



Honorable
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ- SALA CIVIL
M.P. Dra. Adriana Ayala Pulgarín
Despacho

Referencia: **Acción de consumidor financiero de ANDRÉS MAURICIO AGUDELO CEBALLOS, contra CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FAI OBRAS DE ANDALUCÍA administrado y con vocería del CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

Radicado: **11001-31-99 - 003 - 2023 -03979-02**

Asunto: **Traslado del recurso de apelación de los demandantes y demandado (CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.).**

JUAN CARLOS ROJAS AMOROCHO, mayor de edad, con domicilio en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 79.243.962 de Suba-Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 71.576 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este acto en calidad de apoderado especial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FAI MIZU** con NIT 900.531.292-7, estando dentro de la oportunidad procesal para ello, descorro traslado de la apelación de los demandantes y de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de este procedimiento.

Lo anterior, con el propósito de que no se acojan los argumentos expuestos en la apelación interpuesta por los demandantes y, en su lugar, se revoque en su totalidad la sentencia proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia, como lo sostiene la parte pasiva en su apelación.

I. RAZONES PARA DESECHAR LA APELACIÓN INTERPUESTA POR LA PARTE ACTORA: IMPROCEDENCIA DEL INTERÉS BANCARIO CORRIENTE

A la luz del marco legal y contractual aplicable al presente caso, condenar a Credicorp al pago de intereses en favor de los demandados no es procedente.

En efecto, en la carta de instrucciones solamente se manifestó que las sumas aportadas por los demandantes tendrían los rendimientos propios de un fondo de inversión y no los intereses bancarios corrientes pretendidos por los demandantes.

El Tribunal Superior de Bogotá se manifestó acerca de la improcedencia de la suma de intereses bancarios e incluso de la indexación en los negocios jurídicos celebrados en los que no hubiese garantía de renta:

Ahora bien, conforme está previsto en los contratos en cuestión (acápites de advertencias),



j.rojas@rojasamorchoestudiolegal.com.co



3112812874



Carrera 15 # 93A-84 int 208– Bogotá, D.C.



de los recursos económicos derivados de los aportes de los partícipes no había lugar a que las demandadas garantizaran alguna rentabilidad o rendimiento, de allí que no sea procedente el reconocimiento de intereses o indexación mientras los recursos estuvieron destinados para fondear el negocio fiduciario¹. (Negrilla fuera del texto original)

Igualmente, en sentencia de 2024 del mismo Tribunal Superior de Bogotá, se determinó la improcedencia de una condena favorable a la demandante que incluyera los aportes más el interés bancario corriente. Esto, ya que no se había pactado expresamente en el contrato su reconocimiento:

Ahora, si bien en la pretensión tercera de la demanda se solicitó el reconocimiento del interés bancario corriente, esto es, el interés remuneratorio, se debe tener en consideración que por su naturaleza y función ellos requieren estipulación expresa entre las partes, lo que tampoco se dio; de allí que en ese escenario, acertó el Delegado en no reconocerlos; sólo autorizó la indexación, figura con la que se pretende mantener el valor adquisitivo de la moneda². (Negrilla fuera del texto original)

En consecuencia, la apelación presentada por la parte actora carece de fundamento y debe ser desestimada.

II. RAZONES PARA REVOCAR LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE ACUERDO CON LO SOSTENIDO POR EL EXTREMO DEMANDADO

En la apelación presentada por Credicorp Capital se exponen diferentes motivos para que este Honorable Tribunal desestime la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, se profiera fallo absolutorio respecto de esa sociedad.

El **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FAI OBRAS ANDALUCÍA** se acoge a dichos argumentos por los siguientes motivos:

A. FALTA DE REQUISITOS DE LA DEMANDA EN FORMA -FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA:

La legitimación por activa reconocida en primera instancia carece de fundamento en la mayoría de los casos, pues varios demandantes no acreditaron haber realizado pagos a la fiduciaria ni tener una relación contractual con esta. En particular, nueve de ellos presentaron un interés meramente especulativo, y quienes se vincularon como cesionarios ni siquiera demostraron la cesión efectiva de sus contratos de promesa de compraventa.

Más aún, como bien lo señala la sociedad demandada, durante el proceso se evidenció un caso en el que un demandante confesó haber simulado su calidad de cesionario para que su hermana accediera indebidamente a un subsidio de vivienda. Este hecho pone en duda la existencia de una relación de

¹ Tribunal Superior de Bogotá, sentencia de 16 de diciembre de 2024, M.P. Germán Valenzuela Valbuena.

² Tribunal Superior de Bogotá, sentencia de 28 de agosto de 2024, M.P. María Patricia Cruz Miranda.





consumo legítima y plantea un posible actuar irregular que debe ser analizado por la autoridad competente.

Adicionalmente, la acción de consumidor financiero, en este proceso, requería la existencia de un contrato con una entidad financiera, pues se trata de una controversia de naturaleza contractual. La Ley 1328 de 2009, la Ley 1480 de 2011 y el marco normativo aplicable establecen que solo quien ha adquirido un producto financiero puede reclamar su incumplimiento. Sin embargo, varios demandantes no cumplieron con dicha premisa.

Es importante resaltar que la interpretación de la Superintendencia Financiera sobre la relación de consumo ha sido discutida en múltiples ocasiones por el Tribunal Superior de Bogotá³. No pueden analizarse de manera separada la Ley 1328 y la Ley 1480, pues ambas regulaciones deben aplicarse de forma armónica. La jurisprudencia ha sido clara en señalar que la definición de consumidor financiero no es más amplia que la del Estatuto del Consumidor⁴, lo que confirma que, en este caso, no se cumple con el requisito de legitimación.

Además, la carga de la prueba recaía sobre la parte actora, quien debía demostrar que la relación fiduciaria no estaba ligada a su actividad económica.

Incluso si se considerara que estos demandantes pueden ser calificados como consumidores financieros, debe tenerse en cuenta que también tienen obligaciones. La Ley 1480 de 2011 y la Ley 1328 imponen deberes claros, como informarse adecuadamente sobre los productos adquiridos, actuar de buena fe y cumplir con sus compromisos contractuales.

Estos principios son esenciales para evaluar la responsabilidad en una acción de consumidor financiero y no fueron debidamente analizados por la Superintendencia.

Asimismo, la falta de buena fe de algunos cesionarios y su condición de inversionistas inmobiliarios refuerzan la ausencia de una relación de consumo protegida por el régimen del consumidor financiero. La jurisprudencia ha establecido que quienes adquieren inmuebles con fines de inversión y no para la satisfacción de una necesidad propia no pueden ser considerados consumidores financieros⁵.

En conclusión, la decisión de primera instancia desconoció la normatividad aplicable y la jurisprudencia sobre la materia. La ausencia de una relación contractual válida con la fiduciaria y la falta de acreditación de la condición de consumidores financieros por parte de varios demandantes invalidan su legitimación por activa.

B. INEXISTENCIA DE RELACIÓN DE CONSUMO CON CIERTOS DEMANDANTES - DESCONOCIMIENTO DEL PRECEDENTE JUDICIAL VERTICAL

³ Tribunal Superior de Bogotá, sentencia de 22 de enero de 2025, M.P. Germán Valenzuela Valbuena.

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-909 de 2012.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 12 de agosto de 2015.





El principal motivo de inconformidad sobre este punto radica en la errónea interpretación del juez de primera instancia, quien, como lo argumentó la parte pasiva, desconoció las cargas contractuales y procesales aplicables a controversias privadas como la presente. Al fundamentar la acción bajo la Ley 1328 de 2009, omitió la aplicación armónica con la Ley 1480 de 2011 y extendió indebidamente la categoría de consumidor financiero a inversionistas inmobiliarios.

Como lo sostuvo la sociedad demandada, la Superintendencia Financiera ignoró los precedentes de la Corte Suprema de Justicia, la Corte Constitucional y el Tribunal Superior de Bogotá⁶.

La correcta interpretación del marco normativo, como lo ha sostenido la parte pasiva, exige evaluar la relación de consumo conforme al artículo 5 de la Ley 1480 de 2011, que delimita el concepto de consumidor a quienes adquieren un producto para la satisfacción de una necesidad propia y no ligada a su actividad económica. Los inversionistas inmobiliarios y profesionales del sector no pueden ser considerados consumidores financieros.

Como lo argumentó la sociedad demandada, los precedentes judiciales confirman que quienes adquieren productos financieros con fines de inversión o para el desarrollo de su actividad mercantil no pueden beneficiarse de la acción de protección al consumidor. En múltiples fallos recientes, se ha reiterado que los inversionistas en proyectos inmobiliarios no cumplen con los requisitos para ser considerados consumidores finales, ya que su intención no es el uso o disfrute personal del bien, sino su explotación económica.

Las pruebas aportadas al proceso evidencian que varios de los demandantes no adquirieron los inmuebles para su uso personal, sino como parte de una estrategia de inversión. Entre ellos, algunos residen en el exterior, otros manifestaron expresamente que pretendían alquilar o revender los inmuebles, y algunos incluso tienen antecedentes como inversionistas inmobiliarios con múltiples propiedades a su nombre. Estos elementos confirman que su relación con los bienes adquiridos responde a una lógica de inversión y no a una necesidad de consumo protegida por la legislación aplicable.

Adicionalmente, como lo argumentó la parte pasiva, se verificó que varios demandantes están registrados como comerciantes y rentistas de capital, lo que refuerza la conclusión de que su actividad no se enmarca en la relación de consumo prevista en la normativa vigente. Su propósito al adquirir los inmuebles no era satisfacer una necesidad habitacional propia, sino generar rentabilidad, lo que los excluye del ámbito de protección del consumidor financiero.

En consecuencia, los demandantes mencionados no ostentan legitimación por activa en la presente acción, ya que no cumplen con los requisitos para ser considerados consumidores financieros bajo la

⁶ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de 4 de septiembre de 2024 proferida dentro del proceso verbal de protección al consumidor de Ugo Manuel Clavijo Baquero y otros contra Alianza Fiduciaria S.A., M.P. Iván Darío Zuluaga Cardona, y M. Óscar Fernando Yaya Peña y Manuel Alfonso Zamudio Mora. Corte Constitucional, sentencia C-909 de 2012, M.P. Nilson Pinilla Pinilla.





normativa y jurisprudencia aplicables. Por lo tanto, las pretensiones económicas presentadas por estos inversionistas deben ser revocadas, en estricto cumplimiento de los precedentes jurisprudenciales y las reglas que rigen la acción de protección al consumidor financiero.

C. CONFUSA CALIFICACIÓN SOBRE EL PRODUCTO O TIPO DE CONTRATO FIDUCIARIO DEL QUE SE DEBE OCUPAR EL PROCESO

Como lo sostuvo la sociedad demandada, la Superintendencia, confundió diferentes categorías relacionadas con contratos de fiducia de administración inmobiliaria al analizar el Fideicomiso Obras de Andalucía.

Al no diferenciar los distintos modelos fiduciarios, atribuyó presuntas omisiones a la fiduciaria con base en regulaciones ajenas al esquema aplicable. Por ejemplo, consideró reglas propias de las participaciones fiduciarias, que son sustancialmente diferentes a la fiducia inmobiliaria tradicional.

Es más, como lo argumentó la parte pasiva, la regulación sobre participaciones fiduciarias fue introducida por la Circular No. 024 de 2016, la cual modificó la Circular Básica Jurídica y estableció una parametrización específica para este tipo de negocio. Dichas disposiciones, por especialidad y aplicación en el tiempo, no son aplicables al caso concreto, sin embargo, fueron indebidamente utilizadas en la decisión de primera instancia.

Un claro error de la sentencia fue la falta de diferenciación en relación con la capacidad del fideicomitente para asumir las obligaciones del fideicomiso derivadas del crédito constructor. La Superintendencia aplicó erróneamente criterios propios de las participaciones fiduciarias, donde los partícipes adquieren derechos fiduciarios en lugar de escrituras sobre inmuebles, lo que conlleva a un esquema financiero distinto. En fideicomisos inmobiliarios, como el de Obras de Andalucía, el último pago proviene del crédito hipotecario o leasing inmobiliario de los adquirentes, lo cual no fue adecuadamente valorado en la sentencia.

Así, como lo argumentó la parte pasiva, en la página 44 de la sentencia se observa un análisis erróneo sobre los mecanismos de pago del crédito constructor y los riesgos de impago. Este criterio es aplicable únicamente a los fideicomisos de participaciones fiduciarias, no a la estructura utilizada en este caso. La confusión en la aplicación del marco normativo llevó al juez de primera instancia a una conclusión equivocada, que debe ser corregida.

En consecuencia, la sentencia debe ser revocada, pues basa su decisión en normativas inaplicables, desconociendo la correcta diferenciación entre los distintos esquemas fiduciarios y generando un análisis errado de las obligaciones contractuales.

D. INDEBIDA APLICACIÓN DE LA NORMA SUSTANCIAL

Como lo sostuvo la sociedad demandada, además de las imprecisiones técnicas sobre la tipología de productos fiduciarios, la sentencia incurre en una indebida combinación de disposiciones regulatorias



j.rojas@rojasamorchoestudiolegal.com.co



3112812874



Carrera 15 # 93A-84 int 208– Bogotá, D.C.



que entraron en vigor en momentos distintos. En este caso, la normativa aplicable es la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y no la Circular Externa 024 de 2016, la cual solo comenzó a regir en marzo de 2017.

La sentencia confunde las reglas aplicables al fideicomiso inmobiliario con las establecidas posteriormente para la fiducia de participaciones fiduciarias. Esto se evidencia en múltiples citas dentro de la decisión, donde se le atribuye a la fiduciaria un supuesto incumplimiento basado en normativas que no estaban vigentes al momento de la celebración del contrato.

Por ejemplo, en la página 34, primer párrafo, se exige acreditar la suficiencia de las fuentes de financiación del proyecto, cuando dicho requisito no se encontraba previsto en la normativa aplicable al momento de la constitución del contrato de fiducia. Asimismo, en la página 44, tercer párrafo, se hace referencia a disposiciones introducidas con posterioridad mediante la Circular Externa 024 de 2016, aplicables exclusivamente a fideicomisos de participaciones fiduciarias, no a fideicomisos inmobiliarios como el que nos ocupa.

Como lo sostuvo la sociedad demandada, estas referencias normativas son improcedentes, pues no hacen parte del marco legal que regulaba el contrato de fiducia en el momento de su suscripción. En una sentencia reciente, el Honorable Tribunal Superior de Bogotá confirmó que no es posible exigir a una fiduciaria el cumplimiento de disposiciones introducidas con posterioridad a la celebración del contrato, reiterando que la Circular Externa 024 de 2016 no resulta aplicable a relaciones contractuales previas a su vigencia⁷.

Asimismo, la sentencia incurre en un error técnico al derivar responsabilidad a la fiduciaria en relación con los créditos gestionados por el fideicomitente para la construcción del proyecto. Como lo sostuvo la sociedad demandada, nuevamente se le atribuyen obligaciones que corresponden a otro tipo de negocio fiduciario, en este caso, la fiducia de participaciones fiduciarias, cuyo marco regulatorio es completamente diferente.

En este punto, es evidente que el juez de primera instancia no distinguió entre la fiducia inmobiliaria y la fiducia de participaciones fiduciarias, razón por la cual erró al fundamentar su decisión en normativas ajenas al contrato en cuestión. Como lo argumentó la parte pasiva, la expedición de la Circular Externa 024 de 2016 respondió a la necesidad de regular un producto fiduciario específico, distinto del fideicomiso inmobiliario, por lo que su aplicación en este caso es jurídicamente improcedente.

Estos errores desvirtúan por completo las conclusiones de la sentencia de primera instancia y refuerzan la necesidad de su revocación, como lo sostuvo la sociedad demandada. La indebida aplicación de normativas posteriores y la confusión entre distintos esquemas fiduciarios llevaron a una decisión errónea, que debe ser corregida conforme al marco legal vigente al momento de la suscripción del

⁷ Tribunal Superior de Bogotá, sentencia de 28 de agosto de 2024, M.P. María Patricia Cruz Miranda.



j.rojas@rojasamorchoestudiolegal.com.co



3112812874



Carrera 15 # 93A-84 int 208– Bogotá, D.C.



contrato de fiducia.

E. INDEBIDO ENTENDIMIENTO Y ALCANCE AL DEBER DE DILIGENCIA DE LOS FIDUCIARIOS.

Como lo sostuvo la sociedad demandada, otro motivo de inconformidad radica en la errónea interpretación del deber de diligencia del fiduciario por parte del juez de primera instancia. En lugar de aplicar la definición establecida en la Circular Básica Jurídica 046 de 2008, la sentencia adoptó una interpretación propia, ajena a la normativa aplicable, lo que derivó en un análisis subjetivo y fuera del marco legal.

Como lo argumentó la parte pasiva, este error permitió al juez apartarse de la fijación del litigio y construir su propio criterio probatorio, introduciendo asuntos no debatidos en el proceso. Sin fundamento técnico ni probatorio, se enfocó en evaluar la capacidad técnica, administrativa y financiera del constructor, sin contar con los medios idóneos para hacerlo.

Incluso, confundió información contable y tributaria como si fueran equivalentes, lo que demuestra una falta de comprensión sobre las diferencias fundamentales entre ambas. Mientras tanto, los análisis aportados por la fiduciaria y las demás partes fueron desestimados sin justificación, aunque, como lo sostuvo la sociedad demandada, la experiencia y capacidad técnica del constructor en este proyecto quedó plenamente establecida.

Como lo sostuvo la sociedad demandada, la sentencia no cuestiona en ningún punto la capacidad de la fiduciaria para prestar el servicio fiduciario dentro del marco de su objeto social. Sin embargo, el juez ignoró las instrucciones que la propia Circular Básica Jurídica imparte sobre la interpretación de los contratos fiduciarios, las cuales establecen que estos deben analizarse conforme a los principios de los artículos 1618 a 1624 del Código Civil y teniendo en cuenta todas las manifestaciones de voluntad de las partes.

Así, otro error fundamental de la sentencia fue trasladar al fiduciario responsabilidades que, en el ordenamiento jurídico colombiano, solo competen a las entidades municipales, como la vigilancia y control de la actividad de construcción y comercialización de vivienda. Esta carga indebida, ajena a la naturaleza del contrato fiduciario, desvirtúa completamente el análisis realizado en primera instancia.

Además, como lo sostuvo la sociedad demandada, la Superintendencia Financiera omitió que, incluso para la radicación del permiso de ventas, la normativa no exige que el constructor acredite su Registro Único de Proponentes. Sin embargo, en la sentencia se impuso este requisito, pero de manera errónea, trasladándolo como una supuesta obligación de la fiduciaria, sin que tal exigencia estuviera prevista en el contrato ni en la ley.

En conclusión, la sentencia impone al fiduciario una responsabilidad objetiva desproporcionada, superior incluso a la que el propio Estado asume en materia de control y supervisión de la construcción



j.rojas@rojasamorchoestudiolegal.com.co



3112812874



Carrera 15 # 93A-84 int 208– Bogotá, D.C.



de vivienda. Este desbordamiento de obligaciones no solo carece de sustento legal, sino que también distorsiona el verdadero rol del fiduciario dentro del negocio jurídico, razón por la cual la decisión debe ser revocada.

F. DE LA METODOLOGÍA ADOPTADA PARA DETERMINAR ILIQUIDEZ DEL CONSTRUCTOR:

La sentencia de primera instancia incurre en un error metodológico grave al asumir un rol de perito financiero sin contar con la experticia necesaria. Mezcló información contable y fiscal sin criterio técnico, lo que lo llevó a concluir erróneamente que existía iliquidez en la sociedad fideicomitente y, con base en ello, trasladar injustificadamente la responsabilidad a la fiduciaria.

El análisis financiero requiere criterios técnicos adecuados, y no es válido mezclar indicadores de liquidez sin una metodología clara ni omitir fuentes de ingresos legítimas del proyecto, como los beneficios tributarios previstos desde su concepción. Además, el juez aplicó conceptos financieros sin diferenciar la naturaleza del negocio fiduciario, lo que llevó a una evaluación incorrecta de la capacidad del fideicomitente.

En este sentido, el modelo financiero del proyecto contemplaba desde el inicio su sostenibilidad con base en las ventas a los beneficiarios y en créditos constructores, lo cual fue verificado y aprobado por entidades bancarias de reconocida trayectoria. Tanto Davivienda como Banco de Bogotá otorgaron créditos por un total de \$31.900 millones, lo que demuestra la solidez del proyecto y la confianza del sector financiero en su viabilidad.

A pesar de esto, la Superintendencia Financiera trasladó indebidamente todos los riesgos del proyecto a la fiduciaria, desconociendo que la mora sistemática de los beneficiarios no es un riesgo previsible imputable a esta.

Asimismo, la sentencia amplía injustificadamente las obligaciones de la fiduciaria, asignándole funciones ajenas a su rol, como la gerencia, la promoción y el financiamiento del proyecto. Esto genera un desequilibrio contractual, contradice el marco legal aplicable y desnaturaliza el contrato de fiducia. Requerir que la fiduciaria asuma funciones que corresponden al fideicomitente y a terceros excede sus responsabilidades y vulnera los principios de equidad en la asignación de riesgos.

En consecuencia, la decisión debe ser revocada, pues se basa en una interpretación errónea del rol de la fiduciaria, desconoce las reglas de distribución de riesgos en proyectos inmobiliarios y traslada indebidamente cargas que no le corresponden.

G. DEFICIENCIA FÁCTICA RESPECTO DEL ANÁLISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO INMOBILIARIO.

La sentencia de primera instancia incurre en errores metodológicos al evaluar la viabilidad del proyecto inmobiliario, desconociendo la experticia técnica de la fiduciaria y sustituyéndola por análisis





financieros propios, sin respaldo probatorio ni técnico. Descalificó injustificadamente la documentación allegada para acreditar el punto de equilibrio y las condiciones de giro, e impuso criterios ajenos a la regulación vigente.

El juez criticó el uso de contratos suscritos como base para evaluar el punto de equilibrio, sin considerar que estos representan compromisos exigibles y que el modelo financiero contaba con salvaguardas, como cláusulas penales y el respaldo de créditos constructores otorgados por Davivienda y Banco de Bogotá. Además, ignoró la importancia de fuentes de financiamiento propias de los proyectos VIS, como subsidios de vivienda y ahorros programados.

Contrario a lo afirmado en la sentencia, la fiduciaria verificó y acreditó el cumplimiento de las condiciones de giro según lo pactado en el contrato de fiducia. Esto incluyó la designación de interventoría, la obtención de permisos de enajenación, la suscripción de encargos fiduciarios, la aprobación de créditos constructores, la expedición de licencias de construcción y la contratación de pólizas de seguro. Estas condiciones fueron cumplidas y validadas en su momento, garantizando la viabilidad del proyecto.

El fallo también desconoce que la estructuración financiera del proyecto se basó en modelos avalados por entidades financieras, que verificaron la capacidad técnica y financiera del fideicomitente antes de otorgar los créditos.

En conclusión, la sentencia impone cargas desproporcionadas a la fiduciaria, desvirtúa la función de las condiciones de giro y desconoce la realidad de los proyectos inmobiliarios, requiriendo su revocatoria por falta de fundamento técnico y probatorio.

H. DEFICIENCIA EN EL ANÁLISIS FACTICO DE LA EXCEPCIÓN DE FONDO LLAMADA CASO FORTUITO FUERZA MAYOR VARIACIONES DE PRECIOS DE MATERIAS PRIMAS

Como lo sostuvo la sociedad demandada el fallo de primera instancia desconoce el impacto de eventos globales y nacionales, como la pandemia del COVID-19, el estallido social en Colombia y conflictos internacionales, que afectaron la economía y, en particular, la construcción de vivienda de interés social.

Además, no valoró pruebas esenciales, como el informe de CAMACOL y las declaraciones del representante legal de la fiduciaria y la liquidadora de Obrasdé, que evidenciaban el incremento de costos en materias primas y la afectación del proyecto. Tampoco consideró la ausencia de indexación en salarios mínimos ni los beneficios tributarios como fuente de ingresos clave para la viabilidad financiera del proyecto.

Aspectos todos que, en conjunto, tenían la capacidad de minar la viabilidad del proyecto inmobiliario en cuestión.

II. REPARO RESPECTO DEL RESARCIMIENTO O RESTITUCIONES MUTUAS DE LOS DEMANDANTES



j.rojas@rojasamorochoestudiolegal.com.co



3112812874



Carrera 15 # 93A-84 int 208– Bogotá, D.C.



Como lo sostiene Credicorp, el fallo de primera instancia presenta inconsistencias al ordenar restituciones mutuas, pues reconoce sumas adicionales indexadas a valores ya devueltos, generando una doble condena sin sustento contractual o legal. Además, algunos demandantes no probaron haber efectuado pagos ni acreditar cesión válida de derechos, lo que hace improcedente cualquier condena a su favor.

Por otro lado, se rechaza cualquier insinuación sobre captación ilegal de recursos del público. Credicorp actuó conforme a la normativa, administrando el fideicomiso dentro del marco legal y con certificaciones que respaldan su gestión. No existe prueba alguna de que tuviera conocimiento de actividades de captación indebida, ni participó en tales conductas.

III. LOS LLAMAMIENTOS EN GARANTÍA DE LAS ASEGURADORAS ERAN PROCEDENTES

La Superintendencia Financiera erró al negar los llamamientos en garantía contra La Previsora y La Equidad, aseguradoras que otorgaron pólizas de responsabilidad profesional a la Fiduciaria. La reclamación contra Credicorp se presentó el 18 de abril de 2023, dentro de la vigencia de la Póliza No. 1001231 de La Previsora (enero-septiembre de 2023). Bajo la modalidad de cobertura *claims made*, la póliza cubre cualquier reclamo formulado durante su vigencia, incluso si los hechos ocurrieron con anterioridad.

En este sentido, el juez de instancia confundió la cobertura de responsabilidad profesional con la de riesgos financieros. Mientras que la primera opera bajo el sistema de reclamo (*claims made*), la segunda cubre pérdidas descubiertas en la vigencia de la póliza (*loss occurrence*). En este caso, se activó la cobertura de responsabilidad profesional, lo que significa que lo relevante no es el momento en que ocurrieron los hechos, sino cuándo se presentó el reclamo, lo cual ocurrió dentro de la vigencia del seguro.

El despacho de primera instancia erró al considerar que Credicorp tenía conocimiento previo de los hechos que motivaron la reclamación. En efecto, para que la exclusión por hechos conocidos aplique, se requiere: i) que el asegurado (Credicorp) haya identificado un riesgo claro de ser demandado y ii) que existan elementos objetivos que permitan prever una reclamación formal.

Ni las quejas previas ni la parálisis del proyecto constituían un indicio claro de que Credicorp sería demandada, ya que su rol se limitaba a la gestión fiduciaria y no a la construcción o interventoría. Además, la Póliza No. 1001231 no incluye expresamente la exclusión de conocimiento previo.

Las pólizas no establecen una fecha específica de retroactividad, lo que significa que el seguro cubre hechos ocurridos antes del inicio de la vigencia, siempre que la reclamación se presente dentro del periodo asegurado. En caso de establecerse una fecha de retroactividad, esta no podría ser anterior al 4 de junio de 2012.





Si se considerara que la reclamación tuvo origen en 2022 (por quejas previas de beneficiarios), la póliza aplicable sería la No. AA054425 de La Equidad, con vigencia hasta diciembre de 2022 y un periodo adicional de reporte de 90 días, extendiendo la cobertura hasta abril de 2023. En este escenario, La Equidad debería asumir la indemnización.

El Tribunal debe revocar la decisión de la Superintendencia y declarar la procedencia del llamamiento en garantía, obligando a La Previsora y, subsidiariamente, a La Equidad a cubrir cualquier condena impuesta a Credicorp, dado que el reclamo fue formulado dentro de la vigencia de las pólizas y no aplica ninguna exclusión válida.

Del Honorable Tribunal Superior de Bogotá, respetuosamente,

JUAN CARLOS ROJAS AMOROCHO
C.C. No. 79.243.962 de Suba- Bogotá
T.P. No. 71.576 del C.S. de la J.



j.rojas@rojasamorochostudiolegal.com.co



3112812874



Carrera 15 # 93A-84 int 208– Bogotá, D.C.