



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES**



Radicación: 2025117464-030-000

Fecha: 2026-09-11 14:53

Superfinanciera Sec.día2101

Anexos: No

Trámite::506-FUNCIONES JURISDICCIONALES

Tipo doc::576-576-SENTENCIA ESCRITA ACCEDE

Remitente: 80030-080030 -Grupo de Jurisdicción del
Ecosistema de Inversión

Destinatario::080000-80000-DELEGATURA PARA
FUNCIONES JURISDICCIONALES

Referencia: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR – ARTÍCULOS 57 y 58 DE LA LEY 1480 DE 2011 Y ARTÍCULO 24 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-.

Número de Radicación : 2025117464-030-000
Trámite : 506 FUNCIONES JURISDICCIONALES
Actividad : 576 576-SENTENCIA ESCRITA ACCEDE
Expediente : DEMANDA
Demandante : [REDACTED]

Demandados : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SIGLA ACCIÓN
FIDUCIARIA

En atención a lo expuesto en audiencia anterior, y de cara a lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del CGP, la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia profiere la siguiente;

SENTENCIA

Procede la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, bajo la perspectiva del régimen de protección al consumidor financiero, a resolver en derecho la controversia surgida entre [REDACTED] de una parte, y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y como vocera de los FIDEICOMISOS BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y LOTE COMPLEJO BACATÁ, de la otra, mediante la cual se pretende:



PRETENSIONES DECLARATIVAS

PRIMERA: Que se declare la existencia de una relación de consumo entre **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de **proveedora**, y la señora [REDACTED] en calidad de consumidora financiera, en virtud del contrato denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1" de número o referencia [REDACTED] donde la accionante figura como **PARTÍCIPE** celebrado entre las partes, con la finalidad de obtener:

(...) La participación en el porcentaje arriba mencionado, se hará efectiva cuando el FIDEICOMITENTE haya entregado el PROYECTO al ADMINISTRADOR y EL(LOS) PARTÍCIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el presente contrato, momento a partir del cual tendrá(n) derecho a recibir los eventuales recursos que se generen durante la ETAPA DE OPERACIÓN (...)

SEGUNDA: Se declare la existencia del fenómeno jurídico de la coligación entre los siguientes contratos, en virtud de la causa negocial común que los ata, ante la imposibilidad jurídica de interpretarse aisladamente, teniendo un único origen causal dado por las partes:

- a. "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ", suscrito el 24 de diciembre de 2010.

FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de proveedora, a restituir a favor de mi poderdante, la señora [REDACTED] en calidad de consumidora financiera, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la sentencia, la totalidad de los recursos aportados por esta para la adquisición de los derechos derivados del contrato denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1" de referencia [REDACTED] presentarían en otorgar derechos fiduciarios en virtud de la calidad de **PARTÍCIPE** por los cuales aportó **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 495.000.000)**.

SEGUNDA: Con respecto a la suma solicitada en la pretensión anterior, se condene a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, a pagar a la señora [REDACTED] en calidad de consumidora financiera, el valor correspondiente a la indexación desde la fecha en la cual mi poderdante realizó el pago de cada uno de los aportes hasta la fecha en que la demandada debió otorgar los derechos fiduciarios (31 de marzo de 2014), a saber, la suma de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS MCTE (\$ 9.894.461,87)**.

TERCERA: Que se condene a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de proveedora, a pagar en favor de la señora [REDACTED] en calidad de consumidora financiera, los intereses moratorios sobre el valor aportado por ella para la adquisición de los derechos derivados del contrato denominado

- b. "CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1 de referencia [REDACTED] suscrito el 04 de junio de 2013.
- c. CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL POR MEDIO DEL CUAL SE CONSTITUYÓ EL FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1
- d. CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL POR MEDIO DEL CUAL SE CONSTITUYÓ EL FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ

TERCERA: Se declare que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de proveedora, incumplió injustificadamente con su obligación de otorgar los derechos fiduciarios a la señora [REDACTED] adquisición que le asistía a **LA PARTÍCIPE** en calidad de consumidora financiera, de conformidad con el numeral 3º del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011 y el artículo 2 de la Ley 1328 de 2009.

CUARTA: Que se declare que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de proveedora, vulneró los derechos por la falta de la efectividad de la **garantía legal** de la consumidora financiera [REDACTED] por no otorgar u entregar los derechos en favor de la aquí demandante por su calidad de **PARTÍCIPE**, igualmente por el incumplimiento de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, de sus obligaciones legales y deberes como profesional prestador de servicios financieros de orden fiduciario.

PRETENSIONES DE CONDENA

PRIMERA: Que se condene a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1,**

"CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1" de referencia No. [REDACTED] a la tasa máxima legal vigente, calculados desde el día después en que se debía realizar el otorgamiento de los derechos fiduciarios derivados de la calidad de **PARTÍCIPE** (es decir, 01 de abril de 2014) hasta la fecha de presentación de esta demanda, por la suma de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$ 1.532.518.350,00)**.

CUARTA: Que se condene a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de proveedora, a pagar en favor de la señora [REDACTED] en calidad de consumidora financiera, intereses moratorios sobre el valor aportado, a la tasa máxima legal vigente, que se causen desde el día siguiente a la fecha de presentación de esta demanda, hasta que se consiga la restitución total de los recursos que aportó mi poderdante.

QUINTA: Que, en caso de incumplimiento de la orden impartida en la sentencia, se condene a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, a las sanciones de las que trata el literal a) y b), numeral 11, del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

SEXTA: Se condene en costas y agencias en derecho a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ**, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6.



PRETENSIÓN SANCIONATORIA:

De conformidad con las facultades que le asisten a la Superintendencia Financiera de Colombia de inspección, vigilancia y control sobre la sociedad demandada, se solicita compulsar copias a la unidad correspondiente de la SFC para que, en el marco de sus competencias, investigue y sancione las conductas reiteradas de la demandada, en contra de los consumidores financieros, conforme lo preceptúa el artículo 20 del Decreto 735 de 2023, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

Artículo 20. Ejercicio de las acciones jurisdiccionales y administrativas de protección al consumidor. El ejercicio de la acción de protección al consumidor relacionada con la pretensión de hacer efectiva una garantía, ante el juez competente o ante la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de facultades jurisdiccionales, no impide el adelantamiento ante la autoridad administrativa competente de las investigaciones e imposición de las sanciones administrativas a que haya lugar.

PRETENSIÓN GENÉRICA

Con base en el artículo 58, numeral 9 de la Ley 1480 de 2011 y en pro de garantizar los derechos del consumidor, en caso de encontrarse derechos que deban protegerse a la señora [REDACTED] consumidora financiera, dentro del contrato denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1" de referencia No. [REDACTED] que no hayan sido solicitados en las pretensiones anteriores o que se hayan pedido de forma incompleta, se sirva esta delegatura emitir decisión extra petita y/o ultra petita según se requiera, con el fin de ahondar en garantías que brinden una indemnización integral de perjuicios y que garanticen el restablecimiento de los derechos cercenados o vulnerados por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ y FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATÁ, identificados con NIT. 805.012.921-0 y en nombre propio, como sociedad comercial individualmente considerada, identificada con NIT. 800.155.413-6, en calidad de proveedora.

Por su parte la entidad demandada se opuso con la proposición de las excepciones que denomino:

"LAS AUTORIZACIONES EFECTUADAS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA CON OCASIÓN DE LOS MODELOS DE LOS CONTRATOS DE PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS: LOS CONTRATOS FUERON APROBADOS EXPRESAMENTE POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.", "INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD EN CONTRA DE ACCIÓN FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA DIO CUMPLIMIENTO A TODAS SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y LEGALES EN EL MARCO DEL CONTRATO DE FIDUCIA", "EL MARCO CONTRACTUAL ES EL QUE FIJA LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y DE LAS DEMÁS PARTES CONTRACTUALES", "LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: ACCIÓN FIDUCIARIA NO ADQUIRIÓ OBLIGACIONES TENDIENTES A LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO", "LA DEMANDANTE, COMO PARTÍCIPE, CONOCIERON Y ACEPTARON EL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL ROL DETERMINADO Y ESPECÍFICO DE ACCIÓN FIDUCIARIA", "CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR ACCIÓN FIDUCIARIA", "EL INTERVENTOR, SU EXISTENCIA Y ROL", "REQUERIMIENTOS DE LA FIDUCIARIA CON DESTINO AL FIDEICOMITENTE PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.", "CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE INFORMACIÓN DE ACCION FRENTE A LA AQUÍ DEMANDANTE POR PARTE DE ACCION Y EL FIDEICOMISO", "CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO POR PARTE DE LA SOCIEDAD FIDEICOMITENTE", "CONDICIONES SUSPENSIVAS PENDIENTES PARA LA ENTRADA EN ETAPA DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO", "EL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1 NO ES UNA FIDUCIA EN GARANTÍA, NI GARANTIZA EL RENDIMIENTO O UTILIDADES DE LOS



PARTICIPES", "ACCIÓN FIDUCIARIA NO ES JUEZ DEL CONTRATO, NO PUEDE DIRIMIR DIFERENCIAS ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y LOS PARTICIPES", "AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS DEMANDADAS. EL NEGOCIO FIDUCIARIO ES PLURILATERAL CON VARIOS CENTROS DE INTERESES Y, POR TANTO, NO HAY IDENTIDAD DE LA COSA ENTRE BD PROMOTORES (FIDEICOMITENTE) Y ACCIÓN FIDUCIARIA (FIDUCIARIA)", "INEXISTENCIA DE PERJUICIOS DERIVADOS DEL SUPUESTO E INEXISTENTE INCUMPLIMIENTO DE ACCIÓN FIDUCIARIA", "INEXISTENCIA DEL DAÑO. LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1. EL INMUEBLE Y LAS OBRAS REALIZADAS EN EL, CORRESPONDEN A LOS ACTIVOS APORTADOS POR LOS PARTICIPES", "INEXISTENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD", "AUSENCIA DE NEXO CAUSAL POR FALTA DE VÍNCULO OBLIGACIONAL. LO QUE SE PRETENDE ES LA ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDADES Y RIESGO POR PARTE DE LA FIDUCIARIA, QUE NO REFLEJAN LA REMUNERACIÓN ESTABLECIDA", "LA SITUACIÓN DE INSOLVENCIA DEL FIDEICOMITENTE Y CRISIS ECONÓMICA DEL PROYECTO ERA IMPREVISIBLE PARA EL MOMENTO EN QUE SE ESTRUCTURÓ EL NEGOCIO Y SE DECRETÓ EL PUNTO DE EQUILIBRIO", "LA CARTERA EN MORA Y DESISTIMIENTOS DE CONTRATOS DE VINCULACIÓN DEL PROYECTO BACATÁ ÁREA COMERCIAL FASE 1 y 3 REPRESENTAN EL INGRESO FALTANTE NECESARIO PARA CULMINAR LAS ÁREAS COMERCIALES – HECHO DE UN TERCERO", "LA BAJA OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS COMERCIALES, NO PERMITE EL REPARTO DE EXCEDENTES, ASÍ SE DECRETE LA ETAPA DE OPERACIÓN DEL CONTRATO", "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA (ACCIÓN FIDUCIARIA). EN UNA REMOTA CONDENA DE DEVOLUCIÓN DE APORTES QUIEN DEBE EFECTUAR LA RESTITUCIÓN DE LAS SUMAS DEBE SER EL FIDEICOMISO BACATA AREA COMERCIAL FASE 1.", "NO HAY LUGAR AL RECONOCIMIENTO DE INTERESES NI REMUNERATORIOS NI MORATORIOS", "EXCEPCIÓN GENÉRICA".

CONSIDERACIONES:

Como primera medida frente la excepción de falta de legitimación:

Para desechar esta defensa por la vía de legitimación por activa, basta con recordar que la aquí demandante tiene la calidad de beneficiaria, al ser esto pacífico, tal condición da como resulta que tienen un interés directo, legítimo y actual de cara a la condición en comento que se traduce en una estipulación para otro, artículo 1506 del Código Civil, el cual la faculta para demandar lo estipulado a su favor y los derechos que le surgen al aceptar esta estipulación conforme lo previsto en el numeral 1º del artículo 1235 del Código de Comercio, tesis que se ha adoptado por esta Delegatura no en pocas ocasiones y que por demás se encuentra fundada para este tipo de contratos por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la cual ha sido reiterada por esa misma colegiatura, para ello se puede acudir a las Sentencias Civil del 1º de julio de 2009, Rad. 11001-3103-039-2000-00310-01, SC5175-2020 y SC530 de 2021 entre otras.

Al pasar a la presunta ausencia de legitimación por pasiva, basta para desechar esta excepción el reiterar como ha sido expuesto en el desarrollo del proceso, que es la conducta de la sociedad fiduciaria de cara a su prestación del servicio y como administradora y vocera del fideicomiso BD Bacatá la que aquí ha de verificarse, esto es, las establecidas



contractualmente (art. 1602 C.C.), las exigidas legalmente de cara al contrato y su servicio dada su actividad de profesional, experto y la captación de dineros considerada de notorio interés público, -arts. 1234 del C. de Co. y siguientes, las predicables por el ejercicio de la administración de dineros ajenos, art. 63 CC y concordantes, las de la prestación de sus servicio a los consumidores financieros, Ley 1328 y Ley 1480 en lo pertinente, las demás que debió observar *"...previstas en esta ley [1328], las normas concordantes, complementarias, reglamentarias, las que se deriven de la naturaleza del contrato celebrado o del servicio prestado a los consumidores financieros, así como de las instrucciones que emita la Superintendencia Financiera de Colombia en desarrollo de sus funciones y los organismos de autorregulación en sus reglamentos."*, según lo indica el literal u) del artículo 7º de la Ley 1328-; y las de reglas de conducta esperadas no de un buen padre de familia sino un buen hombre de negocios que implican la previsibilidad en toda su gestión y exigen racero de diligencia mayúsculo (Sent. SC 2879 de 2022 entre otras), máxime si conforme lo señala el artículo 1243 del C. de Co., *"...El fiduciario responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión."*, aspecto que adelante se ahondará.

Y es que la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil lo ha decantado de antaño y recientemente es criterio pacífico, pues indicó que dada la naturaleza del contrato *"...El principal llamado a responder civilmente por las repercusiones económicas de la gestión encomendada es el mismo patrimonio autónomo, así como también es quien se beneficia de sus utilidades. Sin embargo, aun cuando excepcional, la responsabilidad del fiduciario normalmente se configura ante una extralimitación de sus funciones o una omisión de sus deberes¹, eventos frente a los cuales, ha dicho la Corte, «elfiduciario compromet[e] su responsabilidad y, por ende, sus propios bienes..."*, (Sent. SC2879 de 2022), ya que esta *"...Obligación que se ha entendido en cabeza de la fiduciaria, en causa propia, tal como lo indicó esta Corporación recientemente en sentencia CSJ SC5430-20212"* (Sent. SC3772 de 2022).

Además, recuérdese, en palabras de la Honorable Corte Constitucional, que *"...en materia de sociedades, dada la importante labor que desempeñan sus administradores, en razón a la gran responsabilidad que asumen y la repercusión que sus actuaciones pueden tener en el desarrollo social, ha sido la ley la que les ha impuesto de manera general a éstos, ejercer sus funciones con sujeción a los principios de lealtad y buena fe, así como actuar con la diligencia de un buen hombre de negocios, en interés de la sociedad y teniendo en cuenta los intereses de sus asociados. En tal medida, la actuación de los administradores debe ir más allá de la diligencia común y corriente, pues su gestión profesional de carácter comercial debe orientarse al cumplimiento de las metas propuestas por la sociedad"*, (Sentencia C-123/06).

Es aquí como para concluir ha de decirse que, la responsabilidad ha de surgirle como sociedad fiduciaria y en nombre propio de encontrarse comprobado extralimitó sus funciones ora omitió sus deberes legales e indelegables, lo que de suyo da por contera si tiene un interés legítimo, jurídico y actual de ser llamado al resarcimiento de los posibles perjuicios que aquí se invocan. La pérdida patrimonial de la demandante de cara al contrato de fiducia inmobiliaria en sus etapas de constitución, desarrollo o ejecución y liquidación, sin que pueda aludirse estaríamos en el interregno de una responsabilidad extracontractual en tanto la jurisprudencia atrás citada entre otra ha señalado que esta responsabilidad del fiduciario emana de la misma Ley, art. 1243 C. de Co., y por lo mismo proviene del mismo actuar contractual, recuérdese que, *"...[e]n las obligaciones contractuales, se da por supuesto que los daños previsibles o*



pactados tuvieron su origen en el incumplimiento del contrato o en su cumplimiento defectuoso o retardado (artículo 1616 del Código Civil), por lo que no hay que probar la relación de imputación pues ésta se entiende incorporada de antemano en el contrato , (Sent. SC780-2020).

Ahora, es deber confrontar las obligaciones contractuales, las conductas de las partes y la prestación conexa en este tipo de servicio de cara a las obligaciones que surgen de la Constitución, artículo 78, como las que nacen de dicha normativa, Decreto 663 de 1993, Ley 1328 de 2009 Régimen de Protección al Consumidor Financiero como norma especial y a la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor predicable a todo tipo de relación de consumo de forma supletiva cuando existe norma especial, (art. 2º), Decreto 2555 de 2010 y Circulares de la Superintendencia Financiera de Colombia junto con las demás normas reglamentarias o complementarias, (SC1718 y SC 1757 de 2025).

Dado que sus actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público están sujetas al régimen de intervención estatal previsto en los artículos 150, 189 y 335 de la Constitución Política, con la finalidad de proteger los derechos de los consumidores financieros, regulado en normativas posteriores como el Dec 663 de 1993 EOSF, Ley 1328, Dec 2555 de 2010, CE de la SFC entre otras disposiciones de índole financiero.

Pues el artículo 78 de la Carta Política de 1991 alude a dos esferas de protección, cuya responsabilidad **autónoma** brota de esta disposición pues no surge de los consabidos códigos patrios como el Código de Comercio o Código Civil, (arts. 870 y 1546 respectivamente, Cfr. Sent. SC 248 de 2023 Sal. Cas. Civil Corte Suprema).

De allí que esta norma constitucional, nos dice "**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**", esto es, el control de calidad en los bienes y servicios prestados y el deber de informar de manera debida al consumidor respecto del mercado de estos servicios y bienes ofrecidos.

Y en párrafo seguido expone, "...**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...", (resaltados ajenos).

Este remedio no surge de la normativa general de los remedios por incumplimiento contractual, art. 1546 CC y 870 C. de Co., pues como lo ilustró la Corte Sup. de J. en Sala de Cas. Civil., "...La indemnización de perjuicios derivada de la inejecución -total o parcial- de prestaciones asumidas por una de las partes en un contrato bilateral, así como de su cumplimiento imperfecto o tardío, puede ser solicitada de forma directa, autónoma e independiente al no estar subordinada a la acción resolutoria o de cumplimiento que de forma alternativa prevén los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, conforme lo expuso esta Corporación en CSJ SC 3 nov. 1977, G.J. Tomo CLV n° 2396, pág.320 a 339, CSJ SC 28 mar. 1979, SC 26 nov. 1986, G.J. Tomo CLXXXIV n.º 2423, SC 14 mar. 1996, rad. 4738, SC 4 sept. 2000, rad. 5420, SC 9 mar. 2001, rad. 5659, SC 7 nov. 2003, rad. 7386, SC 19 oct. 2009, rad. 2001-00263-01 y SC 31 may. 2010, rad. 2005-05178-01, entre otras,



hermenéutica que constituye doctrina probable, de conformidad con el artículo 4 de la Ley 169 de 1896.

(...) el daño brota de la inobservancia del deber de conducta prestacional, su génesis es su lesión, o sea, el incumplimiento total o parcial, del cual dimana, originando una prestación indemnizatoria, consistente en reparar el quebranto inmotivado de los derechos e intereses conculcados que puede exigirse con la prestación originaria o subrogada o de manera independiente.”, (Cfr. Sent. SC 248 de 2023 Sal. Cas. Civil Corte Suprema, resaltados ajenos, tema abordado por esta Delegatura en la Sentencia de 25 de febrero de 2025, Radicación: 2024000396 Expediente: 2024-0028, entre otras).

Al punto también es posible ver las Sentencias SC1718 y SC 1757 de 2025, donde claramente se señala; (i) la norma especial prima sobre la general, por ende, la norma financiera prima sobre las normas de consumo y general, así como demás normativa; y (ii) existen diversas acciones de protección al consumidor, dentro de las cuáles está la del consumidor financiero consagrada en el artículo 57 de la ley 1480 con unas condiciones específicas, para las demás acciones de protección están las consagradas en el artículo 56 Ley 1480.

De cara al análisis de la excepciones presentadas se ha dicho, por esta Delegatura, por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá y por la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en casos como el que demanda la atención, que “...es patente que, en toda relación jurídica de esa naturaleza, [fiducias] [que] la fiduciaria debe obrar con sujeción a las cláusulas contractuales al ser ley para las partes y que, en principio, no pueden ser derogadas, salvo por mutuo acuerdo, ora por causas legales.

Frente a ello **se reitera** que el artículo 1234 del Código de Comercio **le impone un catálogo de deberes que, aunque son enunciativos, están referidos a unos débitos indelegables que asume por el carácter profesional que identifica su actividad y que debe cumplir bajo altos estándares de lealtad, diligencia, transparencia y profesionalismo, es decir, como lo haría un buen hombre de negocios, según se precisó en CSJ SC5430-2021, sin dejar de lado las imposiciones de la Circular Básica Jurídica (C.E. N. 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera y el principio de la buena fe que guía el curso de su labor en el mercado en que actúa.** (Sent. SC276 de 2023 y Sent. SC5430 de 2021).

Es decir, se cita y responde, por su condición de fiduciario el cual se permite ejercer únicamente a las sociedades fiduciarias, (art. 1226 C. de Co. y Ley 45 de 1990), de cara a su profesión de prestadora de servicio financiero y con ocasión a las relaciones de consumo, práctica que es de exclusivo resorte y de encontrarse extralimitó ora omitió sus deberes contractuales, legales y de conducta exigidos como buen hombre de negocios, dan paso a exigirle responsabilidad y salir a resarcir el perjuicio incluso con su propio patrimonio.

Igualmente, se ha indicado que tampoco es posible endilgar o pretender señalar que se está creando una responsabilidad de cara a la construcción, ello es totalmente alejado de la realidad, cuestión diferente resulta que sus propios actos generen la condena, lo cual nada tienen que ver con las obligaciones de otros sujetos, sino de la desatención de sus mismos deberes de conducta, ya que de encontrar su responsabilidad como fiduciaria o prestadora del servicio financiero, ha de concurrir los actos propios y exclusivo de su actividad, los



primeros, indelegables al tenor del art. 1234 del C. de Co., y los cuáles solamente puede ejercer una sociedad fiduciaria, art. 1226 C. de Co. y Ley 45 de 1990; y los segundos autorizados por el Estado para el ejercicio de esta actividad financiera, Dec 663 de 1993 EOSF. Entre otras disposiciones, lo cual le obliga incluso asumir con su propio patrimonio las sumas que conduzcan a que se cumpla el objeto contractual al cual se constituyó como fiduciario, se itera, de encontrar su responsabilidad.

Tampoco es dable entender se plasma algún tipo de solidaridad, pues el artículo 825 del C. de Co., enseña que, en negocios mercantiles, *"...cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente..."*, sin que en este caso esta hipótesis este cumplida, pues la Sociedad Fiduciaria en nombre propio resulta ajena a lo pactado en el contrato, otra situación resulta en tener que responder por su gestión como fiduciario hasta por culpa leve, lo que en modo alguno conlleva a tener esta norma, artículo 1243 C. de Co., como una cláusula de solidaridad ya que no contiene tal expresión.

Ahora, de verse por la norma Civil, al así permitirlo el artículo 4º de la Ley 1480 y el artículo 822 del C. de Co., el artículo 1568 CC., nos dice que hay solidaridad *"...en virtud de la convención, del testamento o de la ley..."*, causales que permiten exigir a cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, no cuando *"...se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible..."*, ya que allí *"...cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito..."*.

Y es que la jurisprudencia, ha señalado que *"...La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley..."*, ([STC8318-2017](#)), quiere esto decir, que al no estar en el contrato tal solidaridad estipulada, no es posible irrogarla a la sociedad fiduciaria, más aún si se insiste, aquí no se ausculta ninguna obligación de las distinguidas y con cargo al fideicomitente sino de los deberes que son de resorte de la misma sociedad fiduciaria.

Ahora, *"la coligación se expresa en el reconocimiento de obligaciones que son comunes a todos los intervinientes, fruto de las convenciones coligadas o del principio de buena fe, así como en la ampliación de la legitimación en la causa por activa y pasiva, sin comprender la atribución de competencias jurisdiccionales a alguno de los integrantes de toda la red, para resolver todas las controversias que existan entre los intervinientes, en desconocimiento del régimen constitucional y legal vigente sobre el ejercicio de funciones jurisdiccionales."*

Remárguese, dentro de las operaciones autorizadas a las sociedades fiduciarias, según el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, no se encuentra la de servir como árbitro, conciliador, amigable componedor, mediador, o cualquier otro instrumento que sirva para la heterocomposición o autocomposición de litigios originados en vínculos contractuales. Por tanto, pretender que de la coligación emerja alguna de estas atribuciones en la sociedad fiduciaria, no sólo resulta excesivo, sino contrario a una norma imperativa. Se agrega que Alianza Fiduciaria no se comprometió, en el contexto del negocio fiduciario inmobiliario, a evaluar, participar o resolver controversias, por lo que asignarle estas cargas desatiende la convención pactada.", (SC 1718 de 2025).



En cuanto a una posible atribución de responsabilidad, esta no depende del valor de la comisión fiduciaria. El daño debe acreditarse como cierto, actual y cuantificable, mientras que la remuneración percibida por la demandada no constituye causal de exoneración ni factor de atenuación. En esta clase de asuntos, la exoneración exige demostrar una causa extraña, como fuerza mayor o caso fortuito, hecho exclusivo de la víctima o hecho exclusivo y determinante de un tercero.

De la controversia.

La controversia tiene por fuente la vinculación de la parte demandante como partícipe de un contrato de fiducia, esto es, de un “*acto de confianza*” en virtud del cual “...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”. (Artículo 1226 del Código de Comercio y Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, compendiada en la Circular Externa 029 de 2014 – Parte II, Título II, Capítulo Primero).

A su turno, el literal b) numeral 1º del artículo 29 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero reconoce como una de las actividades autorizadas a las sociedades fiduciarias, el “*Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece*”.

Así mismo, la Superintendencia Financiera en la Circular Básica Jurídica, específicamente en la Parte II Título II Capítulo I Numeral 1.1., ha adoptado un concepto de negocio fiduciario que involucra la integralidad de una serie de actos que desarrolla la sociedad fiduciaria como profesional que presta servicios financieros.

Dicho concepto que involucra tanto la fiducia mercantil como el encargo fiduciario tiene unos elementos que por pertinentes vale la pena resaltar, siendo estos: (i) la existencia de uno o varios actos de confianza, (ii) la entrega de uno o más bienes determinados, con la transferencia o no de la propiedad y, (iii) la realización de una finalidad específica, en beneficio del fideicomitente o de un tercero.

Ahora bien, existe una línea jurisprudencial fuerte, clara, precisa y consistente cuyo desarrollo ha decantado los deberes que tiene toda sociedad fiduciaria a propósito del servicio que presta como profesional en este tipo de mercado constituido, sea en vía de un contrato de fideicomiso ora en contratos de encargo e incluso por vía de coligamiento de estos negocios.

Pues no son pocas las providencias que se han emitido. Sus criterios constituyen referentes jurisprudenciales relevantes para la decisión del asunto, cuya fuerza debe apreciarse atendiendo a la doctrina probable, al precedente vertical y a la analogía fáctica y jurídica de cada pronunciamiento, sin atribuir indistintamente carácter obligatorio a todas las decisiones citadas.



Es por ello se tendrá como derroteros para el caso la diversa jurisprudencia emitida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia a través de las sentencias SC5175 de 2020, SC5430 de 2021, SC3971 -2022, SC2879 de 2022, SC3772 de 2022, SC3978 de 2022, SC 098 de 2023, SC 107 de 2023, SC276 de 2023, SC328 de 2023, SC433 de 2023, STC11278 de 2025, SC1718 de 2025 y SC1757 de 2025 entre otras.

"(...) Queda entonces claro que para la Corte el carácter vinculante, obligatorio y de fuente de derecho de la jurisprudencia emanada de las altas cortes en sus respectivas jurisdicciones y de la Corte Constitucional en todo el ordenamiento jurídico, está ampliamente reconocido.", (Sent. C-621 de 2015, que cita a su vez las Sentencias C-816 de 2011 y SU 053 de 2015).

Súmase que el artículo 4º del CGP., Ley 1564, de forma clara indica que **"...Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley. Deberán tener en cuenta, además, la equidad, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina."**, (resaltados ajenos al texto), imperativo que implica la obligación de observancia en casos análogos estudiados por los órganos de cierre (precedente vertical), los emitidos por la misma Delegatura (precedente horizontal) y el aplicarle estos derroteros al nuevo caso puesto a su resorte e incluso analizar lo que los doctrinarios han predicado sobre la materia.

Y es que ciertamente, esta temática y específicamente este negocio fiduciario, Fideicomiso BD Bacatá, no es novedoso, tampoco es posible sostener sea esta Sentencia un hito de cara a la responsabilidad aquí encontrada con ocasión a esta fase comercial, como quiera que en pretéritas y no pocas oportunidades, esta Delegatura ha conocido de litigios en supuestos similares, se *itera*, no solamente de esta fase comercial, sino incluso de la fases restantes, hotelera y residencial, al punto que se pueden acudir a los siguientes precedentes horizontales:

	Radicado	Fecha Sentencia		Radicado	Fecha Sentencia
1	2018148272	20/12/2019	15	2024123249	24/04/2025
2	2021165947	30/05/2023	16	2024163816	6/03/2026
3	2023114225	24/11/2024	17	2024164001	7/04/2025
4	2023117483	24/11/2024	18	2024178733	18/12/2025
5	2023123773	24/11/2024	19	2024179042	18/12/2025
6	2023136650	10/02/2025	20	2025005464	7/04/2026
7	2023138908	24/11/2024	21	2025017095	13/05/2026
8	2024063052	13/03/2025	22	2025024322	6/05/2026
9	2024071934	24/04/2025	23	2025029100	13/05/2026
10	2024085914	6/03/2026	24	2025049283	18/08/2026
11	2024092671	18/12/2025	25	2025049300	18/08/2026
12	2024096887	19/05/2025	26	2025051379	18/08/2026
13	2024098416	24/04/2025	27	2025058036	18/08/2026
14	2024098419	24/04/2025	28	2025069419	18/08/2026

Algunas que por su cuantía han sido dirimidas por el Superior Funcional, Juez Circuito o Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil, respectivamente, confirmando la decisión de condena.

Fecha	Radicado	Juzgador 2da Instancia
Sentencia 24 feb 2022	11001-31-99-003-2018-00587-01	49 C Cto
Sentencia 15 sept 2025	11001-31-99-003-2023-05503-01	Tribunal Superior Sala Civil
Sentencia 24 sept 2025	11001-31-99-003-2023-05299-01	Tribunal Superior Sala Civil
Sentencia 27 May 2026	11001-31-99-003-2023-06558-02	Tribunal Superior Sala Civi



E incluso sobre la temática, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, por presunta vulneración al derecho fundamental al debido proceso en la adopción de condena de una de estas decisiones, conoció de este tema por vía de la Sentencia STC16232 del 9 oct de 2025, Radicado 11001-22-03-000-2025-002117-01.

Del caso. En lo que corresponde al tema se ha dicho: “...Al fiduciario, tanto como al fideicomitente, interesa -o debe interesar- que la finalidad económica subyacente al negocio jurídico salga adelante, puesto que de ello no solo pende su buen nombre, sino la solvencia de las obligaciones contractuales a su cargo.

Del fiduciario, como profesional en la materia, se espera el estricto cumplimiento de los deberes generales y particulares propios de su ramo de negocios y, por ello, su comportamiento durante todo el iter contractual se mide por un especial rasero que se superpone al tradicional buen padre de familia (artículo 63 del Código de Comercio [sic]). En virtud de su profesionalismo, se le exige una especial diligencia, que estricto sensu, debe ser la de un buen hombre de negocios (SC 5430-2021, 7 oct.), bajo el entendido de que su actividad supone obligaciones de administración y prestación de servicios financieros, en los que, por lo demás, va inmerso un profundo interés público (artículo 335 de la Constitución) y la confianza del ciudadano que entrega sus recursos gracias al respaldo con que cuenta la entidad fiduciaria, dada su idoneidad, su profesionalismo, su especial habilitación para captar esos recursos y la vigilancia especial a la que se encuentra sometida.

En tal virtud, del artículo 1234 del estatuto mercantil y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera¹ se desprenden las que, sin lugar a duda, son obligaciones exigibles a las sociedades fiduciarias en el desarrollo de su actividad: lealtad y buena fe, información, protección y defensa de los bienes fideicomitidos, diligencia, profesionalidad y especialidad, previsión y asesoría².

¹ CE.029/14: PARTE II, Título II, Capítulo I: Disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios.

² CE.029/14: «2.2.1.2. En la celebración de todo negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, 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. (...) 2.2.1.2.3. Deber de protección de los bienes fideicomitidos. El fiduciario debe proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato. En tal sentido, cuando dichos bienes sean sustraídos o distraídos con o sin intervención de la sociedad fiduciaria, ésta debe, como vocera del fideicomiso, interponer las acciones legales que correspondan para su recuperación de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del art. 1234 del C.Cio. 2.2.1.2.4. Deber de lealtad y buena fe. La realización de los negocios fiduciarios y la ejecución de los contratos a que estos den lugar, suponen el deber de respetar y salvaguardar el interés o utilidad del fideicomitente y/o beneficiario, absteniéndose de desarrollar actos que le ocasionen daño o lesionen sus intereses, por incurrir en situaciones de conflicto de interés. 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. 2.2.1.2.6. Deber de previsión. La sociedad fiduciaria debe precisar claramente cuáles son sus



Ahora bien, sin desconocer que, en línea de principio, las prestaciones a cargo del fiduciario son de medio y no de resultado³, su crédito contractual (conformado por las previsiones legales, estipulaciones negociales y deberes secundarios de conducta), debe ser atendido de manera tal que satisfaga el alto estándar de diligencia y previsión que le es propio.

Ese calificado baremo se especifica, entre otras obligaciones, en «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», «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», «precisar claramente cuáles son sus obligaciones en los contratos para evitar situaciones de conflicto en su desarrollo» y «prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual» (CE 029/14, v) y vi), b, 2.2.1,).”, (Sentencia SC2879 de 2022).

Recientemente se dijo: “...La figura legis envuelve un negocio indirecto y supone la intervención de un profesional cualificado que asume la obligación de cumplir las obligaciones propias o inherentes a esa relación jurídica, en la que al mismo tiempo surge un patrimonio autónomo compuesto por los haberes que el constituyente se obliga a transferir con miras al cumplimiento de un objetivo previamente determinado, según las necesidades y el anhelo de las partes.

En todo caso, el elemento basilar de esa relación jurídica es la confianza, habida cuenta que el fideicomitente, que puede ser una persona natural o jurídica, de derecho privado o público, contrata a la fiduciaria, quien en cambio ha de ser un ente jurídico calificado y con especial conocimiento, experiencia técnica, capacidad operativa y financiera en el mercado en que actúa, para que gestione la finalidad determinada en el negocio fiduciario, así como para que cumpla adecuada y debidamente el encargo que se le encomienda en beneficio del fideicomisario que, como ya se vio, puede ser el propio constituyente o un tercero.

En ese sentido, la fiduciaria debe estar habilitada por el Estado para operar comoquiera que cumple labores de intermediación financiera en un negocio jurídico en el que hay cierta asimetría de poderes entre las partes y por virtud del cual pasa a ser ministerio legis la administradora y titular de un activo que, aunque no es suyo, es puesto a su disposición, toda vez que se le transfiere la propiedad, bajo la promesa de buen gobierno y oportuna restitución al beneficiario.

El éxito de la gestión encomendada importa a las partes, pero también al orden jurídico al estar involucradas la estabilidad y la credibilidad del sistema financiero que es un baluarte de las sociedades capitalistas en el mundo contemporáneo. Por ello, el artículo 1234 del Código de Comercio y la Circular Básica Jurídica 029/2014 de la Superintendencia Financiera agrupan diversas obligaciones de las fiduciarias que apuntan a que estas obren bajo ciertos estándares

obligaciones en los contratos para evitar situaciones de conflicto en su desarrollo. Igualmente, deben prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual».

³ Conforme al numeral 3º del artículo 29 del EOSF (Decreto 663 de 1993), «Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley».



de buena fe, diligencia, información, protección, profesionalidad, especialidad, prudencia, previsión, pericia, asesoría y defensa de los bienes fideicomitidos (art. 2.2.1.2.1).

Al fin de cuentas, está de por medio el interés público (art. 335 C.P.N.) y la confianza del particular que le entrega a la fiduciaria parte de su capital gracias a la habilitación estatal de que esta goza para captar recursos y prestar servicios financieros, así como al respaldo y la credibilidad con que se presenta ante el público en general, sobre todo porque su forma de actuar no es clandestina, sino abierta al mercado y, además, está sometida a inspección y vigilancia del Estado.

Frente a ello, aunque en principio las obligaciones a cargo de la fiduciaria son de medio y no de resultado, esos débitos contractuales, que están compuestos por las normas imperativas que regulan su actividad, las cláusulas contractuales y los deberes secundarios de conducta, le imponen la necesidad de obrar bajo altos estándares de diligencia y previsión que le son propios a su actividad, es decir, debe comportarse frente al contrato como un profesional o artífice en pro de lograr la realización de lo proyectado.", (Sent. SC276 de 2023).

Y es que, bajo este escenario, "...es patente que, en toda relación jurídica de esa naturaleza, la fiduciaria debe obrar con sujeción a las cláusulas contractuales al ser ley para las partes y que, en principio, no pueden ser derogadas, salvo por mutuo acuerdo, ora por causas legales.

Frente a ello **se reitera** que el artículo 1234 del Código de Comercio **le impone un catálogo de deberes que, aunque son enunciativos, están referidos a unos débitos indelegables que asume por el carácter profesional que identifica su actividad y que debe cumplir bajo altos estándares de lealtad, diligencia, transparencia y profesionalismo, es decir, como lo haría un buen hombre de negocios, según se precisó en CSJ SC5430-2021**, sin dejar de lado las imposiciones de la Circular Básica Jurídica (C.E. N. 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera y el principio de la buena fe que guía el curso de su labor en el mercado en que actúa.

Con otras palabras, el grado de diligencia predicable de la fiduciaria es cualificado comoquiera que supone actuar como un verdadero profesional en el ramo en el que ejerce su oficio, so pena de incurrir en responsabilidad civil si procede con negligencia y con su conducta -activa o pasiva- genera perjuicios a la otra parte de la relación negocial.

En suma, al margen de que las partes ajusten la relación jurídica a partir de una fiducia mercantil o de un encargo fiduciario, lo cierto es que tal acuerdo tiene como función económica otorgar plena confianza a quienes en él participan, (los promotores, constructores, desarrolladores y también a los inversionistas), respecto del profesionalismo, la pericia y la reputación negocial de la fiduciaria vinculada al respectivo proyecto, sin dejar de lado, por fuerza de la regulación legal de esa labor empresarial, que las actividades que hacen parte de su objeto social interesan al orden público económico (art. 335 C.P.N.) pues tienen como fundamento basilar la aludida confianza y la credibilidad que esas entidades proyectan frente al mercado por su experiencia, rectitud y su conocimiento profesional.

De acuerdo con lo anterior, los negocios fiduciarios, con independencia de la modalidad de que se trate, tienen como pieza esencial una relación de confianza personalísima sustentada en el carácter de profesional de la fiduciaria, quien ha de estar constituida como sociedad,



requiere autorización de la Superintendencia Financiera que la vigila e inspecciona, y ha de reunir las condiciones de eficiencia y solidez financiera necesarias para cumplir su labor.”, (ibídem, resaltados ajenos).

Ya desde la CE No. 007 de enero 19 de 1996 modificada por la CE 046 de 3 de septiembre de 2008 en su Título V, Capítulo I, numeral 2.2., enseñaba de cara a estos contratos que la sociedad fiduciaria al constituirlo tenía que observar las “(...) 2.2.1 Normas y principios a considerar”, pues en “...a. En la celebración de cualquier negocio fiduciario, además de las normas propias contenidas en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio y en los artículos 146 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, **deberán 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 artículo 1603 del Código Civil y en el artículo 871 del Código de Comercio.

b. En la celebración de todo negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes: (...) Deber de información (...) Deber de protección de los bienes fideicomitidos (...) Deber de lealtad y buena fe. (...) Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad. (...) Deber de previsión. (...)”, (algunos resaltados ajenos al texto). Por razón de la fecha de estructuración del negocio y de la vinculación de la demandante, estos deberes se examinan principalmente conforme a la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, modificada por la Circular Externa 046 de 2008, entonces vigente. La Circular Externa 029 de 2014 resulta pertinente para valorar la ejecución posterior del negocio y como compilación de deberes profesionales de carácter continuado, mas no se aplica retroactivamente a la fase precontractual cumplida antes de su expedición.

No está en discusión la vinculación de la demandante en junio de 2013, ni la suma de dinero que entregó, aspectos aceptados en el interrogatorio del representante legal de la demandada y conforme el Contrato de Vinculación No. [REDACTED] correspondiente al [REDACTED] estado de cuenta y plan de pagos aportado con la demanda.

DE LA INFORMACIÓN

Existe este deber no solamente que mana de la CE de la SFC señaladas momentos anteriores, sino de la misma Ley 1328 y la Ley 1480 como suplementaria en relaciones de consumo, y aún más, del mismo artículo 78 de la Carta Política.

Información que no puede darse en cualquier momento, de allí que la norma expone debe ser oportuna, tampoco puede brindarse de cualquier forma sino que debe ser clara, comprensible, precisa e idónea por ende debe tenerse en cuenta la persona a la cual se brinda, la forma cómo se brinda y debe como mínimo el cubrir aspectos relevantes del negocio al cual se vinculan como sus derechos, obligaciones y **riesgos**, y aquí se hace un paréntesis para que se informe no solamente que una inversión puede perderse, sino las situaciones a las cuáles los partícipes se van a someter o que pueden darse a futuro, los eventos que pueden suceder ante la ausencia de liquidez del negocio, los eventos que pueden suceder ante un aumento de costos del proyecto que redunde en no poder cumplir el objeto del



contrato, los eventos que pueden suceder si el fideicomitente no cuenta con suficiente fuente de liquidez en caso de que aquél deba aportarla ante un desfase en la matriz de riegos, entre otros contextos relevantes para que un consumidor pueda con este conocimiento entender el verdadero riesgo que asume a futuro sobre eventos que pueden ser previsibles y de forma consciente proceda a vincularse.

Una cosa es lo que se espera que el negocio se cumpla y todo salga sin contratiempos y en la forma que se piensa debe ejecutarse, y otra, el pretender desconocer con fundamento en una esperanza si así se quiere ver, lo que puede suceder, aspectos previsibles, ausencia de liquidez, demoras en el desarrollo del proyecto, ausencia de liquidez del fideicomitente, encarecimiento del proyecto que evita cumplir el objeto del contrato entre otras, ya que aquí no hablamos de la simpleza de entregar un dinero para invertir como si de un fondo de inversión colectiva se tratara, hablamos de un escenario más complejo.

Bajo este derrotero, no existe prueba que a la demandante se le brindara una suficiente, clara y precisa información previa y al momento de su vinculación sobre aspectos trascendentes como las características de este negocio fiduciario, **sus riesgos**, la destinación de sus recursos, las condiciones al momento de su ingreso para que de forma suficientemente informada tomaran una decisión.

En su interrogatorio, la señora [REDACTED] explicó que la oferta se concentró en presentar el proyecto como uno de gran envergadura y en unas proyecciones de rentabilidad bruta cercana al 19 % anual y valorización del 12 %, sin recordar que se le hubieran explicado de forma concreta los riesgos de iliquidez, la ausencia de una fuente de financiación distinta de los aportes de los partícipes o la capacidad real del fideicomitente para cubrir faltantes.

No obra elemento que demuestre que la demandante recibió información suficiente, clara, precisa y oportuna sobre las condiciones, características y riesgos relevantes del negocio fiduciario. Por el contrario, su declaración da cuenta de que la presentación se concentró en las bondades comerciales y las proyecciones de rentabilidad. El deber legal de información recaía en la demandada como entidad vigilada; si decidió apoyarse en el fideicomitente para la comercialización, debía acreditar que impartió instrucciones y supervisó que la información transmitida comprendiera los riesgos y características del producto financiero, aspecto que tampoco probó.

Tampoco se acreditó que se hubiera informado sobre las características propias del negocio fiduciario y sus riesgos, en particular los asociados a la iliquidez, al encarecimiento del proyecto, a la dependencia entre sus distintas etapas y a la eventual insuficiencia de recursos para culminarlo. Según la demandante, la información recibida se limitó a las bondades del negocio y a los rendimientos proyectados.

Recuérdese que en términos del artículo 23 de la Ley 1480, *"...deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, (...) serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información."*

En consecuencia, no se probó que antes de la vinculación se hubieran explicado riesgos previsibles como la falta de liquidez, sus efectos sobre el desarrollo del proyecto, la necesidad



de fuentes complementarias de financiación y los sobrecostos derivados de retrasos constructivos. Tales contingencias debían ser identificadas y comunicadas por una fiduciaria profesional y experta en esta clase de negocios.

DE LA CONSTITUCIÓN DEL NEGOCIO.

Señalan las CE ya citadas, desde sus orígenes, que “...**la sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad**, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad **de evaluar, valorar y verificar** aspectos tales:

- Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto. (...).”

No obra prueba suficiente de que, al momento de estructurarse el negocio, BD Promotores Colombia S.A.S. acreditara experiencia técnica, capacidad administrativa y solidez financiera acordes con la magnitud del proyecto. La eventual experiencia o solvencia de sus socios no sustituía la evaluación individual de la sociedad fideicomitente, persona jurídica distinta y directamente obligada en la estructura negocial.

En este punto al indagar en interrogatorio de parte al representante de la Fiduciaria si los socios del fideicomitente se obligaron de alguna forma al cumplimiento de este negocio indico a grandes rasgos que no.

Recuérdese que aun so capa de tal decir, que no es prueba, ya que queda en una simple manifestación, no puede pasarse por alto que las personas jurídicas son individuales de las otras personas sean estas naturales o jurídicas que las componen como sus socios, pues en últimas sobre quien recae el deber de demostrar las condiciones de experto, la capacidad jurídica, técnica y financiera que demandaba el proyecto no es a sus socios, sino a la persona que por Ley se ve compelida y obligada a acatar esta carga como fideicomitente, la cual no es otra para el caso que a BD Promotores S.A.S., ente moral con capacidad plena y no dependiente de uno o algunos de sus socios.

Recuérdese que se ha decantado en este tipología “...La existencia de una clara división patrimonial permite explicar la teoría de limitación de riesgo, la cual se estructura bajo las siguientes premisas generales, a saber: (i) Los bienes de la sociedad no pertenecen en común a los asociados, pues estos carecen de derecho alguno sobre el patrimonio que integra el ente moral, correspondiéndoles exclusivamente un derecho sobre el capital social (C.Co. arts. [143](#), [144](#), [145](#) y [146](#)). (ii) Los acreedores de los socios carecen de cualquier acción sobre los bienes de la sociedad, pues tan sólo tienen derecho a perseguir las participaciones del asociado en el capital social (C.Co. art. [142](#)), mutatis mutandis, los acreedores de la sociedad tampoco pueden hacer efectivas sus acreencias con los bienes de los asociados, **pues el socio como sujeto individualmente considerado carece de un poder de dirección sobre el ente social y, por lo mismo, la manifestación de voluntad de la persona jurídica, corresponde a una decisión autónoma de un sujeto capaz, cuya finalidad es hacer**



efectivo el interés plurilateral de las personas que acceden a su creación.”, (Sent. C-090 de 2014, resaltados ajenos).

Y es que, no puede entremezclarse e incluso especular sobre la nítida diferenciación de responsabilidades que surgen entre socios como personas naturales aportantes de capital social y la propia sociedad como ente jurídico dotado de capacidad distinguida, al punto se dijo: “...**La constitución de una sociedad -por regla general- implica el nacimiento de una persona distinta de los socios**, dotada de atributos propios de la personalidad jurídica -nombre, domicilio, nacionalidad, capacidad y patrimonio- para el desarrollo del objeto de su creación. **Por ello, la legislación universal ha dispuesto que el ente social -ser diferente de las personas naturales que lo constituyeron- responde por las actuaciones y obligaciones que contrae con terceros e incluso frente a los accionistas.** Dijo, al respecto, la Corte en sentencia C-865 de 2004-: ‘La finalidad de este derecho constitucional [a la personalidad jurídica] **se plasma entonces en la creación de entes jurídicos distintos de las personas naturales, con capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones**, en aras de lograr la satisfacción de un interés u objetivo común, no siempre ligado a la obtención de lucro. Desde esta perspectiva, el derecho de asociación se concreta en la existencia de personas jurídicas, libres y capaces, para responder autónomamente por su devenir jurídico.’ (Ibídem, resaltados ajenos).

Suma que apenas esta sociedad promotora contaba con 2 años de creada para el momento de constitución del negocio de esta magnitud, es decir, estamos hablando de una sociedad que no tenía un conocimiento jurídico ni técnico sobre esta tipología y entramado de negocio, de allí que un experto en esta tipología de contratos tendría un mayor racero dada esta última situación, en el momento de adoptar sus decisiones, para establecer mínimamente, que la sociedad tuviera condiciones de certeza que le permitieran ver en un evento previsible, posibles problemas de solvencia o de condiciones de idoneidad en el manejo del negocio.

No de poca monta es un promotor con quien se vinculó, es decir, quien debe tener **todos** los conocimientos para que salga adelante su proyecto, la construcción, ya que es quien impulsa, financia y gestiona por ende requiere conocer en el mercado donde va a abordar su desarrollo de la financiación, de la planificación y organización, de una gestión legal y administrativa, de un análisis de mercado entre otros aspectos, análisis y evaluación que brilló por su ausencia.

Como la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá lo señaló “...7.3. *Es que no era de poca monta examinar la experiencia y competencia administrativa de la constructora -sin que pudiera considerarse como de única importancia el aspecto financiero referido a la capacidad de satisfacer débitos bancarios, comoquiera que conocer su idoneidad en ‘el proceso, de planeación, organización, dirección y control del uso de recursos para lograr las metas de desempeño’ en el proyecto inmobiliario era, sin duda, una variable a tenerse en cuenta para anticiparse a la materialización de riesgos que podrían incidir en la operación de construcción propiamente dicha y en el emprendimiento del negocio fiduciario, puesto que una buena gestión ‘consiste en ejecutar los procesos (...) de planear, organizar, dirigir, coordinar y controlar’ los distintos componentes de una organización, entre ellos, el financiero y el talento humano, sin perder de vista ‘la posibilidad de que ocurra un acontecimiento que tenga un impacto en el alcance de los objetivos’, contingencia cuya integral evaluación en todas sus*



dimensiones no se acreditó.", (Sent. 9 de diciembre de 2020 Rad. 11001-31-03-003-2018-02591-01).

Ahora se tiene que la prefactibilidad atribuyó al Complejo Bacatá un costo aproximado de \$233.797.178.774 —cifra que el representante legal situó en audiencia alrededor de \$250.000 mil millones para el proyecto general—, y conforme las pruebas allegadas, la sociedad fideicomitente contaba con 10 mil acciones cada una de un millón de pesos como capital accionario. Esa referencia contable no acredita, por sí sola, liquidez suficiente ni capacidad de respaldo frente a un proyecto de tal magnitud.

La insuficiencia demostrativa se hizo patente en audiencia: el representante legal manifestó que no recordaba si al inicio existió una evaluación de solvencia; reconoció que no había visto en el expediente un documento que diera claridad sobre ese análisis; y remitió la justificación de capacidad a un crédito de \$60.000 millones aprobado con posterioridad para otro sector del complejo. Un estudio bancario posterior que no sustituye el examen propio y contemporáneo que la fiduciaria debía efectuar antes de comprometer su responsabilidad en diciembre de 2010.

Respuesta: Si se refiere al capital de la sociedad de la que soy liquidadora, conforme la cámara de comercio observamos lo siguiente:

* Autorizado*	
Valor	: \$10.000.000.000,00
No. de acciones	: 10.000.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00
* CAPITAL SUSCRITO *	
Valor	: \$8.269.584.000,00
No. de acciones	: 8.269.584,00
Valor nominal	: \$1.000,00
* CAPITAL PAGADO *	
Valor	: \$8.269.584.000,00
No. de acciones	: 8.269.584,00
Valor nominal	: \$1.000,00

Es decir, no se acreditaron fuentes reales de liquidez ni un análisis contemporáneo a la constitución del negocio que permitiera concluir razonablemente que su objeto podía culminarse. Las referencias a estudios o créditos posteriores no suplen la evaluación que debía realizarse antes de que la fiduciaria comprometiera su responsabilidad.

Tampoco se aportaron elementos que demostraran que el fideicomitente contaba, desde la estructuración, con recursos propios o mecanismos ciertos para cubrir eventuales faltantes de caja. Esta insuficiencia probatoria resulta relevante en un proyecto de tal envergadura y confirma que no se acreditó la verificación profesional exigida sobre su capacidad financiera.

Suma que la pasiva no acredita analizara el riesgo al momento de comprometer su responsabilidad como fiduciario, es decir, cuando suscribe el contrato de fiducia mercantil y no en fecha posterior, esto da aún más certeza de que no se efectuaron dichas valoraciones y análisis, o no hay prueba en contrario.

E incluso de realizar por esta sede un simple análisis matemático y de porcentajes de cara al patrimonio de esa fecha del fideicomitente, de cara al inicio de este negocio, es decir, con



ocasión a este y no respecto de unos niveles propios de su solvencia por otras operaciones, no se demuestra un nivel de solvencia adecuado para fungir como soporte en un escenario de insolvencia del proyecto.

Y como se dijera, si una hipótesis por demás previsible, es que puedan existir demoras y estas a su vez conlleven a sobrecostos, no se entiende como en la matriz de riesgos no se tenga prevista esta situación, y se añade con su actuar haya permitido que esta sociedad apenas con este mínimo nivel de solvencia ingresara a este tipo de negocios pese a comprometerse contractualmente como lo reza el negocio de fideicomiso constituido, a adelantar todas las acciones para que se cumpliera el objeto contractual, entre los cuales y de ser necesario entregar los recursos que se requirieran para tal efecto.

El mismo representante aceptó que la cesación de pagos de los partícipes y la necesidad de capitalizar el patrimonio por otros medios lo cual constituía un riesgo previsible. Pese a ello, no se acreditó una fuente cierta de respaldo para la Fase 1 distinta de los aportes de inversionistas ni una verificación de que BD Promotores contara con liquidez suficiente para cubrir oportunamente los faltantes.

Respecto del punto de equilibrio:

La contestación ubicó la acreditación del punto de equilibrio el 16 de marzo de 2011 y las rendiciones de cuentas el 1 de abril de 2011. El representante legal confirmó en audiencia que se declaró cumplido en abril de 2011, antes de la vinculación de la demandante, y que la fuente principal del flujo de caja eran los aportes de los partícipes.

Lo primero a referir es que ninguna prueba se aportó para probar que para cuando se constituyó el negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria como era su deber, y previo a establecer si comprometía su responsabilidad en este acuerdo, haya efectuado un análisis para establecer que este punto de equilibrio no comprometía el objeto del contrato.

De ir más allá, recuérdese que se tuvo por superado el punto de equilibrio a partir de compromisos contractuales que representaban el porcentaje previsto sobre el costo del proyecto. Sin embargo, no se aportó al expediente pruebas que permitieran reconstruir el listado de derechos computados, el recaudo efectivo, el flujo de caja y la valoración propia realizada por Acción Fiduciaria para concluir que esos compromisos producirían los ingresos necesarios para culminar la obra y concluir el objeto contractual.

Luego llama la atención que, si se superó la cantidad estipulada de contratos que eran la fuente principal de financiación, no se tuviera como un riesgo previsible el no pago de los mismos para que se llegara a feliz término el proyecto.

El representante afirmó en interrogatorio que la fiduciaria validó las condiciones contractuales con apoyo en el concepto favorable de la interventoría y admitió que no recordaba haber visto otro documento distinto del informe periódico que reflejaba el cumplimiento. Añadió que la interventoría era contratada por el fideicomitente, mediante una terna aprobada por la fiduciaria. La recepción de ese concepto en concreto no demuestra el examen profesional propio sobre este presupuesto, recaudo real, flujo de caja y capacidad de respaldo del promotor.



A esto suma que el representante legal reconoció que hacia 2016 y 2017 se presentaron problemas de cartera y faltantes de recursos; que BD Promotores no cubrió de manera inmediata al ciento por ciento de esos faltantes, sino que buscó comercializar derechos adicionales; y que, aun así, el proyecto no culminó, con ello ya comenzó precisamente a materializarse el riesgo previsible que la estructuración y verificación profesional debían valorar.

Y es que sobre este particular se ha dicho por la Sala de Cas. Civil de la Corte Suprema de Justicia que “...**también resultaba razonable entender que el ‘punto de equilibrio de ventas’ solo podía alcanzarse con operaciones que generaran un flujo de caja positivo para el proyecto.** Finalmente, la vinculación -como beneficiarios de área- de los propietarios de los predios donde se levantaría el complejo (...) no se reflejarían en un aumento del activo corriente del negocio, y por lo mismo, esos negocios carecerían de incidencia para viabilizar económicamente la ejecución de las obras constructivas.”, (Sent. SC 5175 de 2020).

Lo anterior evidencia la ausencia de fuentes suficientes de liquidez: bien porque el punto de equilibrio se apoyó en compromisos de aporte y no en recaudos efectivos, bien porque no se acreditó que el fideicomitente tuviera capacidad cierta para atender los faltantes. En cualquiera de los dos escenarios, la fiduciaria no demostró haber valorado y gestionado adecuadamente ese riesgo al estructurar y ejecutar el negocio.

Suma que tampoco se probó que los contratos suscritos dejaran de fondearse, es decir, condiciones de mora por impagos o desistimientos de estos contratos de tal magnitud que dieran lugar al descalabro de su financiación, por el contrario, de las rendiciones de cuenta se señala que la cartera a recaudar apenas llegaba al 1% de lo proyectado en recursos, dinero que tampoco tuvo por suplido por parte de la sociedad fideicomitente como era su deber contractual, lo que se insiste, muestra su poca o nula capacidad financiera.

Tampoco es posible señalar situaciones exógenas que causaron el estancamiento del negocio, o no se probó así.

Frente a la excavación, basta para desechar tal tesis el informe mensual de supervisión administrativa de eco proyectos emitido para el período de agosto de 2014 que indicó en su página 19:

- **Valor Costos Directos:** En Junio/13, los Costos Directos tenían un valor de \$215.000 M. Debido a las variables encontradas en la cimentación profunda, los Costos Directos proyectados, se incrementaron para el mes de Agosto, a \$217.342 M, es decir una desviación de \$2.542 M. Este valor fue estudiado incluyendo los APU, por el ingeniero Camilo Cruz y sometidos a consideración y aprobación de BD. Por lo anterior los Costos Directos quedaron aprobados, incluyendo la desviación.



En cuanto al incremento del dólar, no puede señalarse que no era previsible su alza, menos cuando hablamos de un indicador económico fluctuante y externo regido por otro tipo de situaciones incontrollables, y al ser ello así, ser un indicador económico bajo estos contextos, no es posible predicar que no se podía si quiera inferir que este indicador económico pudiera subir, sin que se probara por demás, los efectos directos que tuvo esta alza en el proyecto, de cara a lo ya establecido, esto es, conforme los elementos, materiales y demás especificaciones a llevar a cabo el proyecto, es decir, el impacto real y de liquidez que produjo esta alza del dólar confrontada con los elementos a adquirir confrontados con los costos del proyecto.

No está demás señalar la carga que jurisprudencialmente se ha impuesto a las sociedades fiduciarias de cara a estas situaciones, como lo son "...El **deber de consejo**, en palabras del autor citado, «deriva de la obligación de información, de donde aconsejar presupone hallarse informado», y comporta un plus frente a aquella, «adicionándole una opinión motivada que puede llegar a constituir una advertencia disuasiva (...) **en atención a las eventuales consecuencias que debería afrontar el cliente** (...) y, por lo demás, porta la incertidumbre propia de todo consejo». Sin embargo, es claro que este deber se agota en su exposición razonada por parte del contratante informado y en modo alguno supedita la voluntad del aconsejado, quien como titular de un derecho subjetivo es el único que puede tomar determinaciones sobre él, siendo una característica esencial, la «independencia y libertad de que goza el informado-aconsejado quien, al cabo, se reserva, como pertenencia personal, la decisión final».», (ibídem).

Y "...el **deber de previsión**, en términos generales, concierne a que el experto tenga la capacidad de advertir con anticipación los riesgos o inconvenientes a los que pueda quedar expuesto el negocio fiduciario, basado en su profesionalismo y experiencia.", (ejusdem).

El criterio anterior fue aplicado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil de Decisión, al resolver un asunto relacionado con el mismo FIDEICOMISO BACATÁ ÁREAS COMERCIALES FASE 1. En sentencia del 15 de septiembre de 2025, radicación 11001-31-99-003-2023-05503-01, la Corporación modificó únicamente la cuantía actualizada de la condena y confirmó las demás determinaciones adoptadas contra Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Sobre el estándar de conducta exigible precisó:

"Que el fiduciario asuma obligaciones de medios y solo responda hasta por la culpa leve, no es óbice para que, en su condición de profesional en el agenciamiento de negocios ajenos, asuma con especial esmero el primer deber indelegable que le impone el artículo 1234 del Código de Comercio referente a «realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia». En ese orden, el grado de diligencia exigible a la fiduciaria no es el que un hombre común emplearía ordinariamente en sus negocios propios (art. 63 C.C.), sino el de un «buen hombre de negocios», comoquiera que si la fiducia mercantil siempre involucra la obligación de administrar, ello le impone actuar como un profesional en el ramo bien calificado para el desempeño de su oficio, so pena de incurrir en responsabilidad si actúa de manera negligente y con su acción u omisión genera perjuicios al otro contratante" (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil de Decisión, sentencia del 15 de septiembre de 2025, rad. 11001-31-99-003-2023-05503-01, pp. 32-33).

Al examinar concretamente la capacidad de BD Promotores Colombia S.A. y la actuación de la fiduciaria en ese mismo negocio, el Tribunal concluyó:



"[A]un cuando pudiera concederse algún grado de credibilidad a la afirmación de que la administradora demandada verificó la capacidad técnica y financiera del fideicomitente, lo cierto es que en el expediente no obra prueba alguna que dé cuenta de un estudio efectuado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. para establecer que BD Promotores cumpliera con tales exigencias en los años 2009 y 2010, época en la cual se suscribió el contrato" (ibidem, p. 39).

En relación con el punto de equilibrio, la misma providencia señaló:

"Conforme a lo manifestado por el representante de la fiduciaria y la interventoría, para alcanzar el punto de equilibrio se requería únicamente la suscripción de contratos que cubrieran el 70% del costo de construcción de la respectiva fase, sin que fuera indispensable el recaudo efectivo de dichos recursos. Si bien tal modalidad podría considerarse una práctica habitual en este tipo de operaciones, lo cierto es que entraña un riesgo significativo no valorado adecuadamente, configurando una modalidad de carácter, incluso, algo especulativo, sustentado en la expectativa de condiciones económicas futuras y carente de un soporte material suficiente que garantizara, con un grado razonable de certeza, la ejecución del proyecto ofrecido a los consumidores; inadecuado manejo que, en últimas, repercutió en su desfinanciamiento y, por ende, su parálisis" (ibidem, pp. 40-41).

Finalmente, al concretar la imputación y el nexo causal, el superior sostuvo que *"las falencias demostrativas de la parte pasiva [...] trajeron a flote la infracción de los deberes impuestos a la conminada en el ordinal 5.2, de la Circular Externa 046 de 2008, así como en el artículo 1234, numeral 1º, del Código de Comercio, y en el canon 3º, literal a), de la Ley 1328 de 2009"*, desatención que afectó los intereses patrimoniales de los consumidores y resultó suficiente para tener por materializado el nexo causal entre la conducta culposa y el daño (ibidem, p. 47). Esta decisión constituye un referente especialmente persuasivo porque examinó el mismo patrimonio autónomo, el mismo fideicomitente, idéntico esquema de financiación y reproches profesionales sustancialmente coincidentes con los debatidos en este proceso.

En igual sentido, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Cuarta de Decisión Civil, en sentencia del 16 de abril de 2026, radicación 11001-31-99-003-2023-03082-01, aclaró que la imputación no corresponde a una responsabilidad objetiva ni a una solidaridad automática con el constructor, pues *"el análisis del delegado se centró en los deberes propios que, en su condición de sociedad fiduciaria profesional, le incumbían en la estructuración, verificación y ejecución del esquema fiduciario, de forma particular en lo relativo al control de las condiciones de giro, la gestión de los recursos y la salvaguarda de los intereses de los inversionistas"* (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Cuarta de Decisión Civil, sentencia del 16 de abril de 2026, rad. 11001-31-99-003-2023-03082-01, pp. 23-24).

Estos precedentes convergen en un criterio aplicable al presente asunto: la sola frustración del proyecto no compromete el patrimonio propio de la fiduciaria; la condena procede porque se demostraron omisiones profesionales autónomas en la verificación de la capacidad del fideicomitente, la valoración real del punto de equilibrio, la previsión de fuentes de financiación y la información suministrada a la consumidora, omisiones que incidieron causalmente en la pérdida patrimonial reclamada.



Bajo el panorama anterior, la responsabilidad no se funda en que la fiduciaria garantizara el éxito de la construcción, sino en la infracción de sus deberes propios, profesionales e indelegables. La demandada no acreditó que, antes de comprometerse, hubiera verificado suficientemente la capacidad técnica, administrativa y financiera del fideicomitente; tampoco demostró una evaluación adecuada de la viabilidad del esquema de financiación, basado en compromisos de aporte sin recaudo efectivo, ni que hubiera informado de manera clara y suficiente a la consumidora sobre los riesgos relevantes. Esas omisiones incidieron de forma jurídicamente relevante en la pérdida patrimonial reclamada, pues permitieron la vinculación y permanencia de los recursos de la demandante en un negocio cuya estructura financiera carecía de soporte material suficiente para asegurar, con razonable probabilidad, el tránsito a la etapa de operación del área comercial. Se configuran, por tanto, el incumplimiento, el daño y el nexo causal exigidos para atribuir responsabilidad a la fiduciaria con su propio patrimonio.

Pues dada la naturaleza del contrato “...*El principal llamado a responder civilmente por las repercusiones económicas de la gestión encomendada es el mismo patrimonio autónomo, así como también es quien se beneficia de sus utilidades. Sin embargo, aun cuando excepcional, la responsabilidad del fiduciario normalmente se configura ante una extralimitación de sus funciones o una omisión de sus deberes*⁴, eventos frente a los cuales, ha dicho la Corte, «el fiduciario compromet[e] su responsabilidad y, por ende, sus propios bienes...”, (Sent. SC2879 de 2022) ya que esta “...*Obligación que se ha entendido en cabeza de la fiduciaria, en causa propia, tal como lo indicó esta Corporación recientemente en sentencia CSJ SC5430-2021*”⁵ (Sent. SC3772 de 2022 entre otras sobre incluso de casos análogos, a saber, las sentencias SC-065-2006, SC107 de 2023 y SC 328 de 2023 entre otras).

En cuanto a la defensa según la cual se obró de buena fe, esta no prospera. En una actividad financiera regulada no basta la convicción subjetiva de haber actuado correctamente: correspondía acreditar una conducta objetivamente ajustada a los estándares de profesionalismo, diligencia, previsión, información, debido cuidado y cumplimiento de los deberes legales y contractuales propios de la sociedad fiduciaria. Como se examinó, esa conducta cualificada no fue demostrada en relación con la verificación de la capacidad del fideicomitente, la valoración real del punto de equilibrio, las fuentes de financiación y la información suministrada a la consumidora.

O como la Sala Civil del Tribunal Superior de este distrito sobre situaciones análogas indica, pues es la pasividad de la fiduciaria como experto, la “...*que pone en entredicho el cumplimiento de uno de los deberes indelegables del fiduciario, consistente en '[r]ealizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia', contemplado en el artículo 1234, numeral 1, del Código de Comercio, y desdice del acatamiento del canon 3, literal a), de la Ley 1328 de 2009, en cuyo tenor preceptúa que '[l]as entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben emplear la*

⁴ CSJ SC 1 jul. 2009, exp. 2000-00310-01.

⁵ “...*es claro que la fiduciaria no era una convidada de piedra en punto a la verificación de que el patrimonio autónomo estuviese integrado en su totalidad antes de que se iniciara la fase operativa del proyecto, pues con independencia de que en las cláusulas contractuales no se haya impuesto de manera específica esa obligación, es evidente que en su calidad de administradora profesional en este tipo de negocios, estaba compelida a realizar con diligencia todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia, que, naturalmente, incluían la completa composición del patrimonio autónomo, como garantía de seriedad frente a todos los vinculados al proyecto inmobiliario*”.



debida diligencia (...) en la prestación de sus servicios a los consumidores, (...). En tal sentido, las relaciones entre las entidades vigiladas y los consumidores financieros deberán desarrollarse de forma que se propenda por la satisfacción de las necesidades del consumidor financiero (...).", (Cfr. Sentencia 9 de diciembre de 2020, Rad. 11001-31-03-003-2018-02591-01).

Bajo el panorama anterior, encontrada las conductas culposas que acarrean la responsabilidad de la sociedad fiduciaria, y como quiera que se tiene precisamente se produjeron algunas omisiones propias de su ejercicio en obligaciones de conducta contractual, legal y de su propio ejercicio como experta en estos negocios y prestadora de un servicio de interés público como el financiero, que a la postre contribuyeron a la no obtención del objeto contractual, dar paso a la asamblea de la operación hotelera y un proyecto aún pendiente de terminar pese a transcurrir más de 15 años desde que fuere constituido, es que da cuenta debe resarcir el daño estimado como emergente, con su propio patrimonio.

Así las cosas, queda únicamente por establecer las sumas a reintegrar, perjuicio que se traduce en los aportes entregados por la demandante con la debida indexación, valor expuesto en la demanda que además no fue refutado en su cuantía, actualización que se producirá conforme el consolidado emitido por el DANE del IPC desde la fecha de entrega de cada suma hasta la fecha de esta sentencia según la serie de empalme que obra en la página web de dicha entidad, <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>, cuya fórmula reconocida trata de Valor Real (vr) es igual (=) a Valor Histórico (Vh) multiplicado por el resultado que da de dividir (/) el IPC Actual (IPC Act.) último frente al IPC inicial (IPC. Inic.) del momento histórico donde se recibió cada pago. Esto es, en otras palabras, $Vr = Vh \times (ipc. act / ipc. inic)$.

Indexación que responde a criterios de justicia y equidad ante la pérdida del poder adquisitivo de la moneda y procede aun de oficio, conforme lo ha enseñado la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (sentencia de 12 de agosto de 2005, exp. 11001-31-03-021-1995-09714-01, entre otras). Además, los artículos 1626 y 1649 del Código Civil sustentan que el pago debe satisfacer íntegramente la prestación debida, con todos los componentes necesarios para mantener su equivalencia económica.

Además que es deber la reparación integral que trae el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 y el artículo 283 del Código General del Proceso, sobre los cuales la jurisprudencia ha indicado que **"...al afectado por daños en su persona o en sus bienes, se le restituya en su integridad o lo más cerca posible al estado anterior..., y por eso, acreditada la responsabilidad civil, el juez 'tendrá que cuantificar el monto de la indemnización en concreto, esto es que habrá de tomar en consideración todas las circunstancias específicas en que tuvo lugar el daño, su intensidad, si se trata de daños irrogados a las personas o a las cosas, y la forma adecuada de resarcir el perjuicio'"** (negrilla fuera de texto, SC5340, 7 dic. 2018, rad. n.º 2003-00833-01, reitera el precedente SC22036, 19 dic. 2017, rad. n.º 2009-0014-01).", (Sent. SC2847-2019 del 26 de julio de 2019, Radicación N.º. 41001-31-03-002-2008-00136-01).

Pues "Lo anterior significa que el juez tiene la obligación de ordenar la indemnización plena y ecuaníme de los perjuicios que sufre la víctima y le son



jurídicamente atribuibles al demandado, (...) La reparación integral de los perjuicios exige, de igual modo, que en cada caso el juez tome en consideración las circunstancias específicas en que tuvo lugar el hecho dañoso (...) Estos criterios deben ser tomados en consideración por el sentenciador al momento de tasar la condena en concreto, según su arbitrium iudicis y fundamentando su decisión en las reglas de la sana crítica.", (Sent. SC9193-2017 del 28 de junio 2017, Radicación Nº 11001-31-03-039-2011-00108-01, resaltados ajenos al texto).

Por lo que, teniendo en cuenta los pagos realizados, la actualización se calcula con la fórmula $V_r = V_h \times (\text{IPC final} / \text{IPC inicial})$. Para el aporte de \$51.300.000 del 23 de abril de 2013: $\$51.300.000 \times (159,79 / 78,99) = \$103.775.503,23$, de los cuales \$52.475.503,23 corresponden a indexación. Para el aporte de \$443.700.000 del 29 de mayo de 2013: $\$443.700.000 \times (159,79 / 79,21) = \$895.074.144,68$, de los cuales \$451.374.144,68 corresponden a indexación. En consecuencia, el capital histórico de \$495.000.000 actualizado hasta julio de 2026 asciende a \$998.849.647,91, que se redondea al peso a \$998.849.648. Este valor deberá continuar actualizándose con el IPC certificado por el DANE, desde agosto de 2026 y hasta el vencimiento del término de veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria concedido para el pago. A partir del día hábil siguiente al vencimiento de ese plazo cesará la actualización monetaria y, si subsiste el incumplimiento, se causarán únicamente intereses moratorios en los términos del artículo 884 del Código de Comercio sobre el monto actualizado hasta aquella fecha.

Se negarán los intereses moratorios pretendidos para el período anterior al vencimiento del plazo judicial, pues antes de esta sentencia no existía a cargo de la fiduciaria una obligación dineraria propia, clara y exigible por el monto aquí definido. También se negarán los rendimientos solicitados: la vinculación otorgaba derechos fiduciarios sujetos al resultado variable de la operación del área comercial y no se probó que la demandada hubiera garantizado una rentabilidad específica. En caso de incumplimiento del pago dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria, la mora se causará desde el día hábil siguiente, exclusivamente a la tasa prevista en el artículo 884 del Código de Comercio y sin acumularse con la indexación por IPC.

Respecto a la sanción, es la consecuencia lógica de incumplimiento contenida en el numeral 11 del artículo 58 Ley 1480, por ende, no requiere declaración.

No se condenará en costas al no encontrarse probada su existencia y por consecuente su causación, (num. 8º del artículo 365 del CGP.).

DECISIÓN

Conforme con lo expuesto, la **DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones eximentes de responsabilidad propuestas por la pasiva.



SEGUNDO: DECLARAR civil y contractualmente responsable a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre propio, por la omisión de sus deberes profesionales e indelegables, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. a pagar, con su propio patrimonio y dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión, a favor de [REDACTED] la suma de NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$998.849.648), que corresponde al valor único actualizado del capital histórico de \$495.000.000 e incorpora corrección monetaria por \$503.849.648, calculada hasta julio de 2026.

VENCIDO el término de veinte (20) días hábiles concedido en el ordinal tercero sin que se verifique el pago, cesará la actualización monetaria y, a partir del día hábil siguiente al vencimiento y hasta la fecha del pago efectivo, se causarán únicamente intereses moratorios a la tasa prevista en el artículo 884 del Código de Comercio, liquidados sobre el monto actualizado.

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. deberá acreditar el cumplimiento de la sentencia dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de dicho término, mediante documentos idóneos, so pena de dar paso, por vía incidental, al trámite sancionatorio previsto en el numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

CUARTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: SIN CONDENA en costas.

Ejecutoriada esta decisión, por Secretaría archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GILBERTO REYES MARÍN

PROFESIONAL ESPECIALIZADO

080030 -Grupo de Jurisdicción del Ecosistema de Inversión

Copia a:

Elaboró:

GILBERTO REYES MARÍN

Revisó y aprobó:



GILBERTO REYES MARÍN

La inserción en el estado se hará al día siguiente a la fecha de la providencia. Art. 295 CGP,

Para consultar las notificaciones por estado puede dirigirse a la siguiente dirección web.

<https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/11135/notificacionesfunciones-jurisdiccionales-notificaciones-por-estado-11135/>