

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES



Radicación: 2022095694-099-000



Fecha: 2023-10-24 11:12 Sec.día540

Anexos: No

Trámite:: 506-FUNCIONES JURISDICCIONALES
Tipo doc:: 576-576-SENTENCIA ESCRITA ACCEDE
Remite: 80030-80030-GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES
TRES
Destinatario:: 80000-80000-DELEGATURA PARA FUNCIONES
JURISDICCIONALES

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

Número de Radicación : 2022095694-099-000
Trámite : 506 FUNCIONES JURISDICCIONALES
Actividad : 576 576-SENTENCIA ESCRITA ACCEDE
Expediente : 2022-2013
Demandante : VIVIENDA PARA TODOS DE COLOMBIA SAS

Demandados : ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

SENTENCIA

Las sociedades VIVIENDA PARA TODOS DE COLOMBIA S.A.S. y CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA J&J S.A.S., quienes integran el consorcio VIVIENDA PARA TODOS SAN CRISTOBAL **en calidad de Fideicomitentes A**, demandaron a la sociedad fiduciaria **Alianza Fiduciaria S.A.** en su propio nombre.

Se pretende se declare “...*el incumplimiento por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. de las disposiciones contractuales referidas en la presente demanda.*”, específicamente por cuanto no se ha adoptado la resolución del negocio pese así estipularlo las cláusulas quinta y novena del contrato en tanto no se cumplieron las condiciones para llevar a cabo la etapa operativa y tampoco se ha procedido a la liquidación por imposibilidad del desarrollo del objeto según lo señala la cláusula vigésima quinta amén de lo previsto en el artículo 1240 del C. de Co.

En consecuencia, se pide se ordene “...*la terminación inmediata del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE PROYECTO INMOBILIARIO MODALIDAD VIS EXENCIÓN TRIBUTARIA, FIDEICOMISO ‘CIUDADELA LA HACIENDA’ firmado el 03 de noviembre de 2015 por no haberse superado su etapa preoperativa...*” y que la demandada, Alianza Fiduciaria proceda “...*de manera inmediata (...) a dar cumplimiento a los términos del contrato de fiducia mercantil de fecha 3 de noviembre de 2015, respecto a los eventos indicados en la presente demanda, y que producen la terminación inmediata del contrato de fiducia mercantil suscrito entre las partes, de conformidad con las estipulaciones*

del contrato [es decir] (...) de conformidad con lo estipulado en la cláusula Novena, ALIANZA FIDUCIARIA proceda a terminar y liquidar EL FIDEICOMISO, y por consiguiente adelante la restitución inmediata de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 384-141553, 384-141554 y 384-141555 al CONSORCIO VIVIENDA PARA TODOS SAN CRISTOBAL en su calidad de cesionario de los fideicomitentes tradentes de la FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO CIUDADELA LA HACIENDA, así como de los recursos aportados por los ADQUIRENTES DE LOS BIENES, y de los remanentes al DESARROLLADOR.”.

Y subsidiariamente, “...de considerarse por alguna causa que el proyecto sí superó (sic) la etapa preoperativa, entonces se reconozca la terminación del contrato de fiducia mercantil, conforme a lo previsto en el numeral 2 de la cláusula vigesimoquinta del contrato imposibilidad de realizar su objeto, toda vez que el proyecto fue liquidado antes de culminar la etapa preoperativa y no es intención de las partes su desarrollo, y por lo tanto se ordene su liquidación.”, como consecuencia de esta orden “...liquidar el Fideicomiso [y] se proceda entonces de manera inmediata con la restitución de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 384-141553, 384-141554 y 384141555 al CONSORCIO VIVIENDA PARA TODOS SAN CRISTOBAL en su calidad de legítimo cesionario de los fideicomitentes tradentes y por lo tanto propietario de los bienes en cuestión.”.

Por último, pide “...Reconocer y dar aplicación a la facultad de revocatoria de la fiducia mercantil, que se reservó el tradente del inmueble, mediante la Escritura Pública No. 2243 de fecha 30 de noviembre de 2016, cuando lo considerara oportunamente necesario para proteger sus intereses.”, (derivados 000 y 007 al 011).

Notificada la pasiva, presentó escrito de contestación con las excepciones que denominó “EXISTENCIA DEL BENEFICIARIO Y FIDEICOMITENTE B COMFANDI”, “INEXISTENCIA DE MODIFICACIÓN A LA CLAUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE FIDUCIA POR AUSENCIA DE CONSENTIMIENTO”, “MODIFICACIÓN CONTRACTUAL POR COMPORTAMIENTO DE LAS PARTES A CLAUSULA RESOLUTORIA DEL PERIODO PREOPERATIVA”, “INEXISTENCIA DE CAUSAL DE IMPOSIBILIDAD DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL” y “CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO CONTRACTUAL DE BUENA FE POR PARTE DE ALIANZA FIDUCIARIA”, (derivados 022 y 023).

A su turno las vinculadas, el Fideicomiso Ciudadela La Hacienda cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca Comfamiliar Andi – Comfandi, por medio el mismo apoderado presentaron escrito de contestación y como medios de defensa plantearon los que llamaron “Prescripción”, “Mala fe”, “Teoría del acto propio” y “Excepción de contrato no cumplido”, (derivados 024 al 026).

CONSIDERACIONES

Verificada la existencia de los presupuestos procesales, y siendo competente conforme los artículos 57 y 58 de la Ley 1480 de 2011 y 24 del Código General del Proceso, procede la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, a resolver en derecho la controversia aquí suscitada.

PRESCRIPCIÓN.

Señala la defensa de las vinculadas que para “...el cómputo del término de prescripción de un (1) año que dispone la norma, se hace necesario establecer el momento en el que el Consorcio tuvo conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación misma...”, lo cual ocurrió “...desde el 22 de octubre de 2019...” momento en el cual “...el Consorcio conocía de la imposibilidad de llevar a cabo el proyecto inmobiliario, de tal suerte que hizo lo propio al comunicárselo a la fiduciaria. Además, tal comunicación fue el inicio de

una serie de conversaciones y acuerdos sobre la continuidad del contrato de fiducia después de hallarse la imposibilidad de ejecutar el proyecto, acuerdos que quedaron finalmente plasmados en la Instrucción Conjunta suscrita tan solo 3 meses después.”.

Instrucción por medio de la cual se decidió dejar los terrenos que quedaron como parte del Fideicomiso en parqueo, e *“...Incluso si tomáramos la fecha de tal instrucción, el 26 de enero de 2021, la acción que pretende incoar el Consorcio se encuentra totalmente prescrita, pues el término perentorio finalizó en horas de la tarde del 25 de enero de 2022.”*, (derivados 024 al 026).

Pues bien, basta para desechar este medio exceptivo el recordar que los escenarios que plantea la norma a propósito de la **prescripción** de la acción de protección al consumidor que trata el artículo 58 en el numeral 3º son tres (3) circunstancias diversas y excluyentes.

Nótese que la norma nos enseña que debe presentarse la demanda antes que curse el año; **a) a la expiración de la garantía**, en asuntos de garantías; **b) para las controversias netamente contractuales**, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato y **c) en los demás casos**, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.

Ahora bien, es y debe ser pacífico que el fenómeno jurídico a declarar es de la prescripción, en tanto así calificó el legislador la consecuencia jurídica, pues el inciso 2º del numeral 6º del artículo 58 *ibidem* señala: *“...Si transcurridos dos meses desde la interposición de la demanda, y habiéndose realizado las gestiones pertinentes, no es posible su individualización y vinculación, se archivará el proceso, sin perjuicio de que el demandante pueda presentar, antes de que opere la prescripción de la acción, una nueva demanda con los requisitos establecidos en la presente ley y además deberá contener información nueva sobre la identidad del productor y/o expendedor.”*, (negrilla ajena al texto).

Al respecto se ha dicho: *“La cláusula general de competencia de la que goza constitucionalmente el legislador, lo habilita con amplio margen de configuración, para regular los procedimientos, las etapas, los términos, los efectos y demás aspectos de las instituciones procesales en general, y tal prerrogativa le permite al legislador fijar las reglas a partir de las cuales se asegura la plena efectividad del derecho fundamental al debido proceso y del acceso efectivo a la administración de justicia. Además, son reglas que consolidan la seguridad jurídica, la racionalidad, el equilibrio y finalidad de los procesos, y permiten desarrollar el principio de legalidad propio del Estado Social de Derecho. En efecto, tal y como lo ha afirmado esta Corporación, el proceso no es un fin en sí mismo, sino que se concibe y estructura como un instrumento para la realización de la justicia y con la finalidad superior de lograr la convivencia pacífica de los asociados.*

De allí que las normas procesales, propendan por asegurar la celeridad, oportunidad y eficacia de las respuestas jurisdiccionales, y por la protección de los derechos e intereses de las partes, intervinientes y demás sujetos vinculados al proceso. En estos términos, mientras el legislador, no ignore, obstruya o contraríe las garantías básicas previstas por la Constitución, goza de discreción para establecer las formas propias de cada juicio, entendidas éstas como ‘el conjunto de reglas señaladas en la ley que, según la naturaleza del proceso, determinan los trámites que deben surtirse ante las diversas instancias judiciales o administrativas’. Por ende, es extensa la doctrina constitucional que ha reiterado que acorde a lo establecido en los artículos 29, 150 y 228 de la Constitución, son amplias las facultades del legislador precisamente, para fijar tales formalidades procesales. (...)

Tanto la prescripción como la caducidad son fenómenos de origen legal cuyas características y efectos debe indicar el legislador...¹ (Resaltados de la misma la Sala, Sentencia de 2 de diciembre de 2015, Rad. 11001 31 99 001 **2013 00711** 03 y Sent. del 30 de mayo de dos 2018 Rad. 11001 31 99 003 **2017 00823** 01, Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá).

Igualmente, el tema ha sido abordado por la Sala de Cas. Civil de la Corte Suprema de Justicia quien en sentencia SC2850-2022 señaló: “...Se impuso de esta forma un término para la proposición de la reclamación jurisdiccional, so pena de que se extinga la posibilidad de acudir al aparato judicial para lograr la satisfacción de la garantía legal. **Plazo que fue estimado por el legislador como de prescripción, según el inciso segundo del numeral 6° del artículo 58 de la ley 1480 de 2011.**”, (negrilla ajena al texto).

A lo anterior no sobra memorar la interpretación gramatical ya que “...cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.”, (art. 27 CC.), luego, no podría tener cabida otro supuesto como una caducidad y menos contabilizar el lapso desde la ocurrencia de la situación lesiva o de su conocimiento en tanto la hipótesis a analizar es la terminación de la relación contractual.

En efecto debe señalarse que en este litigio, no hablamos de una garantía, entiéndase que esta supone cumplir las hipótesis de los artículos 7 y 17 de la Ley 1480 que ni por asomo se acompañan con este tipo de producto o servicio de naturaleza financiera con normatividad especial y específica, EOSF, Decreto 255 de 2010, Ley 1328, entre otras; menos hablamos de los demás casos, pues este artículo tiene prevista 2 hipótesis anteriores, y los demás casos supone del mismo significado de la palabra, esto es, opera frente a situaciones no encasilladas en la normativa, es así como nos enseña la regla especial y que aplica al objeto en cuestión, que **las controversias netamente contractuales** cuentan con un (1) año contado desde la terminación, (artículo 58 numeral 3°), aspecto que nuevamente lo señala el mismo artículo 57 ambos de la Ley 1480, el segundo que otorga competencia limitada a esta Superintendencia por vía de la presente delegatura para dirimir controversias “...que surjan entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas **relacionadas exclusivamente con la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contractuales** que asuman con ocasión de la actividad financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento inversión de los recursos captados del público.”, (resaltado ajeno), mismo contexto que nos trae el numeral 3° del artículo 56 ib., que ilustra sobre los diversos tipos de acción de protección al consumidor ya que reza que este ejercicio trata entre otros, para decidir “...los asuntos contenciosos que tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, **los originados en la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en esta ley y en normas especiales de protección a consumidores y usuarios.**”, (negrilla ajena).

Así las cosas, como la regla especial y segunda hipótesis trata que el año comienza a contabilizarse a partir de la fecha de terminación del contrato y si este sigue vigente, o así lo entiende esta sede, aspecto por demás que es una de las defensas plantadas por la pasiva amén que no se trajo prueba de su terminación, no conduce a colegir nada diferente a que ni siquiera es posible comenzar su contabilización, por demás no está recordar que tiene razón de ser según lo regulado en el artículo 5° de la Ley 1328, ya que los derechos de los consumidores financieros estarán vigentes “...durante todos los momentos de su relación con la entidad vigilada...”, razón obvia por la cual la prescripción de la acción de protección en este tipo de relación comercial, -controversia contractual-, empieza desde cuando ocurra la terminación de la realidad jurídica comercial por cualquiera de las vías legalmente previstas.

¹ Cfr. C. Const. Sent. C 227 de 2009.

EXISTENCIA DEL BENEFICIARIO Y FIDEICOMITENTE B COMFANDI.

Se señala por la demandada, que existe otro “...fideicomitente y beneficiario diferente al Consorcio Vivienda para Todos San Cristóbal, situación que pretende desconocer el demandante en varios apartados, de la demanda, al señalar que en la rendición de cuentas semestrales, este figura como único fideicomitente y beneficiario, situación que ya se le ha decantado, señalando que, el sistema no permite el registro de otro fideicomitente como fideicomitente B, para el caso de Comfandi, sin embargo, la realidad jurídica del contrato es que el mismo ostenta la calidad de fideicomitente y beneficiario en el patrimonio autónomo.”, de lo cual incluso da cuenta la instrucción emitida el 26 de enero de 2021 donde ambos fideicomitentes A y B la suscribieron, por medio de la “...cual se instruyó (sic) a la fiduciaria entre otras cosas, mantener parqueado los inmuebles denominados, Multifamiliar 10, Multifamiliar 11 y Multifamiliar 12, los cuales posteriormente fueron identificados con FMI No. 384-141553, 384-141554, 384-141555...”, evento que denota “...mala fe, por parte del demandante, [al] llevar a desconocer la existencia de otra parte contractual, teniendo este presente la existencia del mismo y confesándolo en la descripción del hecho No. 8.”, razón por la cual “...resulta impróspera cualquier pretensión o declaración que conlleve desconocer la existencia de Comfandi como fideicomitente B y Beneficiario.”, (derivados 022 y 023).

Aun cuando no se entiende de forma palmaria el sentido de la excepción, ha de indicarse que no puede tener cabida si lo que señala la pasiva entre líneas es que se requiere la comparecencia de Comfandi, dada la condición de fideicomitente beneficiario B, no solamente porque fuere vinculado incluso desde la misma admisión de la demanda y notificado, sino porque su vinculación se produce de cara a que la pretensión busca aniquilar la existencia del contrato por vía de una condición resolutoria ora por vía de la liquidación conforme los pactado o las causales legalmente establecidas para este tipo de contratos.

Es decir en palabras de la misma Corte Suprema de Justicia, de su “...conurrencia procesal hay una especie de litisconsorcio que no es estrictamente necesario, pero tampoco facultativo, pues se funda en una relación sustancial en que la sentencia le produce efectos, como tiene dicho la Corte: (...) El artículo 52 inciso 3º ibídem, ‘regula un tipo de intervención de tercero que no se acomoda estrictamente al litisconsorcio necesario, pero tampoco al facultativo, porque aún sin su presencia la sentencia produce ‘efectos jurídicos’ o lo vincula en cuanto afecta la determinada relación sustancial de que era titular, razón por la que estaba legitimado ‘para demandar o ser demandado en el proceso’.

En otras palabras, el citado inciso consagra la llamada por el mismo artículo 52 ‘intervención’ ‘litisconsorcial’, que bien pudiera señalarse como ‘cualificada’, para diferenciarla en todo caso de la intervención ‘simple’ o ‘adhesiva’ o de mera coadyuvancia. Esta intervención litisconsorcial, según lo indica el mencionado texto, se presenta cuando el interviniente sostiene con una de las partes una determinada relación sustancial que habrá de ser afectada por la sentencia, en cuanto sobre ella se irradian los efectos de cosa juzgada, radicando en esto el núcleo esencial del interés del tercero, al cual la ley le da la mayor relevancia, al instituir al tercero que así interviene como parte autónoma, otorgándole la condición de litisconsorte y reconociéndole todas las garantías y facultades de parte.

(...) Por último, la intervención litisconsorcial prevista por el inciso 3º del artículo 52, surge de la voluntad o iniciativa del tercero, quien decide concurrir al proceso para hacerse ‘litisconsorte de una parte’, la demandante o la demandada ‘y con las mismas facultades de ésta’, para asociarse a la pretensión o a la oposición de la parte a la cual se vincula, pero de manera autónoma, pues su concurrencia se justifica por ser titular ‘de una determinada relación sustancial a la cual se extienden los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso’, o sea que se trata de una relación sustancial que en el evento de generar un conflicto de intereses, puede ser definido en su mérito sin la presencia de todos los partícipes porque ni la ley, ni la naturaleza de la relación impone el litisconsorcio necesario, es decir, no obstante que la sentencia lo liga a los efectos de la cosa juzgada, la vinculación del tercero es espontánea o facultativa...’ (SC194, 24 oct. 2000).”, (Cfr. Sent. SC4654-2019).

En otras palabras, no solamente fue citado y notificado de la existencia del litigio lo que imposibilitaría cualquier nulidad de la sentencia como quiera que tuvo el derecho a su defensa y por demás lo ejerció, sino que su vinculación se produjo precisamente de cara a las posibles consecuencias de las pretensiones de la actora y la irradiación que podría tener dada la calidad de fideicomitente del contrato, sin que ello lleve consigo que se van a analizar, definir y/o declarar conductas de personas que no son entidades vigiladas, o en palabras más sencillas, aquí únicamente compete verificar la conducta de la vigilada cuya cuestión distinta resulta que de cara a estas verificaciones pueda conducir en términos declarativos de la decisión a transmitir efectos de cosa juzgada a propósito de esta entidad lo cual jurídicamente es posible.

EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Indican los vinculados debe darse aplicación al artículo 1609 del CC., toda vez que el “...*Consortio, además de su constante afrenta al principio de buena fe por la presentación de esta demanda, ha incumplido paulatinamente el contrato en los siguientes eventos, generando la aplicación de la excepción a favor de la fiduciaria y los intereses de COMFANDI:*

- a. *Al no lograr la culminación de la etapa preoperativa del proyecto en debida forma.*
- b. *Al no cancelar, por su propia cuenta, el valor total del lote y requiriera de COMFANDI para poder cumplir con su obligación ante la familia Bueno.*
- c. *Al no amortizar el anticipo entregado por COMFANDI.*
- d. *Al solicitar la restitución de los inmuebles, desconociendo los derechos fiduciarios y de beneficio de COMFANDI, la prelación de pagos contractualmente prevista y la Alianza Estratégica.”.*

Ha de señalarse de entrada que esta pretensión tendría asidero si estuviésemos en los escenarios de resolución por incumplimiento (art. 1546 CC.), ora la rescisión por incumplimiento o incluso el mutuo disenso (art. 1602 ib. y jurisprudencia reiterada de la Sala de Cas. Civil de la C. Suprema de J., entre ellas un ejemplo es la Sentencia de 1 de diciembre de 1993, Exp. 4022. MP. Carlos Esteban Jaramillo Schloss), sin embargo, aquí lo pretendió es que se ordene a la sociedad fiduciaria sea por disposición contractual o legal acuda a la liquidación del contrato de fiducia.

En consecuencia, ha de decirse que so capa incluso de encontrar algún incumplimiento, no es posible emitir tal excepción por lo menos en este tipo de trámite dada la especial connotación y limitación del ejercicio jurisdiccional de la acción de protección al consumidor en conjunto con la pretensión a declarar.

Al respecto, conviene recordar que este proceso no es de aquéllos panorámicos como sucede ante cualquier juez de la república de la jurisdicción ordinaria y especialidad civil, en tanto el artículo 116 de la Carta Política es claro en indicar que “...**Excepcionalmente** la ley podrá atribuir función jurisdiccional **en materias precisas a determinadas autoridades administrativas.**”, esto es, que corresponde a la Ley y no al interprete consagrar que autoridades ejercen dicha función y limitar sus materias.

Nótese que como lo dijera la Corte Constitucional en Sentencia C-1641 de 2000, para que una autoridad administrativa pueda ejercer funciones jurisdiccionales deben cumplirse ciertas reglas de carácter restrictivo, a saber: **(i)** solo podrán administrar justicia aquellas autoridades administrativas expresamente señaladas en la ley, como es el caso de las Superintendencias (artículo 116 constitucional); **(ii)** corresponde única y exclusivamente a la Ley, establecer las materias precisas sobre las cuales pueden ejercer funciones jurisdiccionales; **(iii)** pueden ser o no de carácter permanente; **(iv)** **la Ley establecerá en qué casos o ámbitos no es posible el ejercicio de dichas atribuciones** que corresponden en términos generales a no instruir sumarios ni juzgar delitos; y **(v)** para que una autoridad administrativa pueda cumplir funciones jurisdiccionales, debe contar con ciertos atributos de independencia e imparcialidad propios de la función judicial (artículo 228 constitucional).

Al punto, el artículo 57 de la Ley 1480 de 2011 prevé de forma clara que es de competencia de esta sede el dirimir las controversias que surjan entre consumidores financieros y entidades vigiladas que tengan relación exclusiva “...con la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contractuales...” que sean asumidas frente a la actividad regulada que ejercen, esto significa que la acción de protección trata de responsabilidad contractual con resorte a consecuencias por esta conducta, sea de cumplirlas ora de repararlas por los eventos lesivos que se causaron, vía de indemnización cuyos eventos surgen por la no o indebida ejecución, o el incumplimiento contractual tardío o defectuoso sea por las regulaciones contenidas en el contrato o de cara a la actividad conexas como servicio del vehículo financiero utilizado para este tipo de negocios jurídicos.

O en otras palabras es deber **analizar la conducta de la entidad vigilada** de cara a la “...ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contractuales...”, (Art. 57 Ley 1480 de 2011), cariz de estípe legal y que asumió la pasiva con los aquí consumidores financieros a propósito de la actividad financiera que realiza y de inminente interés público, (arts. 78 y 335 de la C. Pol.).

Por ello, entran en estudio para este tipo de escenarios, las responsabilidades y obligaciones contractuales, legales y/o de prestación del servicio conexas al contrato, cargas sobre las cuáles se comprometió cumplir una vez pidió y fue autorizada la fiduciaria para ejercerlas, escenarios particularmente regulados **cuya autonomía de la voluntad no es absoluta pues debe circunscribirse al objeto social que presta** y que sea decirlo excluye de su ejercicio a otras sociedades no autorizadas para ello, pues de lo contrario hablaríamos de un ejercicio por fuera de la legalidad.

Normas que por demás regulan las reglas de diligencia, así como los deberes de conducta, profesionalismo, información, buena fe contractual entre otros que son exigidos en el desarrollo de la relación contractual y mientras perdure, conforme se extrae del artículo 78 de la Carta Política, la Ley 1328 de 2009, la Ley 1480 de 2011 y demás normas reglamentarias y complementarias que nutran la relación contractual y la actividad que por disposición legal se le permite desarrollar a las vigiladas.

Y es por consecuencia, que no es posible acoger la súplica como quiera que por un lado, no estamos propiamente en el interregno de la resolución contractual por incumplimiento, menos en la rescisión o mutuo disenso, ya que lo que debe verificarse es si están dadas las condiciones pactadas o las legales que puedan dar lugar a acceder a la solicitud de disponer como orden judicial se acuda por la sociedad fiduciaria a la vía de la liquidación del contrato de fiducia dada la resistencia que se ha presentado por la vigilada sobre tal instrucción que el aquí actor le ha elevado en diversas oportunidades.

Y de otro, por cuanto no es esta vía la propicia, dada la competencia restringida, para entrar a verificar responsabilidades de quienes no son vigiladas y menos para dirimir contratos que no sean financieros como el que se pone de relieve en la excepción e incluso en el curso del proceso, es decir, el acuerdo privado suscrito entre los fideicomitentes A aquí demandante y el B aquí citado denominado Alianza Estratégica, sino que se insiste, el instrumento o instrumentos a auscultar sea individual o coligadamente tratan de contratos de naturaleza financiera, esto es, aquéllos “...que asuman [el consumidor y vigilada] **con ocasión de la actividad financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento inversión de los recursos captados del público.**”, (Art. 57 de la Ley 1480).

Luego no cabe cualquier tipología contractual aun so capa de que una de las partes es un ente vigilado o incluso por la calidad de los partícipes y/o esencia del negocio al considerarse mercantil, ya que esas calidades y características escapan de las reglas especiales que señaló el legislador para este ejercicio de naturaleza especial el cual si bien se sirve para su trámite de la Ley 1564 de cara al procedimiento allí vertido, lejos está de ser entendido como un simple proceso declarativo para aplicar a raja tabla cualquier disposición contenida en el resto del ordenamiento, pues para ello debe analizarse, exteriorizarse y utilizarse frente al evento sustancial en comento, un juicio de **acción de protección al consumidor**.

Por demás, el artículo 1º expone que los objetivos de la Ley 1480 cuales son “...*proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos...*”; y a su turno el artículo 2º que enseña el objeto de esta normatividad radican en “...*regula[r] los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.*”, por ello a renglón seguido enseña que “**Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.**”, (subraya y negrilla ajenas al texto).

Es así como la Corte Constitucional, *mutatis mutandi*, al respecto ilustró: “**Así las cosas, si la Superintendencia de Industria y Comercio, o la Superintendencia Financiera impusieran multas o iniciaran procedimientos sancionatorios con fines distintos a los de satisfacer los intereses de consumidores y usuarios del sistema financiero, estarían actuando por fuera de las competencias sancionatorias que les confiere la Ley. Ello implicaría además una violación a la prohibición o interdicción de la arbitrariedad, elemento cardinal del debido proceso y de la Constitución Política de 1991.**

Por ello, es imperativo recordar que los procedimientos sancionatorios deben adelantarse única y exclusivamente con el propósito de defender los derechos mencionados.”, (Sent. C-561 de 2015).

Igualmente ha de recordarse que el artículo 4º de la Ley 1480 nos enseña que “...**Las normas de esta ley deberán interpretarse en la forma más favorable al consumidor. En caso de duda se resolverá en favor del consumidor.**

En lo no regulado por esta ley, en tanto no contravengan los principios de la misma, de ser asuntos de carácter sustancial se le aplicarán las reglas contenidas en el Código de Comercio y en lo no previsto en este, las del Código Civil. En materia procesal, en lo no previsto en esta ley para las actuaciones administrativas se le aplicarán las reglas contenidas en el Código Contencioso Administrativo y para las actuaciones jurisdiccionales se le aplicarán las reglas contenidas en el Código de Procedimiento Civil, en particular las del proceso verbal sumario.”, (resaltados ajenos).

CONTRATOS EN DISCUSIÓN.

De la Fiducia de Administración Simple.

La controversia tiene por fuente la vinculación de los actores como partícipes a un **contrato de fiducia**, esto es, de un “*acto de confianza*” en virtud del cual “...*una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero*”. (Artículo 1226 del Código de Comercio y Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, compendiada en la Circular Externa 029 de 2014 – Parte II, Título II, Capítulo Primero).

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

Su objeto precisamente es la administración de sumas de dinero u otros bienes con el fin de destinarlos sea al pago oportuno de obligaciones identificadas en el contrato fiduciario o destinaciones específicas conforme la instrucción sea dada por el o los fideicomitentes.

A su vez, y ya en vigencia de la CE 046 de 2008, se estableció conforme el numeral “...2.2.1 Normas y principios a considerar...” entre los cuales se encuentra que **“a. En la celebración de cualquier negocio fiduciario, además de las normas propias contenidas en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio y en los artículos 146 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, deberán atenderse las demás disposiciones imperativas aplicables a cada negocio en particular; así como, las propias de la naturaleza del contrato según la ley, la costumbre y la equidad natural al tenor de lo dispuesto en el artículo 1603 del Código Civil y en el artículo 871 del Código de Comercio.”** (resaltado ajeno al texto).

Y en su literal b señaló: *“En la celebración de todo negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes:*

- i) Deber de información. (...)*
- ii) Deber de asesoría. (...)*
- iii) Deber de protección de los bienes fideicomitidos. (...)*
- iv) Deber de lealtad y buena fe. (...)*
- v) Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad. (...)*
- vi) Deber de previsión. (...)*” (resaltado ajeno al texto)”.

De la Fiducia Inmobiliaria

Ahora bien, por otro lado, y bajo los mismos parámetros generales de confianza, (Artículo 1226 del Código de Comercio y Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, compendiada en la Circular Externa 029 de 2014 – Parte II, Título II, Capítulo Primero), se constituyó un negocio fiduciario con destino a construcción inmobiliaria.

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

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

En cuanto se refiere a la fiducia inmobiliaria, la Circular Básica Jurídica de esta Superintendencia, define esta modalidad 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”*.

Tanto la doctrina, como la Circular Básica Jurídica expedida por esta Superintendencia (Circular Externa 007 de 1996), aplicable para la fecha de inicio del negocio fiduciario aquí analizado, pues lo fue el 3 de noviembre de 2015 conforme da cuenta el mismo contrato allegado con las contestaciones de la demanda,

han establecido distintas etapas dentro del esquema descrito, dentro del cual han de distinguirse (i) la etapa preliminar o de “preventas”, (ii) la etapa de desarrollo y (iii) la etapa de liquidación.

En la etapa de “preventas”, tal y como lo señalaba dicha Circular, la fiduciaria tiene la obligación de “(...) efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de los interesados en adquirir inmuebles dentro del proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario”.

A su turno y respecto de estas condiciones para el traslado de los recursos al proyecto, se requiere entre otras que se tengan “(...) las condiciones para garantizar que existen un número mínimo de compradores que aseguren la recuperación de los costos totales del proyecto, dejando solo en riesgo el número de unidades cuya venta aportará el equivalente a las unidades esperadas”.

En esta etapa, y de cara al análisis de la responsabilidad del fiduciario, señalaba la Circular Básica, que “(...) la sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe aplicar sus procedimientos de control interno para determinar si está en capacidad de evaluar, valorar y verificar aspectos tales como:

Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.

Que la tradición del inmueble no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.

Que no exista desviación de los recursos obtenidos para la financiación del proyecto.

Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.

Que se encuentren dadas las condiciones técnicas y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.

Que las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra, se encuentren acordes con los requerimientos legales pertinentes.

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

Que exista certeza acerca de la obtención de los créditos indispensables para la ejecución de la obra.

Tratándose de los negocios fiduciarios llamados de ‘preventas’ cuyo objeto sea el recaudo de los recursos provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario, los cuales posteriormente harán parte del precio prometido por la compra, en desarrollo del artículo 97 del EOSF resulta fundamental que haya suficiente claridad, información y revelación acerca de aspectos tales como:

Si la sociedad fiduciaria tendrá el manejo futuro de los recursos.

Si la sociedad fiduciaria participará en la definición del punto de equilibrio.

Si las promesas de venta cuya suscripción constituye una obligación futura del suscriptor del encargo, han sido conocidas por la fiduciaria o si serán suscritas por la fiduciaria o por el promotor.

Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados a la fiduciaria.

La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.

Quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de una cartera colectiva o a través de cualquier otro mecanismo.

La identificación clara y expresa del beneficiario de los rendimientos generados por la cartera colectiva o el mecanismo que se escoja.”.

Igualmente imponía el deber de “...prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio” y “realizar el análisis del riesgo que involucra cada proyecto”, (numerales 2.2.1. y 5.2., Capítulo Primero del Título V, de la Circular Básica Jurídica 07 de 1996, modificado por la Circular Externa 046 de 2008), situaciones que incluso son connaturales al mismo giro de este tipo de contratos y aplicables a este negocio.

En cuanto a la etapa de desarrollo, definida por la Circular Básica, al identificarla bajo la modalidad de administración y pagos como “(...) el negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario”.

A su vez, y ya en vigencia de la CE 046 de 2008, se estableció conforme el numeral “...2.2.1 Normas y principios a considerar...” entre los cuales se encuentra que “a. En la celebración de cualquier negocio fiduciario, además de las normas propias contenidas en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio y en los artículos 146 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, deberán atenderse las demás disposiciones imperativas aplicables a cada negocio en particular; así como, las propias de la naturaleza del contrato según la ley, la costumbre y la equidad natural al tenor de lo dispuesto en el artículo 1603 del Código Civil y en el artículo 871 del Código de Comercio.”.

Y en su literal b) señaló: “En la celebración de todo negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes:

- i) Deber de información. (...)
- ii) Deber de asesoría. (...)
- iii) Deber de protección de los bienes fideicomitidos. (...)
- iv) Deber de lealtad y buena fe. (...)
- v) Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad. (...)
- vi) Deber de previsión. (...).

A su paso, no sobra memorar que el artículo 871 del Código de Comercio establece de manera general que “los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”, guardando consonancia con lo normado en el artículo 7º, literal u) de la Ley 1328 de 2009, según el cual, son obligaciones especiales de las entidades vigiladas el observar, “Las demás previstas en esta ley, las normas concordantes, complementarios, reglamentarias, las que se deriven de la naturaleza del contrato celebrado o del servicio prestado a los consumidores financieros...”.

Ahora, como ya decantado lo tiene esta Delegatura, el Negocio Jurídico materia de discusión tendrá un análisis que se efectuará, y así se ha entendido en su estructura, como uno solo, ya que si bien en su desarrollo se pactan diversos contratos, así como se crean diferentes estadios de negociación entre quienes hacen parte, lo cual genera diversos derechos y obligaciones a quienes intervienen en el proyecto (Promotor, Fideicomitente, Inversionista, Beneficiario), presupone entonces, que tanto el encargo

fiduciario como el contrato de fiducia mercantil son coligados para los efectos de un análisis integral de la relación entre el adquirente de una unidad inmobiliaria con la fiduciaria por medio del contrato de su vinculación.

Nótese que son actos jurídicos estrechamente relacionados entre sí desde el contrato que inicia el proyecto (Encargo), el que lo estructura y permite su gestión (Administración) y el que conduce a su desarrollo (Ejecución), en tanto cualquier determinación que se adopte entre unos y otros repercute inescindiblemente en los demás.

Sobre tal temática, el punto ya fue dilucidado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia quien enseñó: “(...) *los efectos jurídicos que de dicho instituto se desprenden, especialmente, en lo que tiene que ver con la incidencia que uno o unos de los contratos celebrados ejerce o ejercen sobre el otro o los otros, fundamentalmente, respecto de su validez, de su cumplimiento o incumplimiento y de las acciones que pueden adelantarse. (STC18476-2017, 15 de nov. 2017, Rad. 68001-31-03-001-1998-00181-02). (...) pues en conjunto todos ellos hacían posible la construcción de la obra para la que se constituyó el Patrimonio Autónomo, y la validez, cumplimiento o incumplimiento de alguno de ellos afecta de manera directa a todos, tanto así que no sería posible su ejecución. (...)*”², (resaltados ajenos al texto, posición ya anunciada en Sentencia SC18476-2017 del 15 de noviembre de 2017 y reiterada Sentencia del 19 de diciembre de 2018, expediente SC5690-2018).

Coligación que en modo alguno implica litis consorcio necesario, pues lo primero no es sinónimo de lo segundo, máxime si como se ha venido señalando, este ejercicio procesal de raigambre especial conduce a examinar las responsabilidades contractuales propias del giro del negocio llevadas a cabo por la entidad fiduciaria, que por demás son indelegables y excluyentes de otras actuaciones de quienes hicieron parte del negocio y que a fuerza de ser repetitivo, dado que la actividad al ser de captación de dineros del público y al ser considerada de interés público cuenta con regulación en su confección, desarrollo, ejecución e incluso liquidación cuya autonomía de las partes se ve limitada a propósito de estas normativas.

O en otras palabras, aquí recae examinar únicamente el actuar que llevó a cabo la sociedad fiduciaria como buen hombre de negocios y padre de familia en el momento de la constitución y adelantamiento del contrato de fiducia y sus coligados, lo que implica verificar si acató o no sus deberes legales y contractuales en todo el camino de este negocio fiduciario, condiciones, calidades y obligaciones que por demás son indelegables, pues admitir lo contrario conduciría a permitir un ejercicio regulado a personas ajenas respecto de los cuales la Ley no autoriza y que además implicaría estar incluso en el escenario de un ejercicio ilegal con anuencia de la misma fiduciaria, (arts. 78 de la Carta Política, la Ley 1328 de 2009, art. 57 Ley 1480 de 2011, art. 1234 y ss. C. de Co., art. 63 CC. y demás normas que regulan este tipo de escenarios de administración y mandato).

En cuanto a esta temática, ciertamente la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la C. Sup. de Justicia ha ilustrado: “...Al fiduciario, tanto como al fideicomitente, interesa -o debe interesar- que la finalidad económica subyacente al negocio jurídico salga adelante, puesto que de ello no solo pende su buen nombre, sino la solvencia de las obligaciones contractuales a su cargo.

Del fiduciario, como profesional en la materia, se espera el estricto cumplimiento de los deberes generales y particulares propios de su ramo de negocios y, por ello, su comportamiento durante todo el iter contractual se mide por un especial rasero que se superpone al tradicional buen padre de familia (artículo 63 del Código de Comercio). En virtud de su profesionalismo, se le exige una especial diligencia, que estricto sensu, debe ser la de un buen hombre de negocios (SC 5430-2021, 7 oct.), bajo el entendido de que su actividad supone obligaciones de administración y prestación de servicios financieros, en los que,

² Cfr. Sentencia del 18 de mayo de 2018, Ref. STC6539-2018, Radicación No. 05001-22-03-000-2018-00075-01.

por lo demás, va inmerso un profundo interés público (artículo 335 de la Constitución) y la confianza del ciudadano que entrega sus recursos gracias al respaldo con que cuenta la entidad fiduciaria, dada su idoneidad, su profesionalismo, su especial habilitación para captar esos recursos y la vigilancia especial a la que se encuentra sometida.

En tal virtud, del artículo 1234 del estatuto mercantil y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera³ se desprenden las que, sin lugar a duda, son obligaciones exigibles a las sociedades fiduciarias en el desarrollo de su actividad: lealtad y buena fe, información, protección y defensa de los bienes fideicomitidos, diligencia, profesionalidad y especialidad, previsión y asesoría⁴.

Ahora bien, sin desconocer que, en línea de principio, las prestaciones a cargo del fiduciario son de medio y no de resultado⁵, su crédito contractual (conformado por las previsiones legales, estipulaciones negociales y deberes secundarios de conducta), debe ser atendido de manera tal que satisfaga el alto estándar de diligencia y previsión que le es propio.

Ese calificado baremo se especifica, entre otras obligaciones, en «tener los conocimientos técnicos y prácticos de la profesión», «emplearlos para adoptar las medidas tendientes a la mejor ejecución del negocio y prever circunstancias que puedan afectar su ejecución», «abstenerse de realizar negocios fiduciarios en los cuales no tengan la adecuada experiencia para llevarlos a cabo o no cuenten con los recursos físicos, tecnológicos y humanos necesarios para su desarrollo», «precisar claramente cuáles son sus obligaciones en los contratos para evitar situaciones de conflicto en su desarrollo» y «prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual» (CE 029/14, v) y vi), b, 2.2.1.),” (Sentencia SC2879 de 2022).

DEL CASO EN CONCRETO.

³ CE.029/14: PARTE II, Título II, Capítulo I: Disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios.

⁴ CE.029/14: «2.2.1.2. En la celebración de todo negocio fiduciario, la sociedad fiduciaria deberá tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el art. 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes: 2.2.1.2.1. **Deber de información.** Con base en el carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, desde la etapa precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo. El alcance de esta obligación debe consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato. (...) 2.2.1.2.3. **Deber de protección de los bienes fideicomitidos.** El fiduciario debe proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato. En tal sentido, cuando dichos bienes sean sustraídos o distraídos con o sin intervención de la sociedad fiduciaria, ésta debe, como vocera del fideicomiso, interponer las acciones legales que correspondan para su recuperación de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del art. 1234 del C.Cio. 2.2.1.2.4. **Deber de lealtad y buena fe.** La realización de los negocios fiduciarios y la ejecución de los contratos a que estos den lugar, suponen el deber de respetar y salvaguardar el interés o utilidad del fideicomitente y/o beneficiario, absteniéndose de desarrollar actos que le ocasionen daño o lesionen sus intereses, por incurrir en situaciones de conflicto de interés. 2.2.1.2.5. **Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad.** En su actuar, las sociedades fiduciarias deben tener los conocimientos técnicos y prácticos de la profesión, emplearlos para adoptar las medidas tendientes a la mejor ejecución del negocio y prever circunstancias que puedan afectar su ejecución. En este sentido, deben abstenerse de realizar negocios fiduciarios en los cuales no tengan la adecuada experiencia para llevarlos a cabo o no cuenten con los recursos físicos, tecnológicos y humanos necesarios para su desarrollo. 2.2.1.2.6. **Deber de previsión.** La sociedad fiduciaria debe precisar claramente cuáles son sus obligaciones en los contratos para evitar situaciones de conflicto en su desarrollo. Igualmente, deben prever los diferentes riesgos que puedan afectar al negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual».

⁵ Conforme al numeral 3° del artículo 29 del EOSF (Decreto 663 de 1993), «Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley».

Lo primero a señalar es que no asiste discusión a la existencia del contrato, pues ello no fue materia de controversia o desconocimiento, por el contrario fue aceptado incluso en la demanda y sus contestaciones, ya que se dijo en el hecho primero que “...El 3 de noviembre de 2015 mediante documento privado que se anexa al presente escrito para que se integre al expediente y sirva como prueba, fue constituido contrato de Fiducia Mercantil entre las siguientes partes intervinientes: Tradentes: María Gissela González, Katherine Bueno González, Karen Andrea Bueno González y el menor Luis Miguel Bueno González; Desarrollador del Proyecto o Fideicomitente A: Consorcio Vivienda Para Todos San Cristóbal; Promotor del Proyecto: o Fideicomitente B: Comfandi; y la Fiduciaria Alianza. Como beneficiarios fueron señalados: El Desarrollador del Proyecto y los Fideicomitentes. (Anexo 1).”, supuesto de facto aceptados por la demandada y las vinculadas, existencia contractual por demás acogida en la fijación del litigio.

Ahora bien, trata la problemática a resolver si es dable o no acceder a la pretensión de responsabilidad contractual de la pasiva al no dar paso a la liquidación del contrato, sea por las reglas contractuales, cláusulas 9 y 25, ora por las Legales contenidas en el artículo 1240 del C. de Co.

Al respecto, lo primero a recordar es que estos contratos según lo exige la CE de la Superfinanciera ya citada, deben cumplir con las reglas del numeral 2.3.6., esto es, “**Terminación del negocio fiduciario.** Deberá señalarse la forma como se transferirán los bienes y activos del negocio que existan al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en el mismo o en la ley, indicando las circunstancias que resulten pertinentes para el efecto, así como la forma como se atenderán las obligaciones generadas en el negocio, cuando a ello haya lugar.

Igualmente deberá preverse la manera de dar por terminado el negocio fiduciario cuando quiera que el fideicomitente incumpla con sus funciones de contribuir a los gastos del fideicomiso si así se pactare o cuando el fideicomiso no cuente con recursos para atender tales gastos si los mismos estuvieren a su cargo.”.

A su turno, entramos a estudiar la cláusula novena fundamento de algunas de las pretensiones y supuesto de facto, la cual señala:

CLÁUSULA NOVENA. PERÍODOS: El proyecto está concebido para que se desarrolle en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación, así:

PRIMERO PERÍODO o PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por objeto el cumplimiento por parte del **DESARROLLADOR** de las siguientes condiciones de inicio del **PROYECTO**: Los diseños, estudios técnicos y financieros de **EL PROYECTO**, verificados mediante constancia suscrita por **EL INTERVENTOR**; la obtención de permisos y licencias requeridos; la celebración de los actos jurídicos necesarios o convenientes para la obtención de recursos de **LOS BENEFICIARIOS** dirigidos a la promoción y realización del **PROYECTO**; la suscripción de los respectivos contratos con **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** que los obliguen al suministro de los recursos necesarios para ejecutar las obras; la carta de aprobación del crédito suscrita por la entidad financiera que la otorga, en caso de ser necesaria según el Flujo de Caja; el concepto favorable, en cuanto a la efectiva obtención de condiciones de inicio establecidas, entregado por **EL DESARROLLADOR** y **EL INTERVENTOR**.

El término para la culminación del período preoperativo de **EL PROYECTO** es de seis (6) meses contados a partir de la firma del presente documento, y podrá ser prorrogado por decisión conjunta entre **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y **EL PROMOTOR DEL PROYECTO**.

Vencido el plazo de la etapa preoperativa sin que se hayan cumplido las condiciones de inicio del **PROYECTO**, se restituirá el bien inmueble a los **TRADENTES**; se restituirán los recursos aportados por **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** a cada uno de ellos; los remanentes serán para **EL DESARROLLADOR**, y se procederá a terminar y liquidar **EL FIDEICOMISO**.

SEGUNDO PERÍODO o PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir de la fecha en que se hayan cumplido las condiciones de inicio establecidas en el período preoperativo, y además se haya transferido al **FIDEICOMISO** el inmueble sobre el cual se va a desarrollar **EL PROYECTO**.

Este período comprende la iniciación y la construcción del **PROYECTO**. A partir de su iniciación **ALIANZA** girará de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO** a favor del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o a terceros que éste le indique, con el visto bueno de **EL INTERVENTOR**. Las sumas depositadas en **ALIANZA** por **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** serán destinadas por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a cubrir los gastos y costos del proyecto.

El término de duración de este período será el requerido para terminar **EL PROYECTO**.

En lo que toca con dicho pacto, a fuerza de ser repetitivos se establecieron 2 etapas, preoperativa y operativa, la primera con unos supuestos para dar lugar a la segunda y con un tiempo máximo de realización de seis (6) máximos contados desde la firma del contrato, es decir, hasta el 3 de mayo de 2016 si en cuenta se tiene se suscribió el negocio el día 3 de noviembre de 2015, salvo que el desarrollador, Fideicomitente A y el Promotor Fideicomitente B prorrogan el plazo.

Es así como se tiene como probado en el proceso que no se produjo a propósito de este termino alguna prórroga, es decir, la etapa preoperativa no se superó, entre otras cuestiones porque conforme lo indicaron en los interrogatorios las partes y la vinculada, no se efectuaron los estudios técnicos, no se obtuvieron las licencias de construcción de las viviendas y no hubo ninguna vinculación de beneficiarios de área.

Al punto el representante legal de la parte demandante indicó en interrogatorio que -para el año 2021, y viendo que CONFANDI no superó si quiera la etapa de urbanismo, se restituyó unas porciones de tierras a los vendedores la familia Bueno y con ello se logra dirimir estas situaciones problemáticas de pago de estos terrenos-.

Al indagarle sobre si el proyecto tuvo beneficiarios, señaló que solamente CONFAMDI como fideicomitente y beneficiario B, pues -nunca hubo adquirentes de bienes-.

Por su lado, la representante legal de Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo del contrato de fiducia indicó que este negocio no ha tenido modificaciones por vía de otro si, que se ha prestado de su parte la colaboración para que los fideicomitentes puedan tener un acuerdo en la forma de liquidación de este contrato y así restituir los bienes, lo cual no ha sido posible porque tienen otras obligaciones y derechos provenientes de otro contrato ajeno que se llama Alianza Estratégica lo cual ha impedido que este se liquide por vía de instrucción conjunta.

Igualmente señaló que no se cumplieron condiciones en el contrato de cara a la etapa de preventas, pues no se obtuvo la licencia y no hubo lanzamiento de ventas.

Que, si bien se les ha pedido la liquidación del contrato en 2 oportunidades por el demandante, estas que son posteriores a enero de 2021 se han contestado en el sentido de señalar que se requiere la instrucción conjunta, esto como quiera que para el 26 de enero de 2021 ambos fideicomitentes instruyeron el parqueo de los bienes que se piden restituir con ocasión a la liquidación, razón por la cual de la isma manera debe emitirse su entrega.

Y que esas solicitudes se han traslado a Comfandi, quien ha dicho que se están llevando a cabo conciliaciones sobre el contrato de Alianza Estratégica y una vez superado ello es que se podría dar paso o coadyuvar la instrucción de liquidación.

Misma ilación que trajo el interrogatorio del representante legal de CONFAMDI, quien adujo que se dio paso a la suscripción de la instrucción de 26 de enero de 2021, toda vez que el proyecto se fue reduciendo por diversas situaciones, lo cual condujo a esas modificaciones y que para esa fecha era posible continuarlo, -enero de 2021-, pero por situaciones posteriores ya no se pudo concretar.

Igualmente señaló que no dan paso o visto bueno a la solicitud de liquidación, como quiera que los fideicomitentes, -los aquí demandantes y la vinculada-, están llevando a cabo un proceso de negociación frente al primer contrato llamado Alianza Estratégica, luego al no estar aun concretadas las condiciones de liquidación de este primer acuerdo el que se considera debe resolverse con antelación y luego si el contrato de fiducia que nació como consecuencia del llamado Alianza Estratégica, por ende, una vez resueltas nuestras diferencias del contrato previo, -Alianza Estratégica-, es posible dar paso a la terminación del contrato de fiducia.

A su turno el representante legal de Alianza en posición propia, informó que ellos no han dado paso a la liquidación del contrato como quiera que no existe imposibilidad absoluta pues existen varios objetos, entre ellos detentar la titularidad de los bienes lo cual se está realizando conforme la instrucción de parqueo de enero de 2021, y así las cosas, no se está en presencia de imposibilidad de materialización del objeto, además que como las instrucciones se venían dando de forma conjunta, la de terminación debe serlo de la misma forma.

Bajo esa misma hipótesis, el testimonio del señor Jairo Gómez Palacios en su calidad de gerente COMFANDI, adujo que se está conciliando la terminación del contrato Alianza Estratégica dado que existen pérdidas por más de 2 mil 600 millones, más el pago del terreno asumidos por ellos y otros gastos de 800 millones cuya única garantía son los predios parqueados en protección de estos recursos, sin embargo, no se ha llegado a ningún acuerdo.

Refirió que Alianza Fiduciaria sí les comentó sobre la solicitud de liquidación y lo que se informó es que debe primero liquidarse el contrato de nosotros, el de Alianza Estratégica, y luego proceder a liquidar el contrato de fiducia.

En síntesis, aquí no puede haber discusión, que el período para tener como superada la etapa preoperativa se extinguió por el vencimiento del plazo señalado en el contrato sin que se cumplieran las cargas que se tenían allí estipuladas, para entrar entonces a determinar, si esta circunstancia daba lugar a terminar el contrato en ese momento de causación, -mayo de 2016-, y proceder a las restituciones por parte de la Sociedad Fiduciaria como vocera del PA.

Pues bien, bajo tal contexto y de la interpretación gramatical del negocio jurídico en su clausulado noveno podría señalarse que la demandada en dicho momento debió liquidar el contrato conforme lo pactado por las partes, sin embargo, no es posible pasar por alto que las conductas de las partes, para el caso, los fideicomitentes instruyentes como mandatarios muestran que su intención era continuar con el negocio y salvarlo así fuese en parte, es decir, no se quiso terminar, mandato a propósito del cual se acogió la Sociedad Fiduciaria.

En efecto, se cuenta con suficientes elementos como los documentos allegados al plenario, los interrogatorios y el testimonio recibido que dan cuenta de lo anterior.

Al punto, ha de recordarse que se tenía hasta el 3 de mayo de 2016 para dar paso al acatamiento de las condiciones exigidas en la cláusula 9ª y tener por superada la etapa preoperativa, con todo, aquí se tiene conforme el interrogatorio incluso al mismo demandante que no se dio instrucción de terminación y menos se solicitó, porque se venían adelantando trámites que permitieran desarrollar la finalidad de construcción de viviendas, la cual en un principio era de 1500 viviendas, luego pasó a 500 y después a 192 últimas que se realizarían en los tres terrenos objeto de la división y efectuada la restitución a la familia Bueno, es decir, conforme da cuenta la documental, con relación u ocasión a la instrucción que data del 26 de enero de 2021.

A su vez señaló al indagarle de cuándo emitió instrucción de liquidación, que solamente lo hizo de fecha posterior a enero de 2021, que no se había efectuado esto en razón a que la vía utilizada era la más expedita para entregar de nuevo los terrenos a la familia Bueno, quienes ya estaban molestos por los impagos de aquellos bienes y era necesario hacer esta instrucción para poder llegar a una negociación de lo contrario ni Comfandi ni Alianza Fiduciaria hubieran permitido la restitución.

Y aquí se hace un paréntesis, para indicar de entrada que no se evidencia, como al parecer, lo quiere hacer ver la actora, una situación de imposibilidad de haber acudido a la liquidación o de urgencia o incluso presión para aceptar este acuerdo, como al parecer, lo quiso exteriorizar este interrogado, no solamente

porque nada se cuestionó a este aspecto sino que huérfano de prueba esta cualquier elemento tendiente a demostrar este supuesto, pero llama además la atención que el fin de construcción de viviendas terminara modificándose a 192 viviendas, es decir, esto da cuenta que sí hubo tratativas y acuerdos que aquí no se quisieron exteriorizar, los cuales se suscitaron desde el mes de 2016 en adelante hasta enero de 2021 y que ahora esta conducta se pretende desconocer de su parte, y por si fuera poco, no es posible materialmente entender que se vieran forzosos a la suscripción de esta instrucción de enero de 2021 para restituir los bienes a la familia Bueno, cuando ciertamente tuvieron algo más de 4 años desde mayo de 2016 a enero de 2021 para haber acudido a la liquidación y/o resolución del contrato con la consecuente devolución de estos bienes, incluso por la vía legal.

Luego es evidente de lo aquí advertido es, que sí hubo negociaciones llevadas a cabo entre los fideicomitentes que llevaron a entender como vigente el contrato de fiducia, así como que no se acudió a la vía de liquidación so capa de estas tratativas, las primeras para modificar el proyecto génesis y las segunda para dirimir las controversias suscitadas por los derechos y obligaciones, acto propio que ciertamente generó por su vía de esta conducta una consecuencia jurídica contractual que ahora se pretende desconocer para achacar una presunta omisión a la Sociedad Fiduciaria de no terminar el contrato haya en mayo de 2016 cuando es claro que ello se suscitó por las mismas acciones de sus fideicomitentes como lo fue en esta calidad la parte actora, por demás no sobra memorar que no es posible tener como fuente generadora de derecho su propia culpa o torpeza.

Este mismo contexto se predica de los interrogatorios llevados a cabo a las demás partes y testimonios recibidos, para lo cual no se hace necesario ahondar más en tanto se volvería repetitivo el argumento, y en todo caso, los documentos aportados como la Escrituras Públicas 2243 del 30 de noviembre de 2016 de adición al fideicomiso y la instrucción conjunto del 26 de enero de 2021 así lo demuestran, pues frente a la primera si el negocio debía liquidarse por la resolución pactada en mayo de 2016, que sentido entonces tendría adicionarse para incluir bienes en fecha posterior, 30 de noviembre de 2016, esto es, 6 meses después cuando no hubo prorrogas consensuadas; y la segunda, ya que si las cosas estaban dadas para la liquidación desde mayo de 2016, no asiste justificación a indicar que los bienes siguieran en parqueo, conductas que ciertamente dan cuenta que lo buscado por lo menos hasta ese momento, -enero de 2021-, era seguir con el *iter* contractual.

NOTARIA SEPTIMA (7ª.) DEL CÍRCULO DE CALIFORNIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES (2.243)

FECHA: NOVIEMBRE TREINTA (30) DE DOS MIL DIECISEIS (2016).

FORMATO DE CALIFICACION
(Art. 8 Par. 4 Ley 1579 / 2012)

MATRICULA INMOBILIARIA No.: 384-123621.

CODIGO CATASTRAL No.: 000100024635000.

UBICACION DEL PREDIO: TULUA (VALLE DEL CAUCA).- RURAL (X).

NOMBRE O DIRECCION DEL PREDIO: LOTE DE TERRENO DENOMINADO SUR 1
CON UN AREA DE DIECISEIS HECTAREAS MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS CON
NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (16 has 1322,91 m2) UBICADO EN EL
PLAN PARCIAL 5 DE TULUA, EN EL PARAJE MORALES ZANJON HONDO LOTE
SUR 1.

ACTO O CONTRATO: ADICIÓN AL FIDEICOMISO CIUDADELA LA HACIENDA,
NIT 830.053.812-2. (CÓDIGO 189- TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN
A FIDUCIA MERCANTIL).

Santiago de Cali, 26 de enero de 2021

Señores
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Atn. Andrea Isabel Aguirre Sarria
Ciudad



Asunto: Instrucción Conjunta para la firma de la Escritura de División Material
LOTE SUR 1 identificado con matrícula Inmobiliaria No. 384-123621

Por medio de la presente comunicación, el **CONSORCIO VIVIENDA PARA TODOS - SAN CRISTOBAL**; la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA CONFAMILIAR ANDI - CONFANDI**; y **MARÍA GISELLA GONZÁLEZ CASTILLO, KATHERINE BUENO GONZÁLEZ y KAREN ANDREA BUENO GONZÁLEZ**, en nuestra calidad de Fideicomitente A, Fideicomitente B y Propietarios del Terreno, respectivamente, del FIDEICOMISO CIUDADELA LA HACIENDA, instruimos irrevocablemente a Alianza Fiduciaria S.A. para que proceda a adelantar los trámites de protocolización de escritura de división material, restitución y transferencia de dominio a fiducia mercantil, conforme a la minuta revisada y validada por todos nosotros.

Recuérdese que el artículo 1618 del CC., predicable por efectos del artículo 822 del C. de Co., nos enseña que *“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*, igualmente, el artículo 1622 ib., señala que *“Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. (...) O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.”*, (resaltado ajeno al texto).

Sobre dicho contexto y de antaño ha sostenido la jurisprudencia que *“...cuando en el contrato bilateral se señala el orden en que deben cumplirse las obligaciones contraídas por las partes, cada una de ellas debe ajustarse, en la ejecución de las mismas, a la forma y al orden convenidos. Y si se controvierten judicialmente por las partes las cláusulas contractuales y la manera como éstas deben cumplirse, entonces le corresponde al juzgador desentrañar el sentido de las declaraciones de voluntad consignadas en la respectiva convención, para lo cual bien puede acudir a las pautas legales consignadas por el legislador...”*, (CSJ, Cas. Civil, Sent., oct.7/76, entre otras).

Y más reciente se ilustró: *“En materia de interpretación de contratos en general, de investigación de su sentido, significado efectivo y genuino, además de la buena fe contractual que debe regir la conducta de las partes, el criterio secular, afianzado y reiterado muchas veces por la jurisprudencia, es el previsto en el artículo 1618 del Código Civil, al tenor del cual, ‘conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras’.*

Hay que advertir, con todo, que la aplicación de este canon no queda restringida a cuando el texto que recoge el pacto sea confuso, porque aún con la claridad que pueden ostentar las estipulaciones de las partes, si la intención común de ellas es diferente y se sabe, es la que hay que privilegiar.”, (Sent. SC4527-2020, resaltados ajenos).

Por demás, ha dicho por la jurisprudencia de la Sala de Cas. Civil de la C. Sup. de J., *“Con apoyo en los principios de la buena fe, que en Colombia es hoy en día de rango constitucional (art. 83, C.P.), y de la confianza legítima, la doctrina y la jurisprudencia tanto foráneas como patria, han desarrollado la ‘teoría de los actos propios’, conforme la cual, en líneas generales, no es dable a nadie contradecir, sin justificación atendible, sus propias actuaciones anteriores, cuando ese cambio de conducta afecta las*

expectativas válidamente adquiridas por otro u otros con base el comportamiento pretérito del que lo realiza.

[conducta que] es la coherencia exigida en el comportamiento de las personas, de tal forma que lo realizado en el pasado, que ha servido, a su vez, como determinante o referente del proceder de otras o que ha alimentado, objetivamente, ciertas expectativas, no pueden ser contrariadas de manera sorpresiva, caprichosa o arbitraria, si con ello trasciende la esfera personal y genera perjuicio a los demás.

Empero, cumple resaltar que el objetivo último, no es, en verdad, salvar la contradicción del acto o impedir la incoherencia de un determinado comportamiento; el fin, esencial, por lo demás, es evitar que, con ese cambio de actitud, con esa rectificación se genere un perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, es, en otras palabras, dejar incólume la confianza fundada en ese antecedente.”.

Cuyos elementos son: “...i) una conducta relevante que genere en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro, de unas consecuencias en particular; ii) que, con posterioridad, emerja otra conducta (quizás una pretensión) que contradiga con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; iii) que la nueva situación presentada tenga trascendencia en lo jurídico y la virtualidad para afectar lo existente; y, iv) que haya identidad entre quienes resultaron involucrados en uno y otro episodio (CSJ, SC del 24 de enero de 2001, Rad. No. 2001-00457-01; se subraya)”. (C. S. de J. Sala de Cas. Civil, Sent 29 de agosto de 2014, MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, Ref. SC11302-2014 - Radicación N° 05266-31-03-001-2002-00067-01 y Sentencia del 24 de enero de 2011, Ref: Exp. 11001 31 03 025 2001 00457 01, entre otras).

En consecuencia, bajo estos postulados y probado como está que las partes, específicamente los fideicomitentes como mandatarios del contrato de fiducia, desarrollaron actos tendientes a querer continuar con el contrato y no aniquilarlo, no es posible o dable a estas alturas, pretender desconocer estas conductas de coherencia al amparo de la buena fe contractual, para ahora achacar la no aplicación del clausulado 9º por parte de la pasiva cuando claramente ello aconteció por sus mismas prácticas, razón suficiente para no dar paso a la pretensión de liquidación del contrato al amparo de lo previsto en el clausulado noveno.

Al pasar al segundo contexto, se tiene que el clausulado 26 señala de forma pactada las condiciones de terminación del negocio, estas son:

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. TERMINACIÓN DE ÉSTE CONTRATO: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- ~~1)~~ Haberse cumplido su finalidad
- ~~2)~~ Por imposibilidad de realizar su objeto
- 3) Haberse presentado la solicitud escrita, auténtica ante notario, en el sentido de pedirse la terminación del contrato, dirigida a **ALIANZA**, por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y LOS BENEFICIARIOS**.
- 4) La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del C de C.; El acacimimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo.
- 5) Por encontrarse **LOS FIDEICOMITENTES A Y B** o **LOS BENEFICIARIOS** incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
- 6) Por determinación de la fiduciaria, facultad que **ALIANZA** expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para **ALIANZA**.
- 7) Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del **FIDEICOMISO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

Para el caso es claro que aquí se cuestiona el evento 2º, que radica en la imposibilidad de realizar su objeto, punto álgido ya que la pasiva ha sostenido en su contestación como interrogatorios que este evento no se ha suscitado como quiera que existen diversos objetos, el primero de ellos que se sigue cumpliendo dada la instrucción de 26 de enero de 2021, en tanto con el parqueo se continua protegiendo la titularidad de los bienes entregados al fideicomiso, y bajo este contexto le es dable pedir la instrucción conjunta, cláusula segunda del contrato que nos dice:

~~CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO:~~ Consiste en que ALIANZA como vocera y administradora del Fideicomiso que por este contrato se constituye:

- 1) Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se llegaren a transferir para la conformación del FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2) Permita a EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO desarrollar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera y administrativa, un proyecto de urbanización y construcción, denominado EL PROYECTO, cuando éste cumpla con las obligaciones de estructurar técnica, financiera y legalmente el proyecto inmobiliario y logre las "CONDICIONES DE INICIO" necesarias para iniciar su construcción.
- 3) Reciba, administre y mantenga invertidos para el FIDEICOMISO los recursos provenientes de LOS ADQUIRENTES DE BIENES.
- 4) Una vez alcanzadas las CONDICIONES DE INICIO del PROYECTO, efectuar, como máximo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al del recibo de las órdenes de giro debidamente suscritas por EL INTERVENTOR y EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO, los giros a favor de quien se señale en la respectiva Orden de Giro, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
- 5) Constituya un patrimonio autónomo con la finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto destinado al fin de utilidad pública establecido en el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.987 que a su tenor expresa: "Motivos de Utilidad Pública: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al:
 - a) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1.989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo".
 - b) Transfera a LOS ADQUIRENTES DE BIENES las unidades a las que tenga derecho según los contratos suscritos con EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO, y a LOS BENEFICIARIOS las unidades restantes del PROYECTO, si las hubiere.
- 6) Entregue a LOS BENEFICIARIOS los bienes o recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, o antes según les corresponda.
- 7) Certifique a solicitud de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, por parte del Representante legal de la Fiduciaria, que los precios fideicomitidos fueron aportados para el desarrollo del proyecto señalado en el numeral anterior.
- 8) Certifique por parte de su Contador Público y/o Revisor Fiscal, el valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los predios fideicomitidos.

Sobre este entramado, retomando la interpretación contractual, ha de recordarse que al amparo de los artículos 1618 al 1624 del CC., se ha indicado que debe darse la interpretación conjunta de las reglas contractuales, lo cual puede ocurrir en un solo momento o en el curso del desarrollo y ejecución del contrato, es decir, las convenciones pueden seguir siendo las mismas o surtir modificaciones por las modificaciones posteriores realizadas sea de forma expresa ora de forma tácita como puede eventualmente darse de las conductas de las partes.

Nótese además que el artículo 1622 ib., nos indica que *"Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad."*, y es que por ello, *"...La doctrina de la Corte, al abordar el tema de la interpretación de los contratos, tiene sentado que el juzgador, al acudir a las reglas de hermenéutica, debe observar, entre otras, aquélla que dispone examinar de conjunto las cláusulas, analizando e interpretando unas por otras, de modo que todas ellas guarden armonía entre sí, que se ajusten a la naturaleza y a la finalidad de la convención y que concurren a satisfacer la común intención de las partes."*, (Cas. Civil, mar. 15/65, tomos CXI y CXII, pág. 71; junio 15 de 1972, tomo CXLII, pág. 218 y Sent., oct.7/76).

Recientemente recordó que *"...La intención de las partes al celebrar los contratos puede desentrañarse tomando en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo que sirvan para explicar las dudosas; las circunstancias que influyeron en su celebración determinando la voluntad de las partes para consentir en él; los hechos posteriores de las mismas, que tienen relación con lo que se disputa; las costumbres de los contratantes y los usos del lugar en que han pactado; la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes. En una palabra, el juez tiene amplia libertad para buscar la intención de las partes y no está obligado a encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato para apreciar su sentido"*. CSJ., sentencia de 3 de junio de 1946. G.J., LX, pág. 656.", (Sent. SC2506 de 2022).

Derroteros que cobran gran relevancia en este litigio, y es que no puede tener cabida que, por darse una instrucción de parqueo de unos bienes, cuando el contrato génesis no es de aquellos de administración simple sino de fiducia inmobiliaria, pueda tenerse como sensato, racional y ajustado, que solamente este evento da lugar a entender que la causal en comento, imposibilidad absoluta de finalidad, se haya superado o no deba aplicarse.

Pues una cosa es que, por la conducta de los fideicomitentes como se viera se pueda concluir tenían la intención de continuar con el negocio, y otra, que esta situación tenga como propósito extinguir y/o modificar una o todas las causales de terminación, es decir, se tiene de forma diamantina que hasta enero de 2021 no se contaba con elementos que arribaran a señalar que el propósito final de este negocio, construcción de viviendas de interés social VIS, podría darse, ya no en las condiciones iniciales, 1.500 viviendas sino 192, conforme en interrogatorio quedara expuesto, empero ello no implicaba *per se*, que esta voluntad con el transcurso del tiempo se viera aquilatada o modificada por cualquiera de las partes como en efecto sucedió, al no encontrarse caminos consensuados de terminación y menso sostener que con la instrucción en comento se buscaba modificar la esencia misma del negocio para dejar ser inmobiliario y trasladarse a la simple administración de bienes (parqueo).

Y no se puede desconocer, que la instrucción de parqueo efectuada el 26 de enero de 2021 trató de tener los bienes en dicha condición mientras por un lado, se miraba si era posible continuar con el desarrollo inmobiliario, y de otro, solucionar las controversias contractuales exógenas entre fideicomitentes pactadas en el contrato que ellos llamaron Alianza Estratégica, sin embargo, lo cierto es, que en la hora actual tales tratativas no tuvieron frutos y ello imposibilitó para terminar extinguendo el deseo de continuar con el fin y objeto principal como último de este contrato de fiducia, el proyecto inmobiliario de viviendas VIS.

Nótese como el numeral 11 de la cláusula 1 de definiciones del contrato, de manera específica señala que el fin exclusivo del fideicomiso no es otro distinto al de “...desarrollar un proyecto de vivienda de interés social...”, así como que la adquisición de bienes radica en la exigencia normativa, mismo criterio que se trae en el numeral 5º de la cláusula 2ª que prevé el objeto del contrato.

11. FINALIDAD DEL FIDEICOMISO: De conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1.989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el presente patrimonio autónomo se crea con la finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social, siendo la adquisición de inmuebles a fideicomitir en dicho patrimonio autónomo declarada de utilidad pública o interés social por efectos de la norma citada.

(...)

5) Constituya un patrimonio autónomo con la finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto destinado al fin de utilidad pública establecido en el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997 que a su tenor expresa: “Motivos de Utilidad Pública: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al ... b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1.989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo”.

Esto sin más elucubraciones, discusiones y el tener que acudir a fuentes semánticas de que se entiende por finalidad u objeto, permite aseverar sin distinción alguna, que el único y exclusivo propósito de este contrato era que por medio de este vehículo se pudiera construir un proyecto inmobiliario de viviendas de

interés social, pues el parqueo no era la opción principal creada para este contrato, y por demás la detentación de los terrenos, es una exigencia legal y obligatoria que proviene de la misma Ley con carga a observancia estricta de parte de la Sociedad Fiduciaria en ejercicio de su función como fiduciario, (arts. 1233 y 1234 del C. de Co.), sin que por demás, existan elementos suficientes y claros sean estas conductas o escritos que lleven a entender o demuestren que una de las funciones, objetos y/o fines del negocio llevado a cabo sería detentar los bienes para tenerlos como de administración simple o que la génesis mutuo con ocasión a la instrucción de enero de 2021.

Algunos señalaron como se adujo en los alegatos e incluso en el interrogatorio al representante legal de Alianza Fiduciaria en nombre propio, que la condición cambió con la instrucción de 26 de enero de 2021, sin embargo tampoco tiene acogida a esta tesis, no solamente porque del clausulado en comento nada se dijo, sino porque además de lo probado y de los mismos decires de las partes, es posible y fácil de colegir que esta instrucción se otorgó bajo el escenario de continuar con el proyecto ora poder finiquitar con buen término las desavenencias que se estaban presentando por los fideicomitentes a propósito de un contrato ajeno al presente como lo es la Alianza Estratégica dados los acercamientos que se estaban llevando a cabo, lo cual no tuvo sus frutos y diluyó la intención de continuación de este proyecto inmobiliario.

Nótese como el representante legal de los demandantes en interrogatorio indicó que ya no era posible desarrollar este proyecto inmobiliario, que eso se sabía incluso desde el año 2019 y que solamente después de enero de 2021 es que se pidió la liquidación al ver que no se pudo concretar algún acuerdo con CONFAMDI, mismo señalamiento que se trae a colación de parte del representante de CONFAMDI quien aludió que para enero de 2021 era posible continuar con el proyecto, pero que por situaciones posteriores no se pudo concretar y a hoy no ve viabilidad en su continuación.

Igualmente, el testigo, señor Jairo Gómez Palacios, gerente de COMFANDI, además de informar que la finalidad de este contrato era otorgarles vivienda a sus afiliados, sostuvo que en las condiciones actuales para proceder a crear viviendas en los términos del contrato no lo veía viable.

Por su lado, en interrogatorio la representante legal de Alianza como vocera del fideicomiso, refirió que por situaciones provenientes del contrato de Alianza Estratégica pero ajenas a este fideicomiso, ha impedido esta liquidación ya que no se ha obtenido un acuerdo frente a las cargas y beneficios surgidas por los fideicomitentes en este negocio ajeno, además que se les ha pedido la liquidación del contrato en 2 ocasiones posteriores a enero de 2021 las cuales se han contestado que se requiere la instrucción conjunta, y que respecto a la finalidad del contrato, aun cuando trató de desviar su respuesta, al inquirirla para que contestara lo que se le estaba preguntado, refirió no se está cumpliendo y no se va a poder cumplir, es más, al indagarle por parte de la abogada de la actora si considera que a hoy es posible cumplir con los objetivos de la cláusula 3ª y si se tiene esta intención por las partes fideicomitentes, su respuesta fue que no, que entiende no es la voluntad de las partes.

Mismo dicho del representante legal de la sociedad fiduciaria en posición propia quien al preguntarle por la abogada de la parte demandante, si considera que al enviarle la instrucción de liquidación es nuestra voluntad continuar con el fideicomiso, quien respondió, "*Claramente no doctora*", y añadió que no se estén negando por razones injustificadas sino de cara incluso a la instrucción de enero de 2021 y que por ello debiera terminarse de forma conjunta.

Y al indagarle por el suscrito si se ha analizado la terminación por las causales legales, art. 1240 C. de Co., dijo que no en razón a que se está dando prevalencia a la voluntad y autonomía de las partes en el contrato, prevalencia de la voluntad de querer continuar con el negocio, por lo menos en las condiciones aquí descritas, que brilla por su ausencia, pues todas señalan que ya no es posible llegar a su finalidad concreta y exclusiva, el proyecto inmobiliario de viviendas de interés social VIS., a lo que suma que nadie

puede estar sometido y obligado a continuar atado a un negocio, derecho por demás de estirpe superior y constitucional a la simplicidad del pacto o legalidad de la norma si así se quiere ver, otra cuestión son las consecuencias de su retiro, terminación y/o liquidación.

En síntesis, es claro que la causal de imposibilidad para realizar el objeto para el cual fue confeccionado el negociado, por demás, sean estos mismos argumentos los sustentos para que se termine el negocio dando paso a la liquidación en los términos de que trata el artículo 1240 del C. de Co.

Por último, ha de señalarse que las situaciones aquí expuestas como los pagos de los terrenos, gastos y otros cargos que dice CONFAMDI tuvo que asumir, no pueden ser materia de estudio en este litigio, en primer lugar, porque surgen de un contrato diferente, el que llevaron a cabo de forma directa los fideicomitentes incluso antes de este contrato de fiducia, es decir, el llamado Alianza Estratégica, negocio ajeno incluso a la competencia de esta sede, (art. 57 Ley 1480), en segundo dado que estas sumas a que alude no fueron legalizadas o trasladadas con cargo al fideicomiso, pues pese a que CONFAMDI señaló que sí lo eran, lo cierto es que no trajo ninguna prueba demostrativa de su dicho conforme era de su resorte al tenor del artículo 167 del CGP., por el contrario, los representantes de Alianza Fiduciaria señalaron y por demás así lo certificaron con las pruebas de oficio, ya que estos dineros y acuerdos no hacen parte del contrato de fiducia o por lo menos no han sido atendidos o legalizados como anticipos, amén de que el balance da cuenta de otros valores, y como tercero, en todo caso, será en el trámite de la liquidación que deberán hacerse valer estas acreencias y/o deudas cumplidas las exigencias para ello o deberá acudir a la vía judicial pertinente.

No se accederá a la revocatoria, como quiera que esta pretensión resulta subsidiaria de las anteriores, por ende, como se acoge la procedencia de la liquidación en los términos ya señalados vano es entrar a ahondar en la presente.

En cuanto a la excepción de buena fe contractual de parte de la sociedad fiduciaria, en nada cambia este panorama, pues si lo buscado es estar exenta de culpa, no ha de tratarse de la subjetiva y simple que se espera de cualquier ciudadano aun cuando ello no sea así, sino que corresponde a la objetiva que debe ser probada ya que requiere averiguaciones, esto de cara a los deberes de conducta que se exige de expertos para el caso en el rol de administradores, aspectos ya que han sido analizados conforme la conducta que debió adoptar y aquí se le exige como experto y profesional en esta materia, lo cual conlleva a que no se puede colegir nada distinto a lo atrás predicado, un actuar que contraría la condición contractual e incluso legal de terminación del contrato.

Por ello se ha dicho que *“...[d]esde el punto de vista de sus efectos, la buena fe, siguiendo el criterio uniforme y consolidado de esta Corte⁶, se desdobra en dos: (i) la buena fe simple; y (ii) la buena fe cualificada (o creadora de derechos; o especial; o buena fe exenta de culpa).”*, para concluir que *“...la primera es la comúnmente exigida en las diversas actuaciones de la vida. Sus consecuencias, siguiendo la doctrina jurisprudencial de la Sala⁷, se contraen a cierta protección que el ordenamiento otorga a quien de esta manera obra. La calificada o creadora de derechos, por otra parte, genera consecuencias más contundentes, y superiores –en todo caso- a las producidas por la buena fe simple. Tiene la virtud, por su propia naturaleza, de crear una realidad o situación jurídica, esto es, dar por existente ante el orden jurídico, un derecho que realmente no existe o que es discutido. (...) [[es decir] ‘La buena fe creadora de derechos o buena fe exenta e culpa (...) exige dos elementos: un elemento subjetivo y que es el que se exige para la buena fe simple: tener la conciencia de que se obra con lealtad; y segundo, un elemento*

⁶ Cfr. CSJ SSC del 20 de mayo de 1936 (M.P. Eduardo Zuleta Ángel); 23 de junio de 1958 (M.P. Arturo Valencia Zea); 25 de agosto de 1959 (M.P. José Hernández Arbeláez); 5 de mayo de 1961 (M.P. José Hernández Arbeláez); 17 de junio de 1964 (M.P. Arturo Posada); 3 de agosto de 1983 (M.P. Jorge Salcedo Segura); y 19 de dic. de 2006 (M.P. Carlos I. Jaramillo). Entre otras.

⁷ CSJ SC del 23 de junio de 1958 (M.P. Arturo Valencia Zea).

objetivo o social: la seguridad de que el tradente es realmente propietario, lo cual exige averiguaciones (...). La buena fe simple exige tan sólo conciencia, la buena fe cualificada o creadora de derechos, conciencia y certeza⁸.”, (Sent. STC1881 del 20 de febrero de 2019, radicación N. 11001-02-03-000-2019-00208-00).

En cuanto a la orden a emitir, como se dijera en audiencia se accederá parcialmente y la disposición de cumplimiento se predica al amparo del numeral 9º del artículo 58 de la Ley 1480, es decir, “...de la forma que considere más justa para las partes según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar *infra, extra y ultrapetita*, y emitirá las órdenes a que haya lugar con indicación de la forma y términos en que se deberán cumplir.”, aspecto que por demás prohija el principio de reparación integral que nos trae el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 y el artículo 283 del Código General del Proceso, sobre los cuales es posible acudir a la interpretación jurisprudencial dada a través de las sentencias SC5340 de 7 dic. 2018, SC22036 del 19 dic. 2017 y SC2847-2019 del 26 de julio de 2019, entre otras.

Es así como se evidencia **la existencia en la relación contractual, una conducta culposa y un daño por parte del fiduciario** que se traduce en la falta de deberes contractuales y legales de la sociedad fiduciaria como quedara expuesto, esto es, que visto que el fin principal que motivo al contrato no podría efectuarse debió acudir a la liquidación sin que pudiese entrara en juego las desavenencias y pedimentos disímiles de ambos fideicomitentes, en tanto su carga es de adelantar las acciones propias del contrato incluso en contra de las mismas instrucciones de los fideicomitente, por supuesto, sin resultar aquellas en contravía de la legalidad y servicio conexos propios que nutren la relación jurídico negocial.

Y es que no es posible sostener un contrato sin que existe fin específico previsto para su desarrollo, más aún si como se advierte la instrucción de enero de 2021 lo era para continuar con el proyecto inmobiliario ora se resolviera esta problemática entre fideicomitentes, entonces, conocido que ya no había desarrollo, así como voluntad de continuar con el negocio por lo menos exteriorizada por el fideicomitente A aquí actor en su momento y según lo expuso en sus peticiones de dar paso a la liquidación, consecuencia debió dar curso a la regla contractual ya referida con la conducta esperada de que fuese en la liquidación, si se daban los supuestos contractuales, que se dirimiera estas situaciones, empero no quedarse en espera de un evento que no se iba a presentar, una solicitud de terminación conjunta dadas las amplias diferencias que tienen los fideicomitentes aquí advertidas en el transcurso del litigio, e incluso bien pudo acudir a las reglas legales de terminación, deberes de conducta indelegables y reglas jurisprudenciales que le atañen observar en los tiempos y oportunidades debidas, lo cual muy seguramente habían impedido acudir al presente proceso, máxime si como perjuicio también es posible traducir el obligar a una de las partes del contrato a continuar ligado a un negocio jurídico cuando ya no quiere ser partícipe.

De ir más allá, frente al nexo de causalidad, basta con citar lo que en relaciones contractuales ha ilustrado la Sala de Cas. Civil de la C. S. de J., que “...[e]n las obligaciones contractuales, se da por supuesto que los daños previsibles o pactados tuvieron su origen en el incumplimiento del contrato o en su cumplimiento defectuoso o retardado (artículo 1616 del Código Civil), por lo que no hay que probar la relación de imputación pues ésta se entiende incorporada de antemano en el contrato. El contrato es la norma de adjudicación que permite atribuir al deudor los daños derivados de su incumplimiento.”, (Sent. SC780-2020 del 10 de marzo de 2020, Radicación No. 18001-31-03-001-2010-00053-01, resaltado ajeno al texto).

No se condenará en costas al no encontrarlas comprobadas y por ende no causadas, además que las pretensiones salieron avante de forma parcial, (nums 5º y 8º del artículo 365 del CGP.).

⁸ CSJ SC del 23 de junio de 1958 (M.P. Arturo Valencia Zea).

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones planteadas por la demandada y las vinculadas.

SEGUNDO: DECLARAR civil y contractualmente responsable a la sociedad fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

En consecuencia, se le **ORDENA** que en un lapso no mayor a un (1) mes adelante las gestiones tendientes a llevar a cabo el trámite de liquidación conforme las reglas contenidas en la cláusula “**VIGESIMA SÉPTIMA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**” del presente contrato de Fideicomiso CIUADELA LA HACIENDA, así como hacer todos los actos ingentes, consecuentes y necesarias que conduzcan a llevar a feliz término el trámite aquí ordenado.

La sociedad Fiduciaria deberá acreditar **EL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA** en un lapso de CINCO (5) días posteriores al vencimiento del término otorgado, para lo anterior deberá allegar los documentos idóneos que así lo demuestren.

Se le recuerda que no cumplir con lo anterior daría paso al trámite sancionatorio de que trata el numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 que se llevaría a cabo por vía incidental.

TERCERO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

CUARTO: SIN CONDENA en costas.

Ejecutoriada esta providencia, por Secretaría **archívese** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



DIDY ARNOLDO SERRANO GARCÉS
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

Copia a:

Elaboró:

DIDY ARNOLDO SERRANO GARCÉS

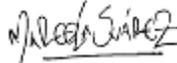
Revisó y aprobó:

DIDY ARNOLDO SERRANO GARCÉS

Superintendencia Financiera de Colombia
DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES
Notificación por Estado

La providencia anterior se notificó por anotación en estado fijado

Hoy 25 de octubre de 2023



MARCELA SUÁREZ TORRES
Secretario