

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



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

Bogotá D.C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023).

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO**

Magistrada Ponente: **CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA**  
Radicación: 110013199001 2022 40062 01  
Procedencia: Superintendencia de Industria y Comercio -  
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales  
Demandantes: [REDACTED]  
[REDACTED]  
Demandados: Victoria Administradores S.A.S. y Fiduciaria  
Colombia S.A. en calidad de vocera y  
representante del Patrimonio Autónomo  
Santa Lucía de Atriz.  
Proceso: Verbal  
Recurso: Apelación Sentencia

Discutido y Aprobado en Salas de Decisión del 13 y 27 de julio de 2023. Actas 25 y 26.

**2. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se dirime el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia calendarada 14 de abril de 2023, proferida por la Superintendencia de

Industria y Comercio - Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales dentro del proceso **VERBAL** promovido por [REDACTED] [REDACTED] contra **VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.** y la **FIDUCIARIA COLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SANTA LUCÍA DE ATRIZ.**

### **3. ANTECEDENTES**

#### **3.1. La Demanda.**

[REDACTED] a través de apoderado judicial, tras reformar el libelo planteado, instaurado frente a Victoria Administradores S.A.S. y Fiduciaria Colombia S.A. en calidad de vocera y representante del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, para que previos los trámites pertinentes, se hagan los siguientes pronunciamientos:

##### **3.1.1. Las Pretensiones**

###### **3.1.1.1. Principales**

Declarar que las convocadas vulneraron los derechos de los consumidores. Condenarlas, en consecuencia, a realizarles la entrega material y jurídica del apartamento 701, así como del parqueadero 701-3, ubicados en la torre III del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz, con nomenclatura calle 18 A número 42 -162 de Pasto. Sancionarlas con las multas correspondientes por la conculcación aludida.

###### **3.1.1.2. Subsidiarias**

Disponer, en caso de que no se materialice lo anterior, reintegrar los

dineros depositados en las cuentas del aludido patrimonio autónomo, junto con los intereses corrientes a la tarifa máxima legal<sup>1</sup>.

### 3.2. Hechos

Como fundamento de sus pretensiones, adujeron, en síntesis:

El 2 de febrero de 2017, [REDACTED] suscribió negocio de separación del apartamento 1102 y del parqueadero 1102 torre II y con la Fiduciaria Bancolombia S.A., documento de adhesión de optante al contrato de encargo fiduciario único e irrevocable de administración, con el fin de adquirir tales unidades, para los cuales aceptó en su integridad términos y condiciones establecidos en el encargo fiduciario.

El 4 de abril siguiente al haber alcanzado el punto de equilibrio se inició la etapa de construcción, en virtud de ello las demandadas perfeccionaron contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos, elevado a escritura pública 0977 en la Notaría Primera de Pasto.

El 21 de abril posterior, el señor Daza Salamanca firmó promesa de compraventa respecto de los bienes referidos, en la cual pactaron \$171.400.000.00 como precio, cuyo pago debía realizarse a las cuentas del patrimonio autónomo antes mencionado. En otrosí del día 7 de mayo de 2018 realizó cesión y pidió tener como parte del convenio también a [REDACTED]

En la adenda de la citada alianza signada el 2 de agosto de 2019 consignaron que la misma versaría sobre la vivienda 701, torre 3, y el garaje 701-3, por un valor de \$185.602.708.00, de los cuales \$81.400.000.00 se encuentran consignados en el Fideicomiso

---

<sup>1</sup> Pdf 11. Folio 8 del archivo 19.-Consecutivo 18MemorialReformaDemanda.

Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, 3 cuotas mensuales por \$3.000.000.00 cada una que se solucionarían el 30 de cada mes entre agosto y octubre de 2019, \$1.202.708.00 el 30 de noviembre de 2019 y en la misma fecha \$94.000.000.00 que se cancelarían con crédito de vivienda que los promitentes compradores tramitarían ante una entidad bancaria.

Hasta el 3 de diciembre de la última anualidad en mención los contratantes solucionaron el monto concertado de \$91.602.709.00 en las fechas fijadas, como lo certificó Victoria Administradores S.A.S., y entregaron preaprobado para que la constructora remitiera la documentación necesaria para el desembolso.

El 21 de octubre de 2018, las intimadas no satisficieron la garantía legal de la relación de consumo al incumplir la entrega de los inmuebles como lo pactaron inicialmente, los que no pasan de la fase de obra blanca, sin mostrar avances; situación que ha perjudicado gravemente a los actores, a quienes se les han causado perjuicios por no poder habitar la morada adquirida.

En la conciliación extrajudicial, las encausadas no ofrecieron solución alguna, además el representante legal de la constructora manifestó que carecía de recursos económicos<sup>2</sup>.

### **3.3. Trámite Procesal.**

Mediante proveído datado 27 de abril de 2022 admitió el escrito genitor inicial, y dispuso su traslado a la encausada<sup>3</sup>. El 11 de julio postrero aceptó la reforma de tal documento<sup>4</sup>.

La Fiduciaria Colombia S.A. en calidad de vocera del Patrimonio

---

<sup>2</sup> Archivo 05.-Consecutivo04AutoAdmisorioDemanda.

<sup>3</sup> Archivo 03AutoAdmite.

<sup>4</sup> Pdf 12. Archivo 21. Consecutivo20AutoAdmiteReformaDemanda.

Autónomo Santa Lucía de Atriz, a través de mandatario, replicó los hechos de la demanda modificada, con oposición a las pretensiones. Planteó los medios de defensa denominados:

**“... LAS FIDUCIARIAS COMO VOCERAS Y ADMINISTRADORAS DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS NO TIENE RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS...”, “...INEXIGIBILIDAD DE LA GARANTÍA LEGAL FRENTE A LA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO...”, “...EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD POR EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE DILIGENCIA...”, “...VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. ES LA RESPONSABLE DE LA GARANTÍA LEGAL DE LA NO ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE DE ACUERDO CON LO CONSAGRADO EN LA LEY 1480 DE 2011...”, “...NO PROCEDENCIA DE LA CADENA DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN...”, “...IMPOSIBILIDAD DE DEVOLUCIÓN DE DINEROS...”, “...IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR LA ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE EN EL MOMENTO PACTADO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA, POR CAUSAS ATRIBUIBLES AL OTRO CONTRATANTE (A VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.)...”, “...OBLIGACIÓN DE REALIZAR EL PAGO DE LAS CUOTAS DEL CRÉDITO CONSTRUCTOR SE ENCUENTRA A CARGO DE CONSTRUCTORA VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S....”, “...FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LUCÍA DE ATRIZ, NO ESTÁ OBLIGADA A RESPONDER POR LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DEL APARTAMENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCÍA DE ATRIZ, PUES AÚN NO HAY AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR...”, “...LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCÍA DE ATRIZ SON**

**OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO ALGUNO...”, “...SOBRE EL CONCEPTO DE OBLIGACIONES DE MEDIO...”, “...LA BUENA FE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA LUCÍA DE ATRIZ TODA VEZ QUE NO SE HA NEGADO A REALIZAR LA ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE, SIEMPRE Y CUANDO VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. CANCELE LOS MONTOS ADEUDADOS...”, “...CULPA EXCLUSIVA DEL OTRO CONTRATANTE...”, “...LAS CONSECUENCIAS PARA EL CASO CONCRETO...” e “...INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR EL BIEN INMUEBLE POR PARTE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SANTA LUCÍA DE ATRIZ...”. Adicionalmente, objetó el juramento estimatorio<sup>5</sup>.**

Victoria Administradores S.A.S. se pronunció frente a los supuestos fácticos del libelo reformado, con resistencia a las excepciones. Formuló los enervantes denominados “...Falta de causa para demandar...”, “...Prestación a cargo de Bancolombia...”, “...Fuerza mayor o caso fortuito...” y la “...Genérica o innominada...”<sup>6</sup>.

Descorridos los enervantes<sup>7</sup>, convocó a la audiencia regulada en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso<sup>8</sup>, evacuadas cada una de sus etapas, en la última emitió sentencia, que declaró que las demandadas vulneraron los derechos de los consumidores.

En consecuencia, les ordenó que, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la ejecutoria de la providencia, a título de efectividad de la garantía, les reembolse a los contendores \$91.602.709.00, monto cancelado como parte del precio de los inmuebles negociados, con la

---

<sup>5</sup> Pdf 13 Archivo 22.-Consecutivo21MemorialDescorreTrasladoReforma.

<sup>6</sup> Folios 2 al 8 del archivo 23.

Consecutivo22MemorialContestaciónReformaDemanda.

<sup>7</sup> Archivo 26.- Consecutivo25MemorialDescorreTrasladoExcepciones.

<sup>8</sup> Archivo 29.-Consecutivo28AutoFijaFechaAudiencia.

indexación correspondiente; informar del cumplimiento de dicha orden, en los 30 días siguientes al vencimiento del anterior término, so pena de generarse multa a favor de la entidad de primer grado y disponerse el cierre del establecimiento de comercio de las encausadas. Por último, impuso que ellas asumieran las costas procesales.

Inconformes con la determinación, las convocadas plantearon recurso de alzada, concedido en el acto<sup>9</sup>.

#### **4. LA SENTENCIA IMPUGNADA**

El Funcionario advirtió la presencia de los presupuestos procesales, hizo un breve recuento de la actuación, luego precisó la regulación de la protección al consumidor -artículo 78 de la Constitución Política y la Ley 1480 de 2011-, así como los presupuestos para que prospere la acción entablada con tal propósito dentro de los que se encuentran, a saber, la relación de consumo, reclamación directa ante el proveedor o productor y la prueba del defecto.

Encontró acreditada la primera, por cuanto los demandantes ostentan la condición de consumidores, dado que se comprometieron a adquirir los aludidos bienes, a su vez, Administraciones Victoria S.A.S. tiene la calidad de productor en la medida que se obligó a construirlos y entregarlos, así mismo el patrimonio autónomo goza del carácter de proveedor, en virtud del contrato de encargo fiduciario suscrito con esta última sociedad y el deber de efectuar la escrituración de los inmuebles negociados; atributos de los cuales además emerge la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, para los extremos procesales.

Destacó que igualmente está demostrada la reclamación directa al

---

<sup>9</sup> Archivo 31 - -Consecutivo30ActaAudienciaSentencia.

haberse agotado la conciliación extrajudicial, tal como lo admitió en interrogatorio de parte el representante legal de Administraciones Victoria S.A.S., acorde con lo dispuesto en el literal g), numeral 5º, artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

Demostrado el defecto se invierte la carga de la prueba para el proveedor y productor, quienes son solidariamente responsables de la calidad, idoneidad y seguridad, aspectos que junto con la entrega se encuentran incluidos en la garantía legal -numeral 6º del artículo 11 *ibidem*-.

A tono con lo precedente, se vulneraron los derechos de los actores como consumidores al no transferirles los inmuebles en la fecha concertada en la promesa de compraventa, la cual no fue objeto de modificación en los otrosíes, sin que se hubiera probado por parte del productor y el proveedor una circunstancia de fuerza mayor para el 2018 cuando se incumplió la obligación, razón por la cual se desestima la excepción fundada en ello.

También deviene frustránea la defensa de ausencia de causa porque, como se anunció, se transgredieron por parte de las intimadas, los derechos de los consumidores al no traspasarles la morada y el parqueadero, compromisos convencionales coligados, cuya desatención no se justifica con el adelantamiento del proceso de reorganización que afronta una de las intimadas.

El patrimonio autónomo encausado igualmente está llamado a responder, comoquiera que tenía a su cargo la administración de los recursos del proyecto inmobiliario, además por la solidaridad que le impone la ley, sumado a ello, la exoneración no es admisible en razón a que la deshonra de una alianza afecta las otras, motivo por el cual fracasan los enervantes propuestos.

Con soporte en el numeral 9º, artículo 58 *ibidem*, no dispuso la entrega del apartamento y el garaje ante la imposibilidad de hacerlo, dado que la edificación no ha concluido, abriendo paso a la devolución de los recursos cancelados como parte del precio de los inmuebles negociados, con la indexación correspondiente, previa declaratoria de la transgresión de los derechos del consumidor anunciada, además de imponer la condena en costas a las convocadas<sup>10</sup>.

## 5. ALEGACIONES DE LAS PARTES

5.1. La abogada del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, representado por la Fiduciaria Bancolombia S.A. arguyó que, contrario a lo estimado por el Funcionario *a quo*, ha actuado con la debida diligencia para salvaguardar los derechos de los consumidores financieros, en la medida que ha acatado todas las obligaciones pactadas con el fideicomitente constructor -Victoria Administradores S.A.S.-. En particular, suministró el dinero, con la convicción, de buena fe, que la sociedad contaba con la capacidad para ejecutar la edificación, acataba lo concertado en el convenio de fiducia mercantil, así como en los estudios precontractuales, por lo tanto, no existe prueba sumaria que la vincule con la responsabilidad demandada, dado que el actuar negligente que condujo a incumplir la garantía legal que comprende la entrega de los inmuebles es atribuible únicamente a la constructora.

Se opuso a la orden de restituir los recursos a los contendores, pues a su cargo solo estaba la transferencia de la propiedad de los bienes negociados, previo cumplimiento de una serie de condiciones por parte de la otra intimada, entre las cuales se encuentran el saneamiento del predio de mayor extensión gravado con hipoteca, la entrega física del inmueble, y comparecer a suscribir los instrumentos públicos de transferencia de dominio, deberes que desatendió.

---

<sup>10</sup> Minuto 0:53 a 1:23 hora del archivo 22140062—0002900002.

En todo caso, se encuentra en imposibilidad de satisfacer el deber, porque la constructora no sufragó las cuotas del crédito constructor, - el cual solo le atañía a ella según el numeral 7º de la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil- para cuyo respaldo se constituyó una hipoteca sobre el predio de mayor extensión, y tampoco puede reintegrar los recursos ordenados, porque el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz no cuenta con activos para ello, ya que sus bienes fueron cautelados en la ejecución adelantada para perseguir el acatamiento de la obligación; circunstancia que dificulta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pues tal acto se encuentra supeditado al levantamiento de dichas medidas.

Reprochó se condenara en costas a su asistida, cuando ha actuado en el marco de sus deberes y obligaciones fiduciarias de buena fe, al punto que ha requerido a la sociedad Victoria Administradores S.A.S. para que levante la hipoteca matriz y así poder acatar la prestación de enajenar los inmuebles.

Con ocasión del actuar negligente por parte del fideicomitente constructor, es este quien debe ser condenado a devolver la parte del precio solucionado por lo actores y asumir las sanciones si no se obedece tal orden, máxime cuando se obligó a responder en el evento que escasearan los recursos, configurándose así la causal de exoneración de responsabilidad de la garantía por el hecho de un tercero, prevista en el numeral 2º de la Ley 1480 de 2011.

Su representada no tuvo injerencia en la deshonra del compromiso comercial aducido, debido a que sus obligaciones son de medio y no de resultado -según el numeral 3º del artículo 29 de Estatuto Orgánico Financiero-, por lo que le corresponde garantizar que el proyecto llegue a feliz término, mas no el desarrollo del mismo y su éxito, deberes que deben ser ejecutados por cuenta y riesgo del fideicomitente, quien cuenta con plena autonomía técnica y financiera.

Al fideicomitente le asiste el deber de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a favor del patrimonio autónomo, constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil, que conforme la cláusula décima séptima del convenio la fiducia no asume en forma directa las obligaciones que le conciernen a aquél, dentro de las cuales se encuentran, la planeación, ejecución y culminación del proyecto, por ende, no está llamada a responder por la no entrega de los inmuebles.

Deprecó se aplicara el precedente horizontal emitido por esta Corporación al tratarse de un asunto similar a este, entre las mismas partes.

La fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo honró de manera diligente las obligaciones que le concernían relativas a la fiducia mercantil, esto es, administrar los recursos, según instrucciones de la constructora, hasta alcanzar el punto de equilibrio, sin que hubiera asumido ningún compromiso respecto a la ejecución del proyecto inmobiliario, por tanto, no existe relación de consumo con los demandantes; aunado, la entidad no debe considerarse como productor o vendedor en los términos de la Ley 1480 de 2011.

Conforme al literal g) de la cláusula sexta del contrato, la fiduciaria no responde por la ausencia de recursos para el pago de cualquier acreencia, pues ello le atañe a Victoria Administradores S.A.S., en calidad de fideicomitente gestor, por ende, la sociedad debe solucionar las cuotas pendientes del crédito constructor, máxime cuando el clausulado décimo noveno de la misma convención señaló que el fideicomiso, ni su vocera son responsables en caso de mora.

Impetró suspender los efectos del veredicto de primer grado, en virtud de la promoción del proceso de reorganización empresarial, máxime cuando las pretensiones de este asunto involucran obligaciones de hacer, a saber, efectuar las escrituras o devolver la parte del precio

sufragada, así que en estas circunstancias se está frente a un proceso de ejecución, este debe ser remitido a la Superintendencia de Sociedades. Agregó que el Juzgador pasó por alto que, en virtud del primer trámite en mención, al administrador le está vedado realizar pagos -artículo 17 de la Ley 1116 de 2006-.

Su representada ha actuado acatando los deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, al punto que ha continuado realizando las gestiones que le corresponden, pese al incumplimiento de la constructora, a quien ha requerido para que atienda sus débitos, enviado informes del fideicomiso a los compradores, aunque no forma parte de la relación jurídica existente entre estos y la constructora.

No se encuentra obligada a lo imposible, es decir, no puede efectuar la escritura contentiva de la transferencia de dominio, ante el impago del crédito constructor por parte de Victoria Administradores S.A.S., situación que llevó a Bancolombia a entablar una acción ejecutiva, en la que se embargó el bien donde se desarrolló el proyecto inmobiliario. Por todo ello, insistió que es la constructora la transgresora de los derechos de los consumidores, y se estructura la causal eximente de responsabilidad, hecho de un tercero; no obstante, la condición de proveedor indirecto o productor de la fiduciaria.

Con estribo en tales argumentaciones, pidió revocar la condena en su contra e imponer el pago de los gastos del proceso a Victoria Administradores S.A.S.<sup>11</sup>.

5.2. La apoderada de la última mencionada, como sustento de la solicitud insistió en la imposibilidad de obedecer la orden impartida por fuerza mayor, causal de exoneración de la responsabilidad por la garantía legal, por cuanto a causa de la pandemia se suspendió el

---

<sup>11</sup> Archivos 33.-Consecutivo32MemorialSustentaciónRecurso, 09Sustentación, 10Sustentación y 11Sustentación.

proyecto inmobiliario y su representada entró en un proceso de reorganización empresarial adelantado en la Superintendencia de Sociedades el 3 de agosto de 2022, por lo tanto, de conformidad con lo regulado en el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, el administrador no puede entregar activos de la compañía hasta tanto no se apruebe el proyecto de graduación y calificación de acreencias. Así que es en ese escenario donde los demandantes deben reclamar la devolución de los recursos -como se indicó por la entidad en pronunciamientos del 3 de agosto de 2022 y del 8 de febrero de 2023-, y no impartir tal orden en esta causa, la cual no está instituida para flexibilizar la solución de los créditos relacionados en un proceso de insolvencia, en el que, por demás no se han advertido irregularidades.

Deprecó que se eliminen las sanciones dispuestas en la decisión de primer grado, pues contrarían el aludido trámite de reorganización, que no permite el reintegro del dinero a los actores en los términos ordenados, por lo que inevitablemente se harán efectivas en perjuicio de la empresa<sup>12</sup>.

5.3. La parte pasiva no hizo uso del derecho de réplica<sup>13</sup>.

## **6. CONSIDERACIONES**

6.1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, analizado el trámite en ambas instancias no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

6.2. Examinados los reparos concretos y la sustentación de recurso de apelación, las inconformidades de las opugnantes se circunscriben

---

<sup>12</sup> Archivos 34.-Consecutivo33MemorialSustentaciónRecurso y 08Sustentación.

<sup>13</sup> Archivo 09InformeEntrada20230523.

a determinar, si se estructura una relación de consumo al amparo de lo previsto en la Ley 1480 de 2011 entre la Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, en virtud del contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos, con las promotoras, en su condición de promitentes compradoras, de la cual emana para la sociedad el deber de responder solidariamente con la constructora por la garantía legal del producto -los inmuebles negociados- o si, por el contrario, se configuró la causal de exoneración.

Aclarado lo anterior, establecer si el hecho de estar en curso el proceso de reorganización empresarial de Victoria Administradores S.A.S. en los términos de la Ley 1116 de 2006, tiene injerencia en las órdenes y sanciones a impartir en la acción de protección al consumidor.

6.3. Con el fin de dilucidar los precedentes cuestionamientos, viene bien recordar que el artículo 78 de la Constitución Política es el fundamento de la responsabilidad que le asiste a los productores y proveedores frente a los consumidores. Dicho precepto regula dos ámbitos de protección distintos, aunque complementarios y definidos. El primer inciso indica que *“...[l]a ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización”*, manera en la que amparó las irregulares condiciones de idoneidad y calidad de los productos. A su vez, en el siguiente aparte señala que *“...[s]erán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios...”*, términos en que estatuyó la defensa por los defectos que lesionen la salud y seguridad de los clientes.

El aludido mandato en concordancia con el canon 13 *ejúsdem*, consagran el régimen de responsabilidad de productores y proveedores que salvaguarda a los consumidores como la parte débil de la relación comercial; aspectos que el legislador desarrolló en la Ley 1480 de 2011, en la cual se estableció la obligación de los mencionados de responder solidariamente por la garantía legal.

El artículo 7º del estatuto en cita, prevé que la garantía legal *“...es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos...”*, y según el numeral 6º del artículo 11 *ibidem*, *“corresponden a la garantía legal las siguientes obligaciones:”*, entre otras, *“[l]a entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna”*.

En materia de protección al consumidor ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

*“...El reconocimiento del consumidor en el sistema contractual tuvo como propósito consagrar medidas tendientes a su protección, amén de la situación de desequilibrio en que fue puesto por la masificación de los bienes y servicios, la despersonalización de los vínculos comerciales, y las convenciones predispuestas. Y es que, el mayor poder económico del fabricante o comercializador, así como el desequilibrio informativo en que se encuentra el adquirente de bienes o servicios, lo sitúa en una situación de debilidad y, por ende, necesitado de acciones positivas para evitar su aprovechamiento...”*

*El novel derecho, en esencia, propende por garantizar a los consumidores el ejercicio consciente de la libertad contractual, por medio de la proscripción del aprovechamiento de su situación de debilidad, a través de estándares más altos en materia de revelación de información, adecuada transparencia y satisfacción de su interés*

*negocial concreto...*<sup>14</sup>.

6.4. De otra parte, vale la pena memorar que la fiduciaria como profesional especializado en el ramo, desarrolla proyectos inmobiliarios en los que se le transfiere la propiedad del predio en el cual se efectuará la edificación, y se le encomienda tanto la gestión, como la administración de los recursos destinados a la ejecución, calidad que genera confianza en quienes pretendan vincularse, en tanto, será administrado por un experto de quien se espera la diligencia debida, con la capacidad de advertir los riesgos a los que puede verse expuesto el proyecto según su objeto contractual.

Aunque la fiduciaria es titular y propietaria de los activos transmitidos, tal dominio es limitado, pues la disposición está sujeta al cumplimiento del encargo, por lo tanto, es vocera y administradora del patrimonio autónomo dentro de las específicas facultades derivadas del negocio, ya que los únicos adeudos que le es dable asumir son los procedentes del ejercicio o el cumplimiento de los fines para los cuales se constituyó el fideicomiso.

Aun cuando los activos propios de la sociedad fiduciaria quedan indemnes frente a reclamaciones derivadas del giro del negocio que constituyó el fideicomiso, tanto el fideicomitente como aquella compañía como administradora y vocera del patrimonio, asumen obligaciones frente al consumidor inmobiliario y son responsables en la operación dirigida a la adquisición del inmueble por el destinatario final, acorde con lo plasmado en los contratos de fiducia y de promesa de compraventa que integran una cadena de asuntos conexos.

Sobre el tópico, el Alto Tribunal Civil adoctrinó:

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2850 de 5 de octubre de 2022. Magistrado Ponente doctor Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

*“...la coligación, o conexidad negocial describe hipótesis heterogéneas que atañen a una pluralidad de relaciones jurídicas, distintas, autónomas e independientes, «vinculadas por un nexo funcional o teleológico para la obtención de un resultado práctico, social o económico único, cuya estructura exige una serie de pactos constantes, ab origine (en el origen) e in fine (en su fin), y la unión funcional o teleológica de los actos dispositivos..., sin embargo, las vicisitudes que afectan a un contrato -invalidez, ineficacia, resolución- pueden repercutir sobre el otro o sobre los otros...”<sup>15</sup>.*

Igualmente esta Colegiatura, concretamente en sentencia del 15 de julio de 2021, expediente 110013199001201958046 01, a tono con el anterior criterio, al analizar un asunto en el que se debatió la solidaridad en la devolución de los recursos aportados por un consumidor que no pudo adquirir el inmueble debido al incumplimiento en la ejecución del proyecto, se refirió a la teoría de los contratos coligados entre el fideicomitente y los patrimonios autónomos constituidos para el manejo de los recursos y ostentar la propiedad del inmueble en donde se edificará el proyecto, advirtió que las obligaciones asumidas por cada uno en los diferentes negocios, pertenecían a una secuencia de actos dirigidos al mismo fin, motivo por el cual, el incumplimiento de los compromisos por uno de los contratantes irradiaba a los demás.

En coherencia con ello, aseveró que no ataban al consumidor las cláusulas de los negocios de vinculación y de constitución del fideicomiso que establecían la ausencia de responsabilidad de los patrimonios autónomos por la construcción, ejecución, terminación del proyecto, plazos de entrega, y demás obligaciones relacionadas, porque al tratarse de negocios conexos, el incumplimiento de una de las partes afectaba los otros contratos.

---

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 1º de junio de 2009, expediente 2002-00099-01.

Así mismo, no puede soslayarse que “...**la tutela efectiva de los intereses de los consumidores y usuarios**, habida cuenta de la posición de inferioridad o debilidad que ordinariamente ocupan en el tráfico mercantil y la asimetría que caracteriza sus relaciones jurídicoeconómicas con los distribuidores o fabricantes, **no puede verse restringida o limitada por el principio de la relatividad de los contratos, ... puesto que, con independencia del vínculo jurídico inmediato que ellos pudieran tener con el sujeto que les enajenó o proveyó un determinado bien o servicio, ..., con lo que queda claramente establecida una ‘responsabilidad especial’... que los habilita para accionar directamente contra el fabricante en orden a hacer efectivas las garantías a que hubiere lugar o a reclamar el resarcimiento de los daños que les fueron irrogados, sin que tal potestad pueda ser coartada por la simple inexistencia de un vínculo de linaje contractual...**”<sup>16</sup> -resalta la Sala-

6.5. De cara al anterior marco normativo y jurisprudencial, no debe perderse de vista que el numeral 11 del artículo 5 del Estatuto del Consumidor, preceptúa que es proveedor o expendedor “...[q]uien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro...”, disposición de la cual se deduce que el Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz representado por la fiduciaria ostenta dicha calidad, en la medida que tiene una participación activa en la cadena de consumo, ya que el contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos, protocolizado mediante escritura pública 977 del 4 de abril de 2017 en la Notaría Primera del Círculo de Pasto, respecto del terreno ubicado en la calle 18 A número 42-162 de Pasto, entre otras cosas, se comprometió a “...adelantar las siguientes actividades a) mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE; b) Recibirá, administrará e invertirá los RECURSOS; c) Efectuará los

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 7 de febrero de 2007, expediente 23162-31-03-001-1999-00097- 01. Magistrado Ponente doctor César Julio Valencia Copete.

*Pagos; d) Registrará las obras ejecutadas del PROYECTO cuando a ello haya lugar y e) Transferirá las unidades inmobiliarias a los COMPRADORES, o a terceros, previa instrucción escrita de EL FIDEICOMITENTE, quien también deberá comparecer en dichas transferencias, con el fin de responder por el saneamiento, al igual que por la construcción...”<sup>17</sup>.*

En suma, es claro que a la persona jurídica, vocera del patrimonio autónomo demandado, no solo le atañía administrar los dineros depositados por los consumidores en el patrimonio autónomo, puesto que comparte con la constructora el deber de transferir el derecho de dominio de los bienes prometidos en venta por esta última, e incluso es latente la obligación conjunta de responder por la construcción; circunstancias de las cuales emerge la intervención de la primera compañía en mención en la relación de consumo, contrario a lo aseverado por la togada que la representa.

Ahora, el hecho que la sociedad fiduciaria no haya sido parte en el contrato de promesa de compraventa, ni desplegado propiamente labores de promoción, venta o construcción del proyecto inmobiliario de marras, no desvirtúa su responsabilidad, por cuanto a voces de la doctrina autorizada:

*“...En la fiducia inmobiliaria para el desarrollo de proyectos de construcción de inmuebles destinados a vivienda, este propósito constitucional no podría nunca cumplirse a cabalidad si los supuestos de responsabilidad solo pudieran darse en aquellos casos en que el vínculo jurídico entre el o los fideicomitentes promotores/constructores/desarrolladores y los terceros interesados en adquirir las respectivas viviendas estuviera en un contrato de compraventa precedido de la celebración de un contrato preparatorio, máxime si se tiene en cuenta que sólo en la fiducia inmobiliaria de*

---

<sup>17</sup> Folios 12 y 13 del archivo 01.-ConsecutivoDemandaYAnexos.

*administración y pagos la sociedad fiduciaria pone directamente en circulación las viviendas construidas y las deposita en manos de los terceros interesados en su adquisición, en su condición de consumidores finales.*

*La responsabilidad tanto de la sociedad fiduciaria, en su condición de titular jurídico de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, como del o de los fideicomitentes promotores/constructores/desarrolladores, emana directamente de lo dispuesto por el artículo 78 de la Carta Política, el cual hace responsables, de acuerdo con la ley, a quienes en la producción y comercialización de bienes y servicios atenten contra el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios. De ahí que esa responsabilidad puede ser deducida por los terceros interesados en adquirir las respectivas viviendas, en su condición de consumidores, independientemente de que exista o no un vínculo contractual directo con la sociedad fiduciaria, en su condición de titular jurídico de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.*

*Privar a los terceros en cuestión de la acción directa contra las sociedades fiduciarias (...), viola el núcleo esencial de los derechos del consumidor que, en su faceta procesal, no puede ser despojado de un medio de defensa efectivo contra las sociedades fiduciarias, en su condición de garantes principales de la calidad de los servicios fiduciarios que ofrece al mercado...”<sup>18</sup>.*

Entonces, establecido como está que la compañía vocera del patrimonio autónomo tiene la condición de proveedora, ya que ofreció servicios fiduciarios en el mercado inmobiliario, ha de concluirse que a su cargo también está la obligación solidaria de responder por la garantía, a tono con lo disciplinado por el artículo 10<sup>o</sup> de la Ley 1480

---

<sup>18</sup> BAENA CÁRDENAS, Luis Gonzalo, *Fiducia Inmobiliaria: tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consumo*, Editorial Universidad Externado de Colombia, páginas 68 y 69.

de 2011, el cual prevé: “...ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía legal recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos...”.

De consiguiente en coherencia con lo argüido, no es de recibo el argumento según el cual a la fiduciaria convocada solo la vincula el contrato de fiducia del cual cumplió las obligaciones asignadas a su alcance, sin que le sea exigible la escrituración de los apartamentos, mientras la constructora no efectuó el pago del crédito y levante el gravamen hipotecario que recae sobre el predio en el que se edificará el proyecto inmobiliario, pues como ya se decantó la condición de proveedora de aquella sociedad la hace responsable solidaria de la garantía legal.

Siguiendo esta línea argumentativa vale recordar que entre los contratos de fiducia y promesa de compraventa celebrados se presenta un coligamiento negocial, los cuales no deben apreciarse como declaraciones de voluntad independientes, insulares e inconexas, por lo tanto, a quienes integren la cadena por ellos conformada, les asiste el deber de atender tanto las obligaciones propias de las convenciones conjuntadas como las derivadas de la integración misma.

En consonancia con tal criterio, esta Corporación al analizar el asunto de similares contornos, en el asunto citado con antelación, sostuvo:

*“...por más que el Tribunal tenga claro que los bienes fideicomitidos forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad prevista en el contrato de fiducia (C. de Co., art. 1233), como también que los bienes objeto de ella sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida (art. 1227, ib.), no puede pasar por alto, menos aún bajo las reglas especiales del derecho de consumo, que los dos patrimonios autónomos y la sociedad*

*fideicomitente están vinculados, en forma estrecha y de una u otra manera, a la operación comercial dirigida a la adquisición de la frustrada oficina: al uno se le entregó el dinero, el otro debía construir y entregar materialmente el bien, y uno más debía otorgar la respectiva escritura pública registrada. ¿Puede acaso sostener uno de los patrimonios que no es responsable porque recibió y transfirió los recursos, y hasta ahí llegaba lo suyo? Por supuesto que no, pues sus obligaciones hacen parte de una secuencia de actos que tienen la misma finalidad. ¿Puede acaso sostener el otro patrimonio que nada tiene que ver porque su compromiso era otorgar el instrumento público, si precisamente no lo podrá hacer por haber fallado la condición? Desde luego que no, menos aún si es él quien tiene la propiedad del predio de mayor extensión. Y menos puede excusarse el fideicomitente, quien incumplió con sus obligaciones.*

...

*...si para la realización de esta clase de negocios jurídicos por los beneficiarios de área, se impuso la celebración de plurales acuerdos de voluntad que, necesariamente, están vinculados entre sí para poder alcanzar el fin perseguido; y si las partes, entonces, deben adecuar o ajustar su conducta a los deberes de prestación impuestos en los diversos contratos para el cabal, correcto y adecuado funcionamiento del sistema u operación comercial, resulta incontestable que el incumplimiento de sus obligaciones por uno de los contratantes se comunica a los demás, pues su acatamiento está relacionado con el propósito final.*

*En este orden de ideas, la circunstancia de haberse previsto en las cláusulas 8ª y 23 del contrato de vinculación, y en el párrafo 1º del numeral 8.2 de la cláusula 8ª del contrato de constitución del Fideicomiso Recursos, que ninguno de los patrimonios autónomos sería responsable “por la construcción, ejecución y terminación del proyecto, estabilidad del mismo, viabilidad financiera..., daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones*

*relacionadas con este” (derivado 01, p. 38 y 56), no quita ni pone ley frente al consumidor, puesto que, se insiste, por tratarse de contratos coligados, el incumplimiento de una de las partes irradia sus efectos a todos los contratantes y a todos los contratos.*

*Puestas de este modo las cosas, es viable concluir que todos los demandados están llamados a responder, de manera solidaria, por la devolución de los recursos aportados por el señor Camargo. Una cosa más. El hecho de que el fideicomiso Recursos Proyecto Atlantic Tower no cuente con liquidez, según lo manifestó su apoderado en el recurso de apelación, no es una cuestión que impida confirmar la sentencia. Al fin y al cabo, no es asunto del derecho del demandante, sino del pago de la condena...”<sup>19</sup>.*

Por todo lo expuesto, la Sala consciente de la solidaridad entre el proveedor y el productor, contemplada en el Estatuto del consumidor y de los efectos jurídicos que tiene el incumplimiento de uno de los negociantes en contratos coligados, acoge los argumentos acabados de señalar en el precedente antes citado, emitido por otra de las Salas de Decisión Civil de este Colegiado, y se aparta de lo fundamentado en la sentencia de 23 de febrero de 2023, en el proceso con radicación 11001319900120217155101 también por otro Despacho del mismo Tribunal, el cual ante una situación semejante, del mismo proyecto inmobiliario, que incluye a las aquí apelantes, optó por un criterio distinto, pues para determinar la responsabilidad de la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo convocado, examinó de forma exclusiva el acatamiento de las prestaciones que le correspondían a ella de manera insular, y concluyó:

*“...Contrastado el atrás transcrito clausulado con los hechos probados en el litigio, es claro que la presunta falta de diligencia de la Fiduciaria*

---

<sup>19</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civil. Sentencia del 15 de julio de 2021, expediente 110013199001201958046 01.

*Bancolombia no tuvo lugar, porque, contrario a lo determinado por el juzgador a-quo, aquella no adquirió deberes convencionales que le impusieran asumir el crédito hipotecario cuya mora actualmente impide la titulación del predio, al paso que, del contrato, de su literalidad es factible colegir que era el fideicomitente -Victoria Administradores- quien por su cuenta y riesgo asumiría la deuda, así como la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del Proyecto”; que “si bien la demandada aquí apelante es una profesional de la cual se exige una diligencia particularmente especial, no puede perderse de vista que en el expediente no milita ningún elemento de convicción que permita aseverar que aquella deshonró los deberes legales y contractuales asumidos, relativos a la administración de los bienes fideicomitidos, efectuar los pagos que ordenara el fideicomitente, entre otras” y que “para que pudiera aseverarse, sin asomo de duda, que a la Fiduciaria le asiste responsabilidad, debía acreditarse que aquella efectuó una deficiente administración de los recursos puestos a su cuidado, que aprobó pagos no destinados a la finalidad de la fiducia o desatendió las directrices del fideicomitente, actuaciones que no encuentran respaldo probatorio...”.*

Criterio aquel que la sala respeta, pero no comparte, porque olvida que a los demandantes en su carácter de consumidores les asiste el derecho de exigir la garantía legal solidaria respecto de cualquiera de los proveedores o productores de los bienes ofertados, que no son ajenos a los servicios financieros prestados por la fiduciaria intimada. Posición, por demás adoptada en los precedentes horizontales del 7 de marzo de 2023, radicación 11001319900120216707401, y del 10 de julio pasado, expediente 11001 3199 001 2022 01611 01, entre otros.

Así las cosas, conforme con lo argüido, de poca monta resulta que la falta de tradición de los predios haya obedecido a la comprometida situación financiera de la constructora o a la ausencia de instrucción

en tal sentido, que la insuficiencia de recursos en el patrimonio autónomo y la falta de pago de las cuotas del crédito constructor sea atribuible al proceder exclusivo de Victoria Administradores S.A.S., o que la Fiduciaria Bancolombia S.A. hubiera actuado conforme a su deber de diligencia respecto de la administración de los recursos de propiedad del patrimonio autónomo, por cuanto el ejercicio de la garantía legal que les otorga el Estatuto del Consumidor conlleva una responsabilidad solidaria de las intimadas, con independencia que la inobservancia negocial emane solo de la constructora, y por el contrario la fiduciaria hubiera honrado sus compromisos, puesto que, se insiste, por tratarse de contratos coligados, el incumplimiento de una de las partes irradia sus efectos a todos, motivo por el cual, dígase de una vez, además resultan inocuas las disposiciones que exoneran de los compromisos a una de las compañías antes mencionadas.

A tono con ese criterio la Colegiatura ha decantado, en adición, que en virtud del coligamiento de los convenios de promesa y de fiducia, *“..no puede sostenerse que, ante la inexistencia de un vínculo con los contratos de promesa, el patrimonio no tiene el deber de la garantía ..., pues precisamente, este es su compromiso, y de cara a la futura adquirente no puede excusarse en el incumplimiento de los deberes de la otra parte de la relación de consumo, por cuanto a los dos les asiste la responsabilidad en la satisfacción del compromiso...”*<sup>20</sup>.

Además, tampoco es de recibo la tesis fundada en que la gestión de la fiducia se limitó a la administración de los recursos, obligación que es de medios y no de resultado, en la medida que este juicio no se adelanta frente a esta compañía como persona jurídica, sino se trata de una acción de protección al consumidor que propende la efectividad de la garantía, por la cual debe responder de manera

---

<sup>20</sup>Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civil. Sentencia del 7 de marzo de 2023, expediente reseñado.

solidaria.

Por todo lo dicho, así mismo es necesario dejar por sentado que a los consumidores que honraron los deberes que le atañían – sufragar la parte del precio pactado-, no se le tiene que trasladar las consecuencias de las conductas omisivas de las partes del contrato de fiducia mercantil de administración y pago, en perjuicio de la garantía legal.

Por otro lado, también debe indicarse que la suerte de este asunto no se ve comprometida por la apertura del proceso de reorganización de Victoria Administradores S.A.S., porque los consumidores no optaron por una demanda coercitiva, que busca condenar a las demandadas a ejecutar una obligación clara, expresa y exigible de hacer, como lo insinuó la apoderada de la fiduciaria-, sino a una de naturaleza declarativa para hacer efectiva su garantía; aunado, la ley no prevé, como sí ocurre en los procesos ejecutivos en curso al momento de admisión de los procesos de reorganización -artículo 20 de la Ley 1116 de 2006- que los jueces que adelantan procesos verbales contra el sujeto del trámite de insolvencia, deban remitirlos al juez del concurso para impulsarlos conjuntamente con la negociación de deudas.

6.6. En cuanto al alegato de la constructora intimada consistente en la imposibilidad de cumplir el fallo, conviene señalar que la jurisprudencia nacional, “...[e]n general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse ‘el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.’ (Art. 1° Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus

*consecuencias* (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332)...”<sup>21</sup>.

Aunque es un hecho notorio que varios sectores de la economía se vieron afectados con ocasión de la pandemia derivada del Covid 19 que azotó al mundo, no se advierte la relación causa - efecto entre este suceso que se manifestó a partir del mes de marzo del año 2020 y la desatención en la entrega material del inmueble que debía efectuarse el 21 de octubre de 2018, según lo concertado en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, esto es, poco más de un año antes a que se hicieran palpables las consecuencias de aquella situación de salubridad.

Tampoco tiene recepción el reparo de la constructora, enfocado a que se revoquen las sanciones impuestas en el veredicto materia de alzada, toda vez que obedecen a lo consignado en los literales a) y b), numeral 11, artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, los que pregonan que en el evento de la orden impartida en la sentencia dará lugar “... a) *“Sancionar con una multa sucesiva a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, equivalente a la séptima parte de un salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo en el incumplimiento”* y b) *“Decretar el cierre temporal del establecimiento comercial, si persiste el incumplimiento y mientras se acredite el cumplimiento de la orden. Cuando lo considere necesario la Superintendencia de Industria y Comercio podrá solicitar la colaboración de la fuerza pública para hacer efectiva la medida adoptada...”*”.

Agregado a ello, la ley no establece una excepción del talante de la propuesta por la constructora apelante, esto es, que, por haberse sometido a un juicio de reorganización, no sea sujeto pasivo de las

---

<sup>21</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC16932 del 9 de diciembre de 201. Magistrado Ponente doctor Álvaro Fernando García Restrepo.

sanciones aludidas, las cuales son un mecanismo idóneo para asegurar el cumplimiento de la garantía, y evitar en el futuro la reincidencia de conductas que originaron la protección especial invocada en la demanda.

6.7. No obstante que al amparo de lo previsto en el inciso 3º del artículo 283 del Código General del Proceso la condena debía extenderse hasta la fecha en que se emite esta providencia, no es posible indexar la suma que el Funcionario *a quo* ordenó restituir, - sobre la cual ninguna inconformidad manifestaron los litigantes y fue aceptada por la constructora intimada<sup>22</sup>-, dado que en el expediente no milita prueba idónea que refrende cada una de las fechas en que los demandantes sufragaron las cuotas convenidas como parte del precio, al ser ilegibles algunos de los comprobantes de pago aportados<sup>23</sup>.

Sin embargo, en el trámite concursal que se adelanta de Victoria Administradores S.A.S., los demandantes, si optan por ello, se encuentran facultados para ventilar el reconocimiento del aludido monto con la actualización monetaria correspondiente, aplicando la formula pertinente, como lo advirtió el Juzgador de primer grado, y siguiendo los lineamientos del artículo 25 de la Ley 1116 de 2006, según el cual:

*“...Los créditos a cargo del deudor deben ser relacionados precisando quiénes son los acreedores titulares y su lugar de notificación, discriminando cuál es la cuantía del capital y cuáles son las tasas de interés, expresadas en términos efectivos anuales, correspondientes a todas las acreencias causadas u originadas con anterioridad a la fecha de inicio del proceso.*

---

<sup>22</sup> Folio 4 del archivo 23.-Coonsecutivo22MemorialContestaciónReformaDemanda.

<sup>23</sup> Folios 39 a 41 del archivo 19.-Consecutivo18MemorialReformaDemanda.

*Los créditos litigiosos y las acreencias condicionales quedarán sujetos a los términos previstos en el acuerdo, en condiciones iguales a los de su misma clase y prelación legal, así como a las resultas correspondientes al cumplimiento de la condición o de la sentencia o laudo respectivo. En el entretanto, el deudor constituirá una provisión contable para atender su pago.*

*Los fallos de cualquier naturaleza proferidos con posterioridad a la firma del acuerdo, por motivo de obligaciones objeto del proceso de reorganización, no constituyen gastos de administración y serán pagados en los términos previstos en el mismo para los de su misma clase y prelación legal. En el evento de estar cancelados los de su categoría, procederá su pago, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del fallo...”.*

6.8. Consecuencia de lo que viene de exponerse, como las inconformidades de las apelantes devienen frustráneas se ratificará la providencia apelada, con la consecuente condena en costas para estas litigantes -numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso-.

## **7. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, EN SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**7.1. CONFIRMAR** la sentencia proferida en el asunto del epígrafe el 14 de abril de 2023, por la Superintendencia de Industria y Comercio - Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales.

**7.2. COSTAS** a cargo de las recurrentes vencidas en esta sede. Liquidar en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso.

**7.3. DEVOLVER** el expediente a su Despacho de origen. Oficiar y dejar constancia.

Fijar como agencias en derecho la suma de \$ 3'000.000.oo.

**NOTIFÍQUESE.**

**CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA**

**Magistrada**

(Con excusa)

**LUZ STELLA AGRAY VARGAS**

**Magistrada**

**AIDA VICTORIA LOZANO RICO**

**Magistrada**

Firmado Por:

Clara Ines Marquez Bulla

**Magistrada**

Sala 003 Civil

Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Aida Victoria Lozano Rico

**Magistrada**

Sala 016 Civil

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