

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA LOZANO RICO RV: SUSTENTACION DE LOS REPAROS  
CONCRETOS DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 3 DE MAYO 2023  
RADICADO No. 11001-3199-001-2021-14867-01

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

Mar 08/08/2023 16:17

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

📎 1 archivos adjuntos (732 KB)

SUSTENTACION REPAROS RECURSO DE APELACION FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO DDA MARTHA ALICIA ROBLES  
SAENZ .pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA LOZANO RICO

Cordial Saludo,

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

---

**De:** Daniel Eduardo Ardila Paez <daniel.ardila@accion.co>

**Enviado:** martes, 8 de agosto de 2023 16:13

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

**Cc:** 'vpp-abogados@outlook.es' <vpp-abogados@outlook.es>

**Asunto:** SUSTENTACION DE LOS REPAROS CONCRETOS DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 3 DE  
MAYO 2023 RADICADO No. 11001-3199-001-2021-14867-01

Honorable Magistrada Ponente

Dra. **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL**

[secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**REF. SUSTENTACION DE LOS REPAROS CONCRETOS DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DE  
FECHA 3 DE MAYO 2023**

<b>PROCESO:</b>	ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
<b>RADICADO No.</b>	11001-3199-001-2021-14867-01
<b>DEMANDANTES:</b>	MARTHA ALICIA ROBLES SAENZ
<b>DEMANDADOS:</b>	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., Y CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.

Cordial Saludo,

Por medio del presente y estando dentro del término conferido por el Despacho, remito el documento de la referencia junto con sus respectivos anexos.

Se copia el presente correo a todas las partes de conformidad con lo establecido en la norma procesal.

Agradecemos confirmar el recibo.

Cordialmente,



## ACCION FIDUCIARIA

---

**Daniel Eduardo Ardila Paez**

**Abogado de Procesos Judiciales**

✉ [daniel.ardila@accion.co](mailto:daniel.ardila@accion.co)

---

☎ 60 (1) 6915090 Ext. 1392

📍 Cra. 23 #86a - 50 Bogotá D.C. - Colombia

🌐 [www.accion.co](http://www.accion.co)

---

En atención a las disposiciones de la Ley 1328 de 2009, ACCION Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero quien podrá ser contactado en el Teléfono 60(1) 4898285 - Dirección: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval, Bogotá - Email: [defensoria@semarojasasociados.com](mailto:defensoria@semarojasasociados.com) Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo. Defensor Suplente: Patricia Amelia Rojas Amézquita. Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:30 p.m. También le recordamos que el tratamiento de los datos personales contenidos en este mensaje se realizará en cumplimiento de la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013.

Este mensaje y sus anexos pueden contener información confidencial, si usted no es el destinatario del mensaje, se le notifica que la revisión, divulgación, distribución o cualquier acción relacionada con el mensaje y sus anexos está prohibida, por favor informar al emisor y borrar el mensaje.

Gracias. Consulte nuestra política de tratamiento de datos dando [Clic aquí](#)

Honorable Magistrada Ponente  
Dra. AÍDA VICTORIA LOZANO RICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL  
[secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D.

## REF. SUSTENTACION DE LOS REPAROS CONCRETOS DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 3 DE MAYO 2023

**PROCESO:** ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR  
**RADICADO No.** 11001-3199-001-2021-14867-01  
**DEMANDANTES:** MARTHA ALICIA ROBLES SAENZ  
**DEMANDADOS:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., Y CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.

**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 284.332 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO identificado con NIT 805.012.921-0**, tal como consta en el expediente, por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a su Despacho para **SUSTENTAR LOS REPAROS CONCRETOS** conforme el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida en la audiencia de fecha 03 de mayo de 2023, en los siguientes términos:

### I. OBJETO DEL RECURSO

El recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida en la audiencia de fecha 03 de mayo de 2023 tiene por objeto lo siguiente:

Que se **REVOQUE** la sentencia proferida en la audiencia de fecha 03 de mayo de 2023, donde la delegatura, resolvió lo siguiente:

*“PRIMERO: Declarar que las sociedades CONSTRUCTORA PUNTA VERDE SAS y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, vulneraron los derechos de la consumidora, de conformidad con la parte motiva de la presente providencia.*

*SEGUNDO: Ordenar a las sociedades CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S AS y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, en favor de la señora MARTA ALICIA ROBLES SAENZ, a título de efectividad de la garantía, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia proceda con la firma de la escritura pública que transfiere el derecho de dominio, y el registro oportuno del bien inmueble, Apartamento 201, de la torre 4 Parquadero 13 y depósito 15 del proyecto condominio Palo Alto, ubicado en el municipio de la Mesa Cundinamarca, en la condiciones ofrecidas. Así mismo deberán asumir todos los gastos que genere dicho acto, de conformidad con las consideraciones del presente fallo.*

*TERCERO: Se ordena a la parte demandante que, dentro del improrrogable término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo concedido para darle cumplimiento a la orden impartida en esta Sentencia, informe al Despacho si la demandada dio cumplimiento o no a la orden emitida. Lo anterior, con el objetivo de dar inicio al trámite incidental de verificación del cumplimiento, conforme lo señalado en el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, so pena de ordenar el archivo inmediato de esta actuación. En todo caso, tenga en cuenta que, transcurrido el término aquí previsto, el demandante tendrá la posibilidad de acudir a la jurisdicción ordinaria, especialidad civil, para ejecutar la orden contenida en esta sentencia, de conformidad con las reglas del proceso ejecutivo.*

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

*QUINTO: En caso de persistir en incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.*

*SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada CONSTRUCTORA PUNTA VERDE SAS, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO. Para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho, atendiendo los lineamientos que en tal sentido ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura, la suma equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán pagados por dicho extremo procesal. Por Secretaría efectúese la correspondiente liquidación.*

*SEPTIMO: La anterior decisión se notifica por estrados a las partes."*

## **II. SUSTENTACION DE LOS REPAROS EN CONTRA DE LA DECISIÓN.**

Tal y como se informó al Despacho es menester precisar los siguientes argumentos que complementa la sustentación del recurso interpuesto contra la decisión proferida por la delegatura en fecha 03 de mayo de 2023 :

### **(i) Existe un debido cumplimiento a las estipulaciones contractuales del contrato de vinculación por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO.**

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho el FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, el contrato de vinculación suscrito el pasado 18 de noviembre de 2014, entre la señora **MARTA ALICIA ROBLES SAEZ**, en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad **CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE, y el **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., es una expresión de la autonomía de la voluntad, y se rige por el principio de "*lex contractus , pacta sunt servanda*" consagrado en el

artículo 1602 del Código Civil, según el cual los “*contratos válidamente celebrados son ley para las partes y solo pueden ser invalidado por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales*”. En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos “*deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin clausula penal*”.

Así las cosas, la **CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO del CONTRATO DE VINCULACIÓN**, determinan con exactitud que los BENEFICIARIOS DE AREA se vinculan al FIDEICOMISO para que mediante la entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan. Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el presente contrato, el cual reglamenta a las partes en el presente negocio, bajo en el entendido que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, esto es, la sociedad CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.

Ahora bien, en la **CLAUSULA TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS**, indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el contrato de vinculación y en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO. Paso seguido, en la **CLAUSULA CUARTA.- CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS AL FIDEICOMITENTE**, indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO hará la entrega de los recursos al FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, una vez se hayan cumplido los requisitos o condiciones allí enumerados para cada etapa del proyecto.

De acuerdo con lo anterior, es menester indicarle al Despacho que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO ha actuado conforme las estipulaciones contractuales del contrato de vinculación y el contrato de fiducia mercantil mediante cual se constituyó el FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, esto es, en la administración de los recursos de dinero que aquí el demandante depositó a favor del FIDEICOMISO conforme el cronograma de aportes estipulado en el contrato de vinculación, y en que una vez cumplidos y acreditados las condiciones enumeradas en la cláusula cuarta del contrato de vinculación por la sociedad CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S. en su calidad de fideicomitente, dichos recursos fueron entregados a la precitada sociedad para el desarrollo del proyecto.

Ahora bien, en la **CLAUSULA QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, indica que los beneficiarios de área una vez entreguen la totalidad de los recursos a que se obligaron en el cronograma de aportes contenido en la primera página del contrato de vinculación, y terminado por el FIDEICOMITENTE

el PROYECTO, les será transferido el dominio a título de beneficio del área mencionada en la primera página del mismo contrato, transferencia que les hará ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO en su oportunidad.

Así mismo, la **CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**, indica que la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuara como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, **será otorgada por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO y por el BENEFICIARIO DE AREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informe EL FIDEICOMITENTE a el BENEFICIARIO DE ÁREA** con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la hoja de este contrato, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de aportes y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente.

No obstante, lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para el BENEFICIARIO DE ÁREA por la prorroga que el FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aun existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es el caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

**De la estipulación anterior, cabe resaltar dos puntos: i. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO a la fecha no ha recibido instrucción alguna por parte de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, y iii. en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas las condiciones para la transferencia plena del dominio, es decir: a. mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción, b. individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área c. existan obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO.**

Así las cosas, claramente se puede evidenciar que mi representada ha cumplido a lo que contractualmente se ha obligado en el contrato de vinculación y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, pues este administró los recursos de dinero que aquí el demandante deposito a favor del fideicomiso, recursos que fueron entregados al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del proyecto una vez cumplidos y acreditados las condiciones para la entrega y sigue pendiente de

la instrucción para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil a favor del demandante por parte de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.

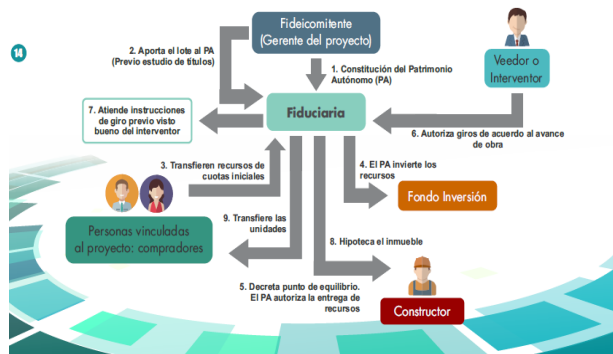
**(ii) No existe incumplimiento contractual por parte de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO.**

En línea con lo anterior, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales consagradas en el contrato de fiducia mercantil como las consagradas en el contrato de vinculación, es importante mostrar al Despacho cual es la dinámica de los proyectos inmobiliarios que se comercializan a través de un esquema fiduciario, en especial sobre el rol y el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y el FIDEICOMISO dentro de dicho esquema. Por lo tanto, me permito traer a colación lo dicho por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión, control y vigilancias de las entidades financieras, entre ellas ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria, como lo son los siguientes:

**3. Esquema inmobiliario completo**

Este esquema incluye la fase de *preventa*, la fase de *construcción* y, en ocasiones, la fase de *escrituración* de los proyectos.

Al incluir la fase de *construcción*, se constituye un **patrimonio autónomo** para entregar a título de **fiducia mercantil** el lote donde se construirá el proyecto. En éste se registran todos los costos en los que se incurre durante el diseño y construcción del proyecto e ingresan los recursos del constructor y, en algunos casos, los créditos bancarios con los que se financia la obra (“crédito constructor”), así como sus recursos, una vez cumplido el punto de equilibrio.



En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirentes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

Así mismo deberá tenerse en cuenta:

✓ La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

- En la fase de *preventa*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

En línea con lo anterior, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” indica lo siguiente:

*(...) “La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.*

*(...) La fiduciaria no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores*

*(...) Como en algunos esquemas la fiduciaria no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.*

Inclusive, en la guía para el consumidor en el Sector Vivienda, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio en el año 2016, se hace claridad del alcance de la participación de las fiduciarias en el proyecto:

*“Tenga en cuenta que, si en la publicidad del proyecto encuentra leyendas como: “Con el respaldo de la fiduciaria Z” o “Este proyecto es financiado por Banco X o Y”, dichas entidades no son responsables de la ejecución del proyecto y por lo tanto no aseguran la ejecución del mismo”*



Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS y la GUÍA PARA EL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio respectivamente, para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario.

En ese orden de ideas, queda entendido que el FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. ha actuado al margen de lo estipulado contractualmente por las partes tanto en el contrato de fiducia mercantil como lo estipulado por las partes en el contrato de vinculación, pues administró los recursos aportados por el demandante conforme lo indicado en el contrato de fiducia mercantil, recibió y atendió en debida forma las instrucciones de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S., y en espera de la instrucción de ésta última para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la titularidad jurídica de la unidad inmobiliaria correspondiente a favor del demandante, de manera que ha dado escrito cumplimiento de sus deberes y obligaciones.

**(iii) El patrimonio autónomo denominado: FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, no puede ser responsable por trámites pendientes de terceros.**

En línea con lo anterior, y habiendo indicado que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO: FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** ha dado cumplimiento a lo contractualmente estipulado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, esto es, la administración de los recursos depositados por los beneficiarios de área y el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil previa instrucción (la cual no se ha dado), de la sociedad **FIDEICOMITENTE**, pues hasta allí llega la obligación de mi representa para la demandante.

Ahora bien, es importante resaltar que la obligación subsiguiente de este acto es la de la entrega material del bien inmueble la cual como ya se ha expuesto en el trámite del proceso, está en cabeza de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.

En este orden de ideas, es claro que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO: FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**, ha obrado conforme han estipulado las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, por lo que no puede ser responsable de la ejecución o no ejecución de actos u tramites de resorte de terceros, que para el caso que nos atañe son de resorte única y exclusivamente de la sociedad FIDEICOMITENTE y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**(iv) 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 Constructora punta verde S.A. (fideicomitente) y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (fiduciaria) en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO.**

En efecto, en el Contrato de Fiducia, se establecieron las obligaciones a cargo de CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S., por un lado, de la BENEFICIARIA DE AREA, por otro lado, y, en tercer lugar, de la Fiduciaria y el Fideicomiso. En ninguna de ellas, hay confluencia de obligaciones a cargo de CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S., con el Fideicomiso. Lo anterior implica que no hay pluralidad de obligados, pues no hay identidad en el objeto de la obligación.

El artículo 1569 del Código Civil establece que hay identidad de la cosa debida, uno de los requisitos de las obligaciones solidarias, cuando lo que se debe es una misma prestación.

*“La cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, ha de ser la misma, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros”*

Sin embargo, en el caso que nos ocupa la fiduciaria asumió las obligaciones a su cargo derivadas de su rol de Fiduciario y establecidas en el contrato, e igualmente el Fideicomiso asumió las obligaciones a su cargo. Y, por otro lado, el fideicomitente asumió las obligaciones correspondientes a su carácter de fideicomitente y en atención a su rol en el negocio fiduciario (constructor), también establecidas en el contrato.

En el Contrato de Fiducia se establecieron las obligaciones asumidas por cada uno, **en forma separada en atención al rol que cada uno asumió en el negocio fiduciario**, siendo en tal sentido, las obligaciones de unos y otros enteramente distintas en su alcance, naturaleza y efectos.

Esta es una de las características de los contratos de fiducia en los que, a diferencia de los contratos de compraventa, no es posible establecer una solidaridad en los otros contratantes. Dado que, cada parte del contrato de fiducia asume las obligaciones a cargo, de acuerdo con el rol establecido en la Ley y en el contrato.

Por ende, no hay solidaridad alguna entre los aquí demandados, que emane de la Ley **y, mucho menos, del Contrato de Fiducia**.

Valga anotar, que la presunción de solidaridad del Código de Comercio, implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de una obligación solidaria, como la identidad de la prestación.

#### **(v) Inexistencia de perjuicios derivados del supuesto e inexistente incumplimiento del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO.**

Al ser cada demandado independiente y autónomo, los demandantes deben demostrar el perjuicio sufrido con ocasión al actuar de cada demandado. En otras palabras, debe demostrar la existencia del daño irrogado y su monto en atención al comportamiento de cada uno de los demandados.

En tal virtud, la parte actora debe demostrar la existencia del perjuicio sufrido y el monto del mismo **derivado de las actuaciones de Acción Fiduciaria en nombre propio y como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**. Dicho perjuicio, claro está, debe ser cierto, personal, directo, cuantificado y antijurídico y, en todo caso, relacionado causalmente con el comportamiento de la fiduciaria en nombre propio y en su calidad de Vocera y administradora del patrimonio autónomo anteriormente mencionado.

Situación que también aplica, en lo pertinente, frente al Fideicomiso.

En esta medida, al no encontrarse en la demanda prueba alguna tendiente a demostrar los perjuicios sufridos por los demandantes con ocasión de las actuaciones directas de la fiduciaria y del Fideicomiso, conforme no es procedente una condena de responsabilidad y, mucho menos, predicar una solidaridad, pues al no haber daños no hay responsabilidad contractual ante la carencia de su elemento axiológico.<sup>15</sup>

*“En especial, para lograr prosperidad en las pretensiones derivadas de la responsabilidad, cualquiera sea el origen de esta, **resulta indispensable que la parte interesada asuma la carga de acreditar los elementos axiológicos** que conduzcan a establecer, sin duda, la presencia de esa fuente de obligaciones, máxime si se trata del perjuicio, **pues como tiene dicho la Corte dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento**. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria” (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62, reiterada en Sentencias de Casación Civil de 17 de julio de 2006, Exp. No. 02097-01 y 9 de noviembre de 2006, Exp. No. 00015).” (Destaco)*

**(vi) Las prestaciones surgidas a cargo del fideicomitente de efectuar la transferencia del derecho real de dominio de las unidades privadas a los beneficiarios de área están sujetas a condiciones suspensivas.**

Resulta determinante poner de presente al Despacho, que, dado que tan solo cuando se reúnan los requisitos financieros, técnicos, jurídicos y administrativos del proyecto inmobiliario se podrá cumplir la finalidad de la fiducia mercantil.

Se precisa lo establecido en la cláusula 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO, párrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO:

“(...)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

(...)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula 8.3 OBLIGACIONES DE ACCION, párrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO:

“(...)

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dé a los recursos que le sean girados en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

(...)”

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

*“la condición suspensiva, como expresa su nomen, suspende el efecto definitivo, normal, usual e inherente al acto, sujetándolo a un evento objetivamente incierto en cuanto futuro, susceptible de ocurrir o no, cuya incertidumbre respecto de su realización ulterior, hace incierta la relación al someter su eficacia a su verificación oportuna e íntegra”, de ahí que “pendiente la condición el contrato existente naturalmente genera su efecto vinculante, pero en el estado de pendencia no es exigible su cumplimiento, ni los derechos y obligaciones dimanadas, sino una vez verificada”<sup>1</sup>.*

Igualmente, en un pronunciamiento más reciente, esa alta Corporación insistió en su doctrina de antaño al señalar que *“la obligación sujeta a condición suspensiva, tiene su nacimiento en suspenso hasta que ocurra el*

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de octubre de 2010. Rad. 2001-00855-01.

*acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición, ya que antes de ese momento no tiene vida jurídica, ni, por ende, posibilidad de exigirse su cumplimiento*<sup>2</sup>.

Por consiguiente, comoquiera que en los contratos de fiducia inmobiliaria se requiere la verificación de una serie de condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para que se cumpla su finalidad, de conformidad con el apartado 5.2. del Capítulo Primero del Título Segundo de la Parte Segunda de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que se comprueben aquellas circunstancias para que sea procedente inferir, en el marco de la acción de protección al consumidor, que el productor y/o proveedor no realizó la entrega oportuna del producto objeto del contrato de vinculación.

Ahora bien, en el presente litigio se encuentra acreditado que la demandante, mediante contrato de vinculación aquí pluricitado, adquirió el derecho a recibir, como beneficio de área, la propiedad de la unidad inmobiliaria del proyecto Condominio palo alto Condominio, una vez se encontrara acreditado su plan de pagos; su entrega material, mediara la **instrucción por parte de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención,** la cual todavía no ha sido obtenida.

**Ahora bien, en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas aun las condiciones para la transferencia plena del dominio, es decir:**

- a. Mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción,
- b. Individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área
- c. Existan obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO.**

La anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento de la garantía legal prevista en el Estatuto del Consumidor, imputable a un incumplimiento de mi representada.

Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los apartamentos está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario.

Sin embargo, en el plenario no se aporta prueba alguna que corrobore, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que se encuentren todas las condiciones para proceder con la transferencia de la unidad inmobiliaria, sino todo lo contrario, existiendo varias condiciones suspensivas que no permite materializar dicha transferencia, objeto del contrato.

Por consiguiente, en virtud de las anteriores circunstancias se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de la unidad inmobiliaria del Proyecto Palo Alto Condominio ni tampoco para que se suscribiera la escritura pública de transferencia de la propiedad de ese

---

2 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 1974, reiterada en la sentencia STC-720 del 4 de febrero de 2021.

bien raíz a la beneficiaria de área, por cuanto todavía está a cargo del fideicomitente remitir la instrucción y dar cumplimiento a las obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, de conformidad con lo estipulado en el contratos de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario.

**(vii) No es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio de las unidades inmobiliarias.**

No es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado. De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad.

Y se reitera lo establecido en la cláusula 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO:

“(…)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

(…)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula 8.3 OBLIGACIONES DE ACCION, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO:

“(…)

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dé a los recursos que le sean girados en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

(...)"

Bajo esta óptica, no existen elementos probatorios que permitan establecer que las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para la terminación del proyecto inmobiliario se encuentran cumplidas y que, por ende, se había verificado el hecho futuro e incierto que daba paso al cumplimiento de la condición suspensiva de la que dependía la obligación de transferir el derecho de dominio y efectuar la entrega jurídica de los inmuebles a los beneficiarios de área aquí demandantes.

(viii) **EL FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** cuya vocera y administradora es **Acción Sociedad Fiduciaria S.A.**, no son productores ni proveedores.

En el presente caso, tenemos que la delegatura pretende endilgar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**, la responsabilidad por el incumplimiento de la garantía de que trata el artículo 7° de la ley 1480 de 2011, por la no suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio.

En el presente caso, tenemos que, conforme a la cláusula segunda del contrato de fiducia mercantil de administración **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**, el mismo tenía por objeto, que la fiduciaria, como vocera del mencionado fideicomiso, mantuviera la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados y, permitir que el fideicomitente, por su cuenta y riesgo, desarrollara el Proyecto PALO ALTO CONDOMINIO para posteriormente, transferir a quien corresponda, las unidades privadas conforme a los contratos de vinculación.

Así las cosas, resulta evidente que el fideicomiso aquí demandado, **NO** fabrica, ni comercializa productos de manera habitual directa o indirectamente pues, como previamente se anotó, el fideicomiso se constituye para alcanzar un fin específico, como lo es servir de diputados para recibir unos dineros y entregarlos al fideicomitente, y detentar temporalmente la propiedad del inmueble mientras se construye por parte del fideicomitente, que si bien se desarrolla en un lapso de tiempo, esto es, no es de ejecución inmediata, no se trata de una actividad desarrollada de manera habitual, pues sólo se desarrolla una vez.

Por tanto, es claro que los fideicomisos no son productores ni proveedores en los términos de los numerales 9 y 11 del artículo 5° de la Ley 1480 de 2011 y al no ser productores ni proveedores es claro que no existe relación de consumo entre el Fideicomiso y la demandante.

#### **(ix) Imposibilidad de ejecutar la sentencia.**

Deviene de lo anterior, que la ejecución de la sentencia no se posible llevar a cabo y sea a si imposible la materialización del derecho declarado, en el entendido que el juez de primera instancia no tuvo en cuenta las obligaciones de las partes dentro del contrato de fiduciaria mercantil, como anteriormente se explicó; visto el panorama en que se plantea la solución al juicio de primera instancia, la obligación de hacer impuesta al FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO deja de relieve la falta de aportación de soluciones a la diversidad de problemas que se pueden plantear al ejecutar la decisión.

Es de memorar que la ejecución de la sentencia constituye la consecuencia obligada de todo juicio entre las partes, pese a ello, en el caso que nos ocupa se presenta una clara falta de individualización de responsabilidades entre las partes del contrato que se reputa incumplido.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el plazo que se concede para que se cumpla con la obligación es discrecional y será fijado por el Juez de conformidad con lo que la práctica o el buen sentido común según la prestación de que se trate. Para el caso que se nos presenta, el cumplimiento de la sentencia, más allá del plazo fijado de 20 días para la suscripción de la escritura pública de transferencia a favor del demandante, concurren otras situaciones extrínsecas que impedirán que harán inane la sentencia misma, como lo es, que a la fecha se registra un hipoteca –en el bien objeto de litigio- y que para la firma por parte del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO solo puede darse a través de la instrucción correspondiente por parte del fideicomitente –lo cual no ha sucedido-. En este caso el juez no solo debió señalar el plazo para cumplir la obligación, sino que debió efectuar la indicación de los pasos o fases para poder concretar la transferencia del inmueble, indicando como se debía proceder respecto a la hipoteca existente y a la falta de instrucción por parte del fideicomitente.

En suma, la imposición sucesiva de multa en contra del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, con el fin de obligar a la firma de la escritura pública, tampoco daría lugar a la materialización del derecho del demandante, ya que no se daría aun así la transferencia del inmueble, entre tanto existan las limitaciones anteriormente descritas y pasadas por alto, por parte del juez de primera instancia. Por lo cual podrá, en dado caso de ser confirmada la sentencia, que esta se cumpla parcialmente y en ese trámite se abandone su continuación.

Así entonces, el juez de primera instancia al no tener claras las obligaciones y el objeto del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, se ha producido lo que la jurisprudencia denomina como la imposibilidad jurídica cumplimiento de una orden de autoridad judicial. De acuerdo al artículo 328 del código general del proceso, se centró el despacho en evaluar el punto real de discusión del proceso y orientó el fallo de primera instancia a resolver lo realmente petitionado, teniendo en cuenta que el juez de primera instancia únicamente se centró en los derechos del consumidor y no en el tema netamente contractual, el cual si hubiere sido analizado, se tuvo que prever que el FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO no tenía la posibilidad jurídica de suscribir la escritura pública para la transferencia del inmueble al demandante, máxime cuando este no tiene recursos para sufragar la hipoteca que recae sobre el inmueble.



Ahora bien, si se tiene en cuenta lo respectivo a las obligaciones del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO frente al demandante, se deberá únicamente a obligar a este a la firma de la escritura pública de transferencia, sin que se le indilgue responsabilidad alguna o vulneración al demandante, ya que ante la espera de la instrucción del fideicomitente y el pago de la correspondiente hipoteca a cargo del mismo, (obligaciones establecidas por parte del mi representada) no tenía otra opción que resistirse a la solicitud del demandante, por cuanto estaría incumpliendo su deber de detentar la titularidad de los inmuebles fideicomitados. Al respecto se ha señalado jurisprudencialmente:

“Bastará, entonces, la simple invocación del hecho de la víctima o de un tercero para que judicialmente deba analizarse la doble dimensión a que se ha hecho referencia - causal eximente y de aminoración-, no sólo por el deber de interpretar la demanda, sino por la obligatoriedad de fallar infra petita, como lo impone el inciso tercero del artículo 281 del nuevo estatuto procesal, que impone al juez reconocer lo que se halle probado en el proceso «si lo pedido por el demandante [lo] excede»; armonizado con el mandato 282, que obliga al reconocimiento oficioso de las excepciones «cuando el juez halle probados los hechos que [la] constituyen».<sup>3</sup>

Así la limitación, la vulneración de los derechos del consumidor que le puedan asistir al demandante no se debe predicar respecto del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, por encontrarse plenamente probada la imposibilidad jurídica de transferencia del inmueble y de la exclusión de su responsabilidad cuando esta no se podía resistir a la conducta de la sociedad fideicomitente.

#### (x) Prescripción

El artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, establece lo siguiente:

**“Artículo 58. Procedimiento. Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales:**

(...)

3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía **y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, en los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.** En cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

“Definida la naturaleza de los términos regulados por la norma en comento (numeral 3° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011), es necesario señalar que el legislador definió tres supuestos diferentes respecto de la

---

<sup>3</sup> Sentencia SC2847-2019 del 26 de julio de 2019, Corte Suprema de Justicia Sala de casación Civil, Magistrada Ponente, MARGARITA CABELLO BLANCO

regulación de la prescripción de la acción de protección al consumidor, **dependiendo del derecho o protección reclamada**, así:

i. Cuando la protección reclamada esté enderezada a hacer efectiva la garantía legal (art. 7 y ss.), el término de prescripción **es de un año**, el cual comienza a contarse desde el momento en que expiró la garantía;

ii. Cuando la demanda verse sobre una reclamación netamente contractual, esta deberá presentarse **dentro del año** siguiente a la terminación del contrato, so pena de que opere la prescripción;

iii. Finalmente, como regla residual – para los demás casos- se establece que la prescripción operará a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Ahora bien, tal y como lo sostiene la parte demandante, en este caso se celebraron dos contratos distintos, a saber: (i) FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, y (iii) CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Siendo lo anterior, el contrato de vinculación suscrito por la demandante, tenía como fin que éstos aportaran recursos para que, conforme a lo pactado, fueran entregados al **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIINO**, con el fin de que éste destinara dichos recursos para el desarrollo de la obra en cabeza y responsabilidad del Fideicomitente y, en las condiciones establecidas, el **FIDEICOMISO** hiciera la transferencia de los inmuebles correspondientes a los beneficiarios de área, lo que, en realidad de verdad constituye un encargo.

Si eso es así, cualquier reclamación que tenga como causa el contrato de vinculación se encuentra prescrita, toda vez que ha pasado más de un año, que es el término que establece la ley, para que se hubieran podido ejercer las acciones relacionadas con dicho contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso se debe tener en cuenta lo siguiente:

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

*“Ahora bien, es necesario señalar que la interpretación respecto de los dos primeros supuestos debe hacerse de manera restrictiva. **A modo de ejemplo, en aquellos asuntos en los que la controversia, además de involucrar la solicitud de la efectividad de la garantía o la protección relativa a un asunto netamente contractual, implique una controversia referida a deficiencias informativas, no obstante la cercanía que pueda existir entre la información y el contenido contractual o la garantía solicitada, deberá el juez analizar con cautela el contenido de los derechos ejercidos, de tal forma que contabilice el término prescriptivo de manera particular para cada supuesto.**”* (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Así las cosas y con el fin de establecer el cómputo de la prescripción en relación con las supuestas omisiones en que incurrió mí representada al no haber incluido unas estipulaciones contractuales, tenemos lo siguiente:

1. El conocimiento de los sujetos en relación con los hechos que hoy se reprochan a la **FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**, tienen lugar desde el momento en que la *beneficiaria de área* suscribió el contrato de vinculación al PROYECTO y/o

desde el momento en que hicieron entrega de los primeros recursos en virtud del contrato de vinculación.

2. Las reclamaciones realizadas, se hicieron cuando ya se había configurado el fenómeno de la prescripción, por lo que, las mismas no tienen la virtualidad de interrumpirla, reclamaciones que según la demanda efectuaron desde el **01 de marzo de 2018**.
3. De acuerdo con el sistema de consultas de la Superintendencia Financiera, la presente demanda fue radicada el día **31 de diciembre de 2021**, es decir, más de **SIETE (7) AÑOS** desde la suscripción del Contrato de Vinculación.

**Ahora bien, sino se toma la suscripción del contrato como fecha en la que la beneficiaria de área conoció los hechos que dan lugar a su reclamación, es preciso que se tenga en cuenta que:**

1. Como se manifiesta en la demanda, la demandante presentó diversas reclamaciones ante **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** desde el **01 de marzo de 2018**.

2. Y, respecto de la reclamación directa que manifiestan haber realizado la misma, no tiene la virtualidad de impedir la configuración del término de prescripción, de acuerdo con lo previsto en el inciso final del artículo 94 del Código General del Proceso.

3. Las reclamaciones realizadas desde el **01 de marzo 2018** es una prueba inequívoca del conocimiento que tenían de los hechos que están reclamando por medio de la presente acción, por lo que, en el peor de los casos es a partir de esa fecha en que debe contabilizarse el término de prescripción.

4. Es de anotar que, con ocasión de la emergencia sanitaria ocasionada por el Coronavirus, los términos de caducidad y prescripción estuvieron suspendidos entre el 16 de marzo de 2020 y el 1 de julio de 2021, pero, aun teniendo en cuenta dicha suspensión, se encuentra configurado el término prescriptivo, como quedará probado dentro del proceso.

En conclusión, tenemos que dentro del presente proceso se configuró la prescripción para la reclamación de los derechos por vía de esta acción, toda vez que:

i) La suscripción del contrato y las reclamaciones realizadas a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** por parte de la beneficiaria de área, es una prueba inequívoca del conocimiento que tenía la demandante de los hechos que configuran el daño que pretenden endilgarle a mi representada.

ii) El conocimiento de los hechos, es una condición necesaria para iniciar el cómputo del término de prescripción residual previsto en el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

iii) Si se contabilizan los términos de la prescripción desde a fecha de suscripción del Contrato de Vinculación, no hay lugar a dudas que transcurrió más de un año sin que se hubiere presentado la correspondiente demanda o se hubiere interrumpido el término.

iv) Si el término de prescripción se contabilizada a partir del conocimiento que la demandante tuvo de los hechos a que se contrae la demanda, también transcurrió un año sin que se presentara la correspondiente demanda.

Por lo anterior, estando acreditado que en el presente caso operó el fenómeno de la prescripción, solicito al Despacho decretar la prescripción de la acción de protección al consumidor y en consecuencia despachar desfavorablemente las pretensiones respecto de esta beneficiaria de área.

**(xi) Acción sociedad fiduciaria s.a. vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO no ha recibido la correspondiente instrucción por parte del fideicomitente la sociedad CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S., para proceder con la escrituración de conformidad con lo establecido en el contrato de vinculación y por ende no están dadas las circunstancias de modo, tiempo y lugar para la firma de la escritura.**

En línea con todo lo anterior, queda entendido que el FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. ha actuado al margen de lo estipulado contractualmente por las partes tanto en el contrato de fiducia mercantil como lo estipulado por las partes en el contrato de vinculación, pues administró los recursos aportados por el demandante conforme lo indicado en el contrato de fiducia mercantil, recibió y atendió en debida forma las instrucciones de la sociedad fideicomitente CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S., y continua en espera de la instrucción de ésta última para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la titularidad jurídica de la unidad inmobiliaria correspondiente a favor de la aquí demandante, de manera que ha dado escrito cumplimiento de sus deberes y obligaciones.

**(xii) La delegatura incurre en una incongruencia, en razón a que no tiene sentido soportar el fallo en el incumplimiento de las condiciones pactadas para revisar la efectividad de la garantía, y desconocer las mismas condiciones pactadas para revisar si la demandante tiene derecho o no a la transferencia de la unidad a la cual se vinculó.**

Resulta claro, para este procurador judicial que el juez debe tomar su decisión de manera congruente con los hechos, pretensiones y excepciones probadas dentro del proceso. Por lo tanto, no puede proferir una sentencia en la que se pronuncie acerca de algo que no fue solicitado por las partes (extra petita) o en la que otorgue más de lo pedido (ultra petita), pero tampoco podrá fallar sin pronunciarse acerca de todas las pretensiones, pues de lo contrario deberá explicar de manera suficiente las razones por las cuales omitió referirse a algún pedimento. El principio de congruencia de la sentencia, además garantiza el oportuno uso del derecho de defensa por parte de las partes, puesto que les permite hacer uso de cada una de las herramientas establecidas en la ley para ello.

Ahora bien, resulta incongruente, que la delegatura soporte el fallo en el incumplimiento de las condiciones pactadas para analizar la efectividad de la garantía, y desconocer las mismas condiciones pactadas para revisar si la demandante tiene derecho o no a la transferencia de la unidad a la cual se vinculó. O mas concretamente si acreditadas esas condiciones puede o no imputársele responsabilidad alguna a mi representada.

### III. SOLICITUD

Por todo lo anteriormente expuesto, de manera respetuosa solicito al Tribunal se sirva **REVOCAR** integralmente la sentencia de primera instancia y, en su lugar, se sirva denegar en íntegro las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte demandante.

### IV. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Calle 85 # 9-65 de la ciudad de Bogotá D.C., y en el correo electrónico; [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co).

Atentamente,



**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**

C.C. 1.026.272.654 de Bogotá D.C.

TP. 280.877 del Consejo Superior de la Judicatura

Apoderado de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Actuando única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.**  
**Sala Civil de Decisión**

Magistrada Sustanciadora

**SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA**

Once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023)

**031 2018 00219 01**

Revisadas las presentes diligencias no se accederá a la solicitud elevada por Experian Colombia S.A.S., aun cuando no se hubiese presentado en esta sede una argumentación por parte de Civercréditos S.A.S. que respalde la apelación, pues esta Corporación advierte que la impugnante, dentro de los tres días siguientes a su interposición formuló sus reparos y explicó las razones de su inconformidad<sup>1</sup>.

Sobre el particular, es preciso recordar que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia le ha dado una interpretación más benigna a la norma correspondiente, para admitir la sustentación ante el juez de primer grado, cuando se trata de un procedimiento regido por el sistema escritural, en los siguientes términos:

*"Teniendo ello de presente, conveniente es recordar que la sustentación de la apelación, efectuada de forma anticipada ante el juzgador de primera instancia, como ocurrió en el caso auscultado, fue una temática zanjada de manera pacífica por esta Corte en favor de lo sustancial sobre las formas en vigencia del Código de Procedimiento Civil, dando por sentado que la interpretación más benigna para el ordenamiento jurídico, respecto a la expresión que tal motivación de la censura debía exteriorizarse, «a más tardar», antes de fenecer el traslado de segunda*

---

<sup>1</sup> PDF 089RecursoApelacion1826-1835.



*instancia para tal propósito, correspondía a aquella que aceptaba que podía darse en cualquier tiempo después de proferida la sentencia de primer grado y con antelación al referido límite, es decir, entendía válidas y vinculantes todas las atestaciones efectuadas con dicho fin antes de finalizar el mentado traslado, incluso con antelación a su inicio.*

(...)

*En ese orden, de lo evidenciado claramente se desprende que el soporte para, en vigencia del Código General del Proceso, declarar desierta la apelación cuando la parte recurrente deja de asistir ante el ad quem a sustentarla, tiene fundamento exclusivo en el sistema oral que gobierna tal estatuto, sin que, por obvios motivos, tal razonamiento tenga cabida cuando en el rito respectivo prevalece lo escritural.*

(...)

*[A]l margen de que el apelante dejara de sustentar su alzada dentro del traslado corrido en segunda instancia para tal efecto, como allí acaeció, lo cierto es que la declaración de deserción dispuesta se mostraba inviable porque cumplió con tal carga ante el a quo, habida cuenta que en el escrito que presentó en primera instancia no se le limitó a esbozar sus reparos concretos contra el fallo de primer grado, sino que procedió a desarrollar cada uno de los motivos de su inconformidad.”<sup>2</sup>.*

Desde esta perspectiva, con miramiento en que la Ley 2213 de 2022, se rige por lo derroteros de la vía escritural, se torna viable admitir la sustentación del mecanismo vertical en aquellos casos en que se efectúa ante el juzgador de primera instancia y no se circunscribe a la simple exposición de los reparos concretos, como en efecto aconteció en el caso bajo estudio.

En ese orden de ideas, se le dará trámite a la alzada formulada por la demandante y en esta misma providencia se procederá a dar traslado a la parte contraria con la finalidad de garantizar principios procesales como el de defensa, contradicción, igualdad y de la doble instancia, todos ellos derivados del Debido Proceso.

---

<sup>2</sup> Sentencia STC16147-2022 de 30 de noviembre de 2022, radicación 11001-02-03-000-2022-04056-00.



## **RESUELVE**

- 1.** Negar la solicitud elevada por Experian Colombia S.A. relativa a declarar desierto el recurso de alzada formulado por su contraparte.
- 2.** Tener por sustentada la apelación interpuesta por Civercréditos S.A.S.
- 3.** Correr traslado de los argumentos expuestos por esa sociedad a la parte contraria, por el término de cinco (5) días, para que manifieste lo que considere pertinente.

## **NOTIFÍQUESE,**

**SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA**

Magistrada

Firmado Por:



**Sandra Cecilia Rodríguez Eslava**  
**Magistrada**  
**Sala Civil**  
**Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **01d7f1b939c90df91c3772cb40f0bda350e5aef9c02b53a178b7189ec25fada2**

Documento generado en 11/07/2023 04:43:25 PM

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

## Fwd: Delivery Status Notification (Failure)

Civercreditos Debancofi <civercreditos@gmail.com>

Mar 9/05/2023 8:25 AM

Para: Juzgado 31 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (449 KB)

INTERPONE Y SUSTENTA RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA.pdf;

EXPEDIENTE No. (...) 2018 - 00 2019-00



**CIVERCREDITOS S.A.S.**  
Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275

**Bogotá D.C. 9 de Mayo de 2.023**

**Doctor.**

**BERNARDO FLOREZ RUIZ**

**Juez Treinta y Uno Civil del Circuito Judicial de Bogotá D.C.**

**E.S.H.S.**

**Ref.: Declarativo Verbal de Mayor Cuantía No. (...)2018 00 219 00**  
**Respetado Señor Juez**

### **ASUNTO A PROPONER:**

Interponer recurso judicial ordinario de APELACIÓN contra la sentencia de primera instancia de fecha 3 DE MAYO DE 2.023 y explicar -sustentar razonada, oportuna y en debida forma las razones-motivos-hecho derecho por las cuales se interpone el recurso judicial ordinario de apelación –Art 321 C.G.P.-contra la misma –Art 322 Ídem-

### **PRETENSIONES:**

Tiene como finalidad específica y concreta el presente impugnatorio que la Sala Especializada Civil del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. en la autorictas y sapiencia que le es propia revise integralmente el asunto puesto a su cononocimiento y consideración y por contera, acceda a las siguientes pretensiones;

#### **PRINCIPALES:**

ÚNICA: Revoque Integralmente la sentencia impugnada y en su defecto, conceda las suplicas de la activa demandante.

#### **SUBSIDIARIA:**

ÚNICA: En el evento hipotético y remoto que sea conformada la sentencia impugnada se prescinda de condenar en costas a la demandante activa

### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO PROPUESTO:**

**DE LA REVOCATORIA INTEGRAL LA SENTENCIA IMPUGNADA Y EN SU DEFECTO, CONCEDA LAS SÚPLICAS DE LA ACTIVA DEMANDANTE:**

Con el más alto grado de consideración y respeto para con la Majestad y Administración de Justicia, en especial para esa chancillería dispensadora de justicia ordinaria –Tribunal Superior- y la Señor Juez de primera instancia, dígase que la sentencia impugnada prolija una probada inseguridad y desconfianza jurídica a la par que desconoce-soslaya la amplia, reiterada, pacífica y abundante JURISPRUDENCIA existente sobre **LA PREVALENCIA DE LA INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA DE CONTRATOS PRIVADOS**

De vieja data la JURISPRUDENCIA NACIONAL viene sosteniendo que, para resolver una disputa originada en una relación contractual, se debe acudir SI o SI a las reglas DE PREVALENCIA de interpretación auténtica de contratos privados a efectos de determinar el alcance OBLIGACIONAL del respectivo negocio jurídico.

Indicando que, si bien el CÓDIGO CIVIL establece en sus Artículos 1618 y Subsiguientes LAS REGLAS DE INTERPRETACIÓN de los contratos Y NO indica un orden METODOLÓGICO para hacer uso de estas. LA JURISPRUDENCIA lo ha determinado, es decir, HA ESTABLECIDO UN ORDEN PARA ACUDIR A DICHAS REGLAS.

Tiene dicho al respecto la jurisprudencia que:



**CIVERCREDITOS S.A.S.**  
**Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275**

En primer lugar, se ubican las reglas principales -subjetivas- derivadas del ARTÍCULO 1618 DEL C.C. cuya finalidad ES INTERPRETAR el contrato de conformidad CON LA INTENCIÓN REAL de los contratantes. Por ejemplo, en esta categoría se encuentra la regla de interpretación según la cual las cláusulas de un contrato pueden interpretarse por la aplicación que las partes le dieron en la práctica (Ver art.1622, inc.3).

Subsidiariamente, cuando estas reglas NO RESULTAN SUFICIENTES para determinar la común intención de los contratantes, SE DEBE ACUDIR A LAS REGLAS OBJETIVAS de interpretación QUE BUSCAN PROTEGER el contrato. Dentro de estas reglas se encuentran LA APLICACIÓN DEL EFECTO ÚTIL (Ver art. 1620 C.C.) y la interpretación SEGÚN LA NATURALEZA DEL CONTRATO (Ver art. 1621 c.c.).

Así, para encontrar el sentido de las obligaciones que pactaron las partes de un contrato, la forma EN QUE LO EJECUTARON es el criterio que permite vislumbrar su voluntad en su estado más puro pues corresponde a la interpretación auténtica, viva y animada de las partes RESPECTO DEL ENTENDIMIENTO que tuvieron del mismo.

En virtud de lo anterior, es posible plantear las siguientes preguntas:

**1. ¿ EL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA ES PREVALENTE SOBRE OTROS CRITERIOS ?**

Este criterio es prevalente sobre LOS DEMÁS criterios de interpretación contractual, tal como lo han establecido LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA y EL CONSEJO DE ESTADO, según consta en sus respectivas SENTENCIAS DEL 5 DE JULIO DE 1983 y 9 DE MAYO DE 2012.

Por ejemplo, EL CONSEJO DE ESTADO afirmó en la Sentencia citada que “probablemente no habrá mejor alternativa hermenéutica respecto del contenido de la declaración para escudriñar en la intención de las partes al formularla, que el comportamiento que ellas mismas hayan observado durante su ejecución.”

En conclusión, el criterio de interpretación auténtica es la regla SUBJETIVA de interpretación por excelencia Y ES PREVALENTE frente a otros criterios.

**2. ¿ CÓMO SE DETERMINA LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES SEGÚN EL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA ?**

Para determinar la voluntad de las partes, es necesario evaluar sus acciones durante toda la relación contractual: Tanto sus manifestaciones y aquiescencias (interpretación expresa) como sus conductas (interpretación tácita).

**3. ¿ CUALQUIER ACCIÓN ES SUSCEPTIBLE DE CONVERTIRSE EN UNA “CONFESIÓN” DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES?**

Toda acción ejecutada dentro del marco contractual puede convertirse en un faro para determinar la voluntad de las partes salvo que se demuestre que corresponde a un error, a una inadvertencia de un contratante o a un cumplimiento imperfecto del contrato tal como lo estableció el profesor Luis Claro Solar en su doctrina ampliamente incorporada a fallos y laudos arbitrales nacionales.

**ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:**

**DE LA SOLICITUD PRETENSIÓN DE REVOCATORIA DE LA SENTENCIA IMPUGNADA: NO** le asiste razón jurídica alguna al Juzgado A-Quo para negar las suplicas de la demanda habida cuenta y consideración que dar por probada la “excepción” de autonomía contractual propuesta por la pasiva demandada en el entendió que ellos, podían dar por terminada la relación contractual privada de manera unilateral en cualquier tiempo y sin dar un mínimo de razones para ello, (cláusula séptima del pacto privado) constituye una patente de corso en el entendido **QUE NO EXISTE** el territorio nacional en el marco de LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1.991 que estableció el Estado Social de Derechos, NO existen derechos ABSOLUTOS.



## CIVERCREDITOS S.A.S.

Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275

Así entonces, la cláusula del pacto sum servanda que en su defensa ha esgrimido la demandada pasiva, avalado por el Juzgado A-Quo, resulta un insulto a LA PREVALENCIA DE LA INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA DE CONTRATOS PRIVADOS Y LAS REGLAS FIJADAS POR LAS ALTAS CORTES SOBRE ESE PARTTICULAR.

En el orden de lo atrás precisado, tenemos en el sub-litem, que EXPERIAN COLOMBIA S.A. = DATA CREDITO bajo el principio de autonomía empresarial TIENE diseñado y determinado un formato de contrato mercantil EN EL CUAL OFRECE a terceras personas (Naturales y Jurídica), la prestación de servicios DE CONSULTA Y REPORTE DE INFORMACIÓN COMERCIAL, BANCARIA Y FINANCIERA DE CARA CON LOS MANDATOS DE LA LEY 1266 DE 2.008 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS.

PREVIO el cumplimiento de las exigencias (REQUISITOS) exigidos por EXPERIAN COLOMBIA S.A = DATA CREDITOS, el día 13 DE DICIEMBRE DE 2.016, las partes trabadas en litigio suscribieron contrato mercantil privado de prestación de servicios DE CONSULTA Y REPORTE DE INFORMACIÓN COMERCIAL, BANCARIA Y FINANCIERA de cara con los mandatos de la LEY 1266 DE 2.008 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS.

PACTO MERCANTIL PRIVADO que estuvo vigente hasta el día 22 DE NOVIEMBRE DE 2.017, fecha en la cual, la demandada lo dio por terminando de manera UNILATERAL, (Bloqueo las claves de acceso al sistema de consulta y reporte de información) haciendo uso de su autonomía contractual. VER CLAUSULA DEL CONTRATO.

En cumplimiento de sus obligaciones y deberes determinados en pacto mercantil privado objeto de control judicial, CIVERCREDITOS S.A.S.

PAGABA MENSUALMENTE LAS SUMAS DE DINEROS PACTADAS POR EL SERVICIO SUMINISTRADO Y USADO ENTREGABA Y REPORTABA LAS INFORMACIONES POSITIVAS Y NEGATIVAS según la LEY 1266 DE 2.008 ART 8, APORTANDO las AUTORIZACIONES ESCRITA Y EXPRESAS de cada cliente nuestro para solicitar información de carácter comercial, bancario y financiero y reportar informaciones positiva y negativa.

DURANTE el lapso de tiempo en que estuvo VIGENTE el contrato mercantil privado hoy demandando entre la demandante y la demanda, NO existió un solo reclamo POR USO ILEGAL y-o INDEBIDO de información de carácter personal, bancario y comercial, POR PERSONA ALGUNA, ante la demandada, NI tampoco existió DENUNCIA, DEMANDA O QUEJA por tales motivos contra nuestra empresa ante la superintendencia de industria y comercio S.I.C., la superintendencia de sociedades, la superintendencia financiera, ante la U.I.A.F. del Min Hacienda y ante la F.G.N. (Ver constancias certificaciones adjuntas que militan al infolio procesal en original).

En conclusión, de lo brevemente explicado, tenemos como hecho probado y cierto que EXPERIAN COLOMBIA S.A.= DATA CREDITO INCUMPLIÓ el pacto mercantil privado objeto de este control judicial, en el entendido que hizo sobre el mismo todo aquello que le convenía en ejercicio de la posición dominante que tenía y ejercía dentro del pacto, con graves consecuencias contrarias a derecho, es decir, desconocer el imperativo legal existente, vigente y aplicable al caso concreto esto es los EXPRESOS MANDATOS de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1.991, Artículos 15, 20, 29, 83 , 229 Y 230 y LA LEY 1266 DE 2.008, Artículos 7, 10 11 Y 13 de la LEY 1266 DE 2.008, eliminando las informaciones positivas y negativas suministradas por el usuario fuente de la información con la consecuente pérdida de las sumas de dineros que cada cliente adeudaba

SIN EXISTIR AUTORIZACIÓN ESCRITA Y EXPRESA de la fuente de la información (CIVERCREDITOS S.A.S.), (P.Q.R.S. DE SUJETO CONCERNIDO O INTERESADO ALGUNO), mandato administrativo y-o judicial de LAS SUPERINTENCIAS DE SOCIEDADES, DE INDUSTRIA Y COMERCIO S.I.C., SUPERFINANCIERA, la UIAF del MIN HACIENDA, la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN o JUEZ DE LA REPÚBLICA, **ELIMINÓ UNA VEZ** dio por terminado el contrato demandado de sus respectivas bases de datos como operador de información personal de carácter comercial, bancaria y financiera, TODA la información positiva y negativa suministrada por al demandante en su condición de fuente de información con lo cual, SE ITERA que la de demandada, primeramente DESCONOCIÓ los claros y expresos mandatos de LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA de 1.991 en sus mandatos atrás determinados y la LEY 1266 DE 2.008 igualmente en sus artículos atrás mencionado.



**CIVERCREDITOS S.A.S.**  
**Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275**

Asimismo, DESCONOCIÓ lo dispuesto por la superintendencia de industria y comercio S.I.C. entre otras decisiones, en la RESOLUCIÓN 76443 DE 2.012, que estableció que los operadores de información en el marco de la LEY 1266 DE 2.008 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, NO PODRÁN UNILATERALMENTE modificar o eliminar de sus respectivas bases de datos las informaciones positivas o negativas suministradas por la fuente, salvo orden y autorización escrita y expresa de autoridad administrativa y judicial competentes, por la fuente o petición probada del sujeto concernido.

EN SEGUNDO LUGAR, con sus actos-acciones y omisiones la demandada causo sendos daños y perjuicios DE TODA CLASE a la demandante que como consecuencia de la eliminación de toda esa información suministrada dentro de la ejecución el pacto mercantil, sobre clientes buenos y malos y que estos últimos JAMÁS pagaron los dineros adeudados a CIVERCREDITOS S.A.S. motivos de ellos reportes negativos suministrados a la demandada.

Es así como el día 13 del mes de diciembre del año 2016 suscribe contrato mercantil de prestación de servicios de CONSULTA Y REPORTE de información de terceras personas de carácter comercial, bancario y financiera con CIVERCREDITOS S.A.S., contrato que al margen de LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LO CONTARATANTES tiene su fundamento legal en los mandatos de la LEY 1266 DE 2.008, ley estatutaria parcial del habeas data comercial, bancaria y financiera NORMA LEGAL que entre otras disposiciones establece, determina y ordena lo siguiente:

ARTÍCULO 1º. OBJETO. La presente ley tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales relacionadas con la recolección, tratamiento y circulación de datos personales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política, así como el derecho a la información establecido en el artículo 20 de la Constitución Política, particularmente en relación con la información financiera y crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países.

ARTÍCULO 2º. AMBITO DE APLICACIÓN. La presente ley se aplica A TODOS LOS DATOS DE INFORMACIÓN PERSONAL registrados en un banco de datos, sean estos administrados por entidades de naturaleza pública O PRIVADA.

Esta ley se aplicará sin perjuicio de normas especiales que disponen la confidencialidad o reserva de ciertos datos o información registrada en bancos de datos de naturaleza pública, para fines estadísticos, de investigación o sanción de delitos o para garantizar el orden público.

Se exceptúan de esta ley las bases de datos que tienen por finalidad producir la Inteligencia de Estado por parte del Departamento Administrativo de Seguridad, DAS, y de la Fuerza Pública para garantizar la seguridad nacional interna y externa.

Los registros públicos a cargo de las cámaras de comercio se registrarán exclusivamente por las normas y principios consagrados en las normas especiales que las regulan.

Igualmente, quedan excluidos de la aplicación de la presente ley aquellos datos mantenidos en un ámbito exclusivamente personal o doméstico y aquellos que circulan internamente, esto es, que no se suministran a otras personas jurídicas o naturales.

ARTÍCULO 7º. DEBERES DE LOS OPERADORES DE LOS BANCOS DE DATOS. Sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones contenidas en la presente ley y otras que rijan su actividad, los operadores de los bancos de datos están obligados a:

1. Garantizar, en todo tiempo al titular de la información, el pleno y efectivo ejercicio del derecho de hábeas data y de petición, es decir, la posibilidad de conocer la información que sobre él exista o repose en el banco de datos, y solicitar la actualización o corrección de datos, todo lo cual se realizará por conducto de los mecanismos de consultas o reclamos, conforme lo previsto en la presente ley.



## **CIVERCREDITOS S.A.S.**

**Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275**

- =====
2. Garantizar, que, en la recolección, tratamiento y circulación de datos, se respetarán los demás derechos consagrados en la ley.
  3. Permitir el acceso a la información únicamente a las personas que, de conformidad con lo previsto en esta ley, pueden tener acceso a ella.
  4. Adoptar un manual interno de políticas y procedimientos para garantizar el adecuado cumplimiento de la presente ley y, en especial, para la atención de consultas y reclamos por parte de los titulares.
  5. Solicitar la certificación a la fuente de la existencia de la autorización otorgada por el titular, cuando dicha autorización sea necesaria, conforme lo previsto en la presente ley.
  6. Conservar con las debidas seguridades los registros almacenados para impedir su deterioro, pérdida, alteración, uso no autorizado o fraudulento.
  7. Realizar periódica y oportunamente la actualización y rectificación de los datos, cada vez que le reporten novedades las fuentes, en los términos de la presente ley.
  8. Tramitar las peticiones, consultas y los reclamos formulados por los titulares de la información, en los términos señalados en la presente ley.
  9. Indicar en el respectivo registro individual que determinada información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado la solicitud de rectificación o actualización de la misma y no haya finalizado dicho trámite, en la forma en que se regula en la presente ley.
  10. Circular la información a los usuarios dentro de los parámetros de la presente ley.
  11. Cumplir las instrucciones y requerimientos que la autoridad de vigilancia imparta en relación con el cumplimiento de la presente ley.
  12. Los demás que se deriven de la Constitución o de la presente ley.

**ARTÍCULO 8º. DEBERES DE LAS FUENTES DE LA INFORMACIÓN.** Las fuentes de la información deberán cumplir las siguientes obligaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones previstas en la presente ley y en otras que rijan su actividad:

1. Garantizar que la información que se suministre a los operadores de los bancos de datos o a los usuarios sea veraz, completa, exacta, actualizada y comprobable.
2. Reportar, de forma periódica y oportuna al operador, todas las novedades respecto de los datos que previamente le haya suministrado y adoptar las demás medidas necesarias para que la información suministrada a este se mantenga actualizada.
3. Rectificar la información cuando sea incorrecta e informar lo pertinente a los operadores.
4. Diseñar e implementar mecanismos eficaces para reportar oportunamente la información al operador.
5. Solicitar, cuando sea del caso, y conservar copia o evidencia de la respectiva autorización otorgada por los titulares de la información, y asegurarse de no suministrar a los operadores ningún dato cuyo suministro no esté previamente autorizado, cuando dicha autorización sea necesaria, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
6. Certificar, semestralmente al operador, que la información suministrada cuenta con la autorización de conformidad con lo previsto en la presente ley.
7. Resolver los reclamos y peticiones del titular en la forma en que se regula en la presente ley.
8. Informar al operador que determinada información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado la solicitud de rectificación o actualización de la misma, con el



**CIVERCREDITOS S.A.S.**  
**Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275**

fin de que el operador incluya en el banco de datos una mención en ese sentido hasta que se haya finalizado dicho trámite.

9. Cumplir con las instrucciones que imparta la autoridad de control en relación con el cumplimiento de la presente ley.

10. Los demás que se deriven de la Constitución o de la presente ley.

11. <Numeral adicionado por el artículo 4 de la Ley 2157 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Reportar la información negativa de los titulares, máximo (18) meses después de la constitución en mora del titular.

ARTÍCULO 9º. DEBERES DE LOS USUARIOS. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ley y demás que rijan su actividad, los usuarios de la información deberán:

1. GUARDAR

sobre la información que les sea suministrada por los operadores de los bancos de datos, por las fuentes o los titulares de la información y utilizar la información únicamente para los fines para los que le fue entregada, en los términos de la presente ley.

2. Informar a los titulares, a su solicitud, sobre la utilización que le está dando a la información.

3. **Conservar con las debidas seguridades** la información recibida para impedir su deterioro, pérdida, alteración, uso no autorizado o fraudulento.

4. Cumplir con las instrucciones que imparta la autoridad de control, en relación con el cumplimiento de la presente ley.

5. Los demás que se deriven de la Constitución o de la presente ley.

TITULO IV.

DE LOS BANCOS DE DATOS DE INFORMACION FINANCIERA, CREDITICIA, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y LA PROVENIENTE DE TERCEROS PAISES.

ARTÍCULO 10. PRINCIPIO DE FAVORECIMIENTO A UNA ACTIVIDAD DE INTERÉS PÚBLICO. La actividad de administración de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países está directamente relacionada y favorece una actividad de interés público, como lo es la actividad financiera propiamente, por cuanto ayuda a la democratización del crédito, promueve el desarrollo de la actividad de crédito, la protección de la confianza pública en el sistema financiero y la estabilidad del mismo, y genera otros beneficios para la economía nacional y en especial para la actividad financiera, crediticia, comercial y de servicios del país.

PARÁGRAFO 1º. <Parágrafo modificado por el artículo 5 de la Ley 2157 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> La administración de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, por parte de fuentes, usuarios y operadores deberá realizarse de forma que permita favorecer los fines de expansión y democratización del crédito. Los usuarios de este tipo de información deberán valorar este tipo de información en forma concurrente con otros factores o elementos de juicio que técnicamente inciden en el estudio de riesgo y el análisis crediticio, y no podrán basarse exclusivamente en la información relativa al incumplimiento de obligaciones suministrada por los operadores para adoptar decisiones frente a solicitudes de crédito. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá imponer las sanciones previstas en la presente ley a los usuarios de la información que nieguen una solicitud de crédito basados exclusivamente en el reporte de información negativa del solicitante, para lo cual la institución o entidad que conforma el sistema financiero y asegurador en caso de rechazo de la solicitud del crédito, por solicitud del titular, le indicará por escrito las razones objetivas del rechazo del mismo.





## **CIVERCREDITOS S.A.S.**

**Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275**

=====

PARÁGRAFO 2º. <Parágrafo modificado por el artículo [5](#) de la Ley 2157 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> La consulta de la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países por parte del titular, en toda ocasión y por todos los medios, será gratuita.

La revisión continua de esta información por parte del titular o usuario no podrá ser causal de disminución en la calificación de riesgo, récord (scorfngs-score), o cualquier tipo de medición, ni podrá alterar en nada los estudios financieros o crediticios. En ningún caso se podrá consultar esta información para fines de toma de decisiones laborales, y no podrá utilizarse para fines diferentes al análisis o cálculo del riesgo crediticio del titular del dato.

ARTÍCULO 11. REQUISITOS ESPECIALES PARA LOS OPERADORES. Los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países que funcionen como entes independientes a las fuentes de la información, deberán cumplir con los siguientes requisitos especiales de funcionamiento:

1. Deberán constituirse como sociedades comerciales, entidades sin ánimo de lucro, o entidades cooperativas.
2. Deberán contar con un área de servicio al titular de la información, para la atención de peticiones, consultas y reclamos.
3. Deberán contar con un sistema de seguridad y con las demás condiciones técnicas suficientes para garantizar la seguridad y actualización de los registros, evitando su adulteración, pérdida, consulta o uso no autorizado conforme lo previsto en la presente ley.
4. Deberán actualizar la información reportada por las fuentes con una periodicidad no superior a diez (10) días calendario contados a partir del recibo de la misma.

ARTÍCULO 12. REQUISITOS ESPECIALES PARA FUENTES. Las fuentes deberán actualizar mensualmente la información suministrada al operador, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título III de la presente ley.

El reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, sólo procederá previa comunicación al titular de la información, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes.

En todo caso, las fuentes de información podrán efectuar el reporte de la información transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la última dirección de domicilio del afectado que se encuentre registrada en los archivos de la fuente de la información y sin perjuicio, si es del caso, de dar cumplimiento a la obligación de informar al operador, que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y esta aún no haya sido resuelta

PARÁGRAFO. <Parágrafo adicionado por el artículo [6](#) de la Ley 2157 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> El incumplimiento de la comunicación previa al titular de la información, en los casos en que la obligación o cuota ya haya sido extinguida, dará lugar al retiro inmediato del reporte negativo. En los casos en que se genere el reporte sin el cumplimiento de la comunicación y no se haya extinguido la obligación o cuota, se deberá retirar el reporte y cumplir con la comunicación antes de realizarlo nuevamente.



## CIVERCREDITOS S.A.S.

Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275

ARTÍCULO 13. PERMANENCIA DE LA INFORMACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 2157 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> La información de carácter positivo **PERMANECERÁ DE MANERA INDEFINIDA** en los bancos de datos de los operadores de información. Los datos cuyo contenido haga referencia al tiempo de mora, tipo de cobro, estado de la cartera y, en general, aquellos datos referentes a una situación de incumplimiento de obligaciones, se registrarán por un término máximo de permanencia, vencido el cual deberá ser retirada de los bancos de datos por el operador, de forma que los usuarios no puedan acceder o consultar dicha información. El término de permanencia de ésta información será el doble del tiempo de la mora, máximo cuatro (4) años contados a partir de la fecha en que sean pagadas las cuotas vencidas o sea extinguida la obligación.

### TITULO VI.

#### VIGILANCIA DE LOS DESTINATARIOS DE LA LEY.

ARTÍCULO 17. FUNCIÓN DE VIGILANCIA. <Artículo **CONDICIONALMENTE** exequible> La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá la función de vigilancia de los operadores, las fuentes y los usuarios de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, en cuanto se refiere a la actividad de administración de datos personales que se regula en la presente ley.

En los casos en que la fuente, usuario u operador de información sea una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, esta ejercerá la vigilancia e impondrá las sanciones correspondientes, de conformidad con las facultades que le son propias, según lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las demás normas pertinentes y las establecidas en la presente ley.

Para el ejercicio de la función de vigilancia a que se refiere el presente artículo, la Superintendencia de Industria y Comercio y la Superintendencia Financiera de Colombia, según el caso, tendrán en adición a las propias las siguientes facultades:

1. Impartir instrucciones y órdenes sobre la manera como deben cumplirse las disposiciones de la presente ley relacionadas con la administración de la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar procedimientos para su cabal aplicación.
2. Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, de las normas que la reglamenten y de las instrucciones impartidas por la respectiva Superintendencia.
3. Velar porque los operadores y fuentes cuenten con un sistema de seguridad y con las demás condiciones técnicas suficientes para garantizar la seguridad y actualización de los registros, evitando su adulteración, pérdida, consulta o uso no autorizado conforme lo previsto en la presente ley.
4. Ordenar a cargo del operador, la fuente o usuario la realización de auditorías externas de sistemas para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley.
5. Ordenar de oficio o a petición de parte la corrección, actualización o retiro de datos personales cuando ello sea procedente, conforme con lo establecido en la presente ley. Cuando sea a petición de parte, se deberá acreditar ante la Superintendencia que se surtió el trámite de un reclamo por los mismos hechos ante el operador o la fuente, y que el mismo no fue atendido o fue atendido desfavorablemente.



**CIVERCREDITOS S.A.S.**

**Nit. No. 900.144.095 -2 - M.M. 01693275**

=====

6. Iniciar de oficio o a petición de parte investigaciones administrativas contra los operadores, fuentes y usuarios de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, con el fin de establecer si existe responsabilidad administrativa derivada del incumplimiento de las disposiciones de la presente ley o de las órdenes o instrucciones impartidas por el organismo de vigilancia respectivo, y si es del caso imponer sanciones u ordenar las medidas que resulten pertinentes.

**DE LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA ÚNICA:** En el evento hipotético y remoto que sea conformada la sentencia impugnada se prescinda de condenar en costas a la demandante activa por cuanto actuó legitimada por voluntad y mandato de ley para realizar las acciones judiciales contra la pasiva demandada.

Corolario de lo explicado, sin mayores consideraciones de hecho y derecho, por este mensaje de texto libelo en los términos reseñados queda interpuesto y sustentado oportuna y en debida forma, el recurso judicial ordinario de APELACIÓN contra la sentencia de fecha 3 DE MAYO DE 2.023

Sin otro particular:

---

**JULIAN OSORIO GALVIS**  
**C.C. No. 79.402.494**  
**T.P. Abg No. 400505**  
**Apoderado Judicial Especial**  
**CIVERCREDITOS S.A.S.**  
**Carrera 28 A No. 18 – 39, Piso (2), Bogotá D.C.**  
**Email: [civercreditos@gmail.com](mailto:civercreditos@gmail.com)**