

Medellín, marzo 1 de 2024



Señores

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA SFC**

Delegatura para funciones jurisdiccionales

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

E.S.D.

**e-mail DEMANDANTE**

[juankorj@hotmail.com](mailto:juankorj@hotmail.com)

**e-mail DEMANDADO**

[notificacionesjuridica@credicorpcapital.com](mailto:notificacionesjuridica@credicorpcapital.com);

Expediente	2023-3979
Radicación	2023089527-005-000
Proceso	Acción de Protección al Consumidor Financiero
Demandante	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
Llamado en Garantía	Obrasdé S.A.S. En Liquidación Judicial
Asunto	Contestación Llamamiento en garantía

**SANDRA RIVAS OSSA**, mayor de edad, identificada obrando como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de LIQUIDADORA de la sociedad **OBRASDÉ SAS EN LIQUIDACION JUDICIAL** procedo a contestar el llamamiento en garantía realizado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

# I. OPORTUNIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el Código General del Proceso y la ley 2213 de 2022, procedemos a contestar la demanda de la referencia. El llamamiento en Garantía a la sociedad OBRASDE SAS en Liquidación Judicial fue admitido el 5 de enero de 2024

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



**Radicación: 2023089527-021-000**



Fecha: 2024-01-05 10:33 Sec.dia229

Anexos: No

Trámite::506-FUNCIONES JURISDICCIONALES  
 Tipo doc::575-575-AUTO ORDENA VINCULAR  
 Remitente: 80030-80030-GRUPO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES TRES  
 Destinatario::80000-80000-DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES

y fue notificado al correo de la suscrita liquidadora el 31 de enero de 2024

**De:** Laura Eugenia Diez Zuluaga <[ldiez@credicorpcapital.com](mailto:ldiez@credicorpcapital.com)>  
**Enviado el:** miércoles, 31 de enero de 2024 8:49 a. m.  
**Para:** [ossasandra8@soluempres.com](mailto:ossasandra8@soluempres.com); [lindaruiz24@hotmail.com](mailto:lindaruiz24@hotmail.com)  
**CC:** Ana Maria Medina Garcia <[amedina@credicorpcapital.com](mailto:amedina@credicorpcapital.com)>  
**Asunto:** Información llamamiento en garantía/ Fai Obrasde

Fecha en que se recibe el correo electrónico		Miércoles 31 de enero de 2024
Termino de dos días artículo 8 de la Ley 2213 de 2022	Día 1	Jueves 1 de febrero de 2024
	Día 2	Viernes 2 de febrero de 2024
Término de traslado	Día 1	Lunes 5 de febrero de 2024
	Día 2	Martes 6 de febrero de 2024
	Día 3	Miércoles 7 de febrero de 2024
	Día 4	Jueves 8 de febrero de 2024
	Día 5	Viernes 9 de febrero de 2024
	Día 6	Lunes 12 de febrero de 2024
	Día 7	Martes 13 de febrero de 2024
	Día 8	Miércoles 14 de febrero de 2024
	Día 9	Jueves 15 de febrero de 2024
	Día 10	Viernes 16 de febrero de 2024
	Día 11	Lunes 19 de febrero de 2024
	Día 12	Martes 20 de febrero de 2024
	Día 13	Miércoles 21 de febrero de 2024
	Día 14	Jueves 22 de febrero de 2024
	Día 15	Viernes 23 de febrero de 2024
Día 16	Lunes 26 de febrero de 2024	
Día 17	Martes 27 de febrero de 2024	

	Día 18	Miércoles 28 de febrero de 2024
	Día 19	Jueves 29 de febrero de 2024
	Día 20	Viernes 1 de marzo de 2024



## **II. FRENTE A LOS HECHOS**

### **FRENTE A LA CONSIDERACIÓN # 1 y 2**

Es CIERTO. Pero el contrato suscrito fue una fiducia inmobiliaria cuya definición es la siguiente:

«...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”.

Y de esta definición surge que el contrato de fiducia inmobiliaria es para:

1. Estructurar el proyecto inmobiliario ANDALUCIA, para lo cual se suscribió por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA, entre otros los siguientes contratos:
  - a. un contrato de fiducia,
  - b. otrosí,
  - c. luego un otrosí integral,
  - d. unas cartas de instrucciones con los compradores,
  - e. un contrato de mutuo con Banco Davivienda
  - f. un contrato de mutuo con el Banco de Bogotá
  - g. Una hipoteca a favor de Banco Davivienda
  - h. Una hipoteca a favor de Banco Bogotá
  - i. Un contrato de comodato a favor de Obrasde
2. Desarrollar el proyecto inmobiliario ANDALUCIA, para lo cual CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA requirió
  - a. La titularidad de los terrenos sobre los cuales se desarrolló en parte el proyecto ANDALUCIA
  - b. Interventor
  - c. Un mínimo de Cartas de instrucciones suscritas por los compradores y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA
  - d. Licencias
  - e. Permiso de ventas
  - f. pólizas
  - g. Todos los dineros de los compradores a excepción de las ventas de los parqueaderos fueron depositados en el patrimonio autónomo
  - h. Informes de avance de obra

3. Comercializar las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto ANDALUCIA
4. Escriturar las unidades inmobiliarias a favor de los compradores CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA requirió
5. Liquidar el patrimonio autónomo

### **FRENTE A LA CONSIDERACIÓN #3**

Es CIERTO y las obligaciones de las fiduciarias están determinadas no solo en el contrato si no también en las circulares expedidas por la Superintendencia Financiera, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y los fallos proferidos por la Superintendencia Financiera en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales.

### **FRENTE A LA CONSIDERACIÓN # 4**

Es CIERTO la construcción del proyecto es exclusiva responsabilidad del fideicomitente. Pero la FIDUCIARIA es quien elaboro la minuta de la carta de instrucciones con las que fueron vinculados los demandantes, es decir cumplió funciones jurídicas, también estructuro los contratos que integran el vehículo contractual de la fiducia inmobiliaria, elaborando así el contrato de fiducia por el cual se deriva el patrimonio autónomo. La FIDUCIARIA cumple funciones administrativas y económicas en la medida que los recursos para la ejecución del proyecto ingresan a la fiduciaria, esto es, el desembolso del crédito constructor, los pagos realizados por los compradores.

La fiduciaria es la que da el visto bueno del punto de equilibrio para el giro de los recursos. A la Fiduciaria se le rinden informes sobre el avance de la obra y sobre el uso y destino de todos los recursos para que sean destinados de forma exclusiva para la ejecución del proyecto inmobiliario. Conforme al artículo 97 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero se hace especial énfasis en que la fiduciaria debe cuidar de que haya suficiente claridad, información y revelación acerca de aspectos tales como manejo de recursos, cumplimiento de punto de equilibrio, en cabeza de quién está la suscripción de contratos, plazos y condiciones para devolución de recursos, entre otras obligaciones de índole financiera.

La fiduciaria también tiene deberes de información, protección de los bienes fideicomitidos, lealtad, buena fe, diligencia, profesionalidad y previsión.

### **FRENTE A LA CONSIDERACIÓN # 5**

Es CIERTO, y bajo las propias directrices que cada entidad fiduciaria maneja, en la media que no existe uniformidad de contratos para la fiducia inmobiliaria y cada entidad fiduciaria maneja sus propios formatos y requisitos.

### **FRENTE AL HECHO # 1**

Es CIERTO. Y consta en los contratos suscritos que ya obran en el expediente

### **FRENTE AL HECHO # 2**

Es CIERTO, y este hecho es una transcripción de lo expresado ya en contrato.

### **FRENTE AL HECHO # 3**

Es cierto, los demandantes se vincularon al vehículo contractual de la fiducia inmobiliaria a través de CARTAS DE INSTRUCCIONES, porque este era el documento establecido por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA para la vinculación de los adquirientes de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario ANDALUCIA.

La Carta de Instrucciones era el documento dispuesto por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA para los compradores de las viviendas resultantes en el proyecto inmobiliario ANDALUCIA. El texto y contenido de la CARTA DE INSTRUCCIONES fue redactado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA y los hoy demandantes se adhieren a la carta de instrucciones elaborada previamente por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA.

### **FRENTE AL HECHO # 4**

Es CIERTO

### **FRENTE AL HECHO # 5**

La interpretación y alcance del texto de la Carta de Instrucciones será el que determine la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales, en especial sobre la exclusión o inclusión de responsabilidades derivadas de la protección de los derechos de los consumidores de productos financieros, como lo es precisamente el contrato de fiducia inmobiliaria.

### **FRENTE AL HECHO # 6**

La interpretación y alcance del texto de la Carta de Instrucciones será el que determine la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales, en especial sobre la exclusión o inclusión de responsabilidades derivadas de la protección de los derechos de los consumidores de productos financieros, como lo es precisamente el contrato de fiducia inmobiliaria.

### **FRENTE AL HECHO # 7**

La interpretación y alcance del texto de la Carta de Instrucciones será el que determine la Superintendencia Financiera a instancia de sus funciones jurisdiccionales, en especial sobre la exclusión o inclusión de responsabilidades derivadas de la protección de los derechos de los consumidores de productos financieros, como lo es precisamente el contrato de fiducia inmobiliaria.

### **FRENTE AL HECHO # 8**

Las obligaciones de las entidades fiduciarias no son solo obligaciones de medio, sino que existen obligaciones de resultado como lo son

- a) la acreditación y comprobación, de la existencia de licencias,
- b) La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles,

- c) la emisión de cartas de aprobación o preaprobación de créditos,
  - d) suscripción de encargos fiduciarios, en el presente caso la suscripción de las cartas de instrucción que representaran el porcentaje sobre el total de la construcción.
- Estas son obligaciones de resultado.

Las entidades fiduciarias pueden asumir y de hecho asumen, deberes de resultado diferentes a las cargas propias del objeto principal del contrato de fiducia inmobiliaria. Así se infiere de la redacción del transcrito artículo 1234 del Código de Comercio, el cual consagra claras cargas de resultado, tales como mantener la separación patrimonial, llevar la personería jurídica del fideicomiso, transferir los bienes fideicomitidos al beneficiario a la finalización del encargo o rendir informes con cierta periodicidad, llevar la contabilidad y estados financieros del patrimonio autónomo.

La Corte Suprema de justicia ha reconocido expresamente que «tales obligaciones», refiriéndose a los «deberes contractuales o legales asumidos por el experto [fiduciario]», puedan ser «de medios o de resultado» (SC5430, 7 dic. 2021, rad. n.º 2014-01068-01).

**FRENTE AL HECHO # 9**

Si es cierto

**FRENTE AL HECHO # 10**

No es cierto. Es un hecho que contiene una interpretación de las responsabilidades de la entidad fiduciaria. Con fundamento en jurisprudencia de la Corte Suprema, el patrimonio autónomo adquirió obligaciones de importancia frente a los consumidores, hoy demandantes, en la medida que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A participa de la relación de consumo, pues sin su intervención no sería posible la transferencia de los inmuebles mediante escritura pública a los demandantes; además CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, es quien administra los recursos de los clientes, entre ellos, los aportados por los aquí demandantes. Radicación 11001319900120217148901.

**FRENTE A LA SOLICITUD**

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A es vocera del patrimonio autónomo, y como tal asume obligaciones frente al consumidor de productos fiduciarios y de productos inmobiliarios y es responsable en la operación dirigida a la adquisición del inmueble por el destinatario final, en este caso por los demandantes, conforme a lo previsto en los contratos de fiducia, de promesa de compraventa y de carta de instrucciones que integran toda una cadena de negocios jurídicos coligados para cumplir el fin perseguido, que no es otro que la entrega de un inmueble destinado a ser vivienda; por tanto estos

negocio jurídicos son asuntos conexos, tal como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>:

*“(…) en otras palabras, habrá conexión contractual cuando celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión<sup>23</sup>”.*

*“4.- Según se expuso en SC 01 jun. 2009, Exp. 2002-00099-01, la coligación, o conexidad negocial describe hipótesis heterogéneas que atañen a una pluralidad de relaciones jurídicas, distintas, autónomas e independientes, «vinculadas por un nexo funcional o teleológico para la obtención de un resultado práctico, social o económico único, cuya estructura exige una serie de pactos constantes, ab origine (en el origen) e in fine (en su fin), y la unión funcional o teleológica de los actos dispositivos.*

*Para Francesco Galgano, tratándose de contratos coligados no hay uno único, sino «una pluralidad coordinada de contratos, cada uno de los cuales responde a una causa autónoma, aun cuando en conjunto tiendan a la realización de una operación económica unitaria y compleja», y en punto a su relevancia, precisa que «los distintos contratos coligados conservan su individualidad, sin embargo, las vicisitudes que afectan a un contrato -invalidez, ineficacia, resolución- pueden repercutir sobre el otro o sobre los otros»”.*

La teoría de los contratos coligados entre el fideicomitente y los patrimonios autónomos previsto como vehículos contractuales para la estructuración, ejecución y comercialización de las unidades inmobiliarias resultantes en el proyecto inmobiliario ANDALUCIA, donde CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A ostentó la calidad de propietario de los terrenos donde se desarrollaba el proyecto, con el fin de hacer efectiva la solidaridad en la devolución de los recursos aportados por los consumidores de productos fiduciario y productos inmobiliarios que como en el presente caso no pudo adquirir el inmueble debido al incumplimiento en la ejecución del proyecto. Las obligaciones asumidas por cada uno en los diferentes negocios, pertenecen a una secuencia de negocios jurídicos dirigidos al mismo fin; por lo cual, el incumplimiento de los compromisos por uno de los contratantes irradiaba a los demás.

Las cláusulas de los negocios de vinculación y de constitución del fideicomiso que establecían la ausencia de responsabilidad de los patrimonios autónomos por la construcción, ejecución, terminación del proyecto, plazos de entrega, y demás obligaciones relacionadas, no vinculaban al consumidor, pues al tratarse de

---

<sup>1</sup> CSJ. Civil. Sentencia SC2218-2021 del 9 de junio. Mg P. Octavio Augusto Tejeiro Duque y CSJ. Civil. Sentencia SC 068 del 6 de octubre de 1999, Rad. n.º 5224. Citada en la SC18476-2017. Mg. P. Álvaro Fernando García Restrepo. Sala Civil, Tribunal Superior de Bogotá. Sentencia del 15 de julio de 2021, expediente 110013199001201958046 01. Mg. P. Marco Antonio Álvarez Gómez

negocios conexos, el incumplimiento de una de las partes afectaba los otros contratos.

En las acciones de protección al consumidor, el principio de relatividad de los contratos no es absoluto, pues frente al destinatario final que en este caso son los demandantes, todos los intervinientes están llamados a responder en forma solidaria para hacer cierta la protección de sus derechos:

*“Precisamente, al amparo de este principio superior puede afirmarse que **la tutela efectiva de los intereses de los consumidores** y usuarios, habida cuenta de la posición de inferioridad o debilidad que ordinariamente ocupan en el tráfico mercantil y la asimetría que caracteriza sus relaciones jurídico-económicas con los distribuidores o fabricantes, **no puede verse restringida o limitada por el principio de la relatividad de los contratos**, cuyo alcance, por cierto, tiende cada vez a ser morigerado por la doctrina jurisprudencial, puesto que, con independencia del vínculo jurídico inmediato que ellos pudieran* Radicación: 11001319900120217148901

La Corte Suprema recordó que, en el ámbito de construcción de inmuebles, el estatuto del consumidor es aplicable para las relaciones entre **todas** las personas que participan en la cadena de consumo y el consumidor final.

### **III. PRUEBAS**

#### **DOCUMENTOS**

Adjuntamos los siguientes archivos

 Solicitud Liq PA OAN CREDICORP 16-01-2023.pdf

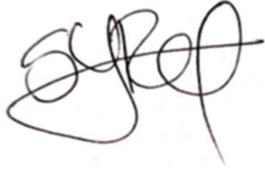
 Correo Electronico a CREDICORP solicitando los documentos y adjuntando auto.pdf

 Derecho de petición a CREDICORP solicitando documentos.pdf

### **IV. NOTIFICACIONES**

La suscrita las recibirá en el correo electrónico [ossasandra8@soluempres.com](mailto:ossasandra8@soluempres.com)

Del señor Juez

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'SRO', with a horizontal line crossing through the middle of the letters.

**SANDRA RIVAS OSSA,**

C.C. 43.201.736

T.P. 147.333 del Consejo Superior de la Judicatura