



El alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda; a la luz de la Teoría de la Coligación Contractual, en Procesos de Protección al Consumidor, en Colombia

Estudiante

Leydy Tatiana Cuellar Flórez

Proyecto de grado entregado para obtener el título de
Magister en Derecho Empresarial

Directora de Tesis

Andrea Virginia Rengifo Campo

Pontificia Universidad Javeriana Cali
Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales
Programa de Derecho
Santiago de Cali
4 de agosto de 2024

El alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda; a la luz de la Teoría de la Coligación Contractual, en Procesos de Protección al Consumidor, en Colombia

Leydy Tatiana Cuellar Flórez¹

Pregunta de Investigación	Objetivo General	Objetivos específicos
¿Cómo han interpretado los jueces en Colombia, el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda, a la luz de la teoría de la coligación contractual, en procesos de protección al consumidor?	Analizar la interpretación judicial en Colombia sobre el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda, a la luz de la teoría de la coligación contractual, en procesos de protección al consumidor.	Revisar los fundamentos teóricos de la coligación contractual y sus características esenciales a través de una revisión de fuentes académicas con énfasis en el ámbito del derecho de consumo.
		Revisar el desarrollo de la teoría de la coligación contractual en Colombia desde el ámbito normativo, doctrinal y jurisprudencial.
		Estudiar el alcance y contenido de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa en Colombia, desde el ámbito normativo y contractual.
		Analizar diferentes decisiones judiciales proferidas en la jurisdicción ordinaria entre el

¹ Abogada Javeriana. Especialista en Derecho Comercial de la Universidad Externado de Colombia.

		2021 y 2024, en procesos de protección al consumidor, con el propósito de estudiar cómo los jueces han interpretado el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa, a la luz de la teoría de la coligación contractual
--	--	--

Resumen:

El análisis de la fiducia inmobiliaria, particularmente el rol de las sociedades fiduciarias en un esquema negocial estructurado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, particularmente de vivienda, visto a la luz la teoría de la coligación contractual ha suscitado un debate no sólo académico también judicial en Colombia. La metodología utilizada en el desarrollo del presente trabajo de investigación, es de un enfoque descriptivo de análisis de contenido que consistió principalmente en la revisión de distintas fuentes académicas y decisiones judiciales proferidas entre el 2021 y 2024 por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil y la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en procesos de protección al consumidor. La presente investigación tiene como objetivo analizar cómo han interpretado los jueces en Colombia, el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa a la luz de la teoría de la coligación contractual, en procesos de protección al consumidor. Las decisiones judiciales evidencian que, a la luz de la teoría de la coligación contractual, las sociedades fiduciarias en calidad de voceras y administradoras del fideicomiso pueden ser responsables solidariamente con el constructor frente al consumidor, especialmente en aspectos como la garantía y entrega material y jurídica de las unidades inmobiliarias basado en un régimen de responsabilidad objetiva aplicado a través de la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor.

Palabras Clave: Coligación contractual, Fiducia inmobiliaria, Consumidor.

Abstract:

The analysis of real estate trusts, particularly the role of trust companies within a structured transactional framework for the development of residential projects, has sparked both academic and judicial debate in Colombia when viewed through the lens of contractual linkage theory. The research methodology employed in this study follows a descriptive content analysis approach, primarily consisting of the review of various academic sources and judicial decisions. The objective of this research is to analyze how Colombian courts have interpreted the scope of the obligations of trust companies within comprehensive real estate trusts, particularly in consumer protection proceedings, under the framework of contractual linkage theory. Judicial decisions indicate that, in light of contractual linkage theory, trust companies—acting as spokespersons and administrators of the trust—may be jointly liable with the developer towards the consumer, especially regarding aspects such as

guarantees and the material and legal transfer of real estate units. This liability is based on an objective responsibility regime applied through Law 1480 of 2011, also known as the Consumer Statute.

INTRODUCCIÓN

La coligación contractual es un concepto teórico que ha sido objeto de estudio en otros sistemas jurídicos con antecedentes que, según diversas fuentes académicas, se remontan al derecho italiano y cuyo desarrollo teórico comenzó en la década de 1920. Y aunque esta teoría no es una construcción reciente, su estudio ha adquirido especial relevancia en la “contratación privada contemporánea”², como lo señala Frustagli (2023) particularmente en el ámbito del derecho de consumo. En otras palabras, la perspectiva tradicional del derecho contractual clásico, que concibe el contrato como una convención aislada de las dinámicas de mercado o de las estructuras económicas, que naturalmente se le superponen o influyen en los negocios jurídicos (Flórez, 2015, p. 10); ha evolucionado para redefinir la relación que existe entre contrato y economía.

En ese sentido la forma en que se llevan a cabo las operaciones económicas se ha ido transformando y las dinámicas del mercado influyen en la manera en que desarrollan los negocios jurídicos, por lo que, para responder a estos intereses económicos, se ha hecho uso de estructuras contractuales más complejas, en las cuales la interdependencia entre varios contratos permite alcanzar una finalidad económica común, que de manera aislada no podrían cumplir plenamente su propósito.

La coligación contractual denominada también, contratación conexas o conexidad contractual, consiste en la coexistencia de dos o más contratos que comparten un nexo causal que los vincula entre sí. Aquel nexo causal corresponde a la necesidad de alcanzar una finalidad única común que los hace dependientes uno del otro.

Frustagli (2023) señala que cada vez más las operaciones económicas que consisten en la comercialización de bienes y servicios se llevan a cabo recurriendo a la coligación de contratos que, relacionados o vinculados entre sí, facilitan cómo se dijo anteriormente aquellas transacciones, que no podrían llevarse a cabo sin dichos entramados contractuales, de ahí la relación de dependencia (p.183). Por ejemplo, indica la autora, la construcción y comercialización de proyectos de vivienda no es un escenario ajeno a ello y la realidad práctica da cuenta que en su gran mayoría se utilizan vehículos jurídicos, tales como fideicomisos inmobiliarios, a través de los cuales se lleva a cabo el desarrollo y construcción

² El término contratación contemporánea ha sido utilizado para designar el fenómeno jurídico, de fuertes influencias económicas, por el cual se han alterado las formas clásicas de contratar. La producción industrial, avivada en las últimas décadas por la creciente circulación del capital, ha desencadenado una expansión en el ámbito global del mercado, que busca nuevos consumidores y diferentes centros de producción, en los cuales se pretende un intercambio libre y espontáneo que no se vea limitado por estructuras contractuales arcaicas, rígidas y retardatarias (Flórez, 2015, p. 7).

del proyecto y la transferencia de las unidades inmobiliarias.(Weingarten, 2007; Papa, 2016, como se citó en Frustagli, 2023).

En el sector inmobiliario y particularmente en la estructuración y desarrollo de proyectos de construcción en Colombia, la Fiducia inmobiliaria ha tenido un crecimiento en su utilización para este tipo de operaciones económicas, según lo reveló³ Asofiduciarias⁴. Una de las principales características de este vehículo jurídico es que permite, articular los intereses de todos los partícipes en el negocio fiduciario, denominése aportante de tierra, financiador, desarrollador del proyecto y terceros beneficiarios o compradores. De esta forma se denomina fiducia inmobiliaria completa, cuando el desarrollo integral de un proyecto se consolida a través de un patrimonio autónomo (Arango, 2019), que es titular del inmueble afecto al desarrollo inmobiliario, a través del cual se administra los recursos con destino al mismo y se transfieren por instrucción del fideicomitente desarrollador las unidades inmobiliarias, finalizada la construcción por el desarrollador.

Ahora bien, el análisis de la fiducia inmobiliaria, particularmente el rol de las sociedades fiduciarias en el marco de un esquema negocial estructurado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, particularmente de vivienda, visto desde la teoría de la coligación contractual ha suscitado un debate no sólo académico sino también judicial en Colombia, en torno al alcance de las obligaciones y responsabilidades de las sociedades fiduciarias frente a los consumidores. En particular, se ha discutido sobre si dichas obligaciones se limitan a las derivadas de su propia actividad como administradores fiduciarios, o si, a la luz de dicha teoría, las sociedades fiduciarias en su rol de voceras y administradoras del fideicomiso pueden ser responsables solidariamente con el constructor frente al consumidor, especialmente en aspectos como la garantía y entrega material y jurídica de las unidades inmobiliarias basado en un régimen de responsabilidad objetiva aplicado a través de la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor.

De ahí nuestra pregunta de investigación ¿Cómo han interpretado los jueces en Colombia, el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda, a la luz de la teoría de la coligación contractual, en procesos de protección al consumidor? Dicho estudio resulta relevante para el sector fiduciario, ya que el mismo permitirá identificar también que desafíos plantean las recientes decisiones judiciales para las sociedades fiduciarias en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, pues ante la visión judicial garantista a favor del consumidor, será un reto para las fiduciarias mantener su rol, obligaciones y responsabilidades frente al consumidor separadas a las del desarrollador y constructor.

³ Asofiduciarias. (2023). Informe de gestión anual. Recuperado el 14 de febrero de 2025 de <https://www.asofiduciarias.org.co/informes-anales-del-sector/>.

⁴ La Asociación de Fiduciarias es la entidad gremial en Colombia que lleva la vocería de las Sociedades Fiduciarias afiliadas y de sus miembros asociados. La Asociación inició sus funciones el 28 de junio de 1991. Asociación de Fiduciarias. ¿Quiénes Somos? (2023). Recuperado el 14 de febrero de 2025 de <https://www.asofiduciarias.org.co/el-gremio/quienes-somos/>.

METODOLOGÍA

La metodología utilizada en el desarrollo del presente trabajo de investigación, es de un enfoque descriptivo de análisis de contenido que consistió principalmente en la revisión de distintas fuentes académicas y decisiones judiciales.

Para la determinación de las fuentes académicas, se seleccionaron con relación al tema de investigación artículos de revistas de derecho de, Europa, Iberoamérica y de Colombia, con un particular enfoque al derecho del consumo, así como doctrina; la investigación para la identificación de algunas de las revistas consultadas se realizó entre otros medios a través del buscador SJR (SCImago Journal Rank). Así mismo se realizó un estudio normativo, doctrinal y de la jurisprudencia de esta figura en el derecho colombiano, con el fin de realizar una revisión de la interpretación que ha recibido y cómo ha sido su desarrollo en Colombia.

De la misma forma, teniendo en cuenta la pregunta a la cual se pretende dar respuesta, se realizó un análisis normativo y contractual, del contenido de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria en el contexto del desarrollo de proyectos de construcción en Colombia, para ello se tuvo en cuenta particularmente, las disposiciones generales del Código de Comercio, la Circular Básica Jurídica 029 de 201, Circular externa 024 de 2016 y el Decreto 663 de 1993.

En cuanto a las decisiones judiciales que se seleccionaron para el desarrollo de esta investigación, estas consistieron en sentencias proferidas en sede de justicia ordinaria, entre el año 2021 al 2024⁵, en procesos de protección al consumidor tales como (i) decisiones judiciales del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil (ii) decisiones de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en las cuales se aborda la teoría de la coligación contractual para interpretar cuál es la responsabilidad de las sociedades fiduciarias frente al consumidor inmobiliario, en proyectos inmobiliarios; para efectos de lo anterior, se realizó una consulta de sentencias en la página web <https://jurisprudencia.ramajudicial.gov.co/WebRelatoria/csj/index.xhtml> y <https://consultaprovidencias.cortesuprema.gov.co/busqueda#/busqueda>, haciendo uso de palabras claves tales como: “coligación contractual”, “contratos conexos”, “fiducia inmobiliaria”. Para seleccionar las sentencias proferidas por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil, se consultó los estados y sentencias publicados entre el año

⁵ La delimitación del marco temporal para la selección de las sentencias judiciales se realizó considerando el índice de procesos de insolvencia en admisión y trámite consolidados por la Superintendencia de Sociedades, en los informes anuales publicados en su página web. De los cuales se evidencia un crecimiento progresivo de los procesos de insolvencia: trámite, ejecución y liquidación entre el año 2021 al 2023, en sector constructivo, por ejemplo, para el año 2021 un número de 432 procesos, el año 2022 un número de 495 procesos, el año 2023 un número de 593 procesos, el año 2024 con un número de 161 procesos. Informe de Atlas de Insolvencia (2021 a 2024). Recuperado el 14 de abril de 2025 de <https://www.supersociedades.gov.co/es/web/procedimientos-de-insolvencia/informes>.

2021 al 2024, los cuales son de acceso público a través de la página web <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-bogota-sala-civil/relatoria>.

En ese sentido, para la presente investigación son criterios excluyentes los siguientes: (i) textos jurídicos que no tengan relación con el tema objeto de estudio. (ii) decisiones judiciales no proferidas por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil o por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil (iii) decisiones judiciales en procesos de protección al consumidor en los que se demanda la responsabilidad de sociedades fiduciarias en los proyectos inmobiliarios, anteriores al año 2021. Adicionalmente cabe precisar que tampoco se considerarán las sentencias proferidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en ejercicio de sus facultades jurisdiccionales, ya que en las controversias que se dirimen ante dicha autoridad, lo que se discute se circunscribe a la relación de consumo entre la entidad financiera (fiduciaria) y el consumidor financiero, en el marco del régimen que se deriva de la Ley 1328 de 2009 – Estatuto del consumidor financiero, código de comercio y de la Circular Básica jurídica de la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO I. Antecedentes, concepto y características de la coligación contractual.

1.1. Antecedentes:

La mayoría de efectos que se derivan de la coligación contractual, provienen principalmente del desarrollo jurisprudencial y doctrinal de países europeos tales como Francia, Italia, Alemania y España (Vásquez, 2011; como se citó en Sebastián et al., 2021).

1.1.1. Italia.

En la doctrina italiana, la contratación conexas, es decir, *collegamento negoziale o negozi giuridici collegati* (Flórez, 2015), presupone la existencia de una pluralidad de contratos vinculados entre sí, sea porque: (i) funcionalmente un contrato depende de otro, y están unidos por una causa que trasciende el propósito contractual individual de cada negocio jurídico, sustentándose en el objetivo económico común; o (ii) debido a la intención mutua de las partes involucradas o según lo dispone la ley. Esta relación interdependiente entre los contratos (Masbernat & Masbernat, 2022) genera que efectos adversos o vicisitudes de un contrato afecten también el resto de los negocios jurídicos vinculados.

Es así como, por ejemplo, el autor (Schizzerotto, 1983; como se citó en Flórez, 2015) señala que *el collegamento*: se manifiesta cuando un negocio jurídico tiene una relación funcional con otro, dicho vínculo se denomina nexo, el cual puede ser unilateral o bilateral. Esto significa que el grado de dependencia de un contrato respecto del otro, el cual puede variar según la influencia que ejercen sobre el otro; dicha dependencia se clasifica por los doctrinantes (Bigliazzi, et al. 1995) por un lado en “dependencia unilateral”, es decir un contrato principal influye sobre aquel que es accesorio, y por otro lado dependencia bilateral o interdependencia, en la cual hay una influencia recíproca entre los contratos relacionados entre sí.

Con base en lo anterior, López (1994), indica que la Jurisprudencia Italiana teniendo en cuenta las discusiones doctrinales ha concluido a su vez respecto de la conexidad contractual que, las partes en el ámbito de su libertad contractual a fin de llevar a cabo la operación económica para la cual han contraído prestaciones mutuas, pueden generar la necesidad de convenir la celebración de más de un contrato, que pese a conservar cada negocio jurídico su propia individualidad y someterse a sus propias normas, se conectan todos funcionalmente y dependen uno del otro. De manera que, las situaciones que afectan a un negocio jurídico influirán en los demás condicionando tanto su validez como su ejecución.

Ahora bien, también se señala en el derecho italiano, que la pluralidad de negocios *per se* no supone *collegamento negoziale o negozi giuridici collegati*, ya que también en la práctica puede suceder que se suscriban varios contratos en un solo documento, sin que por ello automáticamente se concluya que existe una relación entre ellos con miras a un propósito común (Furciuele et al., 2010) ; Soto, 2024b) ya que lo determinante será la causa pensada como la función económica – social.

Uno de los efectos más destacables del coligamiento contractual se relaciona con que las situaciones que puedan afectar un negocio jurídico influirá en los demás negocios conexos. Es decir, la dependencia de un contrato con el otro es de tal grado que la finalidad económica común que se persigue está atada por ejemplo, al cumplimiento de cada negocio jurídico que se requiere para lograr dicha finalidad, de manera que el incumplimiento, resolución o terminación de uno se extiende a los demás contratos conexos que aunque son autónomos, para llevar a cabo la operación económica en común no funcionan de manera individual, pues como lo indica (Flórez, 2015, p. 12) las obligaciones derivadas de la conexidad de los negocios jurídicos están estrechamente vinculadas y no son indivisibles desde una perspectiva económica, ya que comparten un propósito unificado (sentencia de la Corte di Appello di Napoli de 31 de octubre de 1966).

1.1.2. Francia

Posteriormente, la doctrina francesa se adentra en el estudio de los contratos conexos, y autores como Bernard Teyssié, Gabet-Savatier, Viney, son referentes académicos en el derecho francés para el desarrollo de esta teoría.

Al respecto de los contratos coligados, que en este caso se denominará grupos de contratos “*Les groupes de contrats*” señala Flórez (2015) que Teyssié argumenta que realmente un grupo de contratos se constituye cuando varios comparten el mismo objeto participando en su realización.

Teyssié realiza una clasificación de los grupos de contratos en: cadenas de contratos y conjuntos de contratos. Las cadenas de contratos, todos los negocios jurídicos tienen una misma causa y objeto, que hace indivisible las prestaciones jurídicas; por su parte, en los conjuntos de contratos, cada negocio jurídico tiene una causa individual, pero está determinada por la razón económica que agrupa los contratos.

Así mismo se señala que para Teyssié, en las estructuras de contratos interconectados, las relaciones secundarias ejercen una influencia predominante. Cada participante de este entramado contractual establece un doble vínculo jurídico: primero, una relación directa con

su contraparte inmediata en el contrato específico; y segundo, una conexión indirecta, pero jurídicamente relevante con los demás miembros que forman parte de los otros acuerdos del grupo contractual. Esta visión particular obliga necesariamente a reconsiderar tanto el principio clásico de relatividad contractual según el cual los efectos se limitan exclusivamente a las partes contratantes como la definición convencional de quiénes constituyen verdaderamente terceros en el ámbito de las relaciones contractuales complejas. (Álvarez, 2009, como se cita en Masbernat & Masbernat, 2022.p.16).

En Francia, a diferencia de Italia, donde el desarrollo de esta teoría proviene mayormente de la doctrina, la legislación reconoce los efectos jurídicos de los contratos coligados (S. Frustagli, 1997). Tal es el caso de las Leyes N.º 78-22 de 1978 y N.º 79-596 de 1979, referentes a la protección del consumidor y a los prestatarios inmobiliarios, respectivamente, en las cuales se establece que la nulidad, el incumplimiento o la resolución del contrato de venta financiada conlleva la nulidad, el incumplimiento o la resolución del contrato de crédito, configurando así un efecto específico de vinculación contractual (Bórquez, 2015, como se citó en Sebastián et al., 2021; Adolfo Ibáñez, 1998).

La doctrina francesa plantea que, en un “grupo de contratos” vinculados entre sí, la existencia de cada uno de los negocios jurídicos es determinante para el cumplimiento de la finalidad común perseguida. En consecuencia, si alguno de los contratos no puede ejecutarse o se da su terminación, dichos efectos se extienden al grupo de contratos.

En cuanto al escenario judicial, según López (1994) la jurisprudencia francesa se preocupó por realizar una construcción teórica centrada en las acciones contractuales directas, reconociendo la importancia de definir cómo funciona la responsabilidad en los grupos de contratos, por ejemplo a partir de ello, se concibió durante los primeros estudios de esta teoría en el sistema jurídico francés, que los jueces concedieran la acción directa del contratante de la obra contra el proveedor o la del sub- adquirente de un bien que presenta defectos frente al fabricante.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede inferir que la doctrina francesa plantea una discusión en el marco de los grupos de contratos, entorno a la responsabilidad de todos los partícipes de la operación económica, que pareciera se extiende a todos los negocios jurídicos vinculados, al margen de si una parte es formalmente parte de otro contrato.

1.1.3. España

En la doctrina española, la autora López Frías (1994) realiza un estudio de la teoría a partir del concepto construido por el derecho italiano y francés, sin embargo, reconoce que en su construcción conceptual no comparte del todo la visión de los autores que la anteceden. Es así como realiza una crítica a la teoría de los grupos de contratos a través de la cual se pretende definir la coligación contractual, pues considera que no basta con que varios contratos compartan una mera identidad en el objeto contractual, pues entonces cualquier cadena de contratos supondría la existencia de una coligación contractual. Para ilustrar lo anterior, expone de ejemplo lo que sucede con las compraventas sucesivas, en dónde si bien existe

una pluralidad de negocios jurídicos que comparten el mismo objeto, no por ello debe entenderse que se tratan de contratos conexos.

A partir de lo anterior, la autora señala que constituyen requisitos básicos de la conexidad contractual la pluralidad de acuerdos y la existencia de un nexo de carácter funcional entre éstos; para determinar el primer requisito, Lopez Frías propone que aunque la mayoría de la doctrina sostiene que cuando la causa es única, se está ante la existencia de un solo contrato y sí concurren varias causas individuales se trata de una pluralidad de contratos, no debería ser la causa el único criterio decisivo. En lo que respecta al segundo requisito, indica que en su concepto existirá conexión contractual cuando al haberse celebrado varios contratos, estos no puedan ser considerados jurídicamente como independientes, ya sea debido a su naturaleza o estructura, o porque de lo contrario perderían sentido con relación a la operación económica- jurídica que pretende llevarse a cabo. En todo se aclara que la conexión contractual no exige que los contratos concurrentes tengan identidad de sujetos o partes.

Aunado a lo anterior, en cuanto a los efectos tratándose de contratos coligados, indica la autora que resulta relevante considerar: (i) la extensión de la ineficacia de un negocio jurídico a los demás contratos; (ii) la interpretación en conjunto y no individual, de todos los contratos conexos; (iii) y, las acciones directas contra cualquiera de los intervinientes que participan en la operación económica.

Así mismo, la legislación española ha reconocido la teoría de los contratos coligados, por ejemplo, a través de la Ley 16 de junio de 2011, en la que se refiere al contrato de crédito en el derecho de consumo, y a través de la cual se realiza un análisis acerca de cuáles son los requisitos que deben concurrir, a fin de determinar si se está o no ante contratos conexos, en este caso.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede inferir que la doctrina francesa y la española comparten algunas similitudes, en cuanto a que ambas reconocieron en su legislación la coligación entre contratos y también porque han desarrollado un debate en torno a los efectos jurídicos que implica determinar cuándo un contrato está conexo o coligado con otro. En particular, en lo relacionado con la responsabilidad y las obligaciones sistemáticas que surgen entre las partes de cada negocio jurídico, las cuales no solo parecen estar obligadas al cumplimiento del contrato que celebraron, sino también al cumplimiento de la finalidad económica global a la que se orienta el conjunto de dichos contratos. En palabras de Álvarez (2009), como se citó en Masbernat & Masbernat (2022), esto significa que todas las partes del grupo resultan responsables por los perjuicios ocasionados por la parte que no cumplió con sus obligaciones o que incurrió en incumplimiento. Esta es una interpretación que es determinante en las relaciones de consumo, en las cuales tradicionalmente el consumidor ha sido puesto como la parte débil, por lo que amerita ser protegido.

1.1.4. Alemania

El derecho alemán ha estudiado la teoría de la coligación contractual a través de la jurisprudencia, reconociendo los tribunales alemanes, por ejemplo el contrato de crédito y el

contrato de compraventa, que celebra un consumidor a fin de adquirir un bien, se encuentran coligados entre sí, en razón a que el cumplimiento de uno es determinante en la ejecución del otro, a fin de alcanzar el fin perseguido; es así como la destrucción del bien que se pretende adquirir imposibilita que el objeto del contrato de compraventa se lleve a cabo, de manera que el contrato de crédito celebrado para adquirir dicho bien, también pierde su finalidad.

Bozzo Hauri (2015) señala que: En las sentencias del 5 de abril de 1962 y del 20 de febrero de 1967, los tribunales nacionales ofrecieron una protección aún mayor a los consumidores, determinando que, si el vendedor no cumple con sus obligaciones del contrato de compraventa y no es posible la entrega o reparación del bien, el consumidor puede oponerse a la acción de cobro del prestamista, alegando un uso abusivo del derecho con fundamento en el artículo 242 Código Civil Alemán. Esta protección se justifica porque ambos contratos el que celebró el comprador con el prestamista, para a su vez comprar al vendedor el bien forman una sola unidad económica.

El código civil alemán en el año 2002, definió los contratos coligados estableciendo que para que se configure debe haber una unidad económica, la cual se considera implícita cuando los contratos agrupados son suscritos por los mismos sujetos Bozzo Hauri (2015).

1.2. Concepto y características de la coligación contractual:

1.2.1. Concepto.

Teniendo en cuenta los conceptos teóricos del derecho italiano, francés, alemán y español expuestos por los diferentes autores que hemos citado, para desarrollar este punto, resulta importante iniciar con identificar a partir de dichos conceptos aquello que no es coligación contractual en el derecho italiano, francés, alemán y español, considerando que dichas fuentes resultan ser los principales antecedentes de esta teoría ; En ese sentido, debemos manifestar, por una parte, que la existencia de una pluralidad de contratos no configura *per se* que estos sean contratos conexos, tampoco lo es un negocio jurídico con múltiples prestaciones u obligaciones.

De ahí que resulta relevante que se establezca qué requisitos se deben reunir a fin de entender adecuadamente el concepto y su aplicabilidad en el derecho colombiano.

1.2.2. Características de la coligación contractual

Es así como, a partir de las fuentes académicas citadas se realizará un breve resumen teórico de las características fundamentales de la coligación contractual, que resulta relevante destacar considerando que como se expondrá más adelante, es posible inferir que en el derecho colombiano la definición de la figura se fundamenta en parte en el desarrollo jurisprudencial y doctrinal de países europeos tales como Francia, Italia, Alemania y España.

<p style="text-align: center;"><i>Pluralidad contractual</i></p>	<p>Este requisito ha sido catalogado por algunos autores como el aspecto objetivo de la coligación contractual, y consiste en la concurrencia de dos o más negocios jurídicos, que bien puede o no celebrarse entre los mismos sujetos o distintas partes. Dichos contratos pueden incluso pueden tener formalmente objetos contractuales distintos en función del interés que motiva la celebración de cada contrato, sin embargo, en la práctica resulta que todos los contratos que consideran autónomos e independientes persiguen un mismo objetivo económico común.</p> <p>Lo que conlleva a verificar que se cumpla con el segundo requisito.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Nexo funcional o finalidad económica</i></p>	<p>Para explicar, este aspecto el cual será entonces el elemento subjetivo resulta determinante definir el concepto de causa en el contexto de los contratos coligados.</p> <p>La causa como concepto de la teoría del derecho clásico, constituye un requisito de existencia en la formación o celebración de un negocio jurídico y también funciona como un mecanismo de la licitud o ilicitud del motivo que induce a la celebración de un negocio. En otras palabras, corresponde a la causa propia de cada contrato. Ahora la causa vista de una forma más amplia, no radica en el motivo que haya inducido a la celebrar uno u otro contrato, sino en la finalidad única que se persigue cuando un contrato se desarrolla en función de otro, en otras palabras, cada contrato es indispensable para lograr un propósito en común, que puede consistir en la materialización de una operación económica. (Momborg Uribe & Pizarro Wilson, 2021)</p>

2. El desarrollo de la teoría de la coligación contractual en Colombia desde el ámbito normativo, doctrinal y jurisprudencial.

En el derecho colombiano, a diferencia de los países europeos, desde la legislación aún no se hace referencia expresa a la figura de la coligación contractual y sus efectos. No obstante, conceptualmente la teoría ha sido acogida en la doctrina y por los jueces en sus decisiones judiciales.

En la actualidad, la jurisprudencia refiriéndonos particularmente a las decisiones de la Corte Suprema de Justicia reconoce que la coligación es un fenómeno propio de la contratación contemporánea. Además, ha determinado con mayor claridad los requisitos para su existencia, diferenciándola de otras figuras similares. Sin embargo, antes de referirnos a que ha dicho la jurisprudencia al respecto, resulta importante realizar una breve exposición desde el ámbito doctrinal.

Nieto (2019) señala que, respecto de Colombia, el contrato se entiende como una institución independiente y autónoma, una muestra de ello es el concepto previsto en el código civil. No obstante, esto no significa que no se reconozca, a través de las decisiones judiciales, la existencia de contratos vinculados entre sí en la práctica jurídica. Sumado a ello, indica además que para que se dé este fenómeno, manifiesta que deben concurrir una serie de requisitos mínimos, que describe de la siguiente forma: (i) respecto del negocio jurídico: indica que la coligación contractual se predica respecto de de contratos no actos jurídicos unilaterales y por contrato quiere decir que debe reunir los elementos de existencia y validez previsto en la norma. (ii) vinculación funcional: debido a la función propia de los contratos en cuestión, los negocios jurídicos se encaminan a lograr un mismo objetivo. Esto puede entenderse al observar que la naturaleza de uno de los contratos implica necesariamente la existencia de otro contrato relacionado. (iii) Debe poder ser jurídicamente relevante: es decir, que debido a la relación funcional que existe entre los contratos, estos no pueden considerarse completamente independientes, ya que hacen parte de una misma operación económica – jurídica que se articula. De ahí que, la conexidad se justifica en la necesidad de que los efectos de las obligaciones se extiendan más allá de quienes celebraron cada uno de los contratos.

El autor Arango Vélez (2019) coincide con que la teoría de la conexidad contractual desafía la visión tradicional del contrato como una figura autónoma y separada, y cuestiona el principio de la relatividad contractual que se deriva del artículo 1602 del Código Civil, pues propone un concepto nuevo denominado nexo supracontractual, que consiste en que exista un vínculo que va más allá de cada contrato por separado, por que al final todos los negocios jurídicos son necesarios para lograr el mismo objetivo.

Desde el punto de vista doctrinal en Colombia, la construcción teórica del término “conexidad o coligación de contratos” no disiente mucho de sus orígenes. Y aunque normativamente aún no se ha regulado la figura, lo cierto es que en la práctica es común que en las operaciones comerciales se dé la coligación de contratos.

En el ámbito inmobiliario, la realidad muestra que se ha dejado atrás el modelo tradicional donde el constructor vendía directamente al comprador. Hoy en día, en cambio, predominan estructuras mucho más sofisticadas y complejas, como es el contrato de fiducia inmobiliaria,

que involucra a varios actores, diferentes etapas, normativas y sectores económicos, que conlleva a inferir que en este tipo de operaciones existe un claro fenómeno de coligación contractual, ya que se trata de un sistema integrado y colaborativo, diseñado para alcanzar un objetivo económico y social común Arango Vélez (2019). Villalba Cuéllar (2017) manifiesta que la fiducia inmobiliaria surgió como un mecanismo para garantizar la terminación de la obra y otorgar protección jurídica a los diferentes partícipes del contrato.

En este contexto, el profesor Baena (2017), es uno de los referentes académicos en la doctrina que ha planteado y debatido la teoría de la coligación contractual en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los cuales el constructor acude a esquemas fiduciarios, como es el caso de la fiducia inmobiliaria, señalando al respecto (p.38,39): en la denominada fiducia inmobiliaria para el desarrollo de proyectos de construcción varios sujetos celebran dos o más negocios jurídicos distintos que se vinculan entre sí como consecuencia de la finalidad global que los engloba; dicha relación indica que los contratos que se celebran con las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto de construcción se determina y se justifica con relación al contrato de fiducia inmobiliaria.

De lo anterior, se puede inferir que para el profesor Baena, la sociedad fiduciaria como el fideicomitente constructor conocen y promueven que la finalidad en común perseguida, consiste en la ejecución de un proyecto inmobiliario y la entrega de las unidades resultantes a los terceros compradores; y aunque, como también así lo señala, dicha finalidad no tiene que estar expresamente prevista en la pluralidad de contratos que se celebran alrededor de esta operación económica, refiriéndonos particularmente al contrato de fiducia inmobiliaria, el contrato de adhesión, el contrato de reserva o el contrato de promesa que suscribe el adquirente con el constructor; la causa en común se podrá llevar a cabo en la medida que se ejecuten todos los contratos relacionados entre sí.

Esta interpretación conduce al análisis del alcance de las obligaciones y responsabilidades, en este caso, de las sociedades fiduciarias y el fideicomitente constructor/desarrollador/promotor frente a los consumidores, pues si la finalidad económica es la ejecución del proyecto y es esta la causa en común que vincula a los contratos, se plantea entonces un tipo de responsabilidad compartida para estos actores que va más allá de sus obligaciones propias, siendo este un efecto de la coligación. Lo anterior, resulta ser significativo en el ámbito del derecho de consumo, pues con fundamento en la teoría de los contratos coligados se refuerza aún más en nuestro sistema normativo proteccionista al consumidor, el que, con el fin de garantizar a los consumidores, en este caso inmobiliarios, la tutela efectiva de sus derechos se acuda por estos al ejercicio de las acciones directas contra cualquier actor de la relación de consumo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones a su favor. Interpretación que se puede inferir parte de la concepción teórica del derecho español y francés.

La teoría sostiene que, en los esquemas inmobiliarios, a partir de la conexidad contractual se derivan obligaciones secundarias para la fiduciaria y el constructor que conlleva según autores como Arango Vélez (2019) y Baena Cárdenas (2017) a una relación directa del rol fiduciario con el cumplimiento de las prerrogativas previstas en la Ley 1480 de 2011,

atribuyéndole la calidad de proveedor al igual que el constructor, frente al consumidor inmobiliario.

Para la Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil, sentencia del 1 de junio de 2009:

(...) La coligación, unión, vinculación, articulación, coordinación o conexidad negocial describe hipótesis heterogéneas atañederas a una pluralidad de relaciones jurídicas, distintas, autónomas e independientes, con su propia individuación, disciplina y función, vinculadas por un nexo funcional o teleológico para la obtención de un resultado práctico, social o económico, cuya estructura exige una serie de pactos constantes, *ab origine* (en negocios o contratos con su singularidad estructural y funcional, sin confluir, crear u originar uno sólo. La ligazón funcional o teleológica de los distintos negocios jurídicos es indisociable, imprescindible e inescindible, y conduce a la única función práctica económica o social perseguida, siendo necesaria para la concreción definitiva de un interés unitario, propio, autónomo y diferente realizable con el origen) en su fin, y la unión funcional o teleológica de los actos dispositivos. (...).

(...)

Los interesados celebran diversos contratos, de manera que solo el conjunto de ellos, y, más concretamente, su cabal ejecución, los conduce a la consecución del objetivo que persiguen. Por ello, acuden a la pluralidad negocial, como quiera que dicho objetivo, en sí mismo, no siempre pueden obtenerlo a través de la realización de un solo tipo negocial. (Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, sentencia de septiembre de 2007.

La Corte señala como característica particular de los contratos coligados, el que estos funcionen de una manera coordinada derivada de la intención común de las partes para procurar un fin. De tal forma que, los negocios jurídicos celebrados alrededor de dicha finalidad en común, encuentran su fundamento en la relación surgida del otro.

En consecuencia, ha dicho la Jurisprudencia que en la coligación contractual se requiere dos requisitos: (i) pluralidad de contratos, es decir la existencia de, al menos dos negocios jurídicos que cumplan los requisitos legales para su existencia y validez. (ii) existencia de un nexo funcional, es decir que exista un vínculo de dependencia que jurídicamente trasciende o puede trascender en su formación, ejecución y validez.

Al respecto la Sala Civil de la Corte Suprema en sentencia de septiembre de 2007, puntualizó:

(...) Sin pretender elaborar un concepto terminado del fenómeno de que se trata, sino con ánimo, más bien, de destacar los elementos que lo estereotipan, cabe decir que él opera, así parezca obvio señalarlo, en el supuesto inexorable de una pluralidad de contratos autónomos (dos o más), entre los cuales existe un ligamen de dependencia

que, jurídicamente, trasciende o puede trascender en su formación, ejecución o validez, o como bien lo puntualiza el doctrinante Renato Scognamiglio, ‘dos elementos se tornan necesarios para que pueda hablarse de negocios coligados: una pluralidad de negocios y la conexión entre ellos mismos’. Cuando el vínculo de dependencia apunta en un solo sentido, de un contrato a los demás, se habla de una subordinación o vinculación unilateral y cuando es bifronte, es decir, va y viene por igual entre los distintos contratos, el lazo es mutuo o recíproco, de interdependencia».

De este modo, los negocios jurídicos constitutivos de ser coligados demandan una funcionalidad y colaboración entre sí, de tal suerte que uno de ellos influye en la ejecución respecto de los otros.

CAPÍTULO II. El alcance y contenido de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa en Colombia, desde el ámbito normativo y contractual.

De acuerdo con los datos del sector fiduciario publicados por Asofiduciarias⁶, al cierre de 2024, las sociedades administraron activos por un total histórico de \$955 billones, lo que refleja un crecimiento en el año del 5.37% en comparación con el año de 2023. Particularmente en lo respecta a la fiducia inmobiliaria, de los datos⁷ se infiere que entre el año 2019 al 2022, el número de negocios fiduciarios de esta tipología creció un 7.74% y del total activos administrados por el sector financiero, el 11.86 % se administran a través de fiducia inmobiliaria.

Las cifras en crecimiento no sólo dan cuenta de la relevancia que han adquirido las sociedades fiduciarias en el sector económico, sino también de un incremento en la utilización de la fiducia inmobiliaria desde el año 2009 hasta el 2022⁸, del cual se infiere la relevancia que ha adquirido en el mercado, ocupando un rol importante en la estructuración y desarrollo de proyectos inmobiliarios, siendo un vehículo jurídico que permite articular los intereses de quienes participan generalmente en el negocio fiduciario como parte o terceros de este, denomínese aportante de tierra, financiador, desarrollador y terceros adquirentes o compradores, sin limitarse a estos (Arango Vélez, 2019, p.143-144).

El desarrollo del negocio fiduciario, impone entonces por su naturaleza a las sociedades fiduciarias una serie de obligaciones legales derivadas de su condición de sujeto calificado que le otorga una calidad de profesional en su ramo transversales a todas las clasificaciones

⁶ Asofiduciarias, es una asociación gremial que representa a las Sociedades Fiduciarias afiliadas, cuyas funciones dieron inicio en 1991, información disponible en <https://www.asofiduciarias.org.co/>.

⁷ Tabla contiene información de los Activos administrados en negocios fiduciarios y el Número de negocios fiduciarios en el sector. Fuente elaborada de la información consultada en la página web Asofiduciarias. (s.f). Estadísticas del sector. Recuperado el 21 de marzo de 2025. <https://www.asofiduciarias.org.co/activos-y-negocios-administrados-por-tipologia/>.

⁸Tabla contiene información de los Activos administrados en negocios fiduciarios y el Número de negocios fiduciarios en el sector. Fuente elaborada de la información consultada en la página web Asofiduciarias. (s.f). Estadísticas del sector. Recuperado el 21 de marzo de 2025. <https://www.asofiduciarias.org.co/activos-y-negocios-administrados-por-tipologia/>.

de negocios fiduciarios, y propias también del tipo de fiducia mercantil⁹. En Colombia según la norma actual, las actividades fiduciarias solo pueden ser realizadas por entidades de servicios financieros que estén autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia como sociedades fiduciarias, cuyo objeto social es exclusivo, dado que está definido por la ley.

En lo que atañe a las obligaciones legales, se hace alusión a las previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y a las disposiciones generales previstas de la Parte II Título II Capítulo I Disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios artículo 2.2.1.2 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (C.E. 029/14), de las cuales se infiere que por la naturaleza de las actividades que desarrollan las sociedades fiduciarias, son obligaciones exigibles a estas: diligencia, profesionalidad, especialidad, previsión, asesoría, lealtad, información y protección de los bienes fideicomitidos.

Ahora bien, de acuerdo con la normatividad vigente, específicamente lo previsto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993, artículo 29), existe una prohibición a que los contratos celebrados por las sociedades tengan por objeto que estas asuman obligaciones de resultado, salvo que la norma expresamente lo permita. En palabras de Tamayo (1998) son obligaciones de resultado aquellas que se cumplen sólo cuando se ha materializado el resultado perseguido, por lo que el deudor debe asegurar la obtención de dicho fin perseguido, de manera que si no alcanza se entiende por incumplida la obligación.

De esa forma contrario a la definición anterior, del artículo 29 del Decreto 663 de 1993 se infiere que las fiduciarias no están obligadas a garantizar un resultado específico en la ejecución del encargo fiduciario o del contrato fiduciario, sino que su responsabilidad se limita a cumplir con un deber u obligación de medio, es decir, actuar con la diligencia y cuidado profesional que la naturaleza del encargo requiere. Lo anterior se basa en la confianza y en la gestión prudente de intereses ajenos.

Es así como en lo que corresponde a la fiducia inmobiliaria, el fiduciario es la persona a quien se le transfiere para su administración a través del fideicomiso que se constituye en razón al negocio jurídico, unos recursos y bienes que están afectos al desarrollo de un proyecto inmobiliario a cargo del constructor, a fin de que una vez finalizado se transfieran las unidades inmobiliarias resultantes a favor de los terceros que corresponda, de acuerdo con las instrucciones que así se impartan conforme con el contrato de fiducia (Baena Cárdenas, 2017).

El presente capítulo tiene propósito estudiar el alcance y contenido de las obligaciones de las sociedades fiduciarias, desde su fundamento legal con apoyo en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, además de las disposiciones de carácter vinculante

⁹ La Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Parte II, Título II, Capítulo I, realiza una clasificación de los distintos tipos de negocios fiduciarios, entre los cuales se encuentra: la Fiducia de inversión, Fiducia Inmobiliaria, Fiducia de administración, Fiducia en garantía y Fiducia con recursos del sistema general de seguridad social y otros relacionados.

emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como también aquellas obligaciones asumidas por las fiduciarias en virtud de la celebración del negocio jurídico de la fiducia inmobiliaria, a partir de la revisión de las disposiciones contenidas en diferentes minutas de contratos, particularmente contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y pagos¹⁰, que por su naturaleza comparten condiciones generales en razón a los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, y que se encuentran publicados en las páginas de internet de las sociedades fiduciarias.

1. la fiducia inmobiliaria

En Colombia, a pesar de su reconocimiento o utilización social en el desarrollo de proyectos inmobiliario aún no hay una regulación legal propia o particular para la fiducia inmobiliaria más allá de la regulación de general establecida para el negocio fiduciario mercantil, en el código de comercio en los artículos 1226 y siguientes, el Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), y las disposiciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a través de la cual se realiza una aproximación a las distintas clasificaciones que pueden darse de los negocios fiduciarios, entre ellos la fiducia inmobiliaria estableciéndose aspectos que son determinantes en la estructuración de este tipo de negocios.

Señala (Arango Vélez, 2019) que una de las características del negocio fiduciario o de los contratos en general, consiste en la autonomía de las partes para como bien lo señala el profesor Hinestrosa (2013) “disponer de los propios intereses” en función de una finalidad que se persigue. La fiducia inmobiliaria, en esencia es un vehículo contractual, que como se indicó previamente permite articular diferentes intereses que se derivan del objeto del negocio fiduciario. Es así como, la autonomía contractual de las partes es fundamental, ya que, considerando el distinto rol de las partes, refiriéndonos puntualmente al fideicomitente/constructor/desarrollador, aportante de la tierra y la fiduciaria, la distribución de los riesgos y de las obligaciones a las que se comprometen es determinante para limitar la asunción de responsabilidades y obligaciones adicionales o ajenas al rol de cada una de las partes de la operación económica, por ejemplo en la práctica, refiriéndonos puntualmente a las estipulaciones contenidas en los contratos de administración inmobiliaria objeto de revisión, al constructor se le atribuyen las obligaciones que son propias o inherentes a la actividad que desarrolla o desempeña, como conecedor y experto en la ejecución de proyectos de construcción, por lo que, en razón de su experticia se presume que es quien cuenta con la mejor capacidad de administrar los riesgos que se deriva de una actividad a la que por su objeto social se dedica, por otro lado está la fiduciaria, desde su calidad como profesional en la administración de negocios fiduciarios, también se le atribuyen una serie de obligaciones atadas a la previsibilidad y diligencia en la administración de los recursos y

¹⁰ **Anexo No. 2.** Tabla relación de contratos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos consultados en la página web de diferentes sociedades fiduciarias, consultados al 21 de marzo de 2025.

bienes que se le entregan y que están afectos a una finalidad que consiste en la ejecución por parte del constructor de un proyecto inmobiliario.

Ahora bien, la ejecución de un proyecto inmobiliario generalmente se divide en tres fases (i) Pre constructiva, (ii) constructiva y (iii) de liquidación, todas las cuales pueden ejecutarse por el constructor o promotor a través del esquema que se denomina comúnmente en el sector fiduciario, como fiducia inmobiliaria completa, que consiste en el contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos. En este caso, la participación de la fiduciaria dependerá de la etapa en la que se encuentre el desarrollo del proyecto.

A fin de exponer brevemente en qué consisten cada una de las etapas, se trae a colación la descripción que realiza el profesor Rodríguez Azuero (2005), en el siguiente sentido:

- **En la etapa pre operativa o de preventa del proyecto:** corresponde a la sociedad fiduciaria recaudar los dineros provenientes de la comercialización en el mercado realizada por el constructor, y la verificación de una serie de condiciones que se agrupan en requisitos técnicos, jurídicos y financieras que se encuentran definidas en los contratos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos, por instrucción de la Superintendencia Financiera de Colombia, numeral 5.2.3, Capítulo I, Título II, Parte II de la CBJ.
- **En la etapa constructiva:** corresponde a la sociedad fiduciaria la administración de los bienes (inmueble o recursos) que son transferidos a favor del patrimonio autónomo que origina del negocio fiduciario, realizar los pagos que así le instruya el fideicomitente/constructor/desarrollador del proyecto, transferir conforme que así mismo le imparta este, las unidades inmobiliarias a los terceros adquirentes del Proyecto.
- **En la etapa de liquidación:** corresponde a la sociedad fiduciaria la administración de llevar cabo las gestiones necesarias encaminadas a la liquidación del negocio, lo cual conlleva a la entrega a quien corresponda de los excedentes o utilidades del proyecto y de los bienes resultantes no comprometidos con terceros.

En ese orden, la fiducia mercantil, es una modalidad de contratación cuya fuente normativa se encuentra en los artículos 1226 y siguientes del código de comercio, y que puede decirse que de acuerdo con la función económica que cumple el contrato, la Superintendencia Financiera de Colombia ha realizado una clasificación de los distintos tipos de negocios fiduciarios, entre ellos la fiducia inmobiliaria.

La Circular Básica Jurídica No.029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, Parte II Título II, artículo 8.2., define a la fiducia inmobiliaria como “el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato”.

En la práctica se denomina fiducia inmobiliaria completa, cuando el desarrollo integral de un proyecto se consolida a través de un patrimonio autónomo (Arango, 2019), que es titular del inmueble afecto al desarrollo inmobiliario, a través del cual se administra los recursos con destino al mismo y se transfieren por instrucción del fideicomitente desarrollador las unidades inmobiliarias, finalizada la construcción por el desarrollador, dicho negocio fiduciario generalmente se celebra entre el aportante de la tierra, en calidad de fideicomitente aportante, el fideicomitente desarrollador, que suele ser el mismo constructor y la fiduciaria.

En consecuencia, en los contratos fiduciarios, las sociedades fiduciarias buscan suministrar con suficiencia y claridad al consumidor, cuáles son sus responsabilidades y obligaciones como administradores fiduciarios, limitada única y exclusivamente a la ejecución del negocio de fiducia. Puesto que la comercialización, el diseño, la ejecución del proyecto, la terminación, la calidad o estabilidad de la obra es responsabilidad directa del Constructor, como profesional en dicho sector, que tiene por objeto el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

A la sociedad fiduciaria, que actúa como vocera y administradora de dicho negocio fiduciario afecto a una determinada finalidad definida por el fideicomitente, se le exige un nivel riguroso de diligencia, pericia, cuidado y previsibilidad, que se derivan de sus obligaciones legales y contractuales.

2. Obligaciones legales y profesionales de las sociedades fiduciarias

Para el estudio de aquellas obligaciones que se consideran como las derivadas de su condición de profesional en el sector en que se desempeñan (Julio & Bustamante, 2005, p.84), se tendrá en cuenta diversas normas, que cómo se referenciaron indudablemente se conforman particularmente por el Código de Comercio, el Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), y lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Circular externa 024 de 2016 y artículo 2.5.2.1.1 , en armonía también de las normas de protección al consumidor tales como la Ley 1328 de 2009 y la Ley 1480 de 2011.

A fin de llevar a cabo lo anterior, se agruparán las siguientes obligaciones como aquellas propias de la actividad del fiduciario.

2.1. Previsión de los riesgos y diligencia.

Las sociedades fiduciarias a quienes la ley les ha dado la calidad de personas jurídicas calificadas, reservándose sólo a estas entidades financieras que cuentan con permiso de la Superintendencia Financiera, el ejercicio de las actividades fiduciarias; se les exige la experticia en el manejo o la gestión de los negocios bajo su administración precisamente en razón de la confianza que depositan los terceros.

En ese sentido, de acuerdo con lo previsto en numeral 2.2.1.2.6, Capítulo I, Título II, Parte II de la CBJ¹¹, la obligación de previsión, consiste en que el fiduciario basado en su experiencia y profesionalismo cuente con capacidad de avizorar los riesgos que puedan derivarse en el giro ordinario de sus negocios.

En otras palabras, antes de la estructuración de un negocio fiduciario o de ofrecer un producto el fiduciario debe realizar un adecuado análisis de los riesgos propios que se derivan de la ejecución del contrato, mediante la implementación de los mecanismos que le permitan evaluar entre otros aspectos, la administración del riesgo y su capacidad para gestionarlos (Julio & Bustamante, 2005.) por lo que, consecuentemente también se debe abstener de realizar negocios fiduciarios para los cuales no cuente con la estructura organizacional ni experiencia. De ahí, el deber indelegable de actuar de manera diligente.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1328 de 2009 y el artículo 2.2.1.2.5 del Capítulo I, Título II Parte II de la Circular Básica Jurídica, las entidades financieras tienen la responsabilidad de actuar con la debida diligencia al ofrecer sus productos o prestar sus servicios a los consumidores. Lo anterior implica que se deben adoptar las medidas tendientes al mejor desarrollo del negocio fiduciario, así como la prevención de los riesgos que puedan presentarse durante su gestión, todo lo cual se hace parte de la conducta esperada de lo que la doctrina y la jurisprudencia denominada un “buen hombre de negocios.

Es así como, por ejemplo, en lo que respecta a la fiducia inmobiliaria de acuerdo con lo previsto en numeral 5.2, Capítulo I, Título II, Parte II de la CBJ¹², como parte de los deberes de las sociedades fiduciarias derivados propiamente de este tipo de negocios jurídicos, es su obligación evaluar y valorar los riesgos de cada proyecto y proporcionar información clara al público sobre el alcance y efectos de su participación en el esquema contractual. Por lo que entre los factores a verificar para determinar si compromete o no su responsabilidad se encuentran: (i) titularidad y saneamiento del lote dónde se desarrollará el proyecto; (ii) viabilidad financiera; (iii) condiciones técnicas, financieras y jurídicas del Proyecto; (iv) licencias y permisos para la obra; (v) solvencia y capacidad administrativa del constructor; (vi) fuentes de financiación; (vii) seguros que cubran los riesgos de construcción y responsabilidad civil durante la ejecución del proyecto.

2.2. Información.

En armonía con lo anterior y de acuerdo con el numeral 1 del artículo 97 del Decreto – Ley 663 de 1993 y el artículo 3 literal c, artículo 5, artículo 7, artículo 9 de la Ley 1328 de 2009 el deber de información con el que deben cumplir las entidades financieras, las obliga a que la información que entregan a los consumidores financieros, en este caso, debe ser transparente, completa, suficiente, cierta, completa y oportuna.

¹¹ La Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Parte II, Título II, Capítulo I. Disposiciones Especiales Aplicables a Los Negocios Fiduciarios.

¹² La Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Parte II, Título II, Capítulo I. Disposiciones Especiales Aplicables a Los Negocios Fiduciarios.

Bajo lo anterior al fiduciario le asiste la obligación de informar de manera idónea y oportuna las condiciones del negocio incluyendo los aspectos negativos o riesgos que puedan presentarse (Rodríguez Azuero, 2005), en otras palabras, debe hacer conocer a su potencial contratante, aún si no es consumidor, de manera clara y entendible en qué consiste el negocio, así como las precauciones que ha evaluado del mismo. Frente a lo cual así mismo el fiduciario debe poder determinar si cuenta con la experiencia o capacidad para llevar a cabo la gestión del negocio que se le encomienda y si es del caso, rechazar el encargo que se le encomienda.

Para el profesor Baena Cárdenas (2017) en el contexto de la fiducia inmobiliaria, un deber de indudable relevancia se concreta en la obligación que tienen las sociedades fiduciarias de informar a los terceros adquirentes de las unidades inmobiliarias aspectos relacionados con la viabilidad financiera y jurídica del negocio, el objeto del mismo, los riesgos a los cuales puede verse expuesto y son inherentes de la gestión del negocio, y de las obligaciones del fiduciario en la realización del negocio fiduciario, sin perder de vista que el cumplimiento de esta obligación a su vez debe enmarcarse en lo que exige la ley.

2.3. Realizar todos los actos necesarios para la ejecución de la finalidad.

Esta obligación que deriva del artículo 1234 del código de comercio, consiste en tal cual se indica, la realización por parte del fiduciario de los actos necesarios con relación al objeto del negocio fiduciario a fin de lograr que el fin perseguido se lleve a cabo. El profesor Rodríguez Azuero, manifiesta que lo anterior conlleva para el fiduciario la adecuada conversación jurídica y material de los bienes que se le entregan para su administración, actuando en defensa y protección de estos aún del mismo fideicomitente, lo que evoca un claro deber de cuidado propio de calidad de profesional.

Lo anterior, aterrizando el concepto a la fiducia inmobiliaria, se ve reflejado por ejemplo en la conducta del fiduciario frente a hechos que ponen en riesgo sea la finalidad del negocio fiduciario o los bienes fideicomitados afectos en este caso al desarrollo de un proyecto inmobiliario, que se relacionan sea con el abandono del lote o del inmueble destinado para la obra o la no realización de actos tendientes a la mayor conservación de los bienes y su mejor aprovechamiento a fin de que en su actuar diligente honre las obligaciones que adquiere en razón de calidad de vocero y administrador fiduciario.

2.4. Responder por el manejo de su gestión.

Esta obligación que tiene fundamento en lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio y el en el art. 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010; se deriva de la administración de los bienes fideicomitados y de la responsabilidad que adquiere el fiduciario en el desarrollo de su gestión y consiste en responder por las consecuencias derivadas de su conducta por la omisión de la diligencia que se le exige. Lo cual va de la mano con la prudencia necesaria que también se espera de un profesional fiduciario. Es decir, la evaluación de su conducta prudente o diligente se realiza según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo (Cárdenas, 2013).

Al respecto de la fiducia inmobiliaria, la práctica¹³ indica que con la finalidad de establecer un límite sobre las obligaciones propias que le competen a las sociedades, las cuales no están en discusión; se propende por dar claridad en que la fiduciaria no participa en el desarrollo, construcción, terminación del proyecto, pues su objeto social no comprende actividades de construcción, gerencia, promoción o comercialización de proyectos inmobiliarios. El artículo 29 del Decreto 663 de 1993, señala las operaciones que exclusivamente pueden realizar las sociedades fiduciarias, dentro de las cuales no se encuentran actividades de construcción o comercialización de desarrollos inmobiliarios, por lo que tampoco debería ser responsable del cumplimiento de aquellas obligaciones que incluso por disposición legal se encuentran en cabeza del constructor o enajenador y que comprenden por ejemplo, la estabilidad de la obra, la calidad, la terminación y la entrega de las unidades inmobiliarias.

2.5. Lealtad

La contratación fiduciaria impone *per se* un deber de diligencia que comprende el deber de cuidado y de obrar de manera leal, lo cual si se quiere se abarca todo en el principio de la buena fe que debe estar presente en las relaciones jurídicas (Rodríguez Azuero, 2005).

Esta obligación que no sólo se exige del fiduciario sino de todas las partes intervinientes de un negocio jurídico, pero que en este caso nos referiremos sólo a quien se la ha atribuido la calidad de profesional, consiste según lo indica el profesor (Rodríguez Azuero, 2005) en que las partes se obligan con el ánimo de cumplir las obligaciones a las que se han comprometido y no con la intención de defraudar la confianza que se ha depositado de manera recíproca.

Lo anterior, supone entonces que, en la celebración y ejecución de los negocios fiduciarios, la sociedad fiduciaria debe actuar respetando y salvaguardando los intereses no sólo del fideicomitente sino también de los beneficiarios; deber y obligación que también tiene sustento en lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio y el en el art. 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

2.6. Deber de asesoría, profesionalidad y especialidad.

El deber de asesoría se encuentra previsto en el numeral 2.2.1.2.2., del capítulo I del Título II de la Parte II de la CBJ, y de acuerdo con lo dispuesto en dicha circular normativa, consiste en que, el fiduciario tiene la responsabilidad de ofrecer concejos u opiniones para que los clientes puedan comprender tanto los aspectos favorables como los riesgos del negocio y así puedan otorgar su consentimiento con suficientes elementos de juicio.

Es así como, de acuerdo con lo previsto en el 2.2.1.2.5, del capítulo I del Título II de la Parte II de la CBJ, la sociedades fiduciarias en el desempeño de sus funciones deben poseer los conocimientos técnicos y prácticos propios de la profesión. Los cuales, deben utilizarlos para

¹³Anexo No. 2. Tabla relación de contratos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos consultados en la página web de diferentes sociedades fiduciarias, consultados al 21 de marzo de 2025.

tomar las medidas que faciliten la mejor ejecución del negocio fiduciario y permitan anticipar situaciones que puedan impactarlo negativamente, de manera que de no contar con la experiencia adecuada es su deber abstenerse en participar en el negocio fiduciario del cual carece de conocimiento y experticia,

3.Obligaciones contractuales de las sociedades fiduciarias:

El profesor Baena, señala que la práctica demuestra que, en los contratos de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos, las sociedades fiduciarias asumen obligaciones relacionadas con (i) la administración de los bienes que se transfieren a favor del fideicomiso constituido por el fideicomitente constructor/desarrollador/promotor, los cuales se pueden ver representados en el lote destinado para el proyecto inmobiliario y en los recursos que se reciben de los adquirentes, entre otros; (ii) el giro de los recursos administrados en el fideicomiso, de acuerdo a las instrucciones impartidas por el fideicomitente constructor/desarrollador/promotor para atender los gastos asociados a la ejecución del proyecto; (iii) y la transferencia de los activos resultantes del proyecto a los adquirentes conforme con las instrucciones que así mismo imparta el fideicomitente constructor/desarrollador/promotor.

Si bien en ejercicio de la autonomía contractual, los negocios fiduciarios no escapan a que las partes pueden autorregular sus intereses y disponer de los mismos consagrando obligaciones adicionales o complementarias a las previstas en este caso en la ley.

En lo que respecta a la fiducia inmobiliaria, realizando la salvedad de que pueden identificarse otras obligaciones acordadas en el contrato, se destacan las siguientes como aquellas obligaciones contractuales que comúnmente asumen las sociedades fiduciarias, dicha selección se realizó a partir de la revisión de las disposiciones contenidas en las diferentes minutas de contratos, particularmente contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y pagos¹⁴. Cabe además precisar, que se hace particular énfasis en estas obligaciones que se describirán a continuación, teniendo en cuenta que frente al análisis de los jueces estas son las obligaciones alrededor de las cuales generalmente se da la controversia.

3.1. Obligación de administrar los bienes y recursos afectos a la finalidad del proyecto.

De la lectura del contenido de las cláusulas de las minutas revisadas, se infiere que: aunque la obligación de administrar se deriva propiamente de la calidad del profesional fiduciario, los contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y pagos a través de los cuales se lleva a cabo la fase pre-operativa, constructiva y de liquidación de un proyecto inmobiliario, comprenden generalmente: la obligación para el vocero y administrador fiduciario de mantener la titularidad jurídica del inmueble que se transfiere con destino al

¹⁴Anexo No. 2. Tabla relación de contratos de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos recuperados el 21 de marzo de 2025 de la página web de diferentes sociedades fiduciarias.

desarrollo del proyecto, permitir al fideicomitente/constructor/promotor la ejecución del proyecto, bajo cuenta, riesgo y responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, la administración de los recursos que en general se reciban con destino al negocio fiduciario, incluyendo aquellos provenientes de los terceros adquirentes de las unidades inmobiliarias del proyecto.

3.2. Obligación de transferir las unidades inmobiliarias.

Nuevamente de acuerdo con el contenido de los textos de los contratos que se revisaron en conjunto, esta obligación consiste en que, una vez concluido el proyecto inmobiliario por el desarrollador o constructor, la sociedad fiduciaria en su calidad de vocero y administrador fiduciario conforme con las instrucciones que imparta el fideicomitente/constructor/promotor, transfiera a los terceros adquirentes las unidades inmobiliarias previo cumplimiento por parte de estos de las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato de adhesión que estos suscriban. En sentido dicha obligación surge respecto de los consumidores, del contrato de vinculación o de adhesión que estos suscriben con la fiduciaria (Baena, 2017).

En conclusión, las sociedades fiduciarias en el marco de la fiducia inmobiliaria, están sujetas al régimen general de las obligaciones y de los contratos, incluyendo, pero sin limitarse a los postulados de, buena fe, prudencia y diligencia, y a las reglas especiales propias de los distintos negocios fiduciarios. Sin embargo, la fiduciaria de sus obligaciones no se deriva la de garantizar la construcción de un proyecto inmobiliario, ya que no está a su cargo la comercialización, interventoría ni ejecución material de la obra, su responsabilidad se limita al cumplimiento diligente de sus deberes propios y de las obligaciones que se derivan de su gestión. Por lo que, el contrato debe interpretarse según sus estipulaciones específicas y las obligaciones que la fiduciaria se compromete asumir de acuerdo con la actividad que desempeña, a fin de evitar que asuma obligaciones no previstas o inherentes a otros contratos de los cuales no es parte y no por ello implica que se desconozca los derechos que también les asiste a los consumidores.

CAPÍTULO III. Un análisis de la interpretación de los jueces en Colombia sobre el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda, a la luz de la teoría de la coligación contractual.

El primer capítulo de nuestra investigación, tuvo por objeto realizar una aproximación conceptual de la teoría de la conexidad contractual y su relevancia en el derecho de consumo.

Se destacó entre sus principales efectos la responsabilidad compartida de todos los partícipes de la operación económica, la cual parece extenderse a todos los negocios jurídicos vinculados, independientemente de si una parte es formalmente parte de otro contrato. Lo que en otras palabras significa que, surge para dichos partícipes la obligación de responder de manera solidaria, en este caso frente al consumidor a propósito de la relevancia de la coligación contractual en el derecho de consumo, por el cumplimiento o no de lo que los

autores denominan causa supracontractual o finalidad, la cual como se ha explicado en capítulos anteriores, va más allá del objeto propio de cada contrato conexo.

De igual forma, a lo largo de este trabajo, se señaló que la doctrina colombiana tiende a inclinarse por la existencia de la coligación de contratos en el escenario de proyectos constructivos, en los cuales es común la implementación de esquemas fiduciarios para su desarrollo. Un ejemplo destacado de estos esquemas, es la celebración de un contrato de fiducia de inmobiliaria de administración y pagos, que da origen a un fideicomiso cuyo vocero y administrador es la sociedad fiduciaria, a quien la doctrina considera un actor más en la cadena de comercialización de bienes y servicios en un proyecto de construcción de bienes inmuebles, al igual que lo es el desarrollador – promotor (Baena Cárdenas, 2017, p.108).

Lo anterior, como también se expuso en el segundo capítulo conlleva a una discusión académica acerca del rol y el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en los proyectos inmobiliarios. Ahora si bien es indudable que, la norma exige a las fiduciarias el cumplimiento de unos deberes y obligaciones, que están asociadas con su calidad de profesional en un sector especializado, como es la gestión y administración de negocios fiduciarios y que, dependiendo de la autonomía contractual de las partes, también adquieren ciertas obligaciones contractuales. La teoría sostiene que, en los esquemas inmobiliarios, a partir de la conexidad contractual se derivan obligaciones secundarias para la fiduciaria y el constructor que conlleva según autores como Arango Vélez (2019) y Baena Cárdenas (2017) a una relación directa del rol fiduciario con el cumplimiento de las prerrogativas previstas en la Ley 1480 de 2011, atribuyéndole la calidad de proveedor al igual que el constructor, frente al consumidor inmobiliario.

A partir de lo descrito, el presente capítulo se centra en el análisis de diferentes decisiones judiciales proferidas en la jurisdicción ordinaria entre el 2021 y 2024, en procesos de protección al consumidor. Estas decisiones han abordado la compleja discusión de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, específicamente de vivienda.

Un aspecto fundamental en el estudio de estas controversias ha sido la interpretación judicial del alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en estos escenarios a través de la teoría de la coligación contractual. En particular, se ha discutido sobre si dichas obligaciones se limitan a las derivadas de su propia actividad como administradores fiduciarios, o si, a la luz de dicha teoría, las sociedades fiduciarias pueden ser responsables solidariamente con el constructor frente al consumidor, especialmente en aspectos como la garantía y entrega material y jurídica de las unidades inmobiliarias.

De esta manera, a fin de dar respuesta al objetivo de este capítulo, se identificarán la tendencia de las decisiones judiciales en cuanto a las obligaciones y responsabilidad de la fiduciaria en este ámbito específico del derecho de consumo, a partir de la teoría de la coligación contractual y los argumentos jurídicos centrales.

3.1. Tendencia de las decisiones judiciales: Antes de desarrollar este punto, vale la pena precisar que un aspecto común de las sentencias seleccionadas, corresponde a que las

acciones de protección al consumidor se promovieron en el marco de proyectos inmobiliarios que no ejecutaron en su totalidad o que terminados no se llevó a cabo por el constructor la escrituración de las unidades inmobiliarias, por lo que las pretensiones perseguidas por los demandantes (consumidores) en contra del constructor y de la fiduciaria en nombre propio y como vocera y administradora del respectivo fideicomiso inmobiliario, tuvieron como objetivo: (i) declarar que los demandados vulneraron los derechos de los consumidores y, (ii) obtener la entrega jurídica y material del inmueble adquirido o en su lugar, la devolución de los dineros pagados por el consumidor, demandante.

Teniendo en cuenta lo anterior, se señalan a continuación los siguientes hallazgos:

Identificación de diversidad de criterios judiciales: Al revisar las sentencias objeto de estudio, se identificó la presencia de dos enfoques divergentes con relación al alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en el esquema del desarrollo de un proyecto inmobiliario. Por una parte, encontramos una posición judicial que exoneró a la fiduciaria, basándose en el argumento de que su obligación principal, que consiste en la administración de los bienes y recursos afectos a una finalidad, es una obligación de medio, lo cual implica que al fiduciario si bien se le exige que debe emplear sus esfuerzos y diligencia para cumplir con sus funciones, no por ello está obligado a garantizar un resultado específico. Bajo esta perspectiva, la carga de la responsabilidad y escrituración de las unidades inmobiliarias recae en la constructora, quien tiene a su cargo el desarrollo del proyecto constructivo.

Y, por otro lado, también se identificó una posición opuesta, que se aparta del precedente horizontal adoptando una postura diferente, al reconocer la teoría de la coligación contractual y aplicar el principio “en pro del consumidor”. Bajo esta visión, se argumenta que tanto la fiduciaria como la constructora comparten una responsabilidad solidaria, propendiendo por asegurar así una protección más amplia y efectiva para el consumidor. Esta perspectiva, reconoce la interdependencia de los contratos involucrados en el desarrollo de un proyecto en los que se emplea un esquema fiduciario, y busca salvaguardar los intereses del consumidor, quien por su condición recibe per se una protección legal y constitucional.

A fin de ahondar en lo expuesto a continuación se citan los siguientes pronunciamientos:

- En providencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil de Bogotá D.C, del 23 de febrero de 2023 y del 21 de julio de 2023, cuyos demandados fueron: Victoria Administradores S.A.S. en reorganización (fideicomitente desarrollador-constructora) y a Fiduciaria Bancolombia S.A. en nombre propio, y como vocera del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz, y a través de las cuales, se revocó la decisión de primera instancia para exonerarse de las pretensiones a la sociedad fiduciaria en nombre propio, y como vocera del patrimonio autónomo.

La Sala para resolver el problema jurídico que consistió en determinar si la fiduciaria incumplió o no las obligaciones derivadas del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, en especial, aquella que consiste en llevar a cabo la transferencia de las unidades inmobiliarias, teniendo en cuenta la suspensión indefinida del proyecto inmobiliario por asuntos asociados a la planeación financiera e insolvencia de la sociedad Victoria

Administradores S.A.S. y, el no cumplimiento por el fideicomitente desarrollador-constructora del pago de la totalidad del crédito constructor; realizó un análisis contrastando los hechos con las obligaciones asumidas por la sociedad fiduciaria en virtud del contrato de fiducia y lo previsto en el contrato de promesa de compraventa que los demandados habían suscrito con el constructor, realizando una distinción de la responsabilidad asumida por el desarrollador del proyecto y las obligaciones del administrador fiduciario.

El Tribunal precisó que la sociedad Victoria Administradores S.A.S., en reorganización en su calidad de fideicomitente desarrollador - constructor se comprometió bajo su responsabilidad técnica, financiera y administrativa adelantar el proyecto inmobiliario “Santa Lucía de Atriz”, obligándose conforme con lo previsto en el contrato de promesa de compraventa y en el contrato de fiducia, al saneamiento de los inmuebles, así como a realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor del consumidor, lo que incluye el levantamiento de la hipoteca constituida sobre el lote destinado al desarrollo del proyecto, a favor del banco financiador. Y aunque la Sala no desconoció que la sociedad fiduciaria, tiene a su cargo el cumplimiento de unas obligaciones legales, hizo hincapié en que, de las pruebas allegadas al proceso y de los hechos no se acreditó que la fiduciaria hubiera incumplido de manera deficiente con sus deberes legales y contractuales relativos a la administración de los bienes fideicomitidos; frente a la entrega y la transferencia de las unidades inmobiliarias. En su lugar, se concluyó que fue el constructor quien al no honrar su obligación de liberar los inmuebles del gravamen hipotecario por no realizar el pago oportuno del crédito constructor ni proveer los recursos necesarios, hizo que se imposibilitara la escrituración de las unidades inmobiliarias, en otras palabras, fue la actuación de la constructora y no de la fiduciaria, la que ocasionó la vulneración de los derechos de los consumidores.

De las anteriores decisiones judiciales, se destaca la relevancia del ejercicio que tienen los jueces de realizar una adecuada ponderación entre la protección de los derechos de los consumidores y el alcance de las obligaciones de los diferentes partícipes de un proyecto inmobiliario para el que se utiliza un esquema fiduciario. En ese sentido, bajo la definición contenida en la Circular Básica Jurídica (CBJ) de la Superintendencia Financiera, la fiducia inmobiliaria consiste en el negocio fiduciario, en virtud del cual se encarga a una sociedad fiduciaria la administración de bienes y recursos destinados por el fideicomitente – constituyente de dicho negocio al desarrollo de un determinado proyecto inmobiliario, atendiendo las instrucciones o gestiones que este le imparte, es decir, se supone que al fiduciario como profesional en su ramo, se le evalúa desde la diligencia en la administración y gestión del negocio fiduciario.

Teniendo en cuenta lo anterior, en nuestra opinión no por esto se infiere que la sociedad fiduciaria y el vehículo jurídico garanticen efectivamente la construcción total del proyecto inmobiliario, casi como si fuera un garante, de ser así se estaría desconociendo lo previsto en el numeral 3 del Decreto-Ley 663 de 1993, según el cual, en los contratos fiduciarios las sociedades fiduciarias no podrán comprometerse a cumplir obligaciones de resultado, salvo en los casos expresamente previstos por la ley, de manera que sus obligaciones y responsabilidad son de medio, máxime cuando el fiduciario no es un profesional en la

actividad constructiva, es decir, su experiencia no consiste en hacer las veces de gerente ni interventor en la ejecución de proyectos inmobiliarios con la asunción de actuar como un responsable técnico, administrativo y financiero, obligación inherente de la calidad de constructor, de ahí que los roles y responsabilidades se encuentren delimitados en el contrato de fiducia.

Ahora bien, previamente también se manifestó que la posición de los jueces no es pacífica y se identificaron decisiones judiciales proferidas por el Tribunal alrededor del mismo proyecto inmobiliario y con demandados en común, que se apartan de lo anterior.

- En providencia del 7 de marzo, 23 de mayo, 26 de junio, 31 de julio, 19 de octubre de 2023, 21 de marzo de 2024 y 18 de diciembre de 2024¹⁵. El Tribunal re evalúa el precedente horizontal acerca de la interpretación del alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en el esquema inmobiliario en función a la protección de los intereses de los consumidores, especialmente de vivienda, acentuando lo dicho por la doctrina, de la cual se destaca al profesor Baena (2017), en cuanto a que para garantizar que los consumidores dispongan medios efectivos para tutelar sus derechos no se les puede restringir de iniciar acciones directas contra cualquiera de los actores que participan en la relación de consumo, la cual la Sala determinó que se enmarcaba en el desarrollo del proyecto inmobiliario y la entrega de las unidades inmobiliarias.

Es así como haciendo referencia a la coligación contractual entre el contrato de fiducia y el de contrato de promesa de compraventa, señaló que, aunque la sociedad fiduciaria no haya sido parte del contrato de promesa ni desplegado actividades de promoción o comercialización del proyecto inmobiliario, esto no la exonera de su responsabilidad. De la mano de lo anterior, la Sala en sentencia del 26 de junio de 2023, señaló que, dado que la sociedad fiduciaria participó en el mercado inmobiliario ofreciendo servicios fiduciarios, lo que implica su papel como proveedora en la relación de consumo, se concluye que también le corresponde asumir la responsabilidad solidaria de cumplir con la garantía establecida en la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del consumidor), artículo 5, numeral 5. Esta garantía de acuerdo con el artículo 11 de la misma ley, numeral 6, incluye tanto la entrega del producto como el registro, en caso que corresponda.

En ese sentido, bajo la misma línea de interpretación, la Sala indicó en sentencia del 31 de julio de 2023, que no tiene relevancia si fue la actuación de la constructora la que ocasionó que se imposibilitara la escrituración de las unidades inmobiliarias o si la fiduciaria actuó diligentemente en la gestión y administración de los recursos. Lo determinante es que, bajo el amparo del Estatuto del Consumidor, se infiere que existe una responsabilidad solidaria entre los partícipes de la relación de consumo. Esto significa que, aunque el incumplimiento sea originado únicamente por la constructora y la fiduciaria haya cumplido sus compromisos, dado que se trata de contratos interrelacionados, el incumplimiento de una de las partes afecta

¹⁵ Anexo 3. Ficha descriptiva de las sentencias judiciales del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil y de la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil.

a todas. Por ende, las cláusulas a través de las cuales se pretende liberar de responsabilidad a alguna de las partes involucradas (fiduciaria – desarrollador/constructor) resultan inocuas.

El conjunto de estas sentencias evidencia la transcendencia de la visión de la doctrina, en la interpretación de los jueces respecto del alcance y del rol del fiduciario en el desarrollo de un proyecto inmobiliario. La postura se inclina por argumentar que el contrato de fiducia inmobiliaria y el contrato de promesa de compraventa son negocios jurídicos coligados en función de una operación económica que tiene como finalidad la adquisición del inmueble por parte del adquirente.

Desde dicha posición, se aduce que la fiduciaria como profesional en su ramo, y en su calidad de vocera y administradora asumen con el fideicomitente desarrollador – constructor, asume obligaciones solidarias frente al consumidor, en particular aquella relacionada con la transferencia efectiva de las unidades inmobiliarias, lo cual se asocia por los jueces con el deber solidario de la garantía legal que deriva del artículo 10 de la Ley 1480 de 2011. Lo cual implica para la sociedad fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, la responsabilidad de realizar todas las gestiones que permitan cumplir con ello, ya que el consumidor puede exigir a esta o al constructor o ambos el cumplimiento de dicha obligación.

Al respecto debemos señalar que, aunque esta interpretación no es nueva, ya que a lo largo del presente trabajo se ha puesto de presente que desde la doctrina y la academia se ha discutido acerca de re evaluar la forma en que se ha interpretado el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias. Este tema ha adquirido particular relevancia en el contexto inmobiliario, especialmente en lo que respecta a la fiducia inmobiliaria. La adopción por parte de los jueces de una perspectiva acorde con dicha construcción teórica influye en la práctica en el marco legal aplicado en procesos de protección al consumidor, para decidir sobre si las obligaciones de las sociedades fiduciarias son meramente de medio o si puede darse el reconocimiento de obligaciones solidarias en virtud de la coligación contractual y la protección al consumidor inmobiliario, basado en un régimen de responsabilidad objetiva aplicado a través de la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor.

Lo que conlleva a la exposición del segundo hallazgo, el cual consiste en **el interés por generar una protección integral al consumidor**; según Arango Vélez (2019), la limitación de la responsabilidad por las sociedades fiduciarias y a su juicio la indebida concepción de obligaciones de medio en lugar de obligaciones de resultado priva al consumidor de una protección completa respecto al interés que busca garantizar.

En este caso las sentencias muestran cómo los jueces considerando la posición de debilidad del consumidor, el cual además cuenta con una protección constitucional, y aplicando principios como la interpretación más favorable al consumidor, realizan un análisis del régimen normativo aplicable a la relación de consumo existente entre la fiduciaria en su calidad de administrador fiduciario, el fideicomitente – desarrollador y el adquirente, enmarcando la misma en aquella que se deriva de la Ley 1480 de 2011, sumado además en la conexidad contractual, que los jueces sin lugar a discusión reconocen que existe entre el contrato de fiducia inmobiliaria y el contrato de promesa de compraventa que celebra el

adquirente y el desarrollador- constructor, sin que haya excusa por la fiduciaria de querer sustraerse de obligaciones que a juicio del juez resultan ser solidarias con el fideicomitente desarrollador-constructor.

Es así como citando nuevamente las sentencias del 7 de marzo, 23 de mayo, 26 de junio, 31 de julio, 19 de octubre de 2023, 21 de marzo de 2024 y 18 de diciembre de 2024¹⁶, la Sala Civil del Tribunal de Distrito Judicial de Bogotá, recalcó a su vez que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que en asuntos de protección al consumidor, el principio que se deriva del artículo 1602 del código civil, de que los contratos solo producen efectos inter partes y no se extiende a terceros, no es absoluto, pues frente al consumidor – destinatario final, todos los partícipes en la relación de consumo se ven obligados a responder solidariamente.

Así mismo señala el Tribunal en dichas sentencias referenciadas, que la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de febrero de 2007, radicado 23162-31-03-001-1999-00097- 01, M.P: Dr. César Julio Valencia Copete: ha dicho que, la protección efectiva de los derechos de los consumidores ante los distribuidores o fabricantes, considerando su habitual posición de desventaja o de parte débil en el comercio y la asimetría presente en las relaciones de consumo, no debe estar restringida por el principio de la relatividad de los contratos. Esto es así porque, al margen del vínculo jurídico directo que pueda tener el consumidor con quien le vendió o suministró el bien o servicio, existe una responsabilidad especial, que le permite accionar directamente contra el fabricante. De esta manera, puede el consumidor hacer valer las garantías existentes o reclamar la compensación por los daños sufridos sin que tal facultad pueda ser limitada por el mero hecho de no existir un vínculo contractual directo.

Ahora bien, vale la pena cuestionarse sobre si en la búsqueda de una protección integral para el consumidor, se ha realizado una adecuada ponderación de las obligaciones y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y del fideicomitente desarrollador, considerando el rol de cada uno en el esquema fiduciario. Es claro y no se discute que el fiduciario es un profesional a quien se le exige en su gestión un deber de diligencia de “un buen hombre de negocios”, y que en su actividad debe cumplir con las normas que integran los servicios financieros, así como aquellas que se derivan del Código de Comercio y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera así como con los deberes indelegables que se derivan de su calidad; la problemática se presenta cuándo en virtud de: (i) una protección garantista al consumidor; y (ii) la coligación de contratos entre la fiducia de administración y pagos, y el contrato de promesa; se propone esta vez desde el escenario judicial, la armonización y aplicación para las sociedades fiduciarias en su calidad de voceras y administradoras de un régimen normativo - Ley 1480 de 2011- que analiza la responsabilidad objetiva del fabricante – proveedor, calidad generalmente atribuible al fideicomitente desarrollador – constructor, frente a un régimen que tiende a ser opuesto al desarrollado a través de la Ley 1328 de 2009 -Régimen de protección al consumidor financiero, aplicable a las entidades fiduciarias.

¹⁶ Anexo 3. Ficha descriptiva de las sentencias judiciales del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil y de la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil.

Dicho lo anterior, se profundizará a continuación en uno de los argumentos centrales, además del principio proteccionista de nuestro régimen normativo a favor del consumidor, en qué se sustenta el reconocimiento por los jueces de ciertas obligaciones solidarias por parte de la sociedad fiduciaria, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso y el fideicomitente – desarrollador, frente al adquirente o consumidor inmobiliario, en el marco del desarrollo de un proyecto inmobiliario.

3.2. Teoría de la coligación contractual: De las sentencias objeto de estudio se hallaron algunas decisiones proferidas por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en procesos de protección al consumidor en los cuales resultó demandada la sociedad fiduciaria por el presunto incumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, en el contexto del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Al respecto coincide la Corte Suprema de Justicia SC en Sentencia No. 107 del 16 de marzo de 2023, SC No.276 del 13 de Julio de 2023, SC No.328 de septiembre de 2023¹⁷, en que en los proyectos inmobiliarios es común que participen diversos actores tales como, el constructor, promotor, los inversionistas y la sociedad fiduciaria, cada uno desempeñando roles interrelacionados para alcanzar un objetivo compartido. Esto se debe a que no es frecuente encontrar un solo constructor que posea tanto los recursos financieros como operativos necesarios para abordar todo el proceso de construcción, promoción y venta por sí mismo, razón por la que se opta por un modelo colaborativo en que cada participante se involucra a través de un contrato particular, mediante el cual regula el alcance de sus obligaciones y responsabilidades conforme con su experiencia y actividad. Sin embargo, debido a la finalidad económica que se persigue en función al desarrollo de un proyecto constructivo, se forma una unión contractual que genera responsabilidades y deberes adicionales para los intervinientes transversales a los contratos celebrados por cada parte.

De lo anterior se infiere que, hasta la alta Corte, en sus decisiones judiciales presume la existencia de la coligación contractual en el desarrollo de proyectos inmobiliarios que involucra por ejemplo, el contrato de promesa y el contrato de fiducia inmobiliaria, como consecuencia de ello cabe cuestionarse sobre si el hecho de la coligación de contratos por estar vinculados en función de un objetivo común o causa, permite extender las obligaciones de un contrato a otro a fin de reclamar el incumplimiento que se demanda.

Aunado a ello se tiene que, por ejemplo:

- El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, en sentencia del 15 de julio de 2021, concluyó que (i) la sociedad fiduciaria en su calidad de vocera y administradora y el fideicomitente – desarrollador se encuentran vinculados a la operación comercial que tiene como finalidad que el consumidor vinculado a un proyecto inmobiliario le sea transferido y entregada la unidad inmobiliaria separada

¹⁷ Anexo 3. Ficha descriptiva de las sentencias judiciales del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil y de la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil.

por este. (ii) de manera que las cláusulas previstas en el contrato de fiducia, en virtud de las cuales se excluyó, en este caso al fideicomiso de la responsabilidad por asuntos relacionados con la construcción, la estabilidad de la obra, plazos de entrega y ejecución del proyecto, resultan irrelevantes frente al consumidor, puesto que, por tratarse de contratos coligados, el incumplimiento de una de las partes repercute a los demás intervinientes y afecta a la totalidad de los contratos vinculados.

- En sentencia del 7 de marzo de 2023, M.P. Flor Margoth González Flórez; indicó que la sociedad fiduciaria administradora y vocera del patrimonio así como el fideicomitente, adquieren obligaciones para con el consumidor inmobiliario y son responsables en la finalidad perseguida por este dirigida a la adquisición del inmueble, en concordancia con el contrato de fiducia, de promesa de compraventa y de compraventa que hacen parte de una serie de actos coligados con miras a cumplir el fin perseguido. Así mismo precisó que no hay lugar a lo manifestado por la Fiduciaria, como vocero y administrador, de su ausencia de responsabilidad en la garantía exigida por el consumidor consistente en la entrega y transferencia efectiva del inmueble, bajo el argumento que no ser parte del contrato de promesa de compraventa, y de que sus obligaciones sólo se derivan del contrato de fiducia.
- El Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C, en sentencia del 23 de mayo de 2023, M.P. Flor Margoth González Flórez, la Sala mantuvo su postura (i) en que los negocios jurídicos, refiriéndose al contrato de promesa de compraventa y el contrato de fiducia de administración inmobiliaria se encuentran sustancialmente vinculados por una misma finalidad. (ii) Y re afirmó que la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del negocio fiduciario es responsable de la garantía legal prevista en el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011, y las cláusulas previstas en el contrato de fiducia para limitar el alcance de sus obligaciones y responsabilidad en lo que a dicha obligación respecta no tiene efectos.
- En sentencia del 26 de junio de 2023, M.P. Oscar Fernando Yaya Peña, se dijo: (i) que es manifiesto que la celebración de los negocios jurídicos, como lo es el de promesa de compraventa y el contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos, involucra un legítimo interés del consumidor inmobiliario quien se vincula al esquema con la finalidad de adquirir una unidad inmobiliaria. (ii) que la sociedad fiduciaria al ofrecer sus servicios en el mercado inmobiliario, hace suponer su condición de proveedora y como consecuencia se deriva la obligación solidaria frente al consumidor de responder por la garantía, en los términos del régimen previsto en la Ley 1480 de 2011. (iii) Y que, dado el coligamiento en los negocios, el pago de la prorrata también es una obligación conjunta de la fiduciaria y el constructor, en la medida en que la sociedad fiduciaria es la administradora de los recursos.
- En sentencia del 31 de julio de 2023, M.P. Clara Inés Márquez Bulla, se indicó: (i) Nuevamente de la existencia de la coligación contractual entre el contrato de promesa y el contrato de fiducia de administración inmobiliaria y pagos (ii) y de que a la entidad fiduciaria no sólo le atañe la obligación de administrar los recursos afectos al

desarrollo del proyecto, sino que también comparte con la constructora la obligación de transferir los inmuebles resultantes e incluso es latente la obligación conjunta de responder por la construcción; en atención a su participación en la relación de consumo. (iii) que así la sociedad fiduciaria no haya realizado actividades de promoción, venta o construcción ni haya hecho parte de la promesa de compraventa, no por ello se desvirtúa su responsabilidad. (iv) que al consumidor le existe el derecho de reclamar por el cumplimiento de la garantía legal de entrega y transferencia del inmueble que se deriva del régimen previsto en la Ley 1480 de 2011, la cual es solidaria entre el proveedor y el productor por los bienes ofrecidos, que también guarda relación con los servicios financieros del fiduciario.

- En sentencia del 21 de marzo de 2024, M.P. José Alfonso Isaza Dávila, también se hizo referencia a: (i) que el contrato de fiducia de administración inmobiliaria debe tenerse como coligado a los negocios que el consumidor y la constructora denominaron separación y promesa de compraventa.(ii) y nuevamente recuerda que la Fiduciaria como administrador y vocero del negocio fiduciario no le cabe eximirse de la obligación de responder por la garantía legal frente al consumidor inmobiliario, apelando a que no es producto ni proveedor en el mercado inmobiliario. (iii) indicando nuevamente que, dado el coligamiento en los negocios, el pago de la prorrata también es una obligación conjunta de la fiduciaria y el constructor.
- En sentencia del 18 de diciembre de 2024, M.P. German Valenzuela Valbuena, manteniendo el criterio anterior se señaló que: (i) con fundamento en la doctrina citando al Dr. Baena Cárdenas, es inocuo el argumento de la Fiduciaria de que, dado que no es parte del contrato de promesa de compraventa, el consumidor no puede hacer exigible a esta, obligaciones que estarían en cabeza del constructor, como es el caso de la efectividad de la garantía. (ii) reitera nuevamente que, por los servicios fiduciarios ofrecidos en el contexto inmobiliario, puede decirse que el fiduciario también es proveedor junto con el constructor en dicha relación de consumo. (iii) Y nuevamente reitera que, dado el coligamiento en los negocios, el pago de la prorrata también es una obligación conjunta de la fiduciaria y el constructor, en la medida en que la sociedad fiduciaria es la administradora de los recursos.
- En sentencia del 29 de febrero de 2024. M.P. Stella María Ayazo Perneth, contrario al criterio expuesto, se manifiesta que si bien no existe solidaridad entre la fiduciaria, el fideicomitente y el fideicomiso, corresponde al juez analizar el cumplimiento o no de las obligaciones y sus deberes indelegables en desarrollo del negocio fiduciario del cual se ha encomendado su gestión respecto del cual se le exige una especial diligencia, es decir que, para efectos de deducir una responsabilidad en cabeza de la fiduciaria, es preciso demostrar que incumplió sus deberes legales y contractuales de cara al contrato de fiducia.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se infiere que los jueces se inclinan por reconocer que los negocios jurídicos celebrados alrededor de un proyecto inmobiliario, particularmente el

contrato de promesa de compraventa que celebra el adquirente con el constructor y el contrato de fiducia inmobiliaria, se encuentran coligados contractualmente en función de la finalidad u objetivo común que consiste en el desarrollo del proyecto inmobiliario y en la adquisición por el consumidor de la unidad inmobiliaria resultante. A partir de ello, considerando que el consumidor siempre será la parte débil de la relación de consumo, de ahí que se deba propender por su protección integral, ha interpretado que las sociedades fiduciarias como administradoras del negocio fiduciario y el fideicomitente – desarrollador – constructor, comparte una responsabilidad solidaria frente al consumidor inmobiliario. Esta postura considera que la fiduciaria al participar en el mercado inmobiliario ofreciendo servicios fiduciarios adquiere la calidad de proveedor al igual que el constructor o desarrollador, derivándose una obligación solidaria de cumplir con la garantía legal, en lo que se refiere a la transferencia y entrega de la unidad inmobiliaria, que se encuentra consagrado en la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del consumidor, régimen a través del cual se desarrolla la responsabilidad objetiva del proveedor – fabricante basada en el cumplimiento o no de obligaciones de resultado.

Es de precisar, que la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil también ha respaldado la idea de que, fruto de la coligación contractual surgen deberes y obligaciones sistémicas para todos los intervinientes adicionales a las derivadas del propio contrato y que en temas de protección al consumidor, dicha responsabilidad y obligaciones que surgen de que todos los intervinientes deben actuar en colaboración para la consecución del propósito común puede extenderse solidariamente a todos los partícipes en la relación de consumo, superando el principio de relatividad de los contratos, cuyos efectos tradicionalmente se limitan a las partes involucradas, debido a la situación de vulnerabilidad en que se presume se encuentra el consumidor.

CONCLUSIONES:

-La revisión de las distintas fuentes permite establecer que la coligación contractual requiere de una pluralidad de contratos autónomos, pero funcionalmente vinculados por un nexo o finalidad económica común trascendiendo la visión clásica del contrato. Uno de sus efectos, consiste principalmente en la extensión de la responsabilidad a todos los intervinientes que, aunque no son parte de un contrato respecto del otro, participan en la realización del fin común.

-La coligación contractual resulta ser relevante para interpretar el alcance de las obligaciones dentro de un contexto negocial más amplio y para identificar deberes transversales que deben ser observados por todos los intervinientes.

-En Colombia, a pesar de la falta de regulación legal expresa, la teoría de la coligación contractual ha sido acogida tanto por la doctrina como por la jurisprudencia. La Corte Suprema de Justicia ha reconocido la coligación contractual como un fenómeno de la contratación contemporánea, definiendo sus requisitos y destacando el vínculo funcional y teleológico indispensable para la consecución de un interés unitario.

-La operación económica que consiste en el desarrollo de un proyecto inmobiliario alrededor del cual se celebran múltiples contratos, como es el contrato de fiducia inmobiliaria completa y el contrato de promesa de compraventa, en Colombia se reconoce como un claro ejemplo de coligación contractual.

-Del estudio normativo con relación a las obligaciones legales de las sociedades fiduciarias como administradoras de un negocio fiduciario, se infiere que principalmente sus obligaciones son de medio, sin que legalmente estén obligadas a garantizar un resultado específico como es la construcción del proyecto o la calidad y entrega de las unidades inmobiliarias. Las obligaciones contractuales revisadas a nuestro juicio buscan reforzar dicho rol, delimitando su responsabilidad a la que se deriva de la gestión del respectivo negocio fiduciario.

-En el escenario judicial colombiano se ha reconocido que fruto de la coligación contractual surgen deberes y obligaciones sistémicas para todos los intervinientes de una operación económica adicionales a las derivadas del propio contrato y que, en temas de protección al consumidor, dicha responsabilidad y obligaciones puede extenderse solidariamente a todos los partícipes en la relación de consumo.

-Del análisis de las diferentes decisiones judiciales proferidas en la jurisdicción ordinaria entre el 2021 y 2024, en procesos de protección al consumidor, en Colombia. Se infiere que, a la luz de la teoría de la coligación contractual y el principio proteccionista a favor del consumidor, en esquemas constructivos que emplean la fiducia inmobiliaria completa de proyectos de vivienda. Los jueces han reconocido que el contrato de fiducia inmobiliaria completa suscrito generalmente entre la sociedad fiduciaria y el fideicomitente desarrollador, y el contrato de promesa de compraventa suscrito generalmente entre el adquirente de vivienda y el desarrollador, son negocios jurídicos coligados. Lo cual ha conllevado a que se interprete que, las sociedades fiduciarias, en su rol de voceras y administradoras del Fideicomiso, e incluso en su condición propiamente dicha, al participar en la operación económica que consiste en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, particularmente de vivienda, adquiere junto con el constructor obligaciones solidarias frente al consumidor inmobiliario que surgen de la coligación contractual entre los mencionados negocios jurídicos. Esto ocurre, aunque la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso, ni como persona jurídica haya celebrado el contrato de promesa de compraventa. Lo anterior se sustenta en que, de las sentencias citadas como fuente, la tendencia predominante es condenatoria a la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del respectivo Fideicomiso demandado, e incluso a la sociedad fiduciaria como persona jurídica como sucedió en una de las decisiones judiciales citadas.

-En concordancia con ello, la interpretación judicial predominante del Tribunal de Bogotá de Distrito Judicial indica que, en virtud de los servicios fiduciarios ofrecidos en el mercado inmobiliario, el Fideicomiso e incluso la Fiduciaria como persona jurídica, adquiere la calidad de proveedor y en consecuencia le es aplicable el régimen de la responsabilidad solidaria que se deriva de la Ley 1480 de 2011. Especialmente en aspectos como la garantía y entrega material y jurídica de las unidades inmobiliarias.

BIBLIOGRAFÍA:

Revista académicas y Libros

Adolfo Ibáñez, U. (s. f.). Las Cadenas De Contratos o Contratos Coligados.

Alvear Téllez, J. (2016). Consumidor y empresario: ¿relaciones jurídicas conflictivas? hacia una concepción relacional del derecho del consumidor. *Revista chilena de derecho*, 43(3), 813-848.

Arango Vélez, N. (2019). La Ley 1480 de 2011 y su impacto en la estructura obligacional de las entidades fiduciarias como voceras de las fiducias de administración y pagos, también llamadas fiducias completas en desarrollos inmobiliarios—Hacia un cambio de paradigma. *Revista e-mercatoria*, 18(2).

Baena Cárdenas, L. Gonzalo. (2017). Fiducia inmobiliaria: tensión entre la autonomía privada, el derecho a la vivienda digna y el derecho del consumo.

Bozzo Hauri, S. (2015). Incumplimiento de contratos vinculados en función de consumo y mecanismos de protección en el ordenamiento chileno. *Revista de derecho (Valparaíso)*, 45, 39-66.

Cárdenas, L. G. B. (2013). Reflexiones acerca de la responsabilidad contractual del fiduciario. *Universidad Externado*.

Flórez, J. Z. (2015a). La causa como elemento estructural de la contratación conexa. *Revista de Derecho Privado*, 54, 1-20. <https://doi.org/10.15425/redepriv.54.2015.07>

Frustagli, S. A. (2023). La Protección al Consumidor en las Estructuras Negociales Contemporáneas: a Propósito de la Conexidad Contractual en los Contratos de Consumo. *Ius Et Veritas*, 67, 189-202.

Frustagli, S. A. (1997). Acerca de la conexidad contractual y sus proyecciones en los sistemas modernos de distribución comercial. *Trabajos del centro*, 2, 43-54.

Furgiuele, G., Tutore, D., Niccolò, D., & Passagnoli, S. G. (2010). Dottorato Di Ricerca In Obbligazioni E Contratti In Italia E Nel Diritto Privato Europeo Ciclo Xxv Il Problema Del Il Problema Del Il Problema Del Il Problema Del Collegamento Negozia Collegamento Negozia Collegamento Negozia Collegamento Negozia Le Le Le.

Hinestrosa, F. (2013). Autonomía privada y tipicidad contractual. *Revista de Derecho privado*, (24), 3-13.

Julio, C., & Bustamante, G. (s. f.). La fiducia en Colombia según la justicia arbitral.

Masbernat, P., & Masbernat, K. (2022). Los contratos vinculados en el derecho del consumo. Una aproximación comparada. *Revista de Derecho Uninorte*, 56, 9-39.

- Momberg Uribe, R., & Pizarro Wilson, C. (2021). Fisonomía y efectos de los contratos conexos o grupos de contratos. *Ius et Praxis*, 27(2), 156-174.
- Rodríguez Azuero, S. (2005). *Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina*. Legis, 1a edición, Bogotá.
- Sebastián, J., Naranjo, E., María, L., Arias, M., Francisco, J., & Henao, R. (2021). Aproximación a los efectos procesales y sustanciales de la coligación contractual aplicada por la corte suprema de justicia y los tribunales de arbitramento con sede en Colombia.
- Soto, D. O. (2024a). Contratos conexos y fraude a la ley en el Derecho Privado chileno. Análisis a luz del Derecho italiano. *Revista de Derecho*, 37(2), 69-85.
- Tamayo Lombana, A. (1998). *Manual de obligaciones*. Santa Fe de Bogotá, Colombia. Editorial Temis SA
- Villalba Cuéllar, J. C. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*, 32, 279-313.

Sentencias:

- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 110013199001202183543021. Sentencia del 26 de junio de 2023.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 110013199001 2022 40062 01. Sentencia del 31 de Julio 2023.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001319900120216707401. Sentencia del 7 de marzo de 2023.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001 31 99 003 2023 06597 01. Sentencia del 18 de diciembre de 2024.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001-3199-001-2022-61981-01. Sentencia del 21 de marzo de 2024.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001319900120217155101. Sentencia del 23 de febrero de 2023.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001319900120217148901. Sentencia del 23 de mayo de 2023.
- Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 110013199001202243453 01. Sentencia del 21 de julio de 2023.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001319900320210261401. Sentencia del 29 de febrero de 2024.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sala Civi. Rad. 11001319900120195804601. Sentencia del 15 de julio de 2021.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil No. 107 de 2023. Radicado. 11001-31-99-003-2018-01590-01.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil No. 276 de 2023. Radicado. 11001-31-99-003-2018-01217-02.

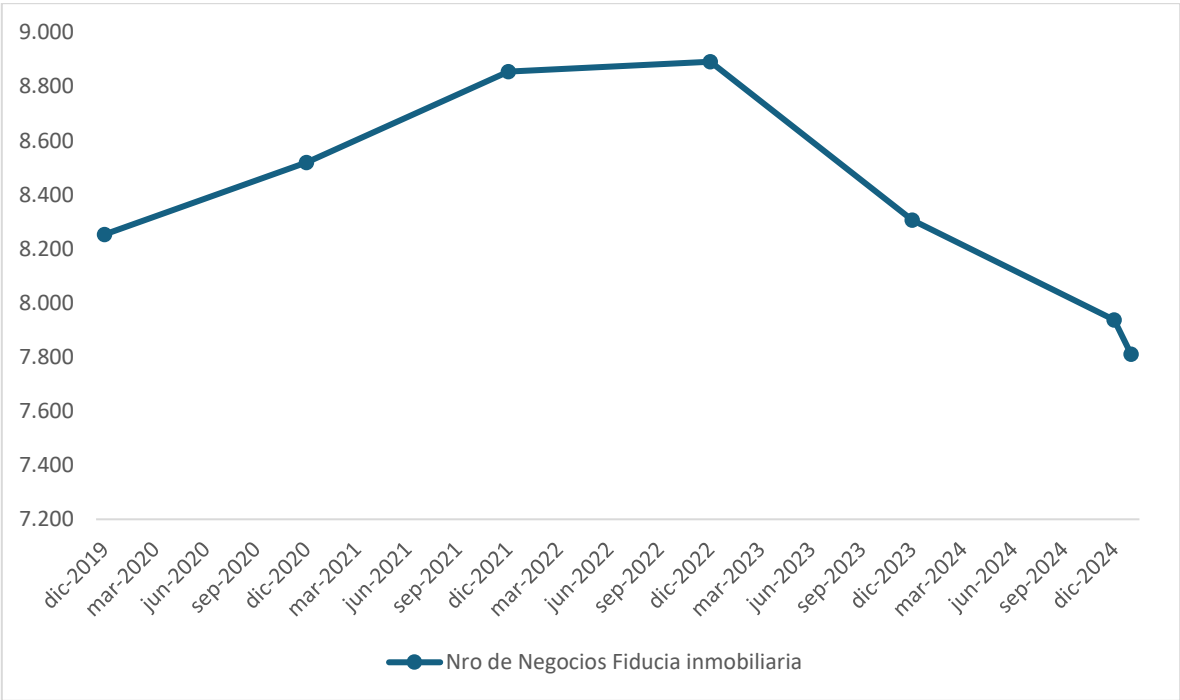
Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil No. 328 de 2023. Radicado. 11001-31-99-003-2018-01213-01.

Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil. sentencia del 1 de junio de 2009.

Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil. Radicado. 11001-31-03-027-2000-00528-01.

Anexo No.1 Tabla relación del total de **Activos Fideicomitados** y el **Número de negocios** que administran las Sociedades Fiduciarias.

FECHA	Total activos administrados	Total de activos administrados en Fiducia inmobiliaria	Total Número de Negocios	Nro de Negocios Fiducia inmobiliaria
dic-2019	\$ 627.250.438	\$ 72.508.950	24.894	8.253
dic-2020	\$ 685.532.678	\$ 76.538.411	24.082	8.519
dic-2021	\$ 735.599.262	\$ 85.524.339	25.232	8.856
dic-2022	\$ 801.936.667	\$ 98.643.742	26.569	8.892
dic-2023	\$ 905.540.128	\$ 108.788.693	26.867	8.307
dic-2024	\$ 954.540.997	\$ 114.091.186	25.240	7.937
ene-2025	\$ 965.333.886	\$ 114.452.034	24.819	7.811



Anexo No. 2. Tabla relación de contratos de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos consultados en la página web de diferentes sociedades fiduciarias.

Nro	Fiduciaria	Página web
1	Fiduciaria Bogota S.A	https://www.fidubogota.com/documents/1428694/1841551/contrato-de-fiducia-beneficiario-de+-area-fase-pre-operativa.pdf/f885bcd3-da4b-e9fc-9718-3c5c0fd09206?t=1617815799415 .
2	Fiduciaria Popular S.A	https://www.fidupopular.com.co/repositorio/fidupopular/fiducia-inmobiliaria/Modelo-Contrato-Fiducia-Inmobiliaria-de-Admon-y-Pagos.pdf .
3	Alianza Fiduciaria S.A	https://www.alianza.com.co/
4	Fiduciaria Itaú	https://banco.itau.co/web/personas/fiducias/fiducia-inmobiliaria
5	Fiduciaria Corficolombiana S.A	https://www.fiduciariacorficolombiana.com/fideicomisos-inmobiliarios
6	Fiduciaria de Occidente S.A	https://www.fiduoccidente.com/documents/116662/1936140/modelofiducia-inmobiliaria-autorizacion2020143304-017-000-20201228.pdf/2ff607bb-469b-b57b-9f22-5930c83b5c19?t=1611353175795

Anexo 3. Ficha descriptiva de las sentencias judiciales del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil y de la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil.

Información de la Sentencia	Hechos relevantes	Aspectos principales (Obligaciones de las sociedades fiduciarias - coligación de contratos y decisión)
<p>Número de Radicación: 1100131990012021835430 21</p> <p>Fecha de la Sentencia: 26 de junio de 2023.</p> <p>Demandante: Oscar Andrés Osorio y Andrea Lucía Rivera Fernández</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A. (como vocera del fideicomiso Santa Lucía de Atriz) y Victoria Administradores S.A.S.</p>	<p>-La parte actora presentó una demanda de protección al consumidor alegando "información y publicidad engañosa" y buscando la escrituración de un apartamento, parqueadero, y bodega, de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario "Santa Lucía de Atriz".</p> <p>- Existía un "documento de separación" y un "encargo fiduciario único e irrevocable de administración" con Fiduciaria Bancolombia S.A.6.</p> <p>-Se celebró el contrato de promesa de compraventa.</p> <p>-El proyecto alcanzó punto de equilibrio, lo que llevó a celebrar el Contrato de</p>	<p>- Se confirmó la existencia de una relación de consumo entre las partes</p> <p>- Fiduciaria, tiene un papel importante en las obligaciones recíprocas, no solo en la recaudación y manejo del dinero.</p> <p>-La sociedad fiduciaria, al ser una profesional en el mercado inmobiliario y proveedora de servicios fiduciarios, tiene a su cargo la obligación solidaria de responder por la garantía legal (estatuto del consumidor, art. 5°, num. 5°), la cual incluye la "entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna" (art. 11°, num. 6°)</p>

	<p>Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos</p> <p>- La falta de escrituración fue atribuida a problemas financieros/judiciales de Victoria Administradores S.A.S</p> <p>- La fiduciaria alegó insuficiencia de recursos en el patrimonio autónomo</p>	<p>- La debida diligencia de la fiduciaria no es suficiente frente a la aplicación de la garantía legal de los consumidores.</p> <p>- La insuficiencia de recursos o la falta de pago del crédito constructor por parte de la constructora son asuntos irrelevantes en este litigio, ya que los consumidores reclaman una obligación de hacer (escriturar y procurar la tradición) en ejercicio de la garantía legal.</p> <p>- El Tribunal actual enfatiza que la solución se basa en la relación de consumo, donde los consumidores tienen derecho a exigir la garantía legal solidaria de cualquiera de los proveedores o productores, incluyendo a la fiduciaria por sus servicios financieros.</p> <p>Decisión del Tribunal: Confirma la sentencia de primera instancia de la Superintendencia de industria y comercio ordenando a ambas demandadas la escrituración de los inmuebles.</p>
<p>Número de Radicación: 110013199001 2022 40062 01</p> <p>Fecha de la Sentencia: 31 de Julio 2023</p>	<p>-Los consumidores solicitaron la entrega material y jurídica (escrituración) de un apartamento y parqueadero</p>	<p>- El Tribunal introduce el concepto de "coligación" o "conexidad negocial"²⁹..., que describe múltiples relaciones jurídicas distintas, autónomas e independientes,</p>

<p>Demandante: José Luis Daza Salamanca y Diana Consuelo Meneses Delgado</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A. (como vocera del fideicomiso Santa Lucía de Atriz) y Victoria Administradores S.A.S</p>	<p>en el Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sentencia de primera instancia ordenó la entrega y la escrituración, y condenó en costas. - La fiduciaria apeló argumentando que según el contrato de fiducia (cláusula 17), no asumía directamente las obligaciones del proyecto (planeación, ejecución, culminación) y no debía responder por la no entrega 	<p>vinculadas por un nexo funcional o teleológico para lograr un resultado práctico, social o económico único. Las vicisitudes de un contrato pueden repercutir en los otros.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se afirma que entre los contratos de fiducia y promesa de compraventa se presenta un coligamiento negocial³¹. No deben apreciarse como declaraciones de voluntad independientes. Quienes integran la cadena deben atender las obligaciones propias y las derivadas de la integración. - Ante la presencia de contratos que están coligados por un propósito común, el incumplimiento de las obligaciones por uno de los contratantes se comunica a los demás. - as cláusulas en los contratos de vinculación/fiducia que exoneran de responsabilidad a los patrimonios autónomos por aspectos del proyecto (construcción, ejecución, plazos de entrega, etc.)³³... no quitan ni ponen ley frente al consumidor³⁴.... Siendo contratos coligados, el incumplimiento de una parte irradia sus efectos a todos los contratantes y a todos los contratos.
--	---	--

		<p>- No se puede sostener que, por la inexistencia de un vínculo contractual directo con el consumidor final, la fiduciaria no sea responsable.</p> <p>Decisión del Tribunal: Confirma la sentencia de condena de primera instancia proferida por la Superintendencia de Industria y comercio.</p>
<p>Número de Radicación: 1100131990012021670740 1</p> <p>Fecha de la Sentencia: 7 de marzo de 2023</p> <p>Demandante: Carlos Andrés Chaves Cabrera</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A. (como vocera del fideicomiso Santa Lucía de Atriz) y Victoria Administradores S.A.S</p>	<p>- La fiduciaria argumentó que sus obligaciones eran de medios, que el demandante no probó su negligencia³⁹, y que solo Victoria Administradores S.A.S. era responsable</p>	<p>- La coligación describe una pluralidad coordinada de contratos, cada uno con causa autónoma, que tienden a una operación económica unitaria compleja.</p> <p>- Se citó un precedente (julio 15 de 2021) donde se aplicó la coligación para hacer efectiva la solidaridad; las obligaciones asumidas en los diferentes negocios pertenecían a una secuencia dirigida al mismo fin, y el incumplimiento por uno de los contratantes irradiaba a los demás</p> <p>- La protección al consumidor no está restringida por el principio de la relatividad de los contratos⁵².... Esta protección se extiende al productor/fabricante/proveedor que puso el producto en circulación, quien adquiere un compromiso de calidad e idoneidad y una</p>

		<p>"responsabilidad especial" frente a los consumidores</p> <p>-El consumidor puede accionar directamente contra el responsable sin que la potestad sea coartada por la simple inexistencia de un vínculo contractual directo.</p> <p>- Para ser proveedor, no se requiere intervención directa; basta con intervenir en la cadena o esquema del negocio</p> <p>- Tanto la fiduciaria en calidad de vocera y administradora como el fideicomitente asumen obligaciones frente al consumidor inmobiliario y son responsables en la operación de adquisición. Esto se basa en los contratos de fiducia, promesa de compraventa y compraventa, que integran una cadena de actos coligados para cumplir el fin perseguido.</p> <p>Decisión del Tribunal: Modifica parcialmente la sentencia de primera instancia proferida por la Superintendencia de Industria y comercio, declarando la responsabilidad de los demandados y ordenando la escrituración.</p>
<p>Número de Radicación: 11001 31 99 003 2023 06597 01</p>	<p>-La demandante solicitó declarar la relación de consumo basada en la coligación de contratos</p>	<p>-La fiduciaria está obligada a responder por la entrega</p>

<p>Fecha de la Sentencia: 18 de diciembre de 2024</p> <p>Demandante: Yohana Luz Mary López Benavides</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A. en nombre propio y como vocera/administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz</p>	<p>-La demandante cumplió sus obligaciones (pago total).</p> <p>-La sentencia apelada declaró la responsabilidad de la fiduciaria y ordenó reembolsar un sobrepago.</p> <p>-a fiduciaria apeló reiterando argumentos, incluyendo que sus obligaciones eran de medios, la constructora era responsable, y citando decisiones previas que la exoneraron.</p>	<p>material del producto y el registro oportuno.</p> <p>-Dada la coligación de los negocios, el pago de la prorrata es también una obligación conjunta de la sociedad fiduciaria, por haber recibido y administrado el dinero.</p> <p>-La fiduciaria no puede alegar el principio de relatividad de los contratos ni el cumplimiento de sus compromisos propios para excusarse.</p> <p>-Las cláusulas en el negocio de fiducia que la eximen de responsabilidad no aplican en materia de protección al consumidor; la tutela judicial efectiva del consumidor no puede condicionarse a este precepto.</p> <p>-La insuficiencia de recursos o la falta de pago del crédito constructor por la constructora son asuntos irrelevantes.</p> <p>-Lo reclamado por los consumidores es una obligación de hacer (escriturar y procurar tradición) en ejercicio de la garantía legal</p> <p>Decisión del Tribunal: Confirma la sentencia de primera instancia proferida por la Superintendencia</p>
--	--	---

		Financiera que condenó a la fiduciaria.
<p>Número de Radicación: 11001-3199-001-2022-61981-01</p> <p>Fecha de la Sentencia: 21 de marzo de 2024.</p> <p>Demandante: Daira Teresa de Jesús Realpe Silva</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A vocera/administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz y otro</p>	<p>- La demandante solicitó declarar la vulneración de sus derechos como consumidora y ordenar la entrega material y jurídica (escrituración) de inmuebles.</p> <p>Subsidiariamente, solicitó el reembolso del dinero.</p> <p>- Suscribió documentos de separación y una promesa de venta.</p> <p>- La sentencia de primera instancia (SIC) declaró la vulneración de derechos, ordenó a ambas demandadas (constructor y fideicomiso/fiduciaria) suscribir y registrar las escrituras.</p> <p>La fiduciaria alegó que no pertenecía a la cadena de producción/comercialización</p>	<p>- La fiduciaria, como vocera del Fideicomiso, y la constructora adquirieron conjuntamente el deber de titular. Este deber se consignó en las promesas de compraventa.</p> <p>- Los negocios jurídicos están sustancialmente vinculados por una misma finalidad: la satisfacción del consumidor final.</p> <p>- Se rechaza el argumento de la fiduciaria de no pertenecer a la cadena de producción/comercialización .</p> <p>- Esto implica la exigibilidad de la garantía legal, la posibilidad de cumplimiento por ambas partes, que el pago del crédito constructor no es excusa, y que la fiduciaria (que manejó los recursos) no está eximida.</p> <p>- La Ley 1480 de 2011 aplica a las relaciones de consumo y la responsabilidad de productores y proveedores.</p> <p>Decisión del Tribunal: Confirma la sentencia de primera instancia proferida por la Superintendencia de Industria y comercio</p>

<p>Número de Radicación: 1100131990012021715510 1</p> <p>Fecha de la Sentencia: 23 de febrero de 2023.</p> <p>Demandante: **</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A vocera/administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz y otro</p>	<p>- El demandante alega que sus derechos le han sido vulnerados por el incumplimiento en la entrega y transferencia de la unidad inmobiliaria apartada por este.</p>	<p>-La fiduciaria en su calidad de vocera y administradora así como el fideicomitente, asumen obligaciones frente al consumidor inmobiliario y son responsables en la operación dirigida a la adquisición del inmueble por el destinatario final, acorde con lo plasmado en los contratos de fiducia, de promesa de compraventa y de compraventa</p> <p>-El contrato de fiducia y la promesa de compraventa integran toda una cadena de actos coligados para cumplir el fin perseguido.</p> <p>-Anotó que las cláusulas de los negocios de vinculación y de constitución del fideicomiso que establecían la ausencia de responsabilidad de los patrimonios autónomos por la construcción, ejecución, terminación del proyecto, plazos de entrega, y demás obligaciones relacionadas con este, no vinculaban al consumidor, pues al tratarse de negocios conexos, el incumplimiento de una de las partes afectaba los otros contratos</p> <p>- Frente al deber solidario de la garantía legal prevista en el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011, no es</p>
---	---	---

		<p>dable alegar el principio de relatividad de los contratos para excusarse de tal deber.</p> <p>Decisión del Tribunal: Confirma la sentencia de primera instancia proferida por la Superintendencia de Industria y comercio</p>
<p>Número de Radicación: 1100131990012021714890 1</p> <p>Fecha de la Sentencia: 23 de mayo de 2023.</p> <p>Demandante: Ruby del Carmen Mingan Sánchez</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A vocera/administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz y otro</p>	<p>-La demandante argumentó que la acción se basa en las obligaciones del patrimonio autónomo como propietario.</p> <p>- La fiduciaria argumentó ser solo una administradora de medios, no responsable de garantías (que son del constructor), no ser proveedora, y que la demandante no probó negligencia.</p> <p>- a primera instancia consideró a ambos (constructor y fideicomiso/fiduciaria) como proveedores y solidariamente responsables de la garantía legal (entrega y registro oportuno)</p>	<p>- En acciones de protección al consumidor, la responsabilidad es de productores y proveedores.</p> <p>-Tanto la fiduciaria en calidad de vocera y administradora como el fideicomitente asumen obligaciones frente al consumidor inmobiliario y son responsables en la operación de adquisición. Esto se basa en los contratos de fiducia, promesa de compraventa y compraventa, que integran una cadena de actos coligados para cumplir el fin perseguido.</p> <p>-La coligación implica que varios contratos no pueden tratarse como absolutamente independientes; las vicisitudes de uno pueden repercutir en los otros.</p> <p>-La protección al consumidor no está limitada por el principio de relatividad de los contratos.</p>

		<p>-Este caso se resuelve con fundamento en la teoría de los contratos coligados para hacer efectiva la solidaridad de la garantía legal desde la perspectiva del derecho del consumidor.</p> <p>Decisión del Tribunal: Modifica parcialmente la sentencia de primera instancia proferida por la Superintendencia de Industria y comercio, ordenando a los demandados cumplir con la efectividad de la garantía legal.</p>
<p>Número de Radicación: 11001319900120217155101</p> <p>Fecha de la Sentencia: 23 de febrero de 2023.</p> <p>Demandante: Paola Andrea Erazo</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A vocera/administradora del Fideicomiso Santa Lucía de Atriz y otro</p>	<p>-Paola Andrea Erazo Rosero compró un apartamento y parqueadero en el proyecto "Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz", promovido por Victoria Administradores S.A.S.</p> <p>-La demandante alega que a pesar del pago, las demandadas (constructora y fiduciaria) no realizaron la entrega material y jurídica del inmueble, es decir, la escrituración y registro.</p> <p>-La fiduciaria apelante argumentó que cumplió con la administración de recursos pactada y que no ostentaba la calidad de productor o proveedor con el deber de efectividad de la garantía legal</p>	<p>-El Tribunal, al revisar, concluyó que la fiduciaria no adquirió deberes convencionales para asumir el crédito hipotecario o la financiación, lo cual era responsabilidad de Victoria Administradores S.A.S. como fideicomitente.</p> <p>-Se basó en la literalidad del contrato de fiducia, donde se estipuló que el objeto era la administración de bienes y realización de pagos según las instrucciones del fideicomitente.</p> <p>-El fideicomitente (Victoria Administradores) asumió la responsabilidad de la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del proyecto y la gestión del</p>

		<p>crédito para financiar la construcción.</p> <p>-Que la obligación de la fiduciaria de transferir unidades estaba supeditada a la instrucción previa del constructor y a su comparecencia para el saneamiento y levantamiento del gravamen hipotecario.</p> <p>-Las obligaciones de la Fiduciaria Bancolombia fueron de medio y no de resultado.</p> <p>-La sentencia concluyó que no se demostró que la fiduciaria hubiera incumplido sus deberes legales o contractuales de administración de recursos o ejecución de pagos según instrucciones.</p> <p>Decisión del Tribunal: Revocar parcialmente la sentencia de primera instancia en lo relativo a la responsabilidad de la fiduciaria.</p>
<p>Número de Radicación: 110013199001202243453 01</p> <p>Fecha de la Sentencia: 21 de julio de 2023.</p> <p>Demandante: Carolina Prado Muñoz</p> <p>Demandado: Fiduciaria Bancolombia S.A vocera/administradora del Fideicomiso Santa Lucía de</p>	<p>- Carolina Prado Muñoz compró un apartamento y parqueadero en el proyecto "Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz" a Victoria Administradores S.A.S.</p> <p>- La demandante pagó la totalidad del precio.</p>	<p>- Al igual que en el caso anterior, el Tribunal encontró que el contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos definía la responsabilidad del fideicomitente (Victoria Administradores S.A.S.) para la viabilidad técnica,</p>

<p>Atriz y Victoria Administradores S.A.S</p>	<p>- La entrega jurídica no se realizó, lo que la demandante consideró una vulneración de la garantía lega</p>	<p>económica, legal y comercial del proyecto.</p> <p>- Se señaló que el fideicomitente debía informar a los compradores que la responsabilidad de la fiduciaria se circunscribía a los aspectos contractuales y no garantizaba el resultado del proyecto.</p> <p>-El contrato de promesa de venta establecía que el promitente vendedor (constructor) se obligaba a efectuar el levantamiento del gravamen hipotecario al momento de la escritura.</p> <p>- El Tribunal determinó que quien incumplió fue el constructor, no la fiduciaria, y que la escrituración dependía del cumplimiento de las obligaciones del constructor</p> <p>Decisión del Tribunal: Revocar parcialmente la sentencia de primera instancia en lo relativo a la responsabilidad de la fiduciaria.</p>
<p>Número de Radicación: 1100131990032021026140 1 Fecha de la Sentencia: 29 de febrero de 2024 Demandante: Carmen Cristina Espitia Rosso</p>	<p>-La demandante adquirió derechos como beneficiaria de área sobre el apartamento 503 y parqueaderos de un proyecto inmobiliario desarrollado a través del</p>	<p>-Los argumentos principales se centran en los deberes y responsabilidades de la sociedad fiduciaria inherentes a su rol y al contrato de fiducia, así como</p>

<p>Demandado: Acción Sociedad Fiduciaria S.A.</p>	<p>Fideicomiso de Parqueo Eva Girardot. -La consumidora alega incumplimiento por la no transferencia efectiva de la unidad inmobiliaria.</p>	<p>su actuación u omisión en la administración del patrimonio autónomo y la gestión del riesgo asociado a la financiación (crédito constructor) que afectó directamente la finalidad del encargo fiduciario (la transferencia del bien al beneficiario)</p> <p>-La responsabilidad no se deriva de una solidaridad automática entre contratos, sino del incumplimiento de las obligaciones propias de la fiduciaria dentro de su encargo, que desencadenó la imposibilidad de cumplir con la transferencia.</p> <p>Decisión del Tribunal: Confirma la sentencia de primera instancia.</p>
<p>Número de Radicación 1100131990012019580460 1 Fecha de la Sentencia: 15 de julio de 2021.</p>	<p>-El litigio se centra en la demanda de un consumidor que alega haber sido vulnerados en sus derechos, solicitando la devolución de los dineros aportados ante el incumplimiento en la ejecución del proyecto inmobiliario.</p>	<p>-Se debatió la solidaridad en la devolución de los recursos aportados por el consumidor.</p> <p>Se hizo referencia a la teoría de los contratos vinculados entre el fideicomitente y los patrimonios autónomos creados para administrar los recursos y ser los propietarios del inmueble.</p> <p>-En ese contexto, se señaló que las obligaciones que cada parte asumió en los distintos contratos forman parte de una serie de acciones orientadas a un mismo objetivo, por lo que si uno de los contratantes no cumple, ese incumplimiento</p>

		<p>afecta también a los demás involucrados.</p> <p>-Decisión del Tribunal: condenar a los demandados a la devolución de los recursos aportados por el consumidor.</p>
<p>Número de Radicación: 11001-31-99-003-2018-01590-01</p> <p>Referencia SC 2017 de 2023</p> <p>Demandado: Acción Sociedad Fiduciaria S.A.</p>	<p>- El caso se origina por una demanda donde un inversionista alega el incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales por parte de una entidad financiera (la fiduciaria) respecto a recursos que le entregó para su administración con fines de inversión en el proyecto Marcas Mall.</p>	<p>- Cada participante actúa conforme a un contrato particular, del cual se derivan derechos y obligaciones para quienes lo suscriben, dependiendo de la naturaleza de dicho acuerdo. No obstante, cuando existe un objetivo compartido, se forma una relación contractual conjunta, que genera responsabilidades y deberes adicionales que atraviesan todos los contratos involucrados y pueden ser exigidos de manera general a todos los participantes.</p> <p>-Por eso, quienes participan en la red de contratos deben actuar de forma coordinada y enfocada en alcanzar el objetivo común. No basta con que simplemente cumplan con lo que establece su acuerdo individual, sino que también tienen responsabilidades y compromisos adicionales que deben cumplir.</p> <p>Decisión de la Corte: Confirma la sentencia condenatoria de la Superintendencia Financiera.</p>

<p>Número de Radicación: 11001-31-99-003-2018-01217-02</p> <p>Referencia SC276-2023</p> <p>Demandado: Acción Sociedad Fiduciaria S.A.</p>	<p>El caso se origina por una demanda donde un inversionista alega el incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales por parte de una entidad financiera (la fiduciaria) respecto a recursos que le entregó para su administración con fines de inversión en el proyecto Marcas Mall.</p> <p>-</p>	<p>-En el ámbito de los contratos, es muy común que, cuando se trata de una relación legal relacionada con una operación económica, participen varias personas. Por ejemplo, en los proyectos inmobiliarios suelen intervenir diferentes actores con roles y objetivos distintos, pero todos conectados y trabajando juntos hacia una meta común. Entre ellos están el diseñador, el constructor, el promotor inmobiliario, la sociedad fiduciaria y los inversionistas. Cada uno actúa bajo un contrato propio y autónomo, que establece derechos y obligaciones para quienes lo firman.</p> <p>-Sin embargo, al compartir un propósito común, se crea una especie de vínculo contractual que genera una dependencia entre ellos y produce efectos que afectan a toda la red de contratos involucrados</p> <p>Decisión de la Corte: Casa parcialmente la sentencia condenatoria de la Superintendencia Financiera.</p>
<p>Número de Radicación: 11001-31-99-003-2018-01213-01</p> <p>Referencia: SC328-2023</p> <p>Demandado: Acción Sociedad Fiduciaria S.A.</p>	<p>- El litigio surge de un incumplimiento alegado por un inversionista contra una fiduciaria en el marco de un encargo fiduciario</p>	<p>-Al igual que en sentencia anteriores, reconoce la existencia de una coligación contractual entre los negocios jurídicos que se celebran alrededor de un proyecto inmobiliario, que involucra la</p>

	individual relacionado con el proyecto Marcas Mall	participación de la sociedad fiduciaria y el constructor. - Decisión de la Corte: Confirma la sentencia condenatoria de la Superintendencia Financiera
--	---	---