

Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2023

Señores

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

[jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co](mailto:jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co)

Bogotá D.C.

**Asunto:** Contestación Acción de Protección al Consumidor Financiero

**Radicado:** 2023089527-005-000

**Expediente:** 2023-3979

**Demandante:** Juan Carlos Orjuela Cortes (apoderado de ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1053825394, CARLOS EDUARDO VÁSQUEZ GUTIERREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.389.895, CAROLINA GAVIRIA JIMÉNEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No 1017142111, DIEGO ORTIZ ROLDAN, identificado con la cedula de ciudadanía No. 71.723.729, ERICA MILENA GRACIANO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1026132445, FREDY ALONSO CUARTAS GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75040246, MARILUZ SERNA MEDINA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24396270, GLADYS ELENA VARÓN GARCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 43153144, LILIANA MERCEDES CIFUENTES BOLIVAR, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 43.725.310, MÓNICA MARÍA VÁSQUEZ GUTIÉRREZ, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 43.060.133, NATALIA CARVAJAL MORALES, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 1152698886, PAULA MARCELA MEDINA TABARES, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 42129504 y SANTIAGO HERNAN OSPINA SALAZAR, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 1026145377)

**Demandado:** Credicorp Capital Fiduciaria S.A. vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía

**LAURA EUGENIA DIEZ ZULUAGA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.028.468.206 expedida en Medellín, quien actúa en su condición de representante legal para efectos judiciales de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros identificada con el NIT. 900.520.484-7, constituida mediante Escritura Pública No. ochocientos ochenta cuatro (884) del veinticinco (25) de abril del año dos mil doce (2012) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del dos (2) de mayo de dos mil doce (2012) y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. ochocientos setenta y seis (876) del trece (13) de junio de dos mil doce (2012), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante "la FIDUCIARIA"), actuando en el presente trámite como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI OBRASDE ANDALUCÍA**, respetuosamente me dirijo a usted para interponer **EXEPCIÓNES PREVIAS** a la **ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR** de la referencia, en los siguientes términos:

## I. DECLARACIONES:

1. Solicitamos declarar probadas las siguientes excepciones previas contempladas en el artículo 100 del Código General del Proceso:
  - **Num. 4.** Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.
  - **Num. 5.** Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.
  - **Num. 7.** Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.
  - **Num. 8.** Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.
  - **Num. 9.** No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.
2. Condenar a la parte actora al pago de las costas.

## II. ANTECEDENTES:

Para mayor claridad, procederemos a realizar un recuento cronológico de la celebración de los contratos que dieron origen al Patrimonio Autónomo hoy denominado FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA, en el que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., actúa como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO:

1. El día 26 de junio de 2015 se suscribió un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria entre Obrasdé S.A.S. en calidad de Fideicomitente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria; posteriormente, a ese contrato se le realizó un otrosí No. 1 el 29 de julio de 2015. Posteriormente, los anteriores actos jurídicos quedaron sin efecto alguno en virtud del **Otrosí Integral del 31 de enero de 2017** el cual se encuentra vigente y, por lo tanto, es el que regula actualmente el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Andalucía.
2. De acuerdo con el contrato fiduciario, el objeto del mismo es el siguiente:
  - La Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE sobre los BIENES INMUEBLES.
  - A través del FIDEICOMISO y sobre los BIENES INMUEBLES que lo conformarán, EL FIDEICOMITENTE desarrolle un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL de acuerdo con lo previsto en los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el numeral 9° del artículo 207-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del referido PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
  - LA FIDUCIARIA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE, los provenientes del otorgamiento y desembolso de subsidios, de los créditos

individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los PROMITENTES COMPRADORES y los recursos que éstos transfieran, de conformidad con lo establecido en el contrato.

- LA FIDUCIARIA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
  - Una vez terminadas las obras objeto de cada una de las ETAPAS del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE e incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, y previa cesión de las promesas correspondientes a tales ETAPAS, transfiera como vocera y administradora del FIDEICOMISO a los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias resultantes de la respectiva ETAPA del PROYECTO, siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de promesa de compraventa.
  - Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES.
3. Los Demandantes están vinculados en calidad de encargantes promitentes compradores al proyecto Andalucía el cual se está desarrollando a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria FAI Obras de Andalucía, el cual cumplió las condiciones de giro el 11 de mayo de 2016 para la **Etapas 1** y el 30 de septiembre de 2017 para la **Etapas 2**.
4. El proyecto consiste en la construcción de vivienda de interés social que se desarrolló en dos (2) etapas. Se aclara que a través del fideicomiso se comercializaron los apartamentos más no los parqueaderos.
5. Los términos de la negociación se establecieron de manera precisa en la carta de instrucciones, la cual fue conocida, aceptada y firmada por los Demandantes. En dicha carta, se indica de manera explícita que la responsabilidad del desarrollo del proyecto inmobiliario recae exclusivamente en el Fideicomitente. Por lo tanto, ninguna de las cláusulas del contrato presenta ambigüedad ni confusión en relación con sus términos. En consecuencia, se concluye que no se configura ningún abuso hacia los consumidores financieros.

### III. SOLICITUD

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. actuando como vocera y administradora del FAI OBRAS DE ANDALUCÍA solicita respetuosamente se tengan probadas las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS que buscan que posterior al análisis de las mismas, se decrete la terminación anticipada del proceso para el fideicomiso en virtud del artículo 278 del Código General del Proceso, o se subsanen los errores de procedimiento encontrados en la solicitud del Demandante.

#### **A) INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDADO**

La indebida representación hace referencia al presupuesto procesal de capacidad para comparecer al proceso y en el caso que nos ocupa el poder otorgado por los demandantes a su apoderado, no cumplen con los requisitos establecidos en la normativa correspondiente. Específicamente, no se ajustan a lo dispuesto en el inciso 2° del Artículo 74 del Código General del Proceso, ni cumplen con las disposiciones del Artículo 5° de la Ley 2213 de 2022. En otras palabras, estos poderes no fueron presentados ante notario en una diligencia de presentación personal ni fueron enviados mediante mensajes de datos, como exige la Ley.

En consecuencia, no se encuentra probada la facultad que tiene el abogado para comparecer al proceso en calidad de demandante hasta tanto no acredite su capacidad para ejercer la representación de los poderdantes en debida forma.

#### **B) INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**

La Demanda presentada carece de los requisitos formales necesarios para su procedencia. Esto se debe a que uno de los anexos de la demanda es el poder otorgado por los demandantes a su apoderado, y en este caso, los poderes presentados por la parte actora no cumplen con los requisitos establecidos en la normativa correspondiente. Específicamente, no se ajustan a lo dispuesto en el inciso 2° del Artículo 74 del Código General del Proceso, ni cumplen con las disposiciones del Artículo 5° de la Ley 2213 de 2022. En otras palabras, estos poderes no fueron presentados ante notario en una diligencia de presentación personal ni fueron enviados mediante mensajes de datos, como exige la Ley.

Esto se debe a que el apoderado de la parte demandante ha presentado una serie de poderes, algunos de los cuales son copias fotográficas y otros simplemente fotografías, sin haber sido notariados. Además, no se enviaron a través de los canales digitales establecidos por la Ley, lo que inicialmente invalida su derecho de postulación, según lo dispuesto en el Artículo 73 del Código General del Proceso. La acreditación adecuada de este derecho es esencial, especialmente en un proceso verbal de mayor cuantía como el presente. Por lo tanto, la demanda no podrá avanzar hasta que se acredite de manera legal el otorgamiento de los poderes por parte de los representados.

Además, observamos que no se cumplió con el requisito de procedibilidad relacionado con la reclamación directa según lo establecido en el Artículo 58-5 de la Ley 1480 de 2011. Queremos informar al Despacho que el Apoderado de los Demandantes presentó una queja a través de la plataforma SmartSupervisión de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha queja fue debidamente trasladada a la sociedad Fiduciaria, quien respondió de manera adecuada y dentro de los plazos establecidos por la Ley el 09 de mayo de 2023.

**C) HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE**

Teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda se basan en incumplimientos de los deberes exclusivos de la sociedad Obrasdé S.A.S. hoy en liquidación, en calidad de Fideicomitente y esta sociedad fue admitida a proceso de liquidación judicial por parte de la Superintendencia de Sociedades mediante auto No. 2023-01-040551 el 27 de enero de 2023, las pretensiones aquí expuestas deben ser tramitadas en el proceso de liquidación. En constancia de lo anterior, se indica al Despacho que según información entregada por la Dr. Sandra Ossa, Liquidadora encargada de Obrasdé S.A.S., todos los Demandantes presentaron sus acreencias como promitentes compradores en el proceso de liquidación judicial; en consecuencia, la misma pretensión milita en dos espacios judiciales diferentes siendo el proceso liquidatario el escenario ideal para tramitar sus peticiones, esto es, la devolución de los aportes realizados.

**D) PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO.**

Frente al referido medio exceptivo de pleito pendiente, la doctrina ha decantado lo siguiente:

*“el pleito pendiente constituye causal de excepción previa según el numeral 8° del art. 100. En efecto, cuando entre unas mismas partes y por idénticas pretensiones se tramite un juicio que aún no ha finalizado y se promueve otro, surge la posibilidad de proponer la excepción llama de litispendencia, la cual, como dice la Corte, se propone para evitar dos juicios paralelos y con el grave riesgo de producirse sentencias contradictorias. (...)”*

*Para que el pleito pendiente pueda existir se requiere que exista otro proceso en curso, que las partes sean unas mismas, que las pretensiones sean idénticas y que por ser la misma causa estén soportadas en iguales hechos. (...)”*

*Las partes deben ser unas mismas, porque si hay variación de alguna de ellas, ya no existirá pleito pendiente; las pretensiones del actor deben ser idénticas a las presentadas en el otro proceso, porque si son diferentes, así las partes fueren unas mismas, tampoco estaríamos ante pleito pendiente, como igualmente no lo habría si los hechos son diversos por cuanto significaría lo anterior que varió la causa que determinó el segundo proceso. En suma, para que haya pleito pendiente los requisitos antedichos tienen que ser concurrentes, o sea, deben darse simultáneamente los cuatro.*

**“La Corte ha fijado un practico criterio para decidir si puede hablarse de pleito pendiente y dice que existirá cuando “el fallo en uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro”, o sea, que cuando haya duda, puede el juez aplicar el criterio indicado y hacer de cuenta que la sentencia que se podría dictar fue proferida no aceptando las pretensiones del demandante y, luego de esta elaboración mental, adecuar el contenido de ese fallo imaginado, a fin de determinar si cabe la excepción de cosa juzgada.”** (subrayado por fuera del texto)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> López Blanco, Hernán Fabio. (2016) Código General del Proceso. Parte General. Bogotá D.C., Colombia., Dupre Editores

Ahora bien, revisados los presupuestos fácticos de este trámite se tiene que se encuentran presentes todos los elementos necesarios para la prosperidad de la excepción de pleito pendiente, como se detalla a continuación:

- a) **Que exista otro proceso en curso:** Actualmente se adelanta el proceso de liquidación judicial de la sociedad Fideicomitente Obrasdé S.A.S. ante la Superintendencia de Sociedades.
- b) **Que las partes sean las mismas:** Los aquí demandantes se hicieron parte del proceso de liquidación judicial de la sociedad Fideicomitente para beneficiarse del supuesto de hecho de que trata el Art 50 de la ley 1116 de 2006.
- c) **Que las pretensiones sean idénticas:** La presentación de la acreencia en el proceso de liquidación judicial como las pretensiones de esta demanda están encaminadas a la devolución de los recursos aportados al Fideicomiso de Administración FAI Obrasdé Andalucía.
- d) **Las causas están soportadas en iguales hechos:** La Acción de Protección al Consumidor Financiero de la referencia y la presentación de la Acreencia en el proceso de liquidación, encuentran su origen en las mismas causas: (i) Contrato de Fiduciaria de Administración Inmobiliaria, (ii) Carta de Instrucciones (iii) Promesa de Compraventa (iv) Incumplimiento en la entrega de la unidad inmobiliaria.

Así las cosas, ante la presencia de los cuatro requisitos necesarios, se tiene que en el presente trámite existe pleito pendiente entre las partes y en caso de continuarse con este trámite se estaría en grave riesgo de proferirse fallos contradictorios, evento que atentaría contra el principio de unidad procesal.

Además de lo anterior, indicamos que la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del FAI Obrasdé Andalucía, cumpliendo con el deber indelegable de defensa del activo fideicomitado presentó acreencias dentro de los términos procesales en el proceso de liquidación de la sociedad Fideicomitente el 29 de marzo de 2023. Esta presentación de acreencias busca de manera directa proteger los intereses de todas las partes involucradas en el patrimonio autónomo, por lo cual, se presenta una confusión de pretensiones pues la misma solicitud requerida por los demandantes en este espacio judicial ya se está solicitando en el proceso de liquidación por parte de los promitentes compradores y de la misma fiduciaria en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo.

Es necesario aclarar que la Fiduciaria, con sus recursos propios, contrató asesoría especializada a fin de lograr un posicionamiento prioritario de los intereses del patrimonio autónomo en la calefacción de acreencias del proceso liquidatario.

Con fundamento en el Art 50-7 de la Ley 1116 de 2006, los adquirentes de unidades del proyecto inmobiliario Andalucía, que entre otras es de vivienda urbana, son también acreedores dentro del trámite de liquidación judicial toda vez que el patrimonio del deudor constituye la prenda general de **todos** los acreedores, sin excepción alguna, incluyendo las acreencias que reporten los adquirentes de unidades del proyecto Andalucía.

En el caso de la liquidación judicial, impone la Ley de Insolvencia que dichos acreedores serán tratados como si fuesen acreedores con garantía prendaria o hipotecaria.

Por lo anterior, los aquí demandantes se hicieron parte del proceso de liquidación judicial de la sociedad Fideicomitente para beneficiarse del supuesto de hecho de que trata el Art 50 de la ley 1116 de 2006 atrás citado.

#### **E) NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.**

El litisconsorcio necesario, como lo establece el artículo 61 del C.G.P., se presenta *“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”*.

Efectivamente, el fundamento de esta obligación radica en la naturaleza de la relación sustancial que está en disputa. La comparecencia de todas las partes involucradas en esta relación es imperativa, ya que su ausencia obstaculizaría al Juez a emitir un pronunciamiento sustantivo, y en su lugar, se vería obligado a emitir un fallo inhibitorio. Por lo tanto, es esencial que todas las partes participen en el proceso para que se pueda proferir sentencia, la cual resolverá de forma unánime la situación jurídica de todas las partes.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia sostuvo en la Sentencia del 14 de junio de 1971 que:

*“...la característica esencial del litisconsorcio necesario es el supuesto de que la sentencia haya de ser única y de idéntico sentido para la pluralidad de partes en la relación jurídico-procesal por ser única la relación material que en ella se controvierte; unicidad está que impide hacerle modificaciones que no puedan operar conjuntamente frente a varios sujetos...”*

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 02 de noviembre de 1994 sostuvo que la razón de ser del litisconsorcio necesario se halla ligada al concepto del debido proceso, como aquel derecho fundamental que tienen todas las partes a no ser vinculadas o afectadas por una decisión judicial sin haber tenido la oportunidad de exponer su posición y sus argumentos.<sup>2</sup>

Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en su rol de vocera y administradora del FAI OBRAS DE ANDALUCÍA, ha cumplido rigurosamente sus obligaciones contractuales y legales, desempeñando sus deberes, responsabilidades y facultades con el objetivo de concretar el propósito del contrato fiduciario.

<sup>2</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral, Sentencia del 02 de noviembre de 1994, M.P: Francisco Escobar Enríquez, Exp: 6810.

Siguiendo lo expuesto anteriormente, es fundamental que el Fideicomiso se adhiera rigurosamente a los límites y alcances establecidos en el contrato que dio origen al patrimonio autónomo. En dicho contrato fiduciario, se delinearon de manera precisa las responsabilidades de todas las partes involucradas, asegurando que las funciones de la fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo estén estrictamente alineadas con su objeto social, exclusivo y excluyente por ser una sociedad de servicios financieros regulada por la ley y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En este contexto, es importante destacar que Obrasdé S.A.S., hoy en liquidación, en calidad de Fideicomitente, asumió la plena responsabilidad del desarrollo del proyecto. Como experto en la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, Obrasdé S.A.S. asumió de manera independiente y bajo su propio riesgo la tarea de llevar a cabo la oferta, comercialización y construcción de este. Por lo tanto, es quien debe responder a los reclamos de incumplimiento presentados por la parte Demandante en su escrito, sin atribuir a Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, ninguna responsabilidad por las acciones, omisiones y/o incumplimientos del constructor, ni imputar a la Fiduciaria responsabilidades propias del mismo.

En el caso particular, resulta necesario integrar el litisconsorte necesario por pasiva a la sociedad constructora, que en este caso es la sociedad Fideicomitente OBRASDÉ S.A.S. hoy en liquidación. Esto se debe a que dicha entidad es la única y exclusivamente responsable del desarrollo del proyecto inmobiliario. La sociedad fiduciaria no posee la calidad de constructor, ya que su objeto social exclusivo y excluyente, de acuerdo con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), que regula las actividades de las entidades financieras en Colombia, no le permite llevar a cabo actividades de construcción. Por lo tanto, estas actividades no forman parte de las obligaciones de la Fiduciaria estipuladas ni en el contrato fiduciario ni en la carta de instrucciones. Las sociedades fiduciarias solo pueden llevar a cabo actividades expresamente autorizadas por la Ley, y entre ellas no se encuentra la ejecución de labores propias de un Constructor.

Precisamos que el contrato de fiducia celebrado es claro al determinar que el proyecto inmobiliario se ejecuta por cuenta y riesgo exclusivo del Constructor, sin injerencia de la Fiduciaria o el Patrimonio Autónomo conformado para el efecto, lo anterior genera que la fiduciaria como vocera del patrimonio no asuma ninguna responsabilidad, por la construcción, comercialización del proyecto, y demás actividades relacionadas para la ejecución del mismo, su función se limita a administrar temporalmente los recursos entregados por las personas que van a adquirir las diferentes unidades inmobiliarias y garantizar que estas sumas de dinero se destinen para la ejecución del proyecto. Por lo tanto, el patrimonio autónomo no asume ninguna responsabilidad contractual por las obligaciones que le corresponde a Fideicomitente-Constructor Obrasdé S.A.S. hoy en liquidación no tampoco por las gestiones que debió adelantar el interventor del proyecto designado y contratado por el constructor, de acuerdo con las obligaciones que cada uno asumió

en el contrato fiduciario y en el contrato de interventoría y son estos quienes deben responder por los daños y perjuicios que hubieren causado por el incumplimiento de sus obligaciones.

Así las cosas, resulta claro que cada parte involucrada en la estructura del vehículo fiduciario tiene una conexión fundamental con la pretensión que se persigue. Esta conexión es de naturaleza sustancial e indivisible. Por lo tanto, es imperativo establecer el litisconsorcio necesario con el Fideicomitente-Constructor porque la función de la fiduciaria como vocera del patrimonio, en el contrato de fiducia consistió en administrar los bienes fideicomitidos con el propósito de destinarlos al desarrollo del proyecto, de acuerdo con las instrucciones establecidas en el contrato y las proporcionadas por el Fideicomitente y una vez se cumplieron las condiciones de giro establecidas en el contrato, se giraron los recursos a esté para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Las actividades desarrolladas y ejercidas por las sociedades fiduciarias dentro de un proyecto de construcción inmobiliario, *“además de poder funcionar como un instrumento de administración y financiación del constructor, también tiene el propósito de facilitar la inversión y dar seguridad a los compradores sobre el manejo del dinero que se entrega anticipadamente”*<sup>3</sup>. En esta medida, no es posible catalogarle como productor, proveedor y expendedor de conformidad con las definiciones contenidas en el Estatuto del Consumidor y, por ende, no es posible endilgar responsabilidad a la fiduciaria por el desarrollo del proyecto inmobiliario y mucho menos declarar que entre ellos dos hay solidaridad en la relación de consumo porque la responsabilidad de cada actor en la estructura jurídica se desdibujaría y obligaciones fiduciarias serían entonces asumidas por el Constructor sin tener licencia del Estado para asumirlas y viceversa, es decir, que las fiduciarias podrían por esta vía asumir actividades constructivas o de interventoría junto con sus consecuentes responsabilidades sin que su licencia de funcionamiento les permita asumirlas.

*“En consecuencia, las obligaciones que contrae la sociedad fiduciaria en los contratos de administración de preventas inmobiliarias no implican la garantía del cumplimiento de un fin específico (la construcción u obra y su calidad arquitectónica y estructural) pero sí el deber de actuar con diligencia en su gestión y, en particular, en la administración de los recursos como gestor fiduciario”*<sup>4</sup>.

Conforme a lo anterior, la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso no es la llamada a responder ante los consumidores inmobiliarios, puesto que el límite de responsabilidad establecido en el contrato fiduciario exime a la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del desarrollo constructivo del proyecto inmobiliario, estando esté a cargo única y exclusivamente del Fideicomitente Constructor Obrasdé S.A.S. hoy en liquidación.

<sup>3</sup> CAMACOL, Oficina Asesora Jurídica Concepto Jurídico 48 de 2008. Reglamentación Preventa

<sup>4</sup> Concepto Superintendencia Financiera 2014018071-001-000 del 25 de marzo de 2014

#### IV. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

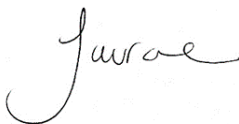
Recibiré notificaciones en la Calle 34 No. 6-65. Bogotá, Colombia, y en el correo electrónico [notificacionesjuridica@credicorpcapital.com](mailto:notificacionesjuridica@credicorpcapital.com)

#### V. PRUEBAS

Allego con el presente escrito, los siguientes documentos:

- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Carta de Instrucciones de los demandantes.
- Contrato Fiduciario.

Cordialmente,



**LAURA EUGENIA DIEZ ZULUAGA**

Representante Legal para efectos Judiciales

**CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

Como vocera y administradora del FAI OBRASDÉ ANDALUCÍA