. Mg P. Margarita Cabello Blanco.

frente a reclamaciones derivadas del giro propio del negocio que constituyó el fideicomiso, tanto aquella como administradora y vocera del patrimonio así como el fideicomitente, asumen obligaciones frente al consumidor inmobiliario y son responsables en la operación dirigida a la adquisición del inmueble por el destinatario final, acorde con lo plasmado en los contratos de fiducia, de promesa de compraventa y de compraventa que integran toda una cadena de actos coligados para cumplir el fin perseguido; por ende, es viable identificarlos como asuntos conexos, tal como lo ha explicado la Corte Suprema en los siguientes términos:

*“(...) en otras palabras, habrá□ conexión contractual cuando celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así□ lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión<sup>13</sup>”.*

*“4.- Según se expuso en SC 01 jun. 2009, exp. 2002-00099-01, la coligación, o conexidad negocial describe hipótesis heterogéneas que atañen a una pluralidad de relaciones jurídicas, distintas, autónomas e independientes, «vinculadas por un nexo funcional o teleológico para la obtención de un resultado práctico, social o económico único, cuya estructura exige una serie de pactos constantes, ab origine (en el origen) e in fine (en su fin), y la unión funcional o teleológica de los actos dispositivos.*

*Para Francesco Galgano , tratándose de contratos coligados no hay uno único, sino «una pluralidad coordinada de contratos, cada uno de los cuales responde a una causa autónoma, aun cuando en conjunto tiendan a la realización de una operación económica unitaria y compleja», y en punto a su relevancia, precisa que «los distintos contratos coligados conservan su individualidad, sin embargo, las vicisitudes que afectan a un contrato -invalides, ineficacia, resolución- pueden repercutir sobre el otro o sobre los otros» .<sup>14</sup>”.*

Pues bien, la Sala Civil de este tribunal, en pretérita

---

<sup>13</sup>CSJ. Civil. Sentencia SC 068 del 6 de octubre de 1999, Rad. n.º 5224. Citada en la SC18476-2017. Mg. P. Álvaro Fernando García Restrepo.

<sup>14</sup> CSJ. Civil. Sentencia SC2218-2021 del 9 de junio. Mg P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

ocasión<sup>15</sup> aludió a la teoría de los contratos coligados entre el fideicomitente y los patrimonios autónomos constituidos para el manejo de los recursos y ostentar la propiedad del predio, con el fin de hacer efectiva la solidaridad en la devolución de los recursos aportados por un consumidor que no pudo adquirir el inmueble debido al incumplimiento en la ejecución del proyecto. En esa oportunidad, advirtió que las obligaciones asumidas por cada uno en los diferentes negocios, pertenecían a una secuencia de actos dirigidos al mismo fin; por lo cual, el incumplimiento de los compromisos por uno de los contratantes irradiaba a los demás.

En razón de lo anterior, anotó que las cláusulas de los negocios de vinculación y de constitución del fideicomiso que establecían la ausencia de responsabilidad de los patrimonios autónomos por la construcción, ejecución, terminación del proyecto, plazos de entrega, y demás obligaciones relacionadas con este, no vinculaban al consumidor, pues al tratarse de negocios conexos, el incumplimiento de una de las partes afectaba los otros contratos.

En lo atinente, vale destacar que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en los asuntos de protección al consumidor, aseveró que el principio de relatividad de los contratos no es absoluto, pues frente al destinatario final, todos los intervinientes están llamados a responder en forma solidaria para hacer cierta la tutela de sus derechos:

*“Precisamente, al amparo de este principio superior puede afirmarse que **la tutela efectiva de los intereses de los consumidores** y usuarios, habida cuenta de la posición de inferioridad o debilidad que ordinariamente ocupan en el tráfico mercantil y la asimetría que caracteriza sus relaciones jurídico-económicas con los distribuidores o fabricantes, **no puede verse restringida o limitada por el principio de la relatividad de***

---

<sup>15</sup> Sala Civil, Tribunal Superior de Bogotá. Sentencia del 15 de julio de 2021, expediente 110013199001201958046 01. Mg. P. Marco Antonio Álvarez Gómez.

**los contratos**, cuyo alcance, por cierto, tiende cada vez a ser morigerado por la doctrina jurisprudencial, puesto que, con independencia del vínculo jurídico inmediato que ellos pudieran tener con el sujeto que les enajenó o proveyó un determinado bien o servicio, las medidas tuitivas propias de su condición han de verse extendidas hasta la esfera del productor o fabricante, como quiera que este es quien ha gestionado, controlado o dirigido el diseño y elaboración del producto, entre otros aspectos, así como ha determinado ponerlo en circulación o introducirlo en el mercado, adquiriendo, por contera, un compromiso en torno a la calidad e idoneidad del mismo, por lo que, desde luego, no puede resultar ajeno o indiferente a sus eventuales defectos o anomalías, ni a los peligros o riesgos que estos pudieran generar, como tampoco a las secuelas de orden patrimonial que llegaren a afectar a su destinatario final -consumidores o usuarios- o a terceros, con lo que queda claramente establecida una ‘responsabilidad especial’ de aquél frente a estos -ex constitutione-, que los habilita para accionar directamente contra el fabricante en orden a hacer efectivas las garantías a que hubiere lugar o a reclamar el resarcimiento de los daños que les fueron irrogados, sin que tal potestad pueda ser coartada por la simple inexistencia de un vínculo de linaje contractual (...)”<sup>16</sup> (Resaltado fuera del texto)

9.- Finalmente, vale resaltar que, en reciente pronunciamiento, la Sala Civil de Casación recordó que, en el ámbito de construcción de inmuebles, el estatuto del consumidor es aplicable para las relaciones entre todas las personas que participan en la cadena de consumo y el consumidor final.<sup>17</sup>

10. En estas condiciones, llegado al punto de estudio del asunto, se precisa que la Sala no encuentra reparos en la valoración probatoria y en los argumentos del juez de primera instancia para conceder las pretensiones, toda vez que: i) era competente para pronunciarse sobre la garantía legal en el marco de la acción de protección al consumidor inmobiliario; ii) acreditó la relación de consumo con el patrimonio autónomo administrado por la fiduciaria; iii) el trámite de reorganización empresarial en nada afecta la decisión de la *litis*. Ello, acorde con las razones que se expresan en seguida.

---

<sup>16</sup> CSJ. Civil. Sentencia del 7 de febrero de 2007, expediente 23162-31-03-001-1999-00097-01. Mg P. César Julio Valencia Copete.

<sup>17</sup> CSJ. Civil. Sentencia SC1073-2022 del 22 de abril. Mg P. Francisco Ternera Barrios.

11.- Inicialmente, es importante anotar que es pacífica la calidad de consumidor del demandante como cesionario de la promesa de compraventa suscrito con Victoria Administradores S.A.S, así como el cumplimiento de sus obligaciones que de este se derivaron. Igualmente, que la sociedad mencionada como fideicomitente efectuó contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos con la Fiduciaria Bancolombia S.A, mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, con el propósito de administrar los recursos destinados al proyecto, efectuar los pagos y mantener el dominio del predio en el cual se ejecutó la construcción de las unidades inmobiliarias, las cuales debe transferir a los clientes, previo levantamiento del gravamen constituido a favor de Bancolombia en virtud del crédito constructor gestionado a nombre del aludido patrimonio autónomo. Adeudo que se encuentra en mora dada la iliquidez de la constructora, lo que impide desafectarlo para proceder con la escrituración del apartamento, tal como se dispuso en el negocio.

12.- Pues bien, en cuanto a la competencia del Superintendente Delegado de Industria y Comercio para pronunciarse en el marco de esta acción de protección del consumidor sobre la garantía legal del producto, endilgado al Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, administrado por la Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso P.A.; obligación derivada de los deberes adquiridos en el contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos, se advierte que el numeral 3 de la Ley 1480 de 2011, estableció que a través de este medio se conocen de las procesos orientados a lograr la efectividad de la garantía.

12.1- Al respecto, se precisa que si bien, los patrimonios autónomos y los contratos de su constitución son objeto de control por la Superintendencia Financiera, también lo es, que en

el caso particular, el fideicomiso cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Bancolombia S.A, adquirió conjuntamente con la constructora Victoria Administradores S.A.S el deber de titular al comprador la unidad inmobiliaria en los términos antes expuesto, obligación que, además, se dejó expresamente enunciada en la cláusula tercera de la promesa de compraventa referida a la tradición del inmueble, al preverse que de acuerdo con el contrato de fiducia, el patrimonio como propietario del predio sería quien transfiriera el inmueble prometido.

En esta medida, se advierte que los mencionados negocios jurídicos se hallan sustancialmente vinculados por una misma finalidad, consistente en la satisfacción del consumidor final del proyecto inmobiliario a quien le asiste el derecho de contar con la tradición del inmueble que le ofrecieron en venta, de modo que la condición de tradente del patrimonio autónomo administrado por la fiduciaria es determinante en el contrato de promesa de compraventa para el logro del resultado; de ahí que la Superintendencia de Industria y Comercio tenga la competencia para pronunciarse, en tanto, en el asunto el interesado no actúa como consumidor financiero propiamente sino como cliente inmobiliario, con miras a obtener la protección de la garantía legal en los términos regulados en la Ley 1480 de 2011.

12.2.- Se concluye entonces, que no le asiste razón al recurrente en la aludida censura, circunstancia que abre paso al estudio del siguiente cuestionamiento.

13.- En lo atinente a la existencia o no de una relación de consumo bajo la Ley 1480 de 2011, entre el accionante y el patrimonio autónomo cuya administradora y vocera es la Fiduciaria Bancolombia S.A. y del deber de responder solidariamente por la entrega jurídica del inmueble; se aclara al recurrente que en la

providencia atacada no se declaró dicha relación con la fiduciaria como persona jurídica independiente sino con el fideicomiso que ella representa.

13.1- Sobre el tema, el numeral 11 del artículo 5 del estatuto del consumidor estipuló que es proveedor o expendedor: “*Quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro.*”, norma de la cual se colige que el P.A. Santa Lucía de Atriz representado por la fiduciaria tiene dicha calidad, pues ostenta una participación activa en la cadena de consumo, consistente en la tradición del inmueble, actividad que comparte con la constructora y que los conmina a la gestión de los trámites pertinente para lograr la transferencia del derecho de dominio. Amén, que tal obligación conjunta es latente en el mismo texto de la promesa, tal como se adujo en líneas precedentes, y el cual remite a la fiducia mercantil.

13.2- Pues bien, bajo la normativa especial del derecho de consumo y orientados por el principio *consumatore* contenido en el inciso 3 del artículo 4 de la Ley 1480 de 2011, como pauta de interpretación más favorable a los intereses del consumidor, se impone aceptar que entre el patrimonio autónomo y el demandante como destinatario final existe una relación de consumo, en tanto, aquél está vinculado en forma estrecha a la actuación comercial dirigida a la adquisición del inmueble; es decir, frente al futuro comprador no sólo asumió el compromiso de administrar los recursos que él le entregó, pues también tomó el deber de transferirle el dominio mediante la suscripción de la escritura y su posterior registro.

Se anota, además, que de acuerdo con el artículo 2.º numeral 2 de la Ley 1796 de 2016: “*Se entiende que es enajenador*

*de vivienda nueva, quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales”;* normativa que confirma la participación de la recurrente en la relación de consumo inmobiliario de vivienda.

13.3- En lo concerniente, no es dable lo manifestado por el apelante de la Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio, en cuanto a la ausencia de responsabilidad de su representada por la garantía dado que no hizo parte de la promesa de compraventa, no es proveedor, productor ni constructor, pues no ofreció, distribuyó o comercializó el proyecto, tampoco diseñó, fabricó, construyó o informó las condiciones de su desarrollo, y sólo lo vincula el contrato de fiducia del cual cumplió las obligaciones asignadas a su alcance, sin que le sea exigible la escrituración del apartamento mientras la constructora no efectuó el pago del crédito y levante el gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble en el que se construyeron las unidades.

En efecto, destáquese que, a tono de lo expuesto, en el presente caso se presenta el coligamiento de los contratos de fiducia y de promesa de compraventa, en tanto, los adeudos que se derivan de estos hacen parte de un encadenamiento de actos que tienen la misma finalidad; esto es, lograr que los consumidores adquieran debidamente los bienes prometidos en venta. En consecuencia, no puede sostenerse que ante la inexistencia de un vínculo con el contrato de promesa, el patrimonio no tiene el deber de la garantía frente a la entrega jurídica de la propiedad, pues precisamente, este es su compromiso, y de cara al futuro adquirente no puede excusarse en el incumplimiento de los deberes de la otra parte de la relación de consumo, por cuanto a los dos les asiste la responsabilidad en la satisfacción del adeudo; aunado al hecho de advertirse que el crédito en mora está a nombre del fideicomiso y que a este le

correspondía la administración de los recursos destinados al proyecto, así como el pago del mismo acorde con las instrucciones del fideicomitente.

13.4- Ahora, en lo que respecta al argumento según el cual, la apelante en su gestión se limitó a la administración de los recursos, obligación que es de medios y no de resultado; se anota que ello no es así, pues ciertamente tanto en la promesa de compraventa como en el contrato de fiducia, se aludió al deber de transferir jurídicamente la unidad de vivienda en calidad de tradente y propietario fiduciario, junto con el constructor quien debe comparecer con el objetivo de responder por las obligaciones que se deriven de la construcción o los vicios que resultaren.

13.5-Asimismo, en lo aludido a que la calidad de propietaria de los bienes del patrimonio autónomo no determina la responsabilidad en la garantía, pues lo es en función del contrato de fiducia; se precisa que dicha censura no tiene asidero por cuanto la sentencia refutada no emitió orden alguna en contra de la Fiduciaria Bancolombia S.A. como sujeto procesal propiamente sino como vocera y administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz, responsable solidariamente en el cumplimiento de la garantía y hacia quien dirigió el cumplimiento de lo dispuesto.

13.6 De otra parte, en lo referido a la exoneración de cualquier responsabilidad por el hecho de un tercero puesto que la escritura no se ha suscrito por omisiones de la constructora en la mora del crédito, dar la instrucción libre de vicios y levantar la hipoteca del predio mayor extensión; amén que el contrato de fiducia la exoneró de toda responsabilidad por el impago del crédito constructor y por el incumplimiento de las compromisos propios de Victoria Administradores S.A.S, se itera que dado el coligamiento de los negocios, el pago del adeudo, también es una obligación conjuntada, en la medida que tiene la administración

de los recursos y efectúa los abonos acorde con las instrucciones del constructor.

Así entonces, frente al deber solidario de la garantía legal prevista en el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011, no es dable alegar el principio de relatividad de los contratos para excusarse de tal deber, y alegar las obligaciones taxativas previstas en el negocio de fiducia así como las cláusulas que le eximen de responsabilidad en el asunto, pues tal como se explicó, en materia de protección del consumidor el destinatario final quien es la parte débil en el tráfico mercantil, no debe tener condicionada su tutela judicial efectiva a este precepto; luego, tanto productores y proveedores están llamados a responder frente al consumidor por la idoneidad del producto, como en este caso, en el que procede dicha protección en los términos del numeral 6 del precepto 11 del estatuto, por la no transferencia jurídica del inmueble.

14.- Ahora, en lo que atañe a la censura de Victoria Administradores SAS, la cual expuso que el hecho de estar en curso su proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, impedía resolver de fondo este trámite de acción de protección del consumidor; se advierte que los argumentos no son válidos pues al tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, es evidente que los asuntos que deben remitirse son aquellos de naturaleza ejecutiva que adelantan los acreedores, en tanto, esta litis corresponde a un acción de protección del consumidor que salvaguarda la parte débil de la relación, busca proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de sus derechos tal como lo dispone el numeral 3 del artículo 56 la Ley 1480 de 2011. En consecuencia, no es viable pretender la aplicación de la regla dada la divergencia en la naturaleza de los procesos.

14.1-Cabe agregar, además, que si bien, el apartado 17 de la Ley 1116 de 2006 establece una serie de limitaciones a los administradores una vez presentada la reorganización de la sociedad, esta misma disposición estipula la posibilidad de actuar con autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso, por ende, no es de recibo el argumento que sustenta la imposibilidad de dar cumplimiento a la condena. Además, en lo que respecta al embargo que en curso de un proceso ejecutivo efectuó Bancolombia S.A. sobre el predio, se elucida que este asunto deberá exponerse en el trámite de concursal para que allí se tomen las medidas que correspondan con el fin de acatar las órdenes proferidas en la decisión apelada.

15. Finalmente, en cuanto a los argumentos de la constructora dirigidos a justificar la no entrega jurídica del inmueble, debido a los retrasos en la ejecución del proyecto ocasionados por la emergencia del Covid-19 y los paros nacionales, se advierte que tales situaciones no constituyen una causal que la exima de responder por la garantía legal, máxime, cuando ya fueron superadas, y se advierte que tal omisión deriva de la iliquidez de la sociedad, al punto que se sometió a un trámite de reorganización empresarial con el fin de solventar los adeudos pendiente; situación esta que tampoco la relleva del compromiso referido.

Se concluye entonces, que no les asiste la razón a los recurrentes en las censuras, por ende, no hay fundamentos para desestimar las decisiones de la sentencia de primera instancia, la cual se confirma. Con costas a las partes vencidas.

### **III DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia proferida el 9 de agosto de 2022, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de esta instancia a las partes apelantes. Tásense. La Magistrada Sustanciadora fija como agencias en derecho la suma de \$ 2.000.000 a cargo de cada recurrente.

**TERCERO. DEVOLVER** el expediente a su Despacho de origen. Oficiar y dejar las constancias que correspondan.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Firmado Por:

Flor Margoth Gonzalez Florez  
Magistrada  
Sala Despacho 12 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Jose Alfonso Isaza Davila  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 018 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

**Martha Isabel Garcia Serrano**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 009 Civil**  
**Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9b6f79ada2a7a782b9bc3cfe9340f301b8cfd59d2eae577aea9dc86abe0825bf**

Documento generado en 07/03/2023 09:54:03 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL**

*Bogotá D.C., veintitrés (23) de febrero dos mil  
veintitrés (2023).*

*Ref: VERBAL de PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR  
FINANCIERO de PAOLA ANDREA ERAZO ROSERO contra FIDUCIARIA  
BANCOLOMBIA S.A. y OTROS. Exp. 2021-71551-01.*

**MAGISTRADO PONENTE: JORGE EDUARDO  
FERREIRA VARGAS.**

*Discutido y aprobado en Salas de Decisión del 1º y  
22 de febrero del 2023.*

*Decide el Tribunal el recurso de apelación  
interpuesto por la demandada Fiduciaria Bancolombia S.A. contra la sentencia  
dictada el 29 de noviembre del año dos mil veintidós (2022), en la Delegatura  
para asuntos con Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia de  
Industria y Comercio.*

**I. ANTECEDENTES**

*1.- Mediante demanda reformada, Paola Andrea Erazo Rosero, actuando por conducto de apoderado judicial, convocó a Victoria Administradores S.A.S. y a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en nombre propio y como vocera del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, para que se declare que las convocadas vulneraron sus derechos del consumidor por omitir la entrega material y jurídica del inmueble adquirido por la actora, así como incumplir las obligaciones contenidas en el encargo fiduciario suscrito entre las partes.*

*En consecuencia, pidió que se ordene a las demandadas a suscribir la escritura y transferir el dominio del apartamento 1403, Parqueadero 1403 de la Torre 1 del Conjunto Residencia Santa Lucía de Atriz, identificados con matrícula inmobiliaria No. 240-295896 y 240-296033 de la ciudad de Pasto. De no poderse efectuar el anterior acto, solicitó que se le ordene a la citada Fiduciaria el reintegro del valor pagado con los intereses corrientes a que haya lugar (Consecutivo9MemorialReformaDemanda del expediente digital).*

2.- Las pretensiones se apoyan, en resumen, en los hechos que enseguida se sintetizan (ib):

2.1.- Victoria Administradores S.A.S. en octubre del año 2015, ofertó un proyecto inmobiliario denominado Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz, el cual, según se dijo, se manejaría con la Fiduciaria Bancolombia como encargada de administrar los dineros entregados por los compradores.

2.2.- La demandante, con la confianza que en ella generó la intervención de la citada fiduciaria, decidió invertir en el aludido proyecto y, en noviembre de la mencionada anualidad, suscribió documento de separación del apartamento 1403 de la Torre I, además, se adhirió al encargo fiduciario de administración que propuso el proveedor.

2.3.- El 4 de abril del 2017 se alcanzó el punto de equilibrio, autorizándose el inicio de la construcción, al paso que se suscribe “contrato de fiducia mercantil inmobiliaria” elevado a escritura pública No. 0977, protocolizada en la Notaría Primera de la ciudad de Pasto. El referido negocio jurídico estipuló como objeto la administración de los bienes fideicomitidos y entre las actividades asignadas a la profesional estuvo la transferencia de las unidades inmobiliarias a los compradores o a terceros, previa autorización escrita de EL FIDEICOMITENTE.

2.4.- De acuerdo con lo anterior, la relación de consumo se desarrolló con las dos sociedades involucradas, es decir, la fiduciaria y la constructora.

2.5.- Las demandadas se han abstenido del cumplimiento de la obligación de transferir el derecho de dominio, manifestando iliquidez, así como la falta de autorización del fideicomitente. Tal conducta vulnera los derechos de la consumidora, quien honró sus débitos negociales, pagando la totalidad del precio de venta.

2.6.- La Fiduciaria desatendió sus deberes mínimos de diligencia, pues omitió velar por los dineros del proyecto, evitando el incumplimiento de la constructora y procurando que se honre la finalidad del encargo fiduciario.

3.- La reforma se admitió el 29 de marzo del 2022, ordenándose la notificación de las citadas personas jurídicas. (11.Consecutivo10AutoResuelveSolicitudRefomaDemanda, ibidem).

3.1.- La sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A., contestó el libelo y formuló las defensas de mérito que denominó: “falta de legitimación en la causa por pasiva frente al contrato de promesa celebrado por la demandante y victoria administradores S.A.S.”; “ausencia de los elementos estructurales de la publicidad engañosa”; “no acaecimiento de las condiciones a las que se supeditó la escrituración de las unidades

*inmobiliarias”; “principio “nemo auditur propriam turpitudinem allegans”- nadie puede alegar a su favor su propia culpa”; “improcedencia de la demanda. pues, el demandante pretende la solución de supuestos conflictos contractuales de naturaleza comercial y financiera mediante la acción de protección al consumidor por publicidad engañosa”; “por concepto de la Superintendencia de Industria y Comercio Fiduciaria Bancolombia S.A. no tiene responsabilidad en la ejecución y condiciones del proyecto inmobiliario”; “inexistencia del daño”; “inexistencia de supuesta publicidad engañosa y no agotamiento de la carga probatoria”; “ausencia de los requisitos para la configuración de la publicidad engañosa”; “ausencia de nexo causal entre acciones u omisiones de Fiduciaria Bancolombia s.a. como vocera y administradora del fideicomiso PA. Santa Lucía de Atriz y algún supuesto daño al extremo demandante”; “imposibilidad de realizar la escrituración del inmueble en el momento pactado en la promesa de compraventa, por causas atribuibles al otro contratante (a Victoria Administradores S.A.S.)”. (21.Consecutivo20ContestacionDemanda, ib).*

*3.2- La persona jurídica Victoria Administradores S.A.S. no hizo pronunciamiento alguno sobre la demanda reformada.*

*4.- En audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G. P. llevada a cabo el día 29 de noviembre del 2022, se dictó sentencia en la que se declararon no probadas las excepciones propuestas por la demandada, se declaró vulnerados los derechos del consumidor y se ordenó a las sociedades VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. y al FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ representada por su vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. a título de efectividad de la garantía, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, proceder con la firma de la escritura pública que transfiere del derecho de dominio, y el registro oportuno del bien inmueble, Apartamento 1403, Parqueadero 1403 de la Torre I del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, dirección Calle 18ª No.42-162, distinguido con el código predial 01-03-0247-0052-00, Folios de Matricula Inmobiliaria No. 240-295896; 240-296033.*

## **II. EL FALLO DEL A-QUO**

*5.- El juez de primer grado, revestido de facultades jurisdiccionales, luego de hacer una breve reseña de los antecedentes del litigio y la normatividad aplicable al caso, en particular lo relativo a la relación de consumo y los contratos de fiducia inmobiliaria, coligió que el problema jurídico era determinar si se vulneró la garantía legal o hubo publicidad engañosa.*

*Enseguida, definió la calidad de consumidor necesaria para incoar la acción, la cual fue debidamente acreditada por la demandante, al paso que aseguró que en las convocadas concurre la naturaleza de proveedores o productores, pues Victoria Administraciones S.A.S. se*

constituyó como constructor y promotor del proyecto inmobiliario y, de otra parte, la Fiduciaria Bancolombia hizo parte de encargo fiduciario lo que imponía en su cabeza el deber de honrar obligaciones de ese negocio jurídico, entre ellas, la relativa a la transferencia del derecho de dominio de los bienes adquiridos por la demandante, lo que la hace solidariamente responsable con el constructor.

En tal sentido, desestimó la excepción de falta de legitimación en la causa que elevó la mencionada Fiduciaria, porque aquella, como representante del patrimonio autónomo, se comprometió con la demandante no solo a administrar los recursos sino a otorgar la escritura pública mediante la cual se transfería del derecho de dominio del bien, compromisos que se encuentran en el marco del derecho de consumo.

Ya en lo que atañe a la queja de la consumidora, referente al incumplimiento en la escrituración y registro del bien, como vulneración a la garantía legal, advirtió que en virtud del principio «pro consumatore», en este tipo de litigios se invierte la carga de la prueba y corresponde al proveedor demostrar que está en alguna de las causales de exoneración de la responsabilidad, en particular, las previstas en el artículo 16 de la Ley 1480 del 2011, circunstancias que no lograron acreditar las convocadas.

Al respecto, afirmó que Victoria Administradores S.A.S. se abstuvo de contestar el libelo, asistir a las audiencias y absolver el interrogatorio de parte, conductas que imponen presumir como ciertos los hechos alegados en su contra, al paso que, la Fiduciaria Bancolombia, aunque intentó excusar el incumplimiento del traspaso en problemas financieros y de falta de pago del fideicomitente, omitió que era su deber dar viabilidad jurídica y presupuestal al proyecto, así como garantizar la reserva de recursos, de modo que no podía desligarse de lo acontecido.

Además, destacó que la efectividad de la garantía es una obligación solidaria, por así inferirse de los artículos 5°, 7° y 10 ibídem, de ahí que la no entrega y el registro oportuno de los bienes derive en una responsabilidad del patrimonio autónomo, argumento que fundamentó en algunos pronunciamientos del Tribunal Superior de Bogotá-Sala Civil.

### **III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

6.- Inconforme con la anterior determinación, la sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A. interpuso recurso de apelación, con sustento en los argumentos que a continuación se sintetizan:

6.1.- La Fiduciaria cumplió lo pactado contractualmente en torno a la administración de los recursos transferidos, por tal motivo erró la primera instancia al concluir que sobre aquella recaía el

*deber de efectividad de la garantía legal, ya que tal obligación, conforme la Ley 1480 del 2011 corresponde al productor y/o proveedor, calidad que no ostenta la Fiduciaria.*

*Agregó que, contrario a lo fallado, no tiene calidad de proveedor indirecto del conjunto residencial, puesto que su única calidad y función de tipo financiero es la vocería del patrimonio autónomo, incluida en ella los dineros que entraron por cuenta propia del proyecto inmobiliario, manejados bajo las condiciones establecidas por la constructora y no provistos por la fiducia.*

*Por el contrario, siempre ha procurado el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran a su cargo, así como de sus deberes contractuales de lealtad, buena fe, información, diligencia, profesionalidad, especialidad, previsión, y protección de los bienes fideicomitidos*

*6.2.- En lo que atañe a la escrituración de las unidades privadas a favor de los compradores, sostuvo que si bien es una tarea que asumió contractualmente, la misma no ha sido posible por hechos atribuibles a la constructora, habida cuenta que para darse las condiciones de la entrega jurídica tal entidad debía cumplir plenamente con sus obligaciones; agregando que, en el estado actual de las cosas, es imposible desarrollar la transferencia del dominio por la hipoteca que pesa sobre el predio de mayor extensión, eventualidad que además colocaría a la accionante en una situación más gravosa al trasladar la propiedad con límites en el dominio.*

*En tal tópico, estimó relevante el hecho que la orden impuesta por la primera instancia desconoció que para la protocolización de la enajenación se necesitaría autorización del acreedor hipotecario conforme lo prevé el artículo 17 de la Ley 675 del 2001, al paso que, al haber entrado en reorganización la otra demandada, cualquier pago, enajenación de bienes, incluyendo los afectados a negocios fiduciarios requiere autorización expresa del juez del concurso, conforme el canon 17 de la Ley 1116 del 2006.*

*6.3.- Destacó, de otra parte, que en manera alguna debe entenderse que la fiduciaria era responsable por el pago del crédito hipotecario, pues era la CONSTRUCTORA VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S, la encargada de cancelar las prorratas que permitieran el levantamiento del gravamen real. De tal forma, si en gracia de discusión se aceptara que como vocera del patrimonio autónomo estaba compelida al cumplimiento de la garantía legal atinente al registro o transferencia, la falta de ese deber se ocasionó por el hecho de un tercero, causal de exoneración que operaría a su favor.*

*En otras palabras, aseguró que únicamente es responsable, en calidad de vocera del FIDEICOMISO P.A SANTA LÚCIA DE ATRIZ por los pagos a realizar, siempre y cuando existan recursos suficientes*

*para tal fin; de manera tal que la falta de recursos no da lugar a concluir la transgresión de sus obligaciones contractuales.*

*7.- Así mismo, por auto adiado 24 de enero de la presente anualidad se ordenó correr el traslado previsto en la Ley 2213 de 2022 a la parte demandada para que sustente su alzada.*

*8.- A través de escrito enviado por correo electrónico a la Secretaría de este Tribunal la apelante -pasiva- sustentó en debida forma sus reparos y la convocante describió el traslado de su contraparte.*

#### **IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

*1.- Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia concurren en la litis, además como no se observa causal de invalidez que anule la actuación se impone una decisión de mérito.*

*2.- Con miras a desatar la apelación formulada por el extremo demandado, debe decirse que este recurso se endereza a que el Superior revise la actuación del juzgador de primera instancia, pero inmerso siempre dentro del criterio dispositivo, por lo que es al apelante a quien le corresponde determinar el ámbito dentro del cual ha de moverse el ad-quem al momento de tomar la decisión.*

*3.- Desde esta perspectiva, el problema jurídico a resolver se circunscribe a determinar: (i) si en la apelante concurre la legitimación en la causa por pasiva; ii) si están demostrados los elementos esenciales para la prosperidad de la acción de protección al consumidor y (iii) si se acreditó que la Fiduciaria Bancolombia como vocera del Patrimonio Autónomo incumplió las obligaciones impuestas en contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, en particular, aquella que le imponía transferir el dominio de los inmuebles o unidades privadas.*

#### **Protección al Consumidor**

*4.- Al respecto se tiene que la Constitución Colombiana, específicamente en su artículo 78 estableció la expresa protección de los derechos del consumidor como un derecho colectivo, según el cual será la ley la encargada de regular el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización, tarea desarrollada principalmente por el Decreto 3466 de 1982 y actualmente por la Ley 1480 de*

2011, aplicable siempre que no vulnere el contenido esencial del derecho del consumidor, conformado por aspectos sustanciales, procesales y participativos frente a la administración pública y a los órganos reguladores.

Al punto, oportuno es memorar que la calidad de los bienes y servicios fue definida en el literal f) del decreto 3466 de 1982, así: “El conjunto total de las propiedades, ingredientes o componentes que lo constituyen, determinan, distinguen o individualizan. La calidad incluye la determinación de su nivel o índice de contaminación y de los efectos conocidos que ese nivel de contaminación puede producir”.

Así mismo, el artículo 11 ejúsdem contemplaba, en tratándose de la garantía mínima presunta, que: “Se entiende pactada en todos los contratos de compraventa y de prestación de servicios la obligación **a cargo del productor de garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente**...Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía mínima presunta de que trata este artículo, recae directamente en los proveedores o expendedores, sin perjuicio de que éstos puedan, a su turno, exigir el cumplimiento de dicha garantía mínima a sus proveedores o expendedores, sean o no productores” y, en la actualidad la ley 1480 de 2011 en su numeral 5° del artículo 5° definió la garantía como una: “**Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto.**”. (Negrillas fuera del texto)

Posteriormente, el artículo 7° de la ley en comento preceptúa que la: “**Garantía legal. Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos.**” (Negrillas fuera del texto).

Y, en el 11° se puntualizó que: “...**Corresponden a la garantía legal las siguientes obligaciones:**”, entre otras: “6. La entrega material del producto y, **de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna...**”

Se agrega, de una lectura de los artículos 5, 7 y 11 de la norma en cita -ley1480 de 2011- que la garantía legal no sólo implica la reparación del bien adquirido por el consumidor sino, en caso de que ésta no sea satisfactoria, el cambio del bien por otro o, incluso, la resolución del contrato si por ello se opta dentro del plazo.

5.- Conforme lo normado en la Ley 1480 del 2011 se advierte que para reclamar la protección de los derechos del consumidor relacionados con la garantía de bienes y servicios, es necesario, de un lado, acreditar la existencia de una venta referida a ellos, en la que intervengan como partes de ese negocio un productor y/o proveedor (artículo 7°) y un consumidor;

*y de otro, que se verifique el incumplimiento total o parcial de la garantía del bien o servicio.*

*El artículo 5° de la citada ley contempla las definiciones de productor y proveedor, entendiéndose por el primero citado: “quien de manera habitual, directa o indirectamente, diseñe, produzca, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique, ensamble, o importe productos sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria. (...)”, y el segundo: “quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro”.*

*5.1.- El apelante sobre la calidad de proveedor que halló probada la primera instancia, aseveró que la Fiduciaria no tenía el deber de efectividad de la garantía legal, habida cuenta que su única calidad y función de tipo financiero fue la vocería del patrimonio autónomo.*

*Frente a tal temática, estima la Sala que le asistió la razón a la delegatura cuando concluyó que dadas las particularidades en las que se desarrolló el proyecto inmobiliario Santa Lucia de Atriz, podría considerarse que la Fiduciaria participó como proveedora indirecta, no por haber sido fabricante, diseñadora, ni comercializar las unidades privadas, sino porque a través suyo se canalizaron parte de los recursos, al paso que contractualmente se obligó a transferir el derecho de dominio a cada beneficiario de área. Tal pacto, por ende, influía en el cumplimiento de la garantía legal, pues aquella abarca el registro oportuno, entendiéndose de bienes sujetos a tal formalidad.*

*En otros términos, la persona jurídica apelante intervino en la prestación de un servicio que, aunque financiero, tuvo incidencia en el producto ofrecido y, por tal razón, sí ostentó una responsabilidad en conjunto con la codemandada.*

*Cabe añadir que, si bien ante la Superintendencia Financiera de Colombia es procedente iniciar la acción de protección al consumidor contra entidades vigiladas por tal autoridad, resultaría ajeno a los principios de economía y seguridad jurídica obligar a la demandante acudir a dos procesos distintos para ventilar los mismos hechos y pretensiones, máxime cuando lo pretendido, se insiste, tiene que ver con la garantía de registro.*

*Lo expuesto es suficiente para descartar el reparo que anteriormente se reseñó.*

*6.- Preciado lo anterior, se abordarán los demás motivos de censura para lo cual, el Tribunal estudiará si a la luz del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, la Fiduciaria aquí convocada transgredió los deberes a ella impuestos, esto es, si su actuar comercial tuvo incidencia en la demora en la transferencia del dominio del inmueble adquirido por la demandante.*

*Con ese panorama, cabe resaltar que el contrato de fiducia mercantil se encuentra definido en el artículo 1226 del Código de Comercio, 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 este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”.*

6.1.- *Así mismo, se tiene que dentro de las características está la transferencia de los bienes fideicomitidos por parte del fiduciante al fiduciario, quien, por tanto, adquiere la titularidad del derecho de propiedad, aunque nunca de manera plena, ni definitiva de conformidad con lo previsto en el art. 1244 C. de Co., sino en la medida necesaria para atender los fines establecidos por el fideicomitente. En rigor, el fiduciario no recibe un derecho real integral o a plenitud ni con vocación de perpetuidad, no sólo porque en ningún caso puede consolidar dominio sobre los bienes objeto de la fiducia, ni ellos forman parte de su patrimonio (arts. 1227 y 1233 ib.), sino porque esa transferencia, de uno u otro modo, está condicionada por el fiduciante, quien no sólo determina el radio de acción del fiduciario, sino que es la persona -o sus herederos- a la que pasara nuevamente el dominio, una vez termine el contrato, salvo que el mismo fideicomitente hubiere señalado otra cosa (art. 1242 ib.).*

6.2.- *Desde esta perspectiva, es viable asegurar que los bienes fideicomitidos constituirían un patrimonio autónomo afecto a la finalidad prevista en la fiducia (art. 1233 C. de Co.), cuyo titular formal es el fiduciario, aunque no puede desconocerse que bajo ciertas condiciones y limitaciones subsiste una titularidad en el constituyente, en cuyo patrimonio pueden considerarse, en ocasiones, los bienes fideicomitidos, los cuales, inclusive, pueden regresar a dicho constituyente.*

6.3.- *En este contexto, es evidente que dentro de las obligaciones del fiduciario se encuentran la de administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), no obstante, el legislador no impuso limitación alguna en punto del propósito de la fiducia, de ahí que resulte acertado afirmar que dicho aspecto está dentro de la libertad contractual que le asiste a las partes en dicho convenio, eso sí sin dejar de lado los límites previstos en las normas jurídicas que regulan la materia (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.).*

6.4.- *Igualmente, en la Circular Básica Jurídica, parte II, Mercado Intermediado, Título II, Instrucciones Generales Relativas a las Operaciones de las Sociedad de Servicios Financieros, Capítulo I, se establece que:*

*“2.2.1.1. En la celebración de cualquier negocio fiduciario, además de las normas propias contenidas en los arts. 1226 y siguientes del C. Cio. y en los arts. 146 y siguientes del EOSF, deben atenderse las demás disposiciones imperativas aplicables a cada negocio en particular,*

así como las propias de la naturaleza del contrato según la ley, la costumbre y la equidad natural al tenor de lo dispuesto en el art. 1603 del CC y en el art. 871 del C.Cio.

2.2.1.2. En la celebración de todo negocio, la **sociedad fiduciaria debe tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el art. 1234 del C.Cio, en el art. 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes:**

2.2.1.2.1. **Deber de información.** Con base en el **carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, desde la etapa precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo. El alcance de esta obligación debe consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato.**

(..)

2.2.1.2.5. **Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad.** En su actuar, las sociedades fiduciarias deben tener los conocimientos técnicos y prácticos de la profesión, emplearlos para adoptar las medidas tendientes a la mejor ejecución del negocio y prever circunstancias que puedan afectar su ejecución. En este sentido, deben abstenerse de realizar negocios fiduciarios en los cuales no tengan la adecuada experiencia para llevarlos a cabo o no cuenten con los recursos físicos, tecnológicos y humanos necesarios para su desarrollo.

(...)

2.2.1.6. Debe evitarse consignar cláusulas en donde la sociedad fiduciaria se exima de responsabilidades que la ley le otorga de conformidad con los deberes atrás mencionados.”

6.5.- En lo tocante a la responsabilidad de las fiduciarias la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha delineado lo siguiente:

El fiduciario (...) es un gestor profesional de intereses ajenos, en cuanto actúa en representación de ese patrimonio autónomo. De ahí que, en principio, tiene todas las facultades necesarias para cumplir la finalidad señalada en el fideicomiso, con las limitaciones que se deriven de los términos estipulados o de las reservas efectuadas por el fiduciante al momento de la constitución, inclusive con las incompatibilidades que se presenten al logro de esa finalidad.

El artículo 1234, numeral 1º del Código de Comercio, señala como un deber indelegable del fiduciario, “realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad

de la fiducia”. No obstante, dada la amplitud de la disposición, se entiende que el cargo no puede ejercerse sin limitación alguna, **sino que debe circunscribirse a las instrucciones que se hayan impartido en el acto constitutivo, si las hay, obviamente, o en función de la finalidad misma del contrato, es decir, de la voluntad del constituyente.**

Ahora, como en la ejecución del fideicomiso los conflictos de intereses no se pueden evitar, de inmediato surge el interrogante de si el fiduciario se encuentra facultado para resolverlos. La respuesta, indiscutiblemente, debe ser negativa, porque cuando la responsabilidad en el cumplimiento de sus deberes se encuentra en juego, no puede ser juez y parte, so pena de poner en entredicho, como es apenas obvio, la garantía fundamental a un debido proceso y los principios de imparcialidad e independencia anejos a toda función judicial.

En consonancia, la Corte tiene explicado el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por que la “ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.)”. (CSJ SC de 15 sep. 2009, rad. n° 1991-15015-01)”<sup>1</sup>

7.- En el caso que aquí se analiza, se destaca que el contrato de fiducia mercantil se constituyó, según quedó plasmado en la escritura pública 977 del 4 de abril del año 2017<sup>2</sup>, -cláusula tercera- con el objeto de: “(...) la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO (...)”.

Así, en desarrollo de dicho objeto se pactó que la fiduciaria adelantaría las actividades de: a) mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE; b) recibir, administrar e invertir los recursos; c) efectuar los pagos; d) registrar las obras ejecutadas del proyecto cuando a ello haya lugar y e) **transferir las unidades inmobiliarias a los compradores, o a terceros, previa instrucción escrita del fideicomitente, quien también deberá comparecer en dichas transferencias, con el fin de responder por el saneamiento, al igual que por la construcción (...)** -destacado fuera del original.-

Importa destacar, de otro lado, que en el contrato se definió a los recursos como aquellos correspondientes al fideicomiso provenientes del crédito, aportes del fideicomitente, los rendimientos que se puedan generar y los demás que por cualquier concepto ingresen al fideicomiso y, los pagos, como aquellos que deberá realizarse con cargo exclusivamente a

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC380-2018, adiada 22 de febrero de 2018, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, exp. 11001-31-03-003-2005-00368-01

<sup>2</sup> Págs. 11 a 60, Archivo 08.-Consecutivo7Contestaciondemanda.

los recursos.

*El negocio jurídico del que se viene hablando igualmente consignó que VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. en calidad de fideicomitente: “adelantará bajo su responsabilidad un proyecto inmobiliario de vivienda denominado “SANTA LUCÍA DE ATRIZ”, en adelante el PROYECTO sobre el INMUEBLE que se identifica en el ...contrato, **para lo cual declara haber realizado estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del Proyecto**” (segunda consideración).*

*Adicionando que: “(...) para financiar la construcción del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE gestionará el crédito que se requiera para construcción del mismo, **por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad**, ante una entidad financiera, con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia” (tercera consideración).*

*Otro aparte del convenio señaló en el numeral 6.3. literal g). que “la **insuficiencia de recursos no generará ninguna responsabilidad a la Fiduciaria, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el FIDEICOMISO no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de RECURSOS**”.*

*8.- No admitió discusión en el litigio que, a la fecha, y pese a que la consumidora demandante ya sufragó el valor total del inmueble ofrecido, tanto la constructora como la fiduciaria se han abstenido de su deber contractual de transferir el dominio. Pese a la justificación presentada por la apelante, en el criterio de la primera instancia, la persona jurídica vocera del Patrimonio Autónomo sí debía responder ante tal falla, porque la omisión del traspaso o escrituración tuvo que ver con la falta de previsión presupuestal del proyecto al no sufragar las prorratas del crédito hipotecario, aspecto que correspondía vigilar a tal entidad, por estar dentro de los deberes legales impuestos como profesional en el ramo.*

*Para la Sala, contrastado el atrás transcrito clausulado con los hechos probados en el litigio, es claro que la presunta falta de diligencia de la Fiduciaria Bancolombia no tuvo lugar, porque, contrario a lo determinado por el juzgador a-quo, aquella no adquirió deberes convencionales que le impusieran asumir el crédito hipotecario cuya mora actualmente impide la titulación del predio, al paso que, del contrato, de su literalidad es factible colegir que era el fideicomitente -Victoria Administradores- quien por su cuenta y riesgo asumiría la deuda, así como la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del Proyecto.*

*De igual modo, entre las obligaciones del fideicomitente estaba: i) informar a los COMPRADORES que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribía a los aspectos establecidos en el contrato y en ningún caso garantizaba el resultado del proyecto, de*

manera que aquellos conocieran **que la estructuración, ejecución y control en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial era de exclusiva responsabilidad del fideicomitente. ii) asumir los gastos que se causaran por la transferencia de recursos del inmueble, recaudos y pagos establecidos en el contrato, los cuales serían descontados de los recursos.** Con la salvedad que de encontrarse una insuficiencia de fondos, el fideicomitente debía cubrirlo, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria lo requiera.

Se destacó en el contrato además que **“ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por la mora en la realización de los PAGOS cuando la misma sea imputable al FIDEICOMITENTE o al destinatario del correspondiente PAGO”**.

En ese orden de ideas, si bien la demandada aquí apelante es una profesional de la cual se exige una diligencia particularmente especial, no puede perderse de vista que en el expediente no milita ningún elemento de convicción que permita aseverar que aquella deshonró los deberes legales y contractuales asumidos, relativos a la administración de los bienes fideicomitados, efectuar los pagos que ordenara el fideicomitente, entre otras.

En otros términos, para que pudiera aseverarse, sin asomo de duda, que a la Fiduciaria le asiste responsabilidad, debía acreditarse que aquella efectuó una deficiente administración de los recursos puestos a su cuidado, que aprobó pagos no destinados a la finalidad de la fiducia o desatendió las directrices del fideicomitente, actuaciones que no encuentran respaldo probatorio.

9.- Y aunque ciertamente entre las obligaciones de la Fiduciaria se encontraba aquella referida a transferir las unidades inmobiliarias a favor de los compradores del fideicomitente, o de los terceros que el fideicomitente señale, deber que no se ha honrado frente a Paola Andrea Erazo, debe atenderse el hecho que la referida cláusula estaba supeditada a que se diera la instrucción previa del constructor, Victoria Administradores S.A.S., persona jurídica que además debía comparecer al saneamiento de los bienes y al levantamiento del gravamen hipotecario en la prorrata correspondiente a inmueble de la demandante, lo que, a la fecha, no ha tenido lugar.

Tales deberes de la fideicomitente, en especial aquel relacionado con la solución del gravamen real, quedaron también plasmadas en el contrato de promesa de venta que este celebró con la demandante<sup>3</sup>, en la que se señaló:

**“QUINTA. PROPIEDAD Y GRAVAMENES: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente contrato no han sido enajenados por acto anterior**

---

<sup>3</sup> Págs. 13 a 16, Archivo 10.-Consecutivo9memorialreformademandanda.

*al presente, no soportan limitaciones al dominio, no son objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, embargos, condiciones resolutorias de dominio, excepto hipoteca de mayor cuantía que hará a favor de BANCOLOMBIA y se obliga en todo caso al saneamiento en los términos de ley. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a efectuar el levantamiento del gravamen hipotecario en el momento de efectuar la escritura de los inmuebles prometidos en venta (...)*”.

A tono con lo anterior, el contrato de Fiducia Mercantil se fijó como obligación del “gerente”<sup>4</sup>: “5. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE cuando así se requiera”.

En definitiva, de la lectura en conjunto de los contratos que rodearon la relación comercial entre las partes, en modo alguno es posible inferir que la Fiduciaria tenía alguna carga en lo relativo a la hipoteca o al crédito adquirido para financiar al proyecto, debiéndose añadir que, toda la fase previa para la construcción del conjunto se llevó a cabo exclusivamente por el fideicomitente.

Entonces, si fue el constructor quien deshonró su obligación, derivando en que se imposibilitara la transferencia del derecho de dominio del bien, ningún desatino puede imputársele a la vocera del patrimonio autónomo por el hecho de no llevar a cabo la escrituración de la unidad inmobiliaria, comoquiera que esa gestión dependía del previo acatamiento de lo atrás citado, no en vano el artículo 1609 del Código Civil impone que “(...) ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Igualmente, nótese que las obligaciones que asumió Fiduciaria Bancolombia fueron de medio y no de resultado, dentro de las cuales se encontraba el realizar todas las gestiones para el cumplimiento del contrato en cuestión, ejercer todas las acciones inherentes a su calidad de propietario fiduciario, mantener los bienes objeto de fiducia separados de los suyos, transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al contrato o de acuerdo con la ley, en tanto, que su responsabilidad se extendió hasta la culpa leve de acuerdo con lo previsto en el artículo 63 del Código Civil.

De lo antes expuesto, surge indiscutible para la Sala que dentro de este asunto no está demostrado que la aquí recurrente haya incumplido sus obligaciones de orden contractual y legal, en razón a que por las características propias de la fiducia inmobiliaria de administración era VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. el encargado de informarle a quien debían transferirse las unidades privadas, así como velar por el levantamiento del gravamen hipotecario, para lo cual, estaba compelida al pago oportuno de

---

<sup>4</sup> El gerente según se definió en el convenio “es el FIDEICOMITENTE, quien adelantará la gestión del proyecto como una obligación de hacer a su cargo, no remunerada bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad”

lo adeudado, o el consecuente traspaso de recursos a el fideicomiso para hacer lo respectivo.

Desde esa perspectiva, habrá de revocarse la sentencia de primera instancia, por lo menos, en lo que refiere a la condena impuesta a la Fiduciaria, pues se insiste, aquella no transgredió sus deberes contractuales y legales, ni fue su actuación la que ocasionó la vulneración de los derechos de la consumidora demandante.

No obstante lo anterior, es claro que VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. persona jurídica convocada y sobre quien recayó la responsabilidad por la no transferencia del bien inmueble a la compradora debe concurrir a solucionar los daños causados a la demandante.

10.- Sin embargo, tal y como lo afirmó la censura, la orden de primera instancia, que conminó a la firma de la escritura pública que transfiere del derecho de dominio, y el registro oportuno del bien inmueble, pasó por alto que obra un impedimento legal para otorgar el referido instrumento, habida cuenta que conforme el parágrafo, del artículo 17, de la Ley 675 del 2001: “Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, **certificación de la aceptación del acreedor**, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. **El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado**”.

Significando lo anterior que, sin el consentimiento del acreedor, Bancolombia S.A., persona jurídica que ni siquiera fue convocada, resulta imposible otorgar la escritura pública, ya que al notario le está prohibido como fedatario desplegar su función mediando esa circunstancia.

En adición a lo ya expuesto, ante la entrada en el proceso de reorganización de la citada constructora era inviable impartir una orden como la dispensada en el fallo, sin contar con la previa autorización del juez del concurso, ello conforme el artículo 17 la Ley 1116 de 2006 a cuyo tenor:

**“EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE ADMISIÓN AL PROCESO DE REORGANIZACIÓN CON RESPECTO AL DEUDOR. A partir de la fecha de presentación de la solicitud, se prohíbe a los administradores la adopción de reformas estatutarias; la constitución y ejecución de garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios del deudor, incluyendo fiducias mercantiles o encargos fiduciarios que tengan dicha finalidad; efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo**

**de procesos en curso; conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo; ni efectuarse enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor o que se lleven a cabo sin sujeción a las limitaciones estatutarias aplicables, incluyendo las fiducias mercantiles y los encargos fiduciarios que tengan esa finalidad o encomienden o faculten al fiduciario en tal sentido; salvo que exista autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso**".

De las anteriores enunciaciones legales, se puede extraer que la orden de escrituración no es viable hasta tanto se solucione **por la constructora**, ahora en proceso concursal, lo adeudado a prorrata en lo que corresponda al respectivo inmueble, aunque sin duda, esa medida sería la ideal para la demandante quien ha visto frustradas sus expectativas de adquisición de un inmueble para su vivienda.

Por tal razón, no queda otra opción que atender la pretensión subsidiaria, por supuesto, dejando claro que esta se dirigirá únicamente en contra de VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S., pese a que en el escrito de reforma a la demanda se apuntara contra la Fiduciaria, persona jurídica que como se anotó, no tiene responsabilidad alguna en la tardanza u omisión de la escrituración.

Cabe resaltar que, la orden no desconoce el principio de congruencia, toda vez que conforme el numeral 9° del canon 58 de la ley de protección al consumidor: "Al adoptar la decisión definitiva, el Juez de conocimiento o la Superintendencia de Industria y Comercio **resolverá sobre las pretensiones de la forma que considere más justa para las partes según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita**, y emitirá las órdenes a que haya lugar con indicación de la forma y términos en que se deberán cumplir".

Así las cosas, se condenará a la citada constructora, por la mora u omisión en la entrega jurídica del bien, a pagar a favor de la demandante el valor del precio entregado por la señora Paola Andrea Erazo Rosero, junto con los intereses corrientes bancarios liquidados desde el 18 de noviembre del 2020, pues aquella data se pactó entre las partes como plazo límite para el pago del último contado de \$8.000.000 (cláusula octava promesa de venta) y hasta la fecha aproximada de este fallo -30 de enero del 2023-. Los réditos que se causen con posterioridad serán los moratorios a la máxima tasa permitida, sin perjuicio de lo que eventualmente acuerden las partes sobre la acreencia surgida.

Entonces, como valor inicial se tomará la suma pagada por el precio del inmueble, que conforme la certificación aportada con la demanda ascendió a \$172.418.000, de ese modo, la liquidación correspondiente arroja la suma de **\$247.141.088** conforme se muestra en la tabla adjunta a la presente sentencia.

Igualmente, en virtud de las facultades

*extraordinarias del juez en este tipo de asuntos, es preciso resaltar que dada la compleja situación legal de la demandante, quien se itera, honró su deber de pago del precio con el fin de adquirir una vivienda, la Sala le concederá a la actora el derecho de retención del inmueble (Artículo 310 del Código General del Proceso) hasta tanto se verifique la solución de la condena.*

*Para el cumplimiento del fallo se oficiará a la Superintendencia de Sociedades, a efectos de que la presente sentencia sea tenida en cuenta por el juez del concurso. De ello, además, se dará aviso al promotor designado JHON JAIRO BLANDÓN ARREDONDO.*

*11.- En suma, es evidente que habrá de revocarse parcialmente la sentencia proferida en primera instancia, en lo relativo a la declaratoria de responsabilidad de la fiduciaria, condenándose únicamente a VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. en la forma mencionada en líneas precedentes. No se impondrá condena en costas dada la prosperidad de la apelación. La dispuesta en primera instancia recaerá únicamente sobre la persona jurídica Victoria Administradores S.A.S.*

## **V. DECISIÓN**

*Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D. C., Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

### **RESUELVE:**

**1.- REVOCAR PARCIALMENTE** los numerales primero y segundo de la sentencia proferida en la Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en su lugar, se NIEGAN las pretensiones elevadas contra la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo SANTA LUCÍA DE ATRIZ.

*Además, puesto que la escrituración del bien ordenada no es viable, se condena a VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. a pagar a favor de la demandante Paola Andrea Erazo Rosero la suma de \$247.141.088 correspondientes al valor del precio, junto con los intereses corrientes bancarios liquidados, a la fecha de este fallo. Los que se causen con posterioridad serán los moratorios a la máxima tasa permitida, sin perjuicio de lo que eventualmente acuerden las partes sobre la acreencia surgida.*

*Así mismo, se concede a la actora el derecho de retención del inmueble (Artículo 310 del Código General del Proceso) hasta tanto se verifique la solución de la condena.*

*Comuníquese las anteriores decisiones, enviando copia del fallo, a la Superintendencia de Sociedades, para que haga parte del respectivo proceso de reorganización.*

**1.1.- En lo demás se confirma el fallo censurado.**

**2.- SIN CONDNA** en costas en esta instancia, ante la prosperidad del recurso. Las costas de la primera instancia correrán a cargo de la convocada VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. conforme el numeral 5° del artículo 365 del C.G.P.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

**JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS  
MAGISTRADO**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA  
MAGISTRADA**

**MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA  
MAGISTRADA**

Firmado Por:

Jorge Eduardo Ferreira Vargas  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
División De Sistemas De Ingeniería  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Maria Patricia Cruz Miranda  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
División De Sistemas De Ingeniería  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ruth Elena Galvis Vergara  
Magistrada  
Sala Civil  
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f356e15aab0be5d32f534b48c8a84d801e60364ee98a7ecc0c59d579e7616d6d**

Documento generado en 23/02/2023 09:35:40 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

MES Y AÑO	CTE. AÑO	INT.CORR. MES	CAPITAL	DIAS	SUBT.INT.CORR.	DESCUENTOS	SUBTOTAL
2020 NOVIEMBRE	18,35%	1,53%	172.418.000,00	12	1.054.623		173.472.623
2020 DICIEMBRE	17,84%	1,49%	172.418.000,00	30	2.563.281		176.035.904
2021 ENERO	17,32%	1,44%	172.418.000,00	30	2.488.566		178.524.471
2021 FEBRERO	17,54%	1,46%	172.418.000,00	30	2.520.176		181.044.647
2021 MARZO	17,41%	1,45%	172.418.000,00	30	2.501.498		183.546.145
2021 ABRIL	17,31%	1,44%	172.418.000,00	30	2.487.130		186.033.275
2021 MAYO	17,22%	1,44%	172.418.000,00	30	2.474.198		188.507.473
2021 JUNIO	17,21%	1,43%	172.418.000,00	30	2.472.761		190.980.235
2021 JULIO	17,18%	1,43%	172.418.000,00	30	2.468.451		193.448.686
2021 AGOSTO	17,24%	1,44%	172.418.000,00	30	2.477.072		195.925.757
2021 SEPTIEMBRE	17,19%	1,43%	172.418.000,00	30	2.469.888		198.395.645
2021 OCTUBRE	17,08%	1,42%	172.418.000,00	30	2.454.083		200.849.728
2021 NOVIEMBRE	17,27%	1,44%	172.418.000,00	30	2.481.382		203.331.111
2021 DICIEMBRE	17,46%	1,46%	172.418.000,00	30	2.508.682		205.839.792
2022 ENERO	17,66%	1,47%	172.418.000,00	30	2.537.418		208.377.211
2022 FEBRERO	18,30%	1,53%	172.418.000,00	30	2.629.375		211.006.585
2022 MARZO	18,47%	1,54%	172.418.000,00	30	2.653.800		213.660.386
2022 ABRIL	19,05%	1,59%	172.418.000,00	30	2.737.136		216.397.521
2022 MAYO	19,71%	1,64%	172.418.000,00	30	2.831.966		219.229.487
2022 JUNIO	20,40%	1,70%	172.418.000,00	30	2.931.106		222.160.593
2022 JULIO	21,28%	1,77%	172.418.000,00	30	3.057.546		225.218.139
2022 AGOSTO	22,21%	1,85%	172.418.000,00	30	3.191.170		228.409.309
2022 SEPTIEMBRE	23,50%	1,96%	172.418.000,00	30	3.376.519		231.785.828
2022 OCTUBRE	24,61%	2,05%	172.418.000,00	30	3.536.006		235.321.834
2022 NOVIEMBRE	25,78%	2,15%	172.418.000,00	30	3.704.113		239.025.947
2022 DICIEMBRE	27,64%	2,30%	172.418.000,00	30	3.971.361		242.997.308
2023 ENERO	28,84%	2,40%	172.418.000,00	30	4.143.779		247.141.088
2023 FEBRERO	30,18%	2,52%	172.418.000,00		-		247.141.088

Doctor.  
**JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.**  
**Correo Electrónico:** secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co  
E. S. H. D.

**DEMANDANDANTE:** ANDREA MILENA BASTIDAS NARVAEZ  
**RADICADO:** 11001319900120227874101  
**DEMANDADO:** FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A en calidad de vocera  
del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ  
CONSTRUCTORA VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.  
**ASUNTO:** **PRONUNCIAMIENTO SUSTENTACIÓN DE RECURSO  
DE APELACION FIDUCIARIA Y CONSTRUCTORA**

**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, Abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.085.289.076 de Pasto, y tarjeta profesional No. 269372 del H.C. S. J., o, obrando en nombre de la señora **ANDREA MILENA BASTIDAS NARVAEZ** mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía No. 1.085.301.751 de Pasto, encontrándome dentro del término legal establecido, me permito presentar pronunciamiento a sustentación de recurso de apelación presentado por parte de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Santa Lucia de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, frente al proceso Radicado No. 11001319900120227874101, estando dentro del tiempo legal establecido, habiendo tenido conocimiento del traslado de la sustentación del recurso el día 05 de mayo del 2023.

Para tales efectos, este documento el presente sustento se realizará en el siguiente orden:

## I. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

**PRIMERO:** El 1 de marzo del 2022, mediante apoderada judicial la señora **ANDREA MILENA BASTIDAS NARVAEZ**, presentó acción de protección al consumidor por vulneración a la garantía legal establecida en el numeral 6 del artículo 11 de la ley 1480/2011, por la no entrega jurídica de la unidad inmobiliaria adquirida mediante promesa de compraventa y documento de adhesión suscrita con la constructora Victoria Administradores S.A.S y Fiduciaria Bancolombia como vocera del Patrimonio Autónomo Santa Lucia de Atriz.

**SEGUNDO:** Mediante auto No. 39969 de fecha 31 de marzo del 2022, la delegatura admitió demanda de menor cuantía, cuya pretensión es la entrega material y jurídica y registro oportuno de los inmuebles: Apartamento 1404, Parqueadero 1404, Parqueadero S2-9 y Bodega S1-B4 ubicados en la Torre III del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, dirección Calle 18ª No.42-162.

**TERCERO:** El día 03 de mayo del 2022, Fiduciaria Bancolombia S.A., en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, a través de apoderado, radica contestación de la demanda, presenta excepciones previas y de mérito, argumentando que su gestión es de medios y no de resultados, por ende, pese haber recibido los recursos depositados por el promitente comprador, manifiesta que no tiene la obligación de entrega material y jurídica de los bienes inmuebles, omitiendo la obligación contenida en el contrato de fiducia en donde se estableció que debía RECIBIR, ADMINISTRAR E INVERTIR LOS RECURSOS; EFECTUARÁ LOS PAGOS; REGISTRAR LAS OBRAS EJECUTADAS DEL PROYECTO CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, **TRANSFERIR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES.**

**CUARTO:** El día 09 de mayo del 2022, la Constructora Victoria Administradores SAS, a través de apoderada, radicó contestación de demanda y excepciones previas, argumentan que no se ha podido cumplir porque cedieron la propiedad a nombre del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, quien está llamado a firma la escritura es la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera del Patrimonio, por otro lado, excusan el incumplimiento de la entrega jurídica pactada en el contrato para el 2018, por hechos de fuerza mayor como paros y pandemia presentados en el año 2021.

**QUINTO:** El día 10 de mayo del 2022 la Delegatura fijó en Lista, las excepciones previas y de mérito y otorgo un plazo a la parte demandante para que realice el pronunciamiento.

**SEXTO:** El día 16 de mayo del 2022, estando dentro del término, la apoderada de la parte demandante radicó pronunciamiento sobre las excepciones propuestas.

**SEPTIMO:** Mediante auto No 89694 de fecha 01 de agosto del 2022 la Delegatura declara no probadas las excepciones propuestas por las partes demandadas.

**OCTAVO:** El día 22 de febrero del 2023, mediante Auto 20101 fijan fecha y hora inicial de instrucción y juzgamiento prevista en los artículos 372 y 373 del código general del proceso, para el día 03 de marzo del 2023 a las 8:15am sala virtual 6.

**NOVENO:** El día 03 de marzo del 2023, en audiencia virtual el Juez de la Superintendencia Delegado, dictó sentencia en contra de Victoria Administradores SAS, a título de efectividad de la garantía, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia proceda con el reembolso de \$ 147.900.000 monto cancelado por parte del precio del inmueble Apartamento 1404, Parqueadero 1404, Parqueadero S2-9 y Bodega S1 B-4 ubicados en la Torre 3 del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, dirección Calle 18ª No.42-162. Así mismo deberán asumir todos los gastos que genere dicho acto, de conformidad con las consideraciones del presente fallo.

**DÉCIMO:** Por parte de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo y Constructora Victoria Administradores SAS, presentaron sustentación de recurso de apelación a la sentencia el día 05 de mayo del 2023.

En virtud de lo anterior, el presente pronunciamiento el pronunciamiento del recurso tiene por objeto los siguientes:

## II. PRECEPTOS JURÍDICOS DE LA DELEGATURA EN LO QUE RESPECTA A LA CONGRUENCIA Y MOTIVACIÓN DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA.

Dentro de la acción de protección interpuesta por mi representada ante la Superintendencia de Industria y Comercio, se solicitó se declare la vulneración de derechos de garantía legal contenidos en el numeral 6 del artículo 11 de la ley 1480/2011, teniendo en cuenta que la consumidora adquirió mediante promesa de compraventa y documento de vinculación, una unidad inmobiliaria para vivir con su familia, en los tiempos debidos realizó los pagos a las cuentas del patrimonio autónomo, sin embargo, las sociedades demandadas pese haber recibido los pagos no cumplieron con la entrega jurídica pactada para el año 2018, demostrando de esta forma la existencia de un defecto en el producto adquirido.

En este sentido, su señoría a lo largo del proceso las partes demandadas no desvirtuaron la existencia del defecto del producto, quedando demostrado en el proceso con pruebas documentales y declaraciones realizadas por parte de los representantes legales de la Constructora y de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, que el consumidor pagó el precio, sin embargo, desconocen sus obligaciones y pretenden imponer cargas adicionales al consumidor exigiendo el pago adicional al precio.

Por su parte, el apoderado de la constructora manifiesta que la prestación que se busca fulminar se encuentra a cargo del propietario de los inmuebles "PATRIMONIO AUTONOMO SANTA LUCIA DE ATRIZ", representado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., adjuntan como prueba la escritura pública No. 0977 del 4 de abril del 2017 suscrita en la Notaría Primera del Círculo de Pasto, mediante la cual se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO SANTA LUCIA DE ATRIZ, y se cedió los derechos que le asiste sobre esas unidades inmobiliarias al accionante, alegan a su vez que los pagos que realizó fueron en favor del PATRIMONIO AUTONOMO aludido.

A su vez, el apoderado de la Fiduciaria Bancolombia manifiesta que no está legitimada para cumplir con el contenido de la pretensión, sin embargo, dentro de las obligaciones contractuales, se desprenden las siguientes: RECIBIR, ADMINISTRAR E INVERTIR LOS RECURSOS; EFECTUARÁ LOS PAGOS; REGISTRAR LAS OBRAS EJECUTADAS DEL PROYECTO CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, **TRANSFERIR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES**, de ahí que al ser la entidad que recibe los recursos de los consumidores, no se justifica que no haya garantizado la adecuada administración de los recursos, verificando con la interventoría el estado de avance y pagos realizados, cuando era claro que el proyecto debía entregarse en el 2018, proponen las diferentes excepciones alegando que su función es de medios y no de resultados.

Dichas excepciones no se encuentran probadas considerando que la relación de consumo inmobiliario se dio entre VICTORIA ADMINISTRADORES S.A. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA en calidad de vocera y representante del PATRIMONIO AUTONOMO SANTA LUCIA DE ATRIZ, el documento contractual aludido por la parte demandante permite demostrar que las partes tienen obligaciones tales como:

La CONSTRUCTORA debe entregar la instrucción para transferencia de dominio y pagar la prorrata del crédito constructor, a su vez FIDUCIARIA debe administrar los recursos que le son entregados garantizando el cumplimiento de la construcción de las unidades inmobiliarias, verificando con el interventor asignado los avances de obra, para poder cumplir con la entrega material y jurídica pactada para el mes de octubre del 2018 y realizar la transferencia de los bienes inmuebles que están a nombre del patrimonio autónomo, sin embargo, las sociedades demandadas no cumplieron con sus deberes, no entregan ninguna solución, pese a ser entidades ofertantes, constructoras, administradoras y vendedoras del bien inmueble objeto de reclamo judicial.

En las pruebas aportadas dentro del escrito de demanda se puede evidenciar que existe una relación de consumo entre las sociedades demandadas y la promitente compradora, en donde la propiedad se encuentra a nombre de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ NIT No. 800.150.280 -0, tiene la obligación de dirigir la adquisición del inmueble por el destinatario final, acorde con lo plasmado en los contratos de fiducia, de promesa de compraventa y documento de adhesión que integran toda una cadena de actos coligados para cumplir el fin perseguido; por ende, es viable identificarlos como asuntos conexos, tal como lo ha explicado la Corte Suprema Civil Sentencia SC 068 del 6 de octubre de 1999, Rad. n.º 5224. Citada en la SC18476- 2017. Mg. P. Álvaro Fernando García Restrepo, aspectos que fueron acogidos en la Sentencia 7 marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, Magistrada Ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401, en los siguientes términos:

“(…) en otras palabras, habrá conexión contractual cuando celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión.

(…)

*En lo atinente, vale destacar que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en los asuntos de protección al consumidor, aseveró que el principio de relatividad de los contratos no es absoluto, pues frente al destinatario final, todos los intervinientes están llamados a responder en forma solidaria para hacer cierta la tutela de sus derechos:*

*Precisamente, al amparo de este principio superior puede afirmarse que la tutela efectiva de los intereses de los consumidores y usuarios, habida cuenta de la posición de inferioridad o debilidad que ordinariamente ocupan en el tráfico mercantil y la asimetría que caracteriza sus relaciones jurídico económicas con los distribuidores o fabricantes, no puede verse restringida o limitada por el principio de la relatividad de los contratos”*

En el presente caso se presenta el coligamiento de los contratos de fiducia y de promesa de compraventa, en tanto, los adeudos que se derivan de estos hacen parte de un encadenamiento de actos que tienen la misma finalidad; esto es, lograr que los consumidores adquieran debidamente los bienes prometidos en venta. Por ende, es dable concluir que las sociedades demandadas se desempeñaron como las entidades ofertantes, constructoras, administradoras y vendedoras del bien inmueble objeto de reclamo judicial.

En este sentido, es importante tener en cuenta que el artículo 78 de la constitución de 1991, estableció como fin esencial del estado regular el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, en donde serán responsables, de acuerdo con la ley, los productores, comercializadores de bienes y servicios, que atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores.

Estos aspectos fueron analizados por la Corte Constitucional en la Sentencia C-1141/00, Magistrado Ponente Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz, Expediente: D-2830, en donde se estableció:

*"La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas. Sin embargo, la Constitución no entra a determinar los supuestos específicos de protección, tema este que se desarrolla a través del ordenamiento jurídico. El programa de protección, principalmente, se determina a partir de la ley, los reglamentos y el contrato. Es claro que la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución. Con el derecho del consumidor se presenta algo similar de lo que se observa con otros derechos constitucionales. La Constitución delimita un campo de protección, pero el contenido preciso del programa de defensa del interés tutelado, es el que se desarrolla y adiciona por la ley y por otras normas y fuentes de reglas jurídicamente válidas."*

Estos aspectos fueron analizados por la Corte Constitucional en la Sentencia C-1141/00, Magistrado Ponente Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz, Expediente: D-2830, en donde se estableció:

"La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, **inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas.** Sin embargo, la Constitución no entra a determinar los supuestos específicos de protección, tema este que se desarrolla a través del ordenamiento jurídico. El programa de protección, principalmente, se determina a partir de la ley, los reglamentos y el contrato. Es claro que la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución. **Con el derecho del consumidor se presenta algo similar de lo que se observa con otros derechos constitucionales.** La Constitución delimita un campo de protección, pero el contenido preciso del programa de defensa del interés tutelado, es el que se desarrolla y adiciona por la ley y por otras normas y fuentes de reglas jurídicamente válidas.

(...)

La protección del consumidor y usuario sería incompleta si ella se limitara a las garantías sobre la calidad de los productos y servicios en función del uso específico y normal al que se destinan y, de otro lado, al complejo de derechos instrumentales - información y participación-, necesarios para intervenir en las distintas esferas de la vida económica y poder ver traducidas sus exigencias legítimas en imperativos del interés público que deben por

igual realizar el Estado y la comunidad. Los defectos de los productos y servicios, no son indiferentes para el consumidor y el usuario, pues las lesiones que generan pueden afectar su vida, su integridad física y su salud. **De ahí que el derecho del consumidor reconozca como elemento de su esencia el derecho a obtener de los productores y distribuidores profesionales, el resarcimiento de los daños causados por los defectos de los productos o servicios, con el fin de garantizar su uso seguro.**

Atendiendo al mandato constitucional, es necesario restablecer la igualdad en la relación de consumo, en este caso pretenden imponer cargas adicionales al consumidor, vulnerando sus derechos, pretendiendo excusar hechos que pasaron en el año 2020 como la pandemia, cuanto el pago lo recibieron en su totalidad y la entrega estaba pactada para el año 2018, queriendo desconocer de esta forma las obligaciones y responsabilidades de la sociedades demandadas, es por ello para evitar este abuso se inició la acción de protección, buscando tal como se encuentra establecido en el artículo 1 de la ley 1480 del 2011, proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos del consumidor.

Ahora bien, es importante poner en conocimiento de su despacho que en el presente caso se demostró la existencia de un defecto del inmueble vendido el cual no se puede disponer por parte del consumidor, de esta forma se afecta su derecho y se pone en riesgo la seguridad y garantía que debe ser protegida, según el artículo 3 literal 1.1 de la ley 1480/2011, siendo un derecho del consumidor recibir los productos de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal contenida en el numeral 6 del artículo 11 ibídem, la cual comprende la entrega material y jurídica a través de la escritura y registro.

En este sentido, la garantía hace parte de las obligaciones que tienen las partes demandadas, por hacer parte de la cadena en la relación de consumo y ser solidariamente responsables por el buen estado de los productos vendidos, deben garantizar la idoneidad que está ligada a satisfacer las necesidades del consumidor en las condiciones ofrecidas y pactadas en las promesas de compraventa, en este caso, se afecta la idoneidad del producto porque mi representada no puede disponer de los bienes inmuebles, por lo tanto, las partes demandadas deben responder por el producto defectuoso de forma solidaria artículo 6 ibídem, lo anterior, demuestra sin que exista duda el defecto del producto que no fue entregado de forma jurídica tal como lo exige el numeral 6 del artículo 11 ibídem, afectando de esta forma la garantía legal.

Así lo ha manifestado en reiteradas sentencias emitidas por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio y la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, tales como:

- Sentencia 7 marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401: cuyas partes son las mismas, hechos, conjunto residencial es el mismo, **confirma** la sentencia dictada por la Superintendencia de Industria y comercio donde se ordena la entrega y escrituración, pasa para el cumplimiento a la super sociedades. Es importante destacar de esta sentencia,

*"(...) tanto en la promesa de compraventa como en el contrato de fiducia, se aludió al deber de transferir jurídicamente la unidad de vivienda en calidad de tradente y propietario fiduciario, junto con el constructor quien debe comparecer con el objetivo de responder por las obligaciones que se deriven de la construcción o los vicios que resultaren.*

*Ahora, en lo que atañe a la censura de Victoria Administradores SAS, la cual expuso que el hecho de estar en curso su proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, impedía resolver de fondo este trámite de acción de protección del consumidor; se advierte que los argumentos no son válidos pues al tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, es evidente que los asuntos que deben remitirse son aquellos de naturaleza ejecutiva que adelantan los acreedores, en tanto, esta litis corresponde a un acción de protección del consumidor que salvaguarda la parte débil de la relación, busca proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de sus derechos tal como lo dispone el numeral 3 del artículo 56 la Ley 1480 de 2011. En consecuencia, no es viable pretender la aplicación de la regla dada la divergencia en la naturaleza de los procesos.*

*Cabe agregar, además, que si bien, el apartado 17 de la Ley 1116 de 2006 establece una serie de limitaciones a los administradores una vez presentada la reorganización de la sociedad, esta misma disposición estipula la posibilidad de actuar con autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso, por ende, no es de recibo el argumento que sustenta la imposibilidad de dar cumplimiento a la condena. Además, en lo que respecta al embargo que en curso de un proceso ejecutivo efectuó Bancolombia S.A. sobre el predio, se elucida que este asunto deberá exponerse en el trámite de concursal para que allí se tomen las medidas que correspondan con el fin de acatar las órdenes proferidas en la decisión apelada.*

*Finalmente, en cuanto a los argumentos de la constructora dirigidos a justificar la no entrega jurídica del inmueble, debido a los retrasos en la ejecución del proyecto ocasionados por la emergencia del Covid-19 y los paros nacionales, se advierte que tales situaciones no constituyen una causal que la exima de responder por la garantía legal, máxime, cuando ya fueron superadas, y se advierte que tal omisión deriva de la iliquidez de la sociedad, al punto que se sometió a un trámite de reorganización empresarial con el fin de solventar los adeudos pendiente; situación está que tampoco la relleva del compromiso referido".*

- Sentencia 23 de febrero del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrado ponente Jorge Eduardo Ferreira Vargas, Radicado No. 11001319900120217155101.

En la sentencia, el Honorable Tribunal, en virtud de las facultades extraordinarias del juez en este tipo de asuntos, dada la compleja situación legal de la demandante, quien se itera, honró su deber de pago del precio con el fin de adquirir una vivienda, la Sala concede a la actora el derecho de retención del inmueble (Artículo 310 del Código General del Proceso) hasta tanto se verifique la solución de la condena, a su vez, considerando la vulneración de derechos de garantía legal, condenan a favor de la promitente compradora a pagar intereses corrientes bancarios liquidados desde la fecha en que se hizo el último pago hasta la fecha del fallo, posterior a ello reconoce intereses moratorios a la tasa máxima permitida.

*Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D. C., Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

**RESUELVE:**

**1.- REVOCAR PARCIALMENTE** los numerales primero y segundo de la sentencia proferida en la Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en su lugar, se NIEGAN las pretensiones elevadas contra la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo SANTA LUCÍA DE ATRIZ.

Además, puesto que la escrituración del bien ordenada no es viable, se condena a VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. a pagar a favor de la demandante Paola Andrea Erazo Rosero la suma de \$247.141.088 correspondientes al valor del precio, junto con los intereses corrientes bancarios liquidados, a la fecha de este fallo. Los que se causen con posterioridad serán los moratorios a la máxima tasa permitida, sin perjuicio de lo que eventualmente acuerden las partes sobre la acreencia surgida.

Así mismo, se concede a la actora el derecho de retención del inmueble (Artículo 310 del Código General del Proceso) hasta tanto se verifique la solución de la condena.

En concordancia con la sentencia de la Corte Constitucional T-441-18, la cual define el precedente judicial como “la sentencia o el conjunto de ellas, anteriores a un caso determinado, que por su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos, debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”, es menester destacar que, siendo el presente caso IDÉNTICO, con el caso previamente fallado por este mismo tribunal, es importante que se tenga como fundamento el precedente horizontal que se avizora, dado que, de ese modo, se garantiza la consistencia de las decisiones judiciales, la seguridad y coherencia del sistema judicial, en virtud de la obligación de considerar el precedente, establecida en la sentencia C-836 de 2001, la cual fija la obligación de considerar precedente existente.

Lo anterior permite concluir que las pretensiones incoadas en la demanda se encuentran acreditadas, en donde la pretensión principal es la entrega jurídica de los bienes inmuebles que ya se encuentran terminados y pueden ser habitados, toda vez que es preciso proteger el derecho que le asiste a la demandante en su condición de consumidor de un eventual desequilibrio injustificado o de un perjuicio a sus derechos.

### **III. EXISTENCIA Y OBLIGATORIEDAD DE PRECEDENTE HORIZONTAL EN EL CASO DE LA REFERENCIA.**

Es importante precisar ante este despacho que en un proceso con las mismas partes demandadas, hechos y pretensiones el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, ha realizado pronunciamiento en estos casos tales como:

- Sentencia 7 marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401: confirma la sentencia dictada por la Superintendencia de Industria y comercio donde se ordena la entrega y escrituración, pasa para el cumplimiento a  
Calle 18 b No. 42 – 145 Edificio Shalom Apto 505 Edificio Shalom

CEL. 3115816596

Correo electrónico: [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com)

[ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co)

Página Web: [abogamos.co](http://abogamos.co)

la super sociedades. Es importante destacar de esta sentencia:

*“(…)tanto en la promesa de compraventa como en el contrato de fiducia, se aludió al deber de transferir jurídicamente la unidad de vivienda en calidad de tradente y propietario fiduciario, junto con el constructor quien debe comparecer con el objetivo de responder por las obligaciones que se deriven de la construcción o los vicios que resultaren.*

*Ahora, en lo que atañe a la censura de Victoria Administradores SAS, la cual expuso que el hecho de estar en curso su proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, impedía resolver de fondo este trámite de acción de protección del consumidor; se advierte que los argumentos no son válidos pues al tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, es evidente que los asuntos que deben remitirse son aquellos de naturaleza ejecutiva que adelantan los acreedores, en tanto, esta litis corresponde a un acción de protección del consumidor que salvaguarda la parte débil de la relación, busca proteger y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de sus derechos tal como lo dispone el numeral 3 del artículo 56 la Ley 1480 de 2011. En consecuencia, no es viable pretender la aplicación de la regla dada la divergencia en la naturaleza de los procesos.*

*Cabe agregar, además, que si bien, el apartado 17 de la Ley 1116 de 2006 establece una serie de limitaciones a los administradores una vez presentada la reorganización de la sociedad, esta misma disposición estipula la posibilidad de actuar con autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso, por ende, no es de recibo el argumento que sustenta la imposibilidad de dar cumplimiento a la condena. Además, en lo que respecta al embargo que en curso de un proceso ejecutivo efectuó Bancolombia S.A. sobre el predio, se elucida que este asunto deberá exponerse en el trámite de concursal para que allí se tomen las medidas que correspondan con el fin de acatar las órdenes proferidas en la decisión apelada.*

Finalmente, en cuanto a los argumentos de la constructora dirigidos a justificar la no entrega jurídica del inmueble, debido a los retrasos en la ejecución del proyecto ocasionados por la emergencia del Covid-19 y los paros nacionales, se advierte que tales situaciones no constituyen una causal que la exima de responder por la garantía legal, máxime, cuando ya fueron superadas, y se advierte que tal omisión deriva de la iliquidez de la sociedad, al punto que se sometió a un trámite de reorganización empresarial con el fin de solventar los adeudos pendiente; situación está que tampoco la relleva del compromiso referido.”

- Sentencia del día febrero 23 de 2023, del Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil de Decisión, Expediente N° 11001319900120217155101, Magistrado Ponente: Jorge Eduardo Ferreira Vargas:

En la sentencia, el Honorable Tribunal, en virtud de las facultades extraordinarias del juez en este tipo de asuntos, dada la compleja situación legal de la demandante, quien se itera, honró su deber de pago del precio con el fin de adquirir una vivienda, la Sala concede a la actora el derecho de retención del inmueble (Artículo 310 del Código General del Proceso) hasta tanto se verifique la solución de la condena, a su vez, considerando la vulneración de derechos de garantía legal, condenan a favor de la promitente compradora a pagar intereses corrientes bancarios liquidados desde la fecha en que se hizo el último pago hasta la fecha del fallo, posterior a ello reconoce intereses moratorios a la tasa máxima permitida.

En virtud de lo antes expuesto, solicito respetuosamente a este despacho tener en cuenta esta decisión para fallar en el recurso de apelación de este proceso Radicado N° 2022-83695, ateniéndose a lo ya expuesto por el mismo TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, con el propósito de evitar fallos diferentes que puedan afectar la garantía de seguridad jurídica de los casos, así como también el derecho constitucional al debido proceso de mi representada. En tal sentido, sírvase este respetado despacho de APLICAR el PRECEDENTE, que ha sido creado por esta institución judicial.

#### **IV. PETICIONES**

Honorable Tribunal Superior del Distrito de Bogotá, sírvase a MODIFIQUE LA SENTENCIA 1670 FECHADA DEL 03 DE MARZO DEL 2023, dictada por la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, radicado 22 – 78741, en virtud de las facultades extraordinarias del juez en este tipo de asuntos, dada la compleja situación legal de la demandante, quien se itera, honró su deber de pago del precio con el fin de adquirir una vivienda, se conceda a la actora el derecho de retención del inmueble (Artículo 310 del Código General del Proceso) hasta tanto se verifique la solución de la condena, a su vez, considerando la vulneración de derechos de garantía legal, condenen a favor de la promitente compradora a pagar intereses corrientes bancarios liquidados desde la fecha en que se hizo el último pago hasta la fecha del fallo, posterior a ello reconoce intereses moratorios a la tasa máxima permitida.

#### **V. PRUEBAS Y ANEXOS.**

Se solicita a su honorable despacho se decreten como prueba los documentos y anexos que reposan el Proceso Radicado No. 21 - 78741.

Se adjuntan los siguientes precedentes dictados en segunda instancia por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL:

- Sentencia Dictada por la Superintendencia de Industria y Comercio, en primera instancia ordena la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Santa Lucia de Atriz y Constructora Victoria Administradores SAS, realizar la escrituración y registro oportuno de los bienes inmuebles del Conjunto Santa Lucia de Atriz.
- Sentencia del 07 de marzo del 2023, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala civil, magistrada ponente Flor Margoth Gonzales Flórez, Radicado No. 11001319900120216707401 contra Victoria Administradores y Fiduciaria Bancolombia.
- Sentencia del 23 de febrero del 2023, Tribunal Superior Distrito Judicial Bogotá, Sala Civil, Magistrado Ponente Jorge Eduardo Ferreira Vargas, Expediente 2021-71551-01 contra Victoria Administradores SAS, orden reintegro del dinero con intereses corrientes y de mora, conceden el derecho de retención hasta que se cumpla con el pago.

## VI. NOTIFICACIONES.

El suscrito recibirá las notificaciones en la secretaria de su despacho, correo electrónico [ctorres@abogamos.co](mailto:ctorres@abogamos.co), [egb.karo@gmail.com](mailto:egb.karo@gmail.com), Celular 3115816596.

De su honorable despacho, atentamente,



**CAROLINA VIRGINIA TORRES PATIÑO**  
**C.C. 1085289076 de Pasto**  
**T.P. 269372 del C.S.J.**