



REPÚBLICA DE COLOMBIA

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL**

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada Ponente

**Bogotá D.C, cinco (05) de junio de dos mil veintiséis (2026)
(Discutido en sala del 28 de mayo y aprobado en sala del 4 de
junio de 2026)**

El Tribunal conoce del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 2 de agosto de 2024 por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro de la acción de protección al consumidor promovida por Janeth del Socorro González Ortega en contra de la sociedad constructora Victoria Administradores S.A.S y el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, cuya vocera y representante es Fiduciaria Bancolombia S.A.

I. ANTECEDENTES

1.- La demanda

1.1.- Las pretensiones.

Por intermedio de apoderada judicial, la señora Janeth del Socorro González Ortega solicitó a la administración de justicia¹ que se accediera a las siguientes pretensiones:

Pretensiones principales

i) Se declare que la sociedad Victoria Administradores SAS y Fiduciaria Bancolombia S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, vulneraron los derechos de la demandante en su condición de consumidora; ii) En consecuencia, se ordene a las demandadas, realizar la entrega material y jurídica, mediante escritura pública del apartamento 1001 y parqueadero 1001, ubicados en la Torre III del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz, ubicado en la Calle 18 A # 42-162 de la ciudad de Pasto; (iii) Se imponga a las demandadas la máxima sanción pecuniaria prevista en la ley, como consecuencia de la vulneración de los derechos del consumidor de la demandante.

Pretensiones subsidiarias

De manera subsidiaria, solicitó que se ordene a las demandadas:

- i) El reintegro de la suma de \$44.580.640 pagados por la demandante el mes de julio de 2019.
- ii) El reconocimiento del derecho de retención del bien inmueble en favor de los promitentes compradores, hasta tanto se realice el pago correspondiente.
- iii) El derecho de retención del bien inmueble a los promitentes compradores hasta que se realice el pago.

¹ Documento digital 23115810—0000600004, Cuaderno 07SubsanaDemanda, Carpeta 23-115810 Apelación Tribunal

1.2.- Sustento fáctico

Como fundamento fáctico de las pretensiones la parte demandante indicó que el 4 de diciembre del 2015, la señora Janeth del Socorro González Ortega celebró el documento de separación del apartamento 1001 y del parqueadero 1001, ubicados en la Torre III del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz, situado en la Calle 18 A n.º 42-162, identificado con el código predial 01-03-0247-0052-000, por un precio total de ciento cuarenta y ocho millones seiscientos mil novecientos pesos (\$148.600.900). Se pactó como forma de pago la suma de cuarenta y cuatro millones quinientos ochenta mil doscientos setenta pesos (\$44.580.270) en efectivo y el saldo, equivalente a ciento cuatro millones veinte mil seiscientos treinta pesos (\$104.020.630), mediante crédito hipotecario.

En la misma fecha, la apoderada de la demandante suscribió el documento de *vinculación con la Fiduciaria Bancolombia S.A.*, en el cual se estableció que dicha entidad, en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, administraría los recursos entregados por la compradora y sería la encargada de transferir la propiedad del inmueble mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y su posterior registro.

Posteriormente, el 29 de abril del 2017, la demandante celebró contrato de promesa de compraventa, en el que las partes acordaron que la entrega material y la escrituración del inmueble se realizarían el 29 de junio de 2018. En cumplimiento de las obligaciones asumidas, la demandante efectuó pagos hasta el mes de julio del 2019, por un valor total de cuarenta y cuatro millones quinientos ochenta mil seiscientos cuarenta pesos (\$44.580.640), quedando previsto que el saldo del precio sería cancelado con los recursos provenientes del crédito hipotecario aprobado.

No obstante, lo anterior, las sociedades demandadas incumplieron sin justificación válida las obligaciones a su cargo, al no realizar la entrega material del inmueble ni la transferencia jurídica de la propiedad mediante el otorgamiento y registro de la escritura pública, con lo cual se vulneró la garantía legal consagrada en el numeral 6 del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011.

2.- Trámite procesal

Superadas las causales que dieron lugar a la inadmisión inicial de la demanda, mediante auto del 13 de octubre de 2023² la Delegatura competente admitió el libelo demandatorio y, en consecuencia, ordenó la notificación del extremo pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011³.

3.- La oposición

Dentro de la oportunidad legal, la sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A., actuado como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz, contestó la demanda y se opuso a la totalidad de las pretensiones. Para tal efecto, propuso diversas excepciones, sosteniendo, en esencia, que existía una imposibilidad jurídica para efectuar la entrega y escrituración de los bienes inmuebles, como consecuencia del incumplimiento de la sociedad Victoria Administradores S.A.S., en reorganización, frente el pago del crédito constructor adquirido con Bancolombia S.A. Argumentó que la ausencia de la certificación expedida por la entidad acreedora, demostrativa del pago de las obligaciones hipotecarias, impedía el levantamiento de la hipoteca que grava el predio de mayor extensión, requisito indispensable para la transferencia jurídica de las unidades inmobiliarias. En tal sentido, afirmó que el otorgamiento de la escritura pública sin el

² Documento digital 2023116538AU0000000001, Cuaderno 09AutoAdmiteDem, Carpeta 23-115810 Apelación Tribunal

³ Documentos digitales 10AvisaNotifica, 11AvisaNotifica, 12AvisoRecibido, 13AvisoRecibido 2023116538AU0000000001, Cuaderno 09AutoAdmiteDem, Carpeta 23-115810 Apelación Tribunal

cumplimiento de dicha condición daría lugar a la nulidad absoluta del negocio jurídico de dicha condición daría lugar a la nulidad absoluta del negocio jurídico por objeto ilícito, conforme al numeral 3 del artículo 1521 del Código Civil.

De igual forma, puso de presente que sobre el inmueble recae una medida cautelar de embargo decretada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto, dentro del proceso ejecutivo hipotecario con radicación 2022-060, promovido por Bancolombia S.A. en contra de Victoria Administradores S.A.S., al cual compareció el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz a través de su vocera. Indicó que dicha circunstancia imposibilita material y jurídicamente la transferencia del dominio del bien inmueble.

Asimismo, manifestó que Fiduciaria Bancolombia S.A. ha actuado de manera diligente y conforme a las obligaciones asumidas en el contrato de fiducia mercantil, precisando que la entrega jurídica de las unidades inmobiliarias está supeditada a la instrucción expresa del fideicomitente gestor, esto es, la constructora Victoria Administradores S.A.S., quien es la llamada a cumplir las condiciones necesarias para la escrituración.

Adicionalmente, alegó la existencia de un precedente judicial vertical emanado del Tribunal Superior del Distrito Judicial, en el que, frente a supuestos fácticos y jurídicos similares, se ha negado la responsabilidad de Fiduciaria Bancolombia S.A., atribuyéndose de manera exclusiva el incumplimiento a la sociedad constructora. En respaldo de su postura, citó varias sentencias de segunda instancia que, a su juicio, consolidan una línea jurisprudencial según la cual las obligaciones de las fiduciarias, en su calidad de voceras de patrimonios autónomos, son de medio y no de resultado.

Así mismo, solicitó su exoneración frente a la garantía legal prevista en el numeral 6° del artículo 11 del Estatuto del Consumidor, al considerar

que dicha garantía recae exclusivamente en cabeza del constructor y promotor del proyecto inmobiliario. Afirmó, además, que el patrimonio autónomo carece de recursos para efectuar la devolución de las sumas reclamadas por la demandante y que no se configuran las causales legales que habiliten dicha restitución. Finalmente, objetó la estimación juramentada de la cuantía, al sostener que el valor reclamado no corresponde a las sumas efectivamente pagadas por la demandante al fideicomiso.

Por su parte, la sociedad Victoria Administradores S.A.S., en reorganización, también contestó la demanda oponiéndose a la totalidad de las pretensiones. Propuso como medios exceptivos la ocurrencia de fuerza mayor, derivada de la pandemia por Covid-19; la sujeción del proyecto inmobiliario al proceso de reorganización empresarial regulado por la Ley 1116 de 2006; y la imposibilidad jurídica de escriturar el bien inmueble por encontrarse fuera del comercio, en razón de las medidas cautelares decretadas dentro del proceso ejecutivo hipotecario en curso. Igualmente, invocó la excepción de contrato no cumplido consagrada en el artículo 1609 del Código Civil y propuso la excepción genérica o innominada.

3.- La sentencia de instancia

Cumplido el trámite legal correspondiente, y una vez sintetizadas las súplicas, los hechos del libelo y la actuación procesal, el juzgador de primer grado profirió sentencia⁴ mediante la cual: (i) declaró que las sociedades demandadas vulneraron los derechos de la consumidora, conforme a lo expuesto en la parte motiva; (ii) ordenó a Victoria Administradores S.A.S. en reorganización y al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz reembolsar a favor de la señora Janeth del Socorro González Ortega la suma de **\$44.580.640**, correspondiente

⁴ Documento audiovisual 23115810--0002400002.mp4, Cuaderno 25VideoAud20240802, Carpeta 23-115810 Apelación Tribunal

al monto cancelado como parte del precio de los inmuebles identificados como Apartamento 1001 y Parqueadero 1001 de la Torre III del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz, ubicado en la Calle 18A n.º 42-162 de la ciudad de Pasto, debidamente indexada; y (iii) condenó en costas a la parte demandada, fijando agencias en derecho en cuantía de **cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes**.

El a quo delimitó la controversia a establecer si se vulneraron los derechos de la demandante en su calidad de consumidora, desde la perspectiva de la **efectividad de la garantía legal** derivada del negocio jurídico celebrado con las sociedades demandadas. Para tal efecto, precisó el marco normativo de la acción de protección al consumidor y los presupuestos exigidos para su prosperidad: (i) la existencia de una relación de consumo; (ii) la acreditación de la reclamación directa; y (iii) la demostración del defecto del producto.

En cuanto al primer requisito, advirtió que no existía discusión sobre la condición de consumidora de la señora González Ortega, la cual se encontraba plenamente acreditada con los contratos de vinculación al proyecto inmobiliario Santa Lucía de Atriz, relativos a la adquisición del Apartamento 1001 y Parqueadero 1001 de la Torre III. Tales documentos, a su vez, evidencian la calidad de productor y proveedor de la constructora y de la fiduciaria, conforme a los numerales 3, 9 y 11 del artículo 5.º del Estatuto del Consumidor.

El juzgador resaltó que la Corporación ha sostenido de manera uniforme, en numerosos pronunciamientos, la existencia de relación de consumo y la consecuente vulneración del derecho a la garantía legal en casos análogos, lo cual constituye precedente judicial vertical, habida cuenta de que se han proferido más de veinte decisiones en el mismo sentido.

Respecto del papel del fideicomiso, con apoyo en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y en el régimen de la fiducia mercantil (art.

1226 del Código de Comercio), señaló que el patrimonio autónomo puede resultar comprometido cuando ejecuta actos relacionados con el incumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario.

Encontró igualmente acreditado el requisito de la reclamación directa, a partir de los múltiples requerimientos formulados por la demandante tanto a la constructora como a la fiduciaria, sin que estos hubieran sido atendidos.

En relación con la prueba del defecto, estableció que los inmuebles no fueron entregados material ni jurídicamente dentro del plazo pactado, ni se otorgó la correspondiente escritura pública, sin que las demandadas demostraran causal alguna de exoneración. Descartó, específicamente, la fuerza mayor derivada de la pandemia por COVID-19, así como la reorganización empresarial de la constructora.

Finalmente, en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 58 numeral 3° del Estatuto del Consumidor, acogió pretensión subsidiaria de devolución del dinero declarando la responsabilidad solidaria de la constructora y la fiduciaria.

4.- El recurso de apelación

Contra la anterior decisión, tanto la parte demandante como la Fiduciaria Bancolombia S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, interpusieron oportunamente recurso de apelación⁵, los cuales fueron debidamente admitidos por esta Corporación⁶. No obstante, la accionante no presentó reparos concretos ni sustentó su recurso dentro de la oportunidad legal, motivo por el cual esta Sala de Decisión, mediante proveído del 18 de noviembre de 2024,

⁵ Minuto 55:20 documento audiovisual 23115810--0002400002.mp4, Cuaderno 25VideoAud20240802, Carpeta 23-115810 Apelación Tribunal

⁶ Documento digital 005AutoAdmite, Carpeta 02SegundaInstancia

declaró desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante⁷.

En cuanto a los reparos formulados por la Fiduciaria Bancolombia S.A., en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz, esta reiteró en segunda instancia la totalidad de los argumentos de defensa expuestos en la contestación de la demanda, adicionando, en síntesis, las siguientes consideraciones: i) Se opuso al reconocimiento de la vulneración de los derechos de la demandante en su calidad de consumidora, al sostener que el fideicomiso dio estricto cumplimiento a las instrucciones impartidas por el fideicomitente, esto es, la constructora Victoria Administradores S.A.S.

ii) Manifestó su oposición a la orden de devolución de los dineros consignados por la accionante, al considerar que existe una imposibilidad del cumplimiento, en tanto dicha obligación se encontraba supeditada al cumplimiento de una serie de condiciones previas a cargo de la constructora.

iii) Se opuso a la condena en costas por no existir en el expediente prueba alguna de vulneración de derechos imputable a la fiduciaria y encontrarse demostrado que la imposibilidad de estructuración obedeció a los incumplimientos de la constructora Victoria Administradores S.A,S, actualmente en liquidación.

iv) Rechazó cualquier sanción que implique la imposición al Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz del pago de sumas de dinero, ante la insuficiencia de recursos de este, sosteniendo además que fue la sociedad constructora quien contractualmente se comprometió a responder en caso de que el patrimonio autónomo quedara sin fondos.

⁷ Documento digital 008DeclaraDesiertoParcial, Carpeta 02SegundaInstancia

v) Enfatizó que la obligación de saneamiento de los bienes inmuebles recaía en cabeza de la sociedad constructora, conforme a lo establecido en la cláusula décima primera del contrato de encargo fiduciario, señalando que esta: a) desatendió la obligación de suministrar los recursos requeridos ante su inexistencia, y b) incumplió el pago de las prorratas adeudadas a Bancolombia S.A. derivadas del crédito constructor otorgado para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

vi) Alegó que la garantía legal no resultaba exigible frente a la fiduciaria, por cuanto nunca se configuró una relación de consumo en los términos de la Ley 1480 de 2011. En consecuencia, sostuvo que la Fiduciaria Bancolombia S.A., en su calidad de vocera del fideicomiso, se encontraba exonerada de responsabilidad respecto del otorgamiento de la escritura pública, dado que la imposibilidad de hacerlo obedeció al hecho de un tercero, esto es, la constructora Victoria Administradores S.A.S. en liquidación.

(vii) Reiteró que el pago de las cuotas derivadas del crédito constructor correspondía exclusivamente a la constructora Victoria Administradores S.A.S. en liquidación, conforme a las cláusulas tercera y décima tercera del contrato fiduciario.

(viii) Señaló que las condiciones de manejo impuestas por la sociedad constructora impedían a la fiduciaria prevenir la vulneración de los derechos de los consumidores.

(ix) Argumentó que no se encontraba obligada al cumplimiento de lo imposible, pues si bien manifestó su plena disposición para otorgar la escritura solicitada, dicha actuación resultaba materialmente inviable debido al incumplimiento reiterado de la constructora en el pago de las prorratas del crédito constructor, pese a los múltiples requerimientos efectuados por la fiduciaria, situación que imposibilitó el levantamiento de la hipoteca que grava el lote de mayor extensión.

(x) Finalmente, sostuvo estar exonerada de responsabilidad por haber actuado con la debida diligencia, acreditada a través de los reiterados requerimientos dirigidos a la constructora frente al incumplimiento en el pago de las obligaciones a su cargo.

II. CONSIDERACIONES

5.- Presupuestos procesales

La demanda reúne los requisitos formales, no contiene una indebida acumulación de pretensiones y su trámite se sujetó al rito establecido en la codificación adjetiva; está demostrada la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso tanto de la parte activa como de la pasiva. Por consiguiente, se dan las condiciones de validez formal del proceso, lo que amerita la sentencia de fondo que aquí se acogerá.

6.- Problemas jurídicos

En el contexto de los reparos formulados contra la sentencia de segunda instancia, corresponde a la Sala determinar: i) si la Fiduciaria Bancolombia S.A. se encuentra legitimada en la causa por pasiva dentro de la acción de protección al consumidor; ii) si en el caso concreto se configuró una relación de consumo que haga exigible frente a dicha entidad la garantía legal, particularmente la entrega jurídica del inmueble; y iii) si la orden impartida en la sentencia de primera instancia resulta jurídicamente imposible de cumplir.

6.1. Régimen jurídico del consumidor aplicable

El artículo 78 de la Constitución Política establece un mandato de protección laboral a los consumidores, reconociendo la existencia de una desigualdad estructural frente a los productores y proveedores. Este

mandato ha sido desarrollado por el Estatuto del Consumidor –Ley 1460 de 2011-.

La Corte Constitucional ha precisado que “(...) *el derecho del consumidor incorpora prerrogativas sustanciales, como la calidad de los servicios o la correcta y suficiente información; procesales, como las acciones consagradas para lograr la exigibilidad judicial de sus garantías o la indemnización de perjuicios; así mismo, incluye facetas de participación*” (CC. C-1141/00). Esa protección reconoce la asimetría en las relaciones de consumo, por lo que, el derecho del consumidor no se agota en la dimensión contractual, sino que incorpora prerrogativas sustanciales, procesales y de participación, y que la relación de consumo surge siempre que una relación jurídica uno de los extremos sea un consumidor, con independencia de la tipología contractual adoptada.

La Corte Constitucional desarrolló el concepto de consumidor para efectos de su protección constitucional y legal, y lo definió como aquel que es “(i) *el destinatario final, que mediante (ii) un acto de consumo busca (iii) la satisfacción de una necesidad intrínseca, (iv) no en el ámbito de una actividad económica propia, reubicándose el desequilibrio en la relación productor y/o expendedor, de una parte, y consumidor, de la otra*”. (CC. C-909/12)

El artículo 56 del Estatuto del Consumidor consagra como acciones jurisdiccionales de amparo de las prerrogativas del consumidor: las populares, de grupo, de responsabilidad por producto defectuoso y de protección al consumidor. La que ocupa la atención de la Sala es esta última, desarrollada en el artículo 58 *ibidem*. De dicho canon se extrae que las demandas para la efectividad de garantía deben presentarse dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y acreditar el agotamiento de la reclamación directa, ante el productor o proveedor, en el interregno en que el bien estaba cubierto por la garantía.

Esa reclamación podrá ser escrita, telefónica o verbal y cuando se pretenda el cumplimiento de la garantía y la devolución de lo pagado, ha de identificarse el producto, la fecha de adquisición del producto o servicio y las pruebas del defecto. Si el productor o proveedor no da respuesta, ello se tendrá como indicio grave, dará lugar a sanciones conforme de la Ley 1480 de 2011 y habilitará al consumidor a acudir a la jurisdicción. Esa reclamación se entenderá cumplida cuando se presente un acta de audiencia de conciliación emitida por un centro autorizado en la materia.

Ahora bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que en materia de garantía legal responden solidariamente todos los sujetos intervinientes en la producción, financiación, estructuración y comercialización del bien o servicio, sin que la ley restrinja tal condición a un solo interviniente (SC1073-2022 M.P. Francisco Ternera Barrios).

7.- Caso concreto

En el asunto que ocupa la atención de la Sala, el juez *a quo* concluyó que a las partes les asistía legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, porque se demostró que participaron en la relación de consumo, de la accionante -como consumidora- y de las accionadas -como proveedora y productora, como se infiere del contrato de compraventa y del contrato de fiducia mercantil. Además, que la señora Janeth del Socorro González Ortega cumplió con la carga de probar la relación de consumo, acreditar la reclamación directa, evidenciar la falta de oportunidad, y de comprobar la falta de idoneidad o defecto del producto, por no poder disponer libremente de aquel, teniendo en cuenta que no figura como propietaria inscrita de los bienes inmuebles Apartamento 1001 y Parqueadero 1001 de la Torre III del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz de la ciudad de Pasto.

Antes de abordar el estudio de la legitimación en la causa, conviene recordar que los numerales 9⁸ y 11⁹ del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 determinan quién es productor y proveedor o expendedor.

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó que “(...) en temas de consumo, **serán responsables todos quienes hayan participado en la producción y en la comercialización de bienes y servicios y con ello atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a Consumidores y Usuarios**, esto lo reseña la Constitución Política en su artículo 78. Lo que se ha comparado con el carácter de solidaria que define la garantía, misma condición bajo la cual opera su responsabilidad, estamos hablando de responsabilidad por la garantía, por disposición de la ley 1480 del 2011 en sus artículos quinto y sexto, sin que por demás esas fuentes normativas prevean que la condición de productor debe estar radicada necesariamente en cabeza de una sola persona”. (CSJ, SC. 22 abr 2022. SC1073) (Destacado de esta Sala de Decisión)

Así, “(...) esta interpretación se halla acorde con las normas que regulan el régimen legal de las relaciones de consumo en punto de la garantía legal, que, por un lado, no define específicamente a qué se refiere como productor y/o proveedor en el campo de los inmuebles. Y, por el otro, prescribe la solidaridad en la responsabilidad generada por la garantía legal (artículo 10 del Estatuto del Consumidor). De manera que no se estructura la alegada interpretación indebida de los artículos 78 de la Constitución Nacional y el canon 5, numeral 9, 6, 7, 15 y 19 de la Ley 1480 de 2011.” (*ibidem*)

⁸ Productor: 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

⁹ Proveedor o expendedor: Quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro.

Se recuerda que la legitimación en la causa, tal como lo ha desarrollado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, es una: “(...) *cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo*” (CSJ, SC. 14 mar 2002. Rad. 6139).

Para el asunto, la legitimación en la causa por pasiva recae en los productores, proveedores o expendedores del bien objeto de la relación de consumo y, en general, sobre cualquier persona que hayan participado en la producción y en la comercialización de bienes.

Acorde a los contornos del caso, la Sala encuentra que el juez de primera instancia acertó al concluir que la sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de fideicomisaria estaba facultada para soportar la protección reclamada por la señora Janeth del Socorro González Ortega, toda vez que de las pruebas documentales allegadas se desprende sin duda alguna, que la Fiduciaria Bancolombia S.A. participó activamente en la relación de consumo, esto es, que no solo administró los recursos entregados por la demandante, sino que asumió contractualmente la obligación de transferir el derecho de dominio a los compradores finales.

Tal y como se consideró en primera instancia, hay una sólida jurisprudencia de esta Corporación que, en proyectos inmobiliarios estructurados mediante fiducia mercantil, la fiduciaria no puede ser considerada un tercero ajeno a la relación de consumo, si se demuestra que asumió funciones determinantes en la realización y entrega del producto. Así, se ha indicado que la legitimación por pasiva se configura cuando la fiduciaria participa en la cadena negocial y asume obligaciones directamente relacionadas con la satisfacción del


consumidor final. Asimismo, el Tribunal ha precisado que la garantía legal prevista en el numeral 6 del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011 comprende no solo la entrega material del inmueble sino también la entrega jurídica efectiva, lo que implica el otorgamiento y registro oportuno de la escritura pública. La omisión de estas cargas configura un defecto del producto por falta de idoneidad.

Conforme a lo expuesto, la alegación de **la recurrente según la cual la fiduciaria sería un mero intermediario resulta incompatible con el contenido obligacional del contrato fiduciario, que le impuso deberes específicos y autónomos, en especial el de otorgar la escritura pública. Bajo esta óptica, su responsabilidad no se diluye por los incumplimientos del fideicomitente constructor.**

La certeza de la vinculación de la Fiduciaria Bancolombia S.A. en la relación de consumo deviene del contrato mismo de fiducia mercantil inmobiliario elevado a Escritura Pública N° 0977 del 4 de abril de 2017¹⁰, como también del contrato de promesa de compraventa suscrito el instrumento en el cual se vinculó y acordó denominarse Fiduciaria, en cuyo ordinal sexto de las consideraciones se estipuló:

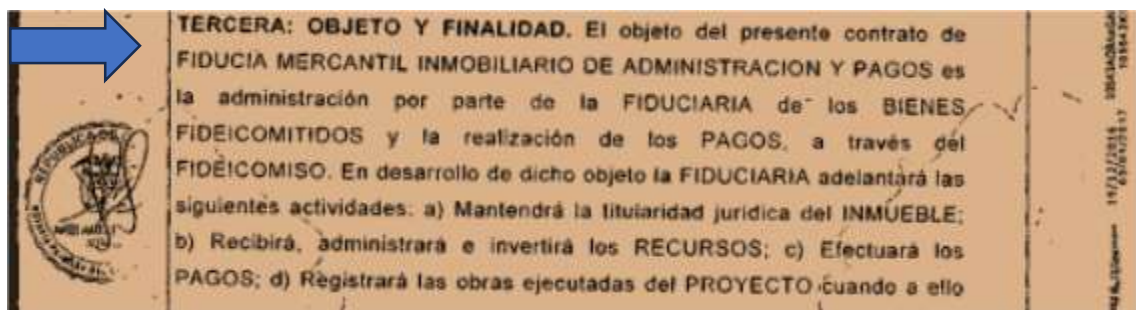
**Condición en la que actúa Fiduciaria Bancolombia S.A.
(ordinal sexto de las consideraciones):**

SIXTA.- Que para adelantar el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE requiere contar con un vehículo fiduciario a través del cual, (i) mantenga la titularidad del INMUEBLE, (ii) reciba la totalidad de los RECURSOS dinerarios que el FIDEICOMITENTE destine para tal fin, y realice los PAGOS que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato fiduciario. Para dicho objetivo, el FIDEICOMITENTE solicitó los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue aceptada por aquel. -

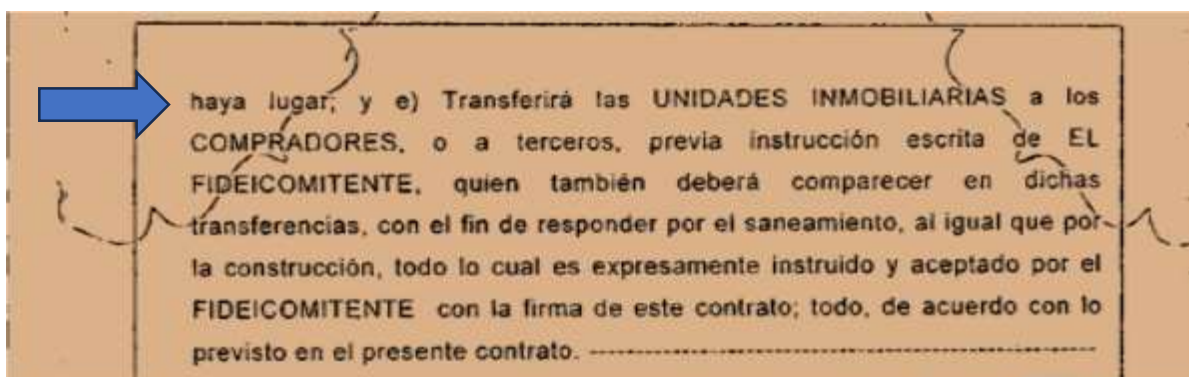


¹⁰ Documento digital 23115810—0000600020, Cuaderno 07SubsanaDemanda, Carpeta 23-115810 Apelación Tribunal

Objeto del negocio de fiducia mercantil inmobiliaria (Cláusula Segunda)

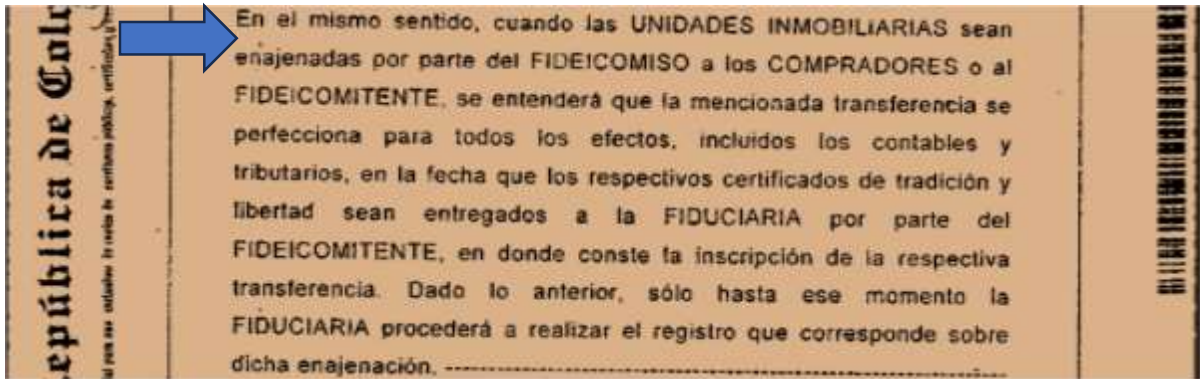


Transferencia de las unidades inmobiliarias dentro del objeto del contrato de fiduciario mercantil inmobiliaria:



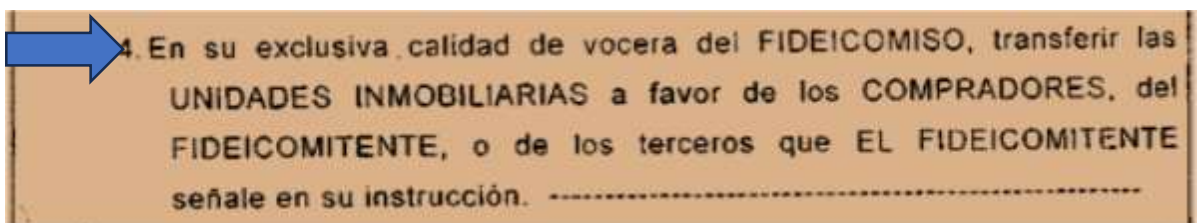
A la vez, en el parágrafo único de la cláusula quinta del contrato fiduciario, respecto de la entrega de las unidades inmobiliarias a los compradores, se acordó: *“Quinta: Transferencia de los bienes fideicomitidos. Se llevará a cabo de la siguiente manera”*:

Entrega de los bienes fideicomitidos – unidades inmobiliarias (inciso segundo parágrafo único)



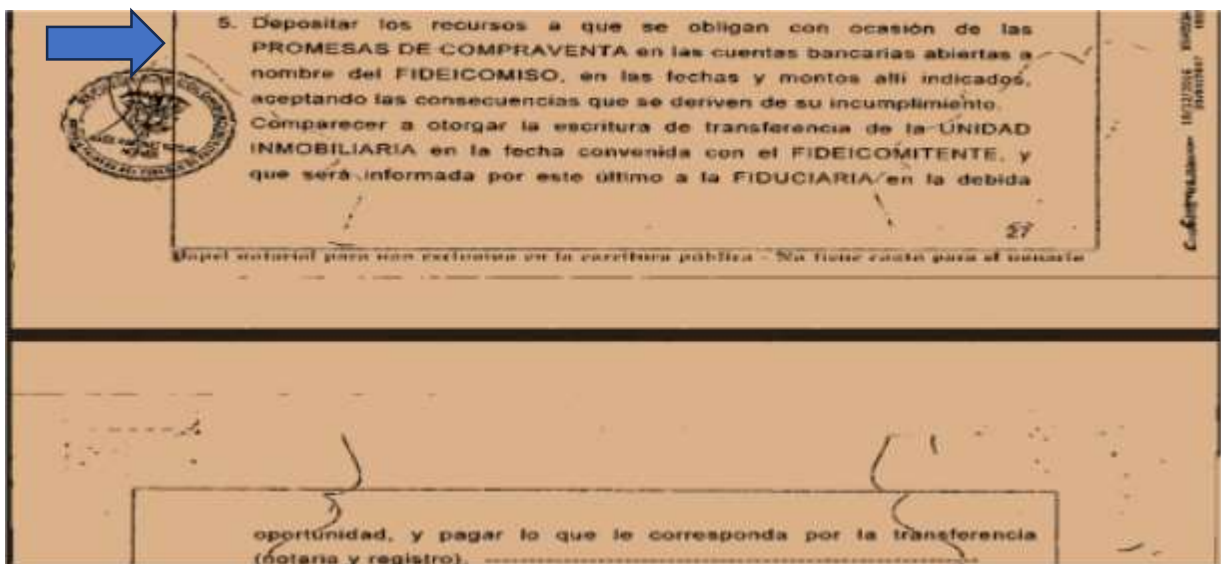
Puntualmente, en la cláusula novena, dentro de las obligaciones de la fiduciaria, se acordó:

**Obligaciones de la fiduciaria
(numeral 4° Cláusula Novena)**



En lo atinente a las obligaciones de los compradores de las unidades inmobiliarias, como lo es el caso de la aquí demandante, se estipuló:

**Obligación de los compradores de unidades inmobiliarias
(numeral 5° de la cláusula decimosexta)**



Ya en el caso concreto de la relación de consumo que ocupa la atención de la Sala de Decisión, tenemos el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la constructora Victoria Administradores SAS y la demandante Janeth del Socorro González Ortega el 29 de abril de 2017, en cuya cláusula séptima se pactó:

*“Séptima. Precio: El precio total convenido es la suma de Ciento Cuarenta y Ocho Millones Seiscientos Mil Novecientos Pesos M/CTE (\$148.600.000), **suma que el Promitente Comprador pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaria que se encuentre a nombre del Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz**, identificado con el Nit 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria.”* (Destacado de esta Sala de Decisión).

**Precio de los inmuebles prometidos en venta y
destinatario de los pagos correspondientes
(Cláusula Séptima)**



dejara constancia en acta firmada por las partes. SEPTIMA. PRECIO: El precio total convenido es la suma de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$148.600.000.00), suma que el PROMITENTE COMPRADOR pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaria que se encuentre a nombre del Fideicomiso P.A. SANTA LUCIA DE ATRIZ identificado con el nit. 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA. PARAGRAFO 1: Convienen las partes en que no habrá lugar a posteriores reajuste o incrementos de precios. OCTAVO. FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR pagara la suma de

De lo anterior **deviene con claridad la participación de la Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, en la relación de consumo, pues esta sociedad, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, ha participado activamente en la cadena de negociación, gestión del negocio y sobre ella recae expresamente la obligación de hacer la entrega y escrituración de los bienes inmuebles en favor de la demandante.**

La fiduciaria está vinculada en la cadena de consumo, no solamente por las obligaciones contractuales arriba citadas, sino como ya lo ha señalado esta Corporación pretéritamente, la relación de consumo desborda lo contractual, pues va más allá de la confluencia tradicional de voluntades, por lo que el contrato de promesa no es la única forma de vincular a las partes en esa interacción, que es presupuesto esencial de la acción estudiada.

Así, la participación de la sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A., ha sido comprobada, al haberse comprometido en los términos del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, no sólo a administrar y gestionar los recursos dinerarios por ellos entregados, sino que también adquirió varias obligaciones en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, especialmente al otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se transferiría el derecho de dominio de los inmuebles, gestión omitida y que hacía parte de la relación de consumo, en tanto que su objeto final se debía concretar en que la señora Janeth del Socorro González Ortega recibiera los inmuebles negociados y los mismos fueran escriturados a su nombre, de donde deviene la calidad de proveedor del producto esperado, debiendo la Sala de Decisión enfatizar aquí que el numeral 6° de la Ley 1480 de 2011, reconoce que la entrega hace parte de la garantía legal, y que la misma obligación no se agota con el acto material, sino con el registro en forma oportuna, cuando sea del caso, carga que le correspondía a la fiduciaria apelante, pues muy contrario a sus repetidas desavenencias en el sentido de que la misma no tiene parte en la relación de consumo, aquí ha quedado demostrado que el fin último de la conexión entre las partes en litigio, era la de adquirir dos bienes, por un extremo, y la de vender, por el otro, lo que lleva inmersa una obligación de entrega, y al haberse incumplido con la entrega y el registro de los bienes, de plano se colige el incumplimiento de la garantía legal.

Finalmente, corresponde a la Sala estudiar la presunta imposibilidad jurídica de la sociedad apelante de cumplir la orden del fallo, pues la normativa procesal y civil prevé mecanismos idóneos para levantar o superar las restricciones registrales, siendo claro que las cargas financieras o administrativas no constituyen una causal de exoneración frente al consumidor, ya que son contingencias que deben ser gestionadas por los sujetos obligados en desarrollo de su deber profesional de diligencia.

8.- Conclusión.

Retomando las consideraciones expuestas, la Sala de Decisión encuentra que **la fiduciaria no puede pretender exonerarse de responsabilidad en la relación de consumo y en la garantía legal, pues como se viene de ver, el contrato fiduciario le impone directamente la obligación de garantizar la transferencia jurídica del inmueble, y en los términos del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria elevado a Escritura Pública, quedó plasmado que la fiduciaria asumió deberes de administración y transferencia de bienes en beneficio del fideicomitente o de terceros, no siendo aceptable que pretenda presentarse como mero intermediario pasivo**, pues si bien, en principio implica obligaciones de medio, también lo es que de acuerdo con los términos del negocio fiduciario, asumió obligaciones de resultado, especialmente en cuanto se comprometió a la transferencia jurídica de los inmuebles.

Trasciende para esta tesis que el propio contrato fiduciario establece que la fiduciaria debía garantizar la transferencia jurídica del inmueble, y al aceptar esa obligación, la fiduciaria no puede alegar imposibilidad sobrevenida de la culpa de un tercero, porque aquí la constructora actuaba al unísono y en armonía con la sociedad constructora con la que perfeccionó el encargo fiduciario, obligaciones que asumió plenamente en desarrollo del principio *pacta sunt servanda*, por tener

que cumplir lo estipulado en el contrato, sin poder modificar unilateralmente sus deberes.

En suma, la responsabilidad de la fiduciaria implica que debe responder por incumplimiento contractual debido a no haber cumplido con la obligación de transferir el inmueble; no haber actuado con la diligencia profesional exigida por su naturaleza, y pretender trasladar la carga al constructor, pese a que el contrato le asigna expresamente la obligación.

Con relación a la responsabilidad asumida por las entidades fiduciarias, la Corte Suprema de Justicia ha dicho que¹¹:

“Sobre la especial confianza depositada en estas sociedades, en sentencia SC5430-2021, la Corte destacó que, para los inversionistas que consideran vincularse a un proyecto inmobiliario, la presencia de la fiduciaria es de suma importancia, pues los lleva al convencimiento de que el proyecto será adecuadamente administrado por una entidad profesional y altamente especializada, que además cuenta con vigilancia estatal, lo cual brinda la tranquilidad de que aquella «vigilará con seriedad, diligencia y probidad su viabilidad jurídica, técnica, financiera y comercial, desde la fase precontractual, durante su ejecución y hasta la consolidación de sus expectativas frente a las unidades inmobiliarias».

En tal virtud, la fiduciaria funge como una verdadera depositaria de la confianza de los demás intervinientes en el proyecto, y, por ende, cuando defrauda esa confianza no solo incumple su mandato, sino también el principio de buena fe contractual por alejarse del marco de conducta que de ella se esperaba. Respecto a su regulación jurídica, el artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) dispone que al encargo fiduciario le son aplicables las disposiciones que regulan la fiducia mercantil y, subsidiariamente, las que regulan el contrato de

¹¹ Sentencia SC2879 de 2022, rad N° 11001-31-99-003-2018-72845-01, Magistrado Ponente Luis Alfonso Rico Puerta

*mandato, contenidas en el Código de Comercio. En tal virtud, el artículo 1234 Ibidem establece los llamados deberes indelegables del fiduciario, que, junto con los previstos en el acto constitutivo, rigen la relación negocial, y entre los que vale la pena resaltar el deber de realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia **y el de transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.*** (Destacado de esta Sala)

En ese orden, los cargos formulados por la sociedad recurrente no tienen la entidad para enervar la decisión de primera instancia. En consecuencia, se confirmará a decisión recurrida, sin imponer condena en costas en esta instancia, por no aparecer probadas.

En armonía de lo expuesto, se confirmará el fallo impugnado, sin que haya lugar a costas, por no aparecer probadas en esta instancia.

III. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en su Sala Quinta de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 2 de agosto de 2024 por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, dentro de la acción de protección al consumidor de Janeth del Socorro González Ortega contra Victoria Administradores SAS y Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, de conformidad con las consideraciones del presente proveído.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas en esta instancia a la parte apelante.

TERCERO: Ejecutoriado, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada

AÍDA VICTORIA LOZANO RICO

Magistrada

SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA

Magistrada

(AUSENCIA JUSTIFICADA)

Firmado Por:

Adriana Saavedra Lozada

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 001 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Aida Victoria Lozano Rico

Magistrada
Sala 016 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:

f68e62666ca207c22974f10edbfacbf1c2bb5131701990494c8a183
207bf596

Documento generado en 05/06/2026 02:49:19 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

MI CUENTA NO HACE RESÚMENES CON IA DE JURISPRUDENCIA

Yo **leo** las providencias, las **analizo** y utilizo **citas literales** del texto.

Incluso aporto la decisión con los **subrayados** de los que me apoyo.



1. LEO CADA PROVIDENCIA

Dedico el tiempo necesario a leer el texto completo, entendiendo el contexto, los argumentos y la ratio decidendi.



2. ANALIZO CON CRITERIO

Identifico los puntos clave, la tesis de la decisión y su aplicación al caso concreto.



3. CITO LITERALMENTE

Utilizo citas textuales del fallo para garantizar fidelidad al texto y respeto por la autoría judicial.



4. APORTO LA DECISIÓN CON SUBRAYADOS

Comparto el documento oficial con los apartes subrayados que sustentan el análisis.



5. IA SÍ, PERO CON ÉTICA Y RESPONSABILIDAD

La IA es una herramienta de apoyo, nunca un sustituto del criterio profesional. Yo verifico, contrasto y asumo la responsabilidad de cada palabra que publico.



SANTIAGO PÉREZ HERNÁNDEZ
ABOGADO



LEO, DIGO SÍ A LA IA,
PERO CON **ÉTICA PROFESIONAL**
Y RESPONSABILIDAD

pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto (...) Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En ese orden de ideas, una interpretación exegética de la citada disposición normativa permite colegir que, por regla general, el término de caducidad inicia a partir de la fecha en que se produjo el acto objeto de impugnación, sin que exista previsión que condicione tal cómputo a la expedición previa de un documento por parte del órgano que adoptó la resolutive cuestionada (salvo los actos sujetos a registro). Lo anterior debido a que, mal podría supeditarse el ejercicio del derecho de acción a una actuación de la pasiva, ya que tal lógica implicaría la extensión indefinida del término para accionar y prolongaría los efectos de las decisiones presuntamente vulneratorias.

En tratándose de las propiedades horizontales, las anteriores apreciaciones hallan su sustento en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual consagra que "[l]as decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario". De esta manera, el parámetro establece una distinción relevante entre las "decisiones de la asamblea", entendidas como las determinaciones tomadas por el órgano de dirección, y el "acta", como el instrumento que consigna lo ocurrido en la sesión. De ahí que, no es desacertado indicar que el acta cumple una función meramente probatoria.

3. Bajo estas premisas, se habrá de confirmar el proveído fustigado, toda vez que la decisión rebatida se adoptó en la asamblea de copropietarios del Edificio Jorge Garcés Borrero celebrada el 29 de abril de 2025, por lo que el término de 2 meses previsto para la impugnación del acto feneció el 29 de junio de 2025. Luego, se infiere que, para la fecha de presentación de la demanda (esto es, el 18 de julio de 2025), la acción había caducado.

De hecho, no se advierte motivo alguno que explique la mora del actor en promover la acción, dado que el plenario constata que tenía conocimiento de la determinación que pretendía objetar desde el momento de su emisión. En efecto, véase que, en el hecho n.º 10 del libelo genitor, manifestó que "[e]l 29 de abril de 2025, la asamblea general ordinaria del Edificio Jorge Garcés Borrero Propiedad Horizontal (...), designó al suscrito José Ignacio Arias

Rol: 11001316300420250033401



Estos son los apartes en los que me apoyo.



MI COMPROMISO ES CON LA VERDAD DEL TEXTO,
EL RIGOR JURÍDICO Y LA UTILIDAD PARA MI COMUNIDAD.

Contenido con criterio, fundamento y responsabilidad.



Si valoras este enfoque,
te invito a seguir la cuenta
y a compartir este mensaje.

JUNTOS PROMOVEMOS
UN LINKEDIN MÁS ÉTICO,
ÚTIL Y PROFESIONAL.



LEO. ANALIZO. CITO. FUNDAMENTO. RESPONDO.
Así construyo contenido jurídico en el que puedes confiar.

hasagotlex.com