



Responsabilidad civil fiduciaria: Análisis del deber de diligencia y supervisión activa en la cadena de valor inmobiliaria

María Belén Padilla López
Juliana Pineda Valencia

Trabajo de grado presentado para optar al título de Abogado

Directora

Maria Alejandra Echavarría Arcila, Doctor (PhD) en Gestión de la Tecnología y la Innovación

Universidad Pontificia Bolivariana
Escuela de Derecho y Ciencias Políticas
Derecho
Medellín, Antioquia, Colombia
2026

El contenido de este documento no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad.

Tabla de contenido

Resumen	4
Abstract	5
Introducción	6
Metodología	8
1. El sector inmobiliario y el uso de esquemas fiduciarios	9
2. El marco constitucional y legal del consumidor de vivienda.....	10
2.1. La vivienda digna como derecho con protección constitucional	10
2.2. Límites a la libertad contractual en el derecho mercantil frente al régimen del consumidor 11	11
2.3. El rol de la fiduciaria como filtro de diligencia y no solo como gestora de recursos	13
3. La responsabilidad profesional de la fiduciaria en la cadena de valor.....	16
3.1. De la obligación de medios o resultado a la responsabilidad profesional en el entorno inmobiliario	16
3.2. La asimetría de información y el deber de mitigación por parte de las entidades financieras	17
3.3. La fiduciaria ante el incumplimiento de deberes de información y protección	18
4. Alcance y límites de la responsabilidad fiduciaria.....	20
4.1. Distinción entre la responsabilidad de la constructora y la de la sociedad fiduciaria	20
4.2. La conducta omisiva o negligente como la vigilancia y administración de recursos	21
5. Análisis de la responsabilidad civil frente al daño del consumidor	23
5.1. Criterios de imputación por fallos en proyectos respaldados por entidades financieras	23
5.2. El nexo causal entre la negligencia fiduciaria y el perjuicio al comprador.....	25
Conclusiones	28
Referencias	30

Resumen

En el sector inmobiliario colombiano, la fiducia mercantil se ha consolidado como la figura jurídica principal para garantizar la transparencia y seguridad en la ejecución de proyectos de vivienda. No obstante, existen brechas significativas en la implementación de estos mecanismos que impiden que las fiduciarias actúen como un verdadero filtro de diligencia, dejando al comprador desprotegido frente a riesgos de insolvencia o desviación de fondos por parte de las constructoras. Por consiguiente, esta investigación busca determinar el alcance de la responsabilidad civil de las sociedades fiduciarias frente al comprador de vivienda, analizando su rol activo como supervisor y no solo como gestor de recursos. Para ello, se emplea un estudio descriptivo y dogmático desde el paradigma positivista, mediante la técnica cualitativa de análisis documental sobre la normativa y jurisprudencia vigentes. Esta investigación demuestra que la sociedad fiduciaria, aunque no sea la constructora y garante del éxito del proyecto inmobiliario, asume una responsabilidad civil frente al consumidor cuando, en virtud del esquema fiduciario, incumple deberes de diligencia, información y protección derivados del derecho del consumo. En consecuencia, este estudio evidencia la necesidad de fortalecer los estándares de vigilancia y control fiduciario permanente para garantizar una protección efectiva en la cadena de consumo con relación al derecho a la vivienda digna.

Palabras clave: fiducia mercantil, protección al consumidor, diligencia, asimetría de información, vivienda digna, responsabilidad civil.

Abstract

In the Colombian real estate sector, the mercantile trust has been consolidated as the primary legal mechanism to guarantee transparency and security in the execution of housing projects. However, there are significant gaps in the implementation of these mechanisms that prevent trust companies from acting as a true diligence filter, leaving the buyer unprotected against risks of insolvency or the diversion of funds by construction companies. Consequently, this research seeks to determine the scope of the civil liability of trust companies towards the homebuyer, analyzing their active role as supervisors rather than merely as resource managers. To this end, a descriptive and dogmatic study from the positivist paradigm is employed, utilizing the qualitative technique of documentary analysis on current regulations and jurisprudence. This research demonstrates that the trust company, although not the builder nor the guarantor of the real estate project's success, assumes civil liability towards the consumer when, under the trust scheme, it breaches the duties of diligence, information, and protection derived from consumer law. As a result, this study highlights the need to strengthen the standards of continuous fiduciary surveillance and control to ensure effective protection within the consumer chain in relation to the right to adequate housing.

Keywords: mercantile trust, consumer protection, diligence, information asymmetry, adequate housing, civil liability.

Introducción

En el contexto del sector inmobiliario colombiano, la fiducia mercantil se ha constituido como una figura importante para garantizar la transparencia y seguridad en los proyectos de vivienda (Gómez, 2015; Carranza, 2023). A lo largo del tiempo, las fiducias han implementado un ‘filtro de diligencia’, como un rol activo en el cual las fiduciarias no solo administran los recursos, sino que supervisan activamente la ejecución de los proyectos inmobiliarios. Esta figura busca proteger los recursos del consumidor frente a posibles liquidaciones, fraudes o insolvencias de las constructoras, garantizando que estos aportes se utilicen exclusivamente para la finalización de las viviendas. Este enfoque se apoya en la protección constitucional del derecho a una vivienda digna, y obliga a las fiduciarias a actuar con un nivel de diligencia mayor, con base en el carácter profesional, debido a la captación de dineros públicos y la normativa vigente que regula los derechos de los consumidores en Colombia (Arrubla Paucar, 2018).

El sector inmobiliario en el país enfrenta un problema significativo relacionado con la gestión de los proyectos y la protección del consumidor de vivienda. Aunque las fiduciarias desempeñan un rol importante en la administración de los recursos y la supervisión de los proyectos, la realidad muestra que existen brechas en la implementación rigurosa de estos mecanismos de protección. La fiduciaria, tradicionalmente vista como una figura neutral y de confianza, no siempre actúa como un verdadero ‘filtro de diligencia’, lo que deja desprotegido al consumidor frente a los riesgos de insolvencia o desviación de fondos por parte de las constructoras. Este desequilibrio entre las partes ha generado una serie de problemas jurídicos y económicos, evidenciando la falta de una supervisión efectiva que proteja al comprador de vivienda. En este contexto, surge la necesidad de resolver la siguiente pregunta: ¿Cuál es el alcance de la responsabilidad civil de las sociedades fiduciarias frente al consumidor de vivienda en proyectos inmobiliarios en Colombia?

Para abordar este problema, la investigación utilizó una metodología descriptiva con razonamientos lógicos de lo particular a lo general y viceversa. Se analizó la normativa y las prácticas actuales, enfocándose en las instituciones jurídicas como la fiducia mercantil y la protección al consumidor. Los datos fueron secundarios, organizados mediante guías y matrices, y se aplicó la técnica cualitativa de análisis documental para examinar en detalle la información

recopilada. El enfoque fue positivista y dogmático, verificando hipótesis a través de un análisis profundo de las instituciones jurídicas relevantes.

Este trabajo aborda diversas dimensiones del sector inmobiliario colombiano, comenzando con este sector y el uso de esquemas fiduciarios, donde se analiza la evolución de la fiducia mercantil como solución a problemas financieros en el sector inmobiliario. Se examina, además, el marco constitucional y legal del consumidor de vivienda, destacando el derecho a la vivienda digna y su vinculación con la protección constitucional del consumidor. Seguido a esto, se adentra en el rol de la fiduciaria como filtro de diligencia y no únicamente como gestora de recursos. Se discute la importancia de que la fiduciaria actúe como un supervisor cuidadoso, en lugar de ser una mera administradora de recursos. La investigación también explora la responsabilidad profesional de la fiduciaria en la cadena de valor, argumentando que ésta debe asumir responsabilidades más allá de la gestión de recursos, protegiendo al consumidor de posibles incumplimientos por parte de la fiduciaria y/o la constructora. Además, se analiza la asimetría de información y el deber de mitigación por parte de las entidades financieras, resaltando la necesidad de transparencia y diligencia en la supervisión. Finalmente, el trabajo examina la responsabilidad civil frente al daño del consumidor, enfocándose en cómo la negligencia de la fiduciaria puede causar perjuicios al comprador, explorando criterios de imputación y el nexo causal entre las omisiones de la fiduciaria y los daños sufridos por los consumidores.

El aporte de este trabajo radica en proporcionar un análisis profundo y actualizado sobre el papel de la fiduciaria en el sector inmobiliario colombiano, destacando su responsabilidad no solo como gestora de recursos, sino como un filtro activo que protege al consumidor de vivienda frente a los riesgos de los proyectos inmobiliarios. A través de una revisión detallada de la normativa vigente y las prácticas del sector, se ofrece una perspectiva crítica sobre las brechas en la protección del consumidor, proponiendo soluciones concretas como la implementación de protocolos de diligencia más estrictos. Además, se resalta la importancia de la transparencia y la vigilancia activa por parte de las fiduciarias, aportando así una nueva visión sobre cómo mejorar la confianza en los proyectos inmobiliarios y asegurar la correcta destinación de los recursos. Este análisis contribuye al debate sobre la necesidad de fortalecer la regulación y las prácticas fiduciarias para garantizar una protección efectiva de los derechos de los consumidores en Colombia.

Metodología

En esta investigación se utilizaron razonamientos lógicos de lo particular a lo general y de lo general a lo particular, por lo tanto, se emplearon las técnicas de inducción y deducción. El tipo de estudio fue descriptivo, ya que se analizaron características y correlaciones de los elementos y componentes de las categorías e instituciones jurídicas consideradas. Los datos utilizados fueron secundarios, ya que fueron obtenidos por otros investigadores.

Para esta investigación se utilizaron guías y matrices para organizar la información obtenida y los datos fueron recolectados y sistematizados en documentos de trabajo. Se empleó la técnica cualitativa de análisis documental, a través de la cual se hizo un trabajo analítico sobre los documentos y la información recopilada.

El paradigma de la investigación fue el positivismo, ya que se verificaron hipótesis derivadas de teorías y las investigadoras y el fenómeno investigado fueron entidades autónomas e independientes entre sí. El tipo de investigación fue dogmática, porque se ordenaron instituciones jurídicas a partir de referentes comunes del objeto de estudio.

1. El sector inmobiliario y el uso de esquemas fiduciarios

El sector inmobiliario en Colombia ha tenido una constante transformación y crecimiento en los últimos años, atribuible al dinamismo de las modalidades de contratación. La fiducia mercantil se ha convertido en la figura principal para la ejecución de proyectos inmobiliarios durante las últimas tres décadas, atravesando distintos retos a lo largo de estas, tales como la pandemia del COVID-19 (Cámara de Comercio de Medellín, 2025).

Para comprender este mecanismo, es necesario remitirse a su base legal. Según el artículo 1226 del Código de Comercio,

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Durante la década de los 90, se vivió en el país la crisis de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), influyendo en el dinamismo de las modalidades de contrato para la adquisición de vivienda. La UPAC, ligada al valor de las tasas de interés que se incrementaron en la época, generaron innumerables damnificados, ya que a muchos se les hizo imposible el pago de sus créditos, causando que los proyectos fracasaran debido a la falta de recursos. Fue allí donde se previó como una solución a este problema el esquema de fiducia inmobiliaria. Esto se tradujo en un cambio en el modelo de negocio, donde se empieza a implementar un sistema de preventas y la participación de las sociedades fiduciarias en diversas modalidades de negocios fiduciarios (Gómez, 2015; Carranza, 2023).

2. El marco constitucional y legal del consumidor de vivienda

2.1. La vivienda digna como derecho con protección constitucional

El derecho a la vivienda digna no debe entenderse como la simple facultad de acceder a una estructura física. En el ordenamiento jurídico colombiano, este concepto se erige como un derecho de segunda generación, cuya protección constitucional es el pilar sobre el cual se construye toda la regulación del sector inmobiliario y la protección al comprador de vivienda (Const., 1991, art. 51).

Este derecho se encuentra consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, el cual no solo consagra el derecho, sino que impone al Estado el mandato de promover planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo (Const., 1991, art. 51). No obstante, por vía del artículo 93 de la Constitución Política, se integra el bloque de constitucionalidad, incorporando tratados internacionales que definen el alcance de la 'dignidad' en la vivienda.

Entre estos instrumentos, destaca el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). En su Observación General No. 4, artículo 11, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas estableció que "los Estados Partes reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC), 1991).

Para que el Estado y las constructoras cumplan con el estándar constitucional, la vivienda debe reunir siete condiciones esenciales que la Organización de Naciones Unidas (ONU) ONU-Habitat (2010), ha hecho obligatorias.

1. Seguridad de tenencia.
2. Disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura.
3. Asequibilidad
4. Habitabilidad
5. Accesibilidad
6. Ubicación
7. Adecuación cultural (p. 10)

Tradicionalmente, la vivienda fue clasificada como un derecho prestacional, cuya efectividad dependía de la disponibilidad de recursos públicos. Sin embargo, la Corte Constitucional (Sentencia T-025 de 2004), ha señalado que la vivienda digna adquiere el estatus de derecho fundamental a través de tres vías: en primer lugar, por conexidad, cuando su vulneración pone en riesgo derechos como la vida o la salud; en segundo lugar, cuando se trata de sujetos de especial protección, como niños, ancianos, desplazados o personas con discapacidad; y, por último, en su carácter autónomo, cuando se puede identificar un derecho subjetivo claro, como por ejemplo, el cumplimiento de garantías mínimas de habitabilidad.

En este sentido, la Corte ha sido enfática al declarar que:

El derecho a la vivienda digna trasciende el ámbito de la propiedad privada para convertirse en un presupuesto de la libertad y la autonomía individual. No se trata simplemente de un bien de consumo, sino de un espacio de realización personal que el Estado debe proteger mediante la vigilancia estricta de quienes se dedican a su enajenación (Corte Constitucional, T-908 de 2012).

Esta protección constitucional tiene una influencia directa en el derecho privado, debido a que el contrato de compraventa de vivienda no es un contrato de naturaleza puramente civil. Al estar relacionado con un derecho constitucional, las normas de protección al consumidor, como la garantía por fallas estructurales o acabados, deben interpretarse siempre a favor del comprador, pues el incumplimiento de la constructora no solo afecta un patrimonio, sino que vulnera la ‘dignidad’ del núcleo familiar. (Constitución Política de Colombia, 1991; Corte Constitucional, Sentencia T-473/08; Sentencia T-585/06; Ley 1480, 2011).

2.2. Límites a la libertad contractual en el derecho mercantil frente al régimen del consumidor

La estructura jurídica de los contratos de compraventa de vivienda ha experimentado una transformación radical. Anteriormente, el derecho privado, tanto civil como comercial, se fundamentaba sobre la autonomía de la voluntad, principio bajo el cual las partes tenían la potestad de autorregular sus intereses y crear normas vinculantes mediante el acuerdo de sus voluntades. Este postulado, consagrado en el artículo 1602 del Código Civil (*pacta sunt servanda*), presuponía una igualdad formal y material entre los contratantes (Código Civil, 1887).

Sin embargo, en el contexto actual del mercado inmobiliario, esta igualdad es inexistente. La relación entre el constructor y el comprador no es una relación equilibrada, sino una relación de consumo caracterizada por una asimetría (Universidad Sergio Arboleda, 2016). Por ello, el derecho mercantil actual ha tenido que aceptar la imposición de límites externos a la libertad contractual para evitar el abuso del derecho y garantizar el equilibrio entre las partes (Ley 1480, 2011).

En la práctica mercantil inmobiliaria, el contrato ya no es el resultado de un proceso de diálogo entre las partes para su negociación. Por el contrario, nos enfrentamos a los denominados contratos de adhesión, donde la constructora, que es la parte profesional, dispone unilateralmente el contenido contractual, y el consumidor se limita a aceptar o rechazar el contenido normativo predispuesto (Posada, 2015).

Como lo ha señalado la Corte Constitucional, la libertad contractual en los contratos de adhesión se encuentra restringida por la ley para proteger a la parte débil. El Estado interviene no para anular la autonomía de la voluntad, sino para nivelar la relación entre la constructora y el comprador, asegurando que el ejercicio de la libertad económica no se traduzca en un abuso frente al consumidor (Corte Constitucional, C-909, 2012).

Uno de los límites más contundentes que impone el régimen de consumo (Ley 1480 de 2011) frente al régimen mercantil general es el carácter de orden público de sus normas. Mientras que en el derecho mercantil muchas normas son supletorias, es decir, las partes pueden pactar algo distinto, las normas de protección al consumidor son imperativas (Ley 1480, 2011; Villalba, 2012).

En el sector inmobiliario y específicamente de vivienda, significa que cualquier cláusula en la cual el comprador renuncie a reclamar por fallas estructurales o acabados, o en la cual la constructora se otorgue plazos de entrega indefinidos, carece de validez jurídica, aun si el consumidor la firmó ‘libremente’ (Ley 1480, 2011; Superintendencia de Industria y Comercio, 2018).

El derecho mercantil tradicional operaba bajo la máxima del *caveat emptor* (comprador, ten cuidado). Sin embargo, bajo el régimen de consumo, la libertad del vendedor para ‘promocionar’ su producto tiene límites estrictos. Según el artículo 29 de la Ley 1480 de 2011, las condiciones objetivas anunciadas en la publicidad obligan al anunciante y se entienden incorporadas al contrato.

Esto limita la facultad de las constructoras de incluir cláusulas de ‘deslinde’ que suelen decir ‘las imágenes son de referencia y no comprometen al constructor’. Para la jurisprudencia

actual, la publicidad genera una expectativa legítima que limita la libertad de la constructora de entregar algo distinto a lo ofrecido.

Finalmente, el derecho mercantil moderno reconoce que el profesional inmobiliario mantiene una posición dominante (Gómez J., 2015). El límite a la libertad contractual aquí se manifiesta en la teoría del abuso del derecho. La Corte Suprema de Justicia ha reiterado que el ejercicio de una facultad contractual (como la resolución del contrato por mora en el pago) no puede ejercerse de manera arbitraria o desproporcionada si ello implica una vulneración al derecho a la vivienda digna del consumidor que ha cumplido con gran parte de sus obligaciones (Sentencia SC-11287 de 2016).

2.3. El rol de la fiduciaria como filtro de diligencia y no solo como gestora de recursos

La participación de una sociedad fiduciaria en un proyecto inmobiliario no es un elemento meramente accidental o accesorio, sino que constituye una estructura de confianza diseñada para mitigar los riesgos inherentes a la asimetría de información y a la vulnerabilidad del consumidor (Rodríguez, 2013). Considerando que la fiduciaria actúa como un ‘filtro de diligencia’ que protege el ahorro privado y la efectividad del derecho a la vivienda (Superintendencia Financiera de Colombia, 2014).

Para comprender el rol de filtro, es imperativo partir de la naturaleza de la fiducia mercantil, consagrada en el artículo 1226 del Código de Comercio. A diferencia de un mandatario común, la fiduciaria es un profesional del comercio sujeto a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Esto implica que su responsabilidad no se mide bajo el estándar del ‘buen padre de familia’, sino bajo el estándar del ‘buen profesional’ (Código de Comercio, 1971; Superintendencia Financiera de Colombia, 2014). Este grado de diligencia exige una gestión técnica, especializada y prudente, donde la fiduciaria debe prever posibles riesgos que para un consumidor promedio serían imperceptibles (Rodríguez, 2013). La Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera refuerza este deber al señalar que las fiduciarias deben obrar con la mayor diligencia para alcanzar la finalidad perseguida por el constructor, pero salvaguardando los intereses de los beneficiarios, es decir, de los compradores.

La fase de preventas es aquella en la cual el rol de filtro de la fiduciaria se manifiesta con mayor rigor. En esta etapa, la fiduciaria no entrega los recursos al constructor de inmediato, su función es actuar como un tercero neutral que custodia el dinero de los promitentes compradores hasta que se cumplan las denominadas condiciones de giro o el 'punto de equilibrio'.

Este control preventivo, implica la verificación exhaustiva de varios ejes fundamentales: en primer lugar, la situación jurídica del inmueble, es decir, que el terreno donde se construirá esté libre de gravámenes que impidan el desarrollo; en segundo lugar, la fiduciaria debe verificar que el proyecto cuente con las licencias urbanísticas correspondientes y vigentes; en tercer lugar, debe verificar el presupuesto real y el crédito constructor aprobado o recursos propios suficientes para terminar la obra; y finalmente, se debe haber vendido un mínimo de unidades necesarias, es decir, el proyecto debe llegar al 'punto de equilibrio' para garantizar la viabilidad financiera (Fiduciaria Caja Social, s.f.).

Si estas condiciones no se cumplen, la fiduciaria tiene el deber legal y contractual de devolver los recursos a los compradores, debidamente indexados o con los rendimientos pactados (Fiduciaria Caja Social, s.f.). En este punto, la fiduciaria actúa como un escudo que evita que el ahorro del consumidor se pierda en proyectos inviables.

Sobre esto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 5175 de 2020 ha dicho que, Ciertamente, la fiduciaria «no se podía limitar a que el fideicomitente simple y llanamente le certificara que ya se alcanzó [el punto de equilibrio], porque entonces, se convierte la figura del fideicomiso comercial en una fachada, que un fideicomitente utiliza a una organización financiera para ofrecer una falsa seguridad», máxime «si en el contrato de encargo fiduciario (...) el proyecto se encuentra en la fase pre-operativa, en la cual deberán cumplirse los requisitos establecidos por la fiduciaria para la obtención del punto de equilibrio del proyecto». (p. 7)

La asimetría de información es una de las grandes problemáticas del consumidor de vivienda. El rol de la fiduciaria como filtro, implica también ser un canal de comunicación veraz tal como lo establece el Estatuto del Consumidor, que exige que la información sea clara, veraz, oportuna y suficiente (Ley 1480, 2011, art. 23).

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que el incumplimiento del deber de información por parte de la fiduciaria genera una responsabilidad, pues el comprador vincula su voluntad al

proyecto confiando en el ‘sello de garantía’ que otorga la presencia de una entidad financiera vigilada (Corte Suprema de Justicia, SC 5175, 2020).

Un elemento técnico fundamental es la creación del patrimonio autónomo, al transferir los bienes y recursos a una fiducia, estos salen del patrimonio del constructor y se vuelven inembargables por acreedores personales de éste (Código de Comercio, 1971, art. 1238).

Aquí se evidencia el rol de ‘filtro’ patrimonial, si la constructora quiebra o entra en insolvencia, los recursos del proyecto de vivienda están protegidos. La fiduciaria, como administradora de este patrimonio, debe asegurar que el dinero se use exclusivamente para lo que fue destinado, es decir, construir las viviendas. Esta separación patrimonial es la que permite que, incluso ante crisis empresariales, el proyecto pueda ser terminado por un tercero o los recursos retornados a los consumidores (Código de Comercio, 1971, art. 1233).

Anteriormente, las fiduciarias se defendían bajo la premisa de ser simples administradores de recursos, ajenos a los defectos de construcción o retrasos en la entrega. No obstante, la jurisprudencia reciente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dado un giro garantista. En sentencias como la SC-3661 de 2021, se ha empezado a analizar la responsabilidad por omisión en el control de riesgos. Si la fiduciaria detecta que el constructor está desviando fondos, o que no tiene las licencias, y aun así permite que se sigan captando recursos de consumidores, la fiduciaria puede ser declarada responsable por los perjuicios causados. Ya no es posible que la fiduciaria guarde silencio ante la negligencia del constructor; su deber de ‘buen profesional’ le exige actuar como un supervisor activo de la finalidad del encargo (Corte Suprema de Justicia, SC-3661, 2021).

El filtro de la fiduciaria no es absoluto. Sin embargo, el ‘filtro’ sí se extiende a la vigilancia de la destinación de los recursos. Si el retraso se debe a que la fiduciaria entregó dinero al constructor sin que éste acredite el avance de obra, hay una falla clara en el filtro de diligencia.

La Corte Suprema de Justicia ha dicho que,

(...) la obligación indelegable a su cargo según el numeral 4° de artículo 1234 del Código de Comercio, puesto que está acreditado que no se llegó al punto de equilibrio y que el mismo fue indebidamente certificado y en consecuencia, no podía hacerse entrega de dineros para seguir la fase operativa», debiendo esperar para ello al «alcance efectivo del punto de equilibrio, o en su defecto, devolver los recursos pagados, por los beneficiarios del área (...) (Corte Suprema de Justicia, SC 5175, 2020, p. 8).

3. La responsabilidad profesional de la fiduciaria en la cadena de valor

3.1. De la obligación de medios o resultado a la responsabilidad profesional en el entorno inmobiliario

Más allá de las disposiciones generales del Código Civil, es el artículo 1243 del Código de Comercio el que establece que el fiduciario será responsable hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Seguido de esto, encontramos que esta disposición se encuentra conforme al Código Civil, en su artículo 1604, el cual consagra que se es responsable por culpa leve en los negocios en los que ambas partes obtengan un beneficio, como es el caso de las fiduciarias.

Sobre lo anterior, las disposiciones que se encuentran en el ordenamiento jurídico sobre las obligaciones de la fiduciaria se basan en obligaciones de medio. Esto se ve reflejado en normas como el artículo 7 del Estatuto del Consumidor, en la cual se señala que la prestación del servicio es una obligación de medio, en la que la garantía se da no con base en el resultado, si no a las condiciones de la calidad en la prestación del servicio (Medina & Vásquez, 2014).

Sin embargo, autores como Arrubla Paucar (2018), sostienen que catalogar todas las obligaciones de la fiduciaria como de medios es desproporcionado frente a las finalidades del contrato, puesto que implica que la fiduciaria sólo está obligada a la diligencia y cuidado del proyecto encomendado, pero no a garantizar su resultado. Una posición controversial, tratándose de proyectos inmobiliarios de adquisición de vivienda, en los cuales muchos terminan perdiendo sus inversiones.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC 5430-2021 resalta que la diligencia exigida ya no se basa en el artículo 63 del Código Civil, si no que exige un grado de diligencia más elevado, que se espera de un experto en negocios fiduciarios, considerando que dicha actividad solo la puede llevar a cabo un profesional especializado, bajo la vigilancia y autorización de entidades como la Superintendencia Financiera (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, SC5430, 2021).

En este mismo sentido, afirma la Corte que, ya sea que las obligaciones sean consideradas como de medio o de resultado, el grado de reproche va a ser el mismo, lo que se exige y espera es la actuación de un experto en la gestión específica para la que fue encargado y que dio origen al

daño. Con esto nos quiere decir que la exigencia será proporcional a su especialidad profesional dentro de la relación jurídica (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, SC5430-2021, 2021).

En ese orden, el grado de diligencia exigible a la fiduciaria no es el que un hombre común emplearía ordinariamente en sus negocios propios (art. 63 C.C.), sino el de un «buen hombre de negocios», comoquiera que si la fiducia mercantil siempre involucra la obligación de administrar, ello le impone actuar como un profesional en el ramo bien calificado para el desempeño de su oficio, so pena de incurrir en responsabilidad si actúa de manera negligente y con su acción u omisión genera perjuicios al otro contratante (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, SC5430-2021, 2021).

Es allí donde se hace referencia al principio de buena fe, pues en base a este, se trata de abrir a otras posibilidades, dejando atrás la discusión de obligaciones de medio o resultado, para pasar a una responsabilidad profesional. Por lo menos, es importante hacer la categorización basados en cuál es el fin de la creación de la fiducia, cuál es su modalidad y a qué está obligado como profesional. De manera que,

Propugnamos por una tendencia que debe ser la de apartarnos de la concepción tripartita de la culpa, basados en la función del principio general de la buena fe, el cual puede llevarnos a reformular la responsabilidad contractual, llenando los espacios que permite la clasificación tripartita de la culpa, con un deber especial y profesional de diligencia el cual necesariamente, obliga a la máxima diligencia (Arrubla Paucar, 2018, p. 398).

3.2. La asimetría de información y el deber de mitigación por parte de las entidades financieras

La asimetría de información en el sector financiero no se considera simplemente una disparidad de conocimientos, sino una condición estructural que el Estado debe intervenir por mandato del artículo 335 de la Constitución Política, el cual califica la actividad financiera, bursátil y aseguradora como de ‘interés público’. Esta calificación impone a las entidades financieras un deber de conducta profesional que trasciende la simple transferencia de datos técnicos.

El pilar normativo fundamental es la Ley 1328 de 2009, la cual establece en su artículo 3° el principio de transparencia e información cierta, suficiente y oportuna. Esta norma obliga a las entidades a mitigar la asimetría mediante el suministro de información que permita a los

consumidores comprender los efectos de los contratos que suscriben. Según la Superintendencia Financiera de Colombia (2023), este deber no es opcional, sino una carga prestacional que, de incumplirse, faculta la imposición de sanciones administrativas y la nulidad de cláusulas abusivas.

Esta postura jurisprudencial establece que el silencio o la información incompleta por parte del banco no es una omisión neutra, sino que constituye una reticencia que puede viciar el consentimiento del consumidor por error o dolo (Superintendencia Financiera de Colombia, 2023).

La jurisprudencia de la Corte Constitucional también ha contribuido mediante la Sentencia C-909 de 2012, en la cual se analiza la protección del consumidor frente a fraudes y riesgos operativos. La Corte señala que,

La relación que se crea entre las dos partes en la instrumentación de un servicio financiero es por principio asimétrica por cuanto una de las partes, la institución financiera, conoce en mejor forma el mercado, los riesgos y el régimen jurídico de la operación (Corte Constitucional, C-909, 2012).

3.3. La fiduciaria ante el incumplimiento de deberes de información y protección

La Circular Básica Jurídica (CE.029/14) de la Superintendencia Financiera de Colombia contempla varios deberes que deben atenderse en todo negocio fiduciario, entre estos encontramos el deber de información, deber de asesoría, deber de protección de los bienes fideicomitidos, deber de lealtad y buena fe, entre otros.

Teniendo en cuenta el carácter profesional de las fiduciarias, el deber de información comprende,

el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto [sic] 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 (Circular Básica Jurídica, CE.029/14, 2014)

El deber de información en la fiducia inmobiliaria se concreta en la información que brinda la fiduciaria, actuando como administradora de recursos, a los beneficiarios, que comúnmente son la parte débil de la relación contractual, manteniéndolos informados acerca del estado de las obras. Esta actúa como depositaria de la confianza de los usuarios que centran sus expectativas en la información que le es proporcionada, de manera que la defraudación de esa confianza va en contra del principio de buena fe que debe erigir todo el negocio jurídico (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, SC 5430-2021, 2021).

4. Alcance y límites de la responsabilidad fiduciaria

4.1. Distinción entre la responsabilidad de la constructora y la de la sociedad fiduciaria

La fiduciaria no es la dueña del proyecto ni la responsable de su ejecución técnica. Su responsabilidad se circunscribe a la gestión de los recursos captados y al cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil. Según la Superintendencia Financiera de Colombia (2023), a través de su Circular Básica Jurídica, las fiduciarias deben actuar con la diligencia de un “buen hombre de negocios”, pero no garantizan el éxito de la inversión ni la entrega física de la obra, a menos que así se pacte expresamente.

La Corte Suprema de Justicia, en su Sentencia SC-2426, ha precisado que,

Por su parte, la sociedad fiduciaria, por regla general, asume obligaciones de medios. Y, excepcionalmente, de resultado, cuando así lo prevé la ley - conforme lo establece el artículo 29.3 del Decreto 663 de 1993 o Estatuto Orgánico del Sistema Financiero -. Ello implica que la fiduciaria se obliga a emplear la diligencia y los medios adecuados para alcanzar los fines del contrato, pero no garantiza la obtención efectiva del resultado pretendido. Pudiendo exonerarse de responsabilidad si acredita haber actuado con el cuidado y la pericia que su posición profesional exige. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC 2426, 2025)

Por el contrario, la constructora es quien mantiene el vínculo obligacional directo respecto a la calidad, idoneidad y seguridad del inmueble. Bajo el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), la constructora es el ‘productor’ y, por ende, es la única llamada a responder por los vicios de construcción, los acabados y la estabilidad estructural de la edificación (Congreso de la República, 2011).

La distinción se hace evidente en el régimen de garantías, mientras que la constructora responde por la garantía legal (10 años para estructura, 1 año para acabados). La fiduciaria responde por el incumplimiento de las instrucciones del fideicomitente (por ejemplo, entregar dinero a la constructora antes de cumplir el ‘punto de equilibrio’).

Aunque sus esferas de responsabilidad están separadas, la Corte Constitucional, en su sentencia C-909 de 2012, ha señalado que esta distinción no puede ser utilizada como un ‘escudo’ para defraudar al comprador. Si la fiduciaria permite que su nombre y logo sean utilizados en la

publicidad del proyecto de manera que induzca al consumidor a creer que ella respalda la construcción, podría configurarse una responsabilidad por información engañosa.

Los consumidores, sin distinción, adoptan decisiones teniendo como soporte la confianza y la buena fe en la creencia o convicción de encontrar calidad y/o satisfacción sobre lo adquirido, que, sin embargo, supone un cierto riesgo, superior a sus conocimientos, lo que demanda la protección especial que prevé la Carta Política, razón por la que ese desequilibrio debe contrarrestarse (Corte Constitucional, SC-909, 2012).

En este sentido, la Ley 1796 de 2016 (Ley de Vivienda Segura) reforzó las obligaciones de supervisión técnica, pero mantuvo la separación patrimonial, recordándoles a los usuarios que la fiducia es un patrimonio autónomo independiente de la masa de bienes de la constructora (Giraldo & Restrepo, 2022).

4.2. La conducta omisiva o negligente como la vigilancia y administración de recursos

A diferencia de otras figuras, en la fiducia inmobiliaria la administración de recursos exige una vigilancia activa. Según la Superintendencia Financiera de Colombia (2023), en su Circular Básica Jurídica, las fiduciarias deben implementar mecanismos de control que permitan verificar la existencia real de los gastos que la constructora solicita cubrir. La negligencia ocurre cuando la fiduciaria se convierte en un simple ‘tramitador’ de pagos sin verificar el cumplimiento de hitos o el estado de las licencias.

La Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia SC 5430-2021, estableció que “(...)las fiduciarias asumen el compromiso proveniente de la ley de realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto”.

No le es dable al fiduciario alegar que desconocía el mal manejo de los recursos por parte del fideicomitente constructor si, dentro de sus facultades, contaba con la posibilidad de inspeccionar o condicionar los desembolsos a informes de interventoría (Superintendencia Financiera de Colombia, 2022).

La administración negligente de recursos suele manifestarse en la liberación de fondos antes de alcanzar el ‘punto de equilibrio’ o sin las garantías de estabilidad necesarias. Este tipo de omisión vulnera el artículo 1234 del Código de Comercio, el cual dicta los deberes indelegables

del fiduciario, entre ellos, la realización de todos los actos necesarios para la consecución del fin de la fiducia (Decreto 410, 1971).

Por su parte, La Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC 15214-2017, ha señalado que la omisión en la vigilancia de los recursos por parte de la fiduciaria afecta directamente el derecho a la vivienda digna de los adherentes. La negligencia en la custodia de los dineros entregados por los consumidores financieros rompe la cadena de confianza del sistema y genera una responsabilidad solidaria indirecta cuando la omisión facilita el detrimento patrimonial del usuario.

5. Análisis de la responsabilidad civil frente al daño del consumidor

5.1. Criterios de imputación por fallos en proyectos respaldados por entidades financieras

La determinación de la responsabilidad de las sociedades fiduciarias en proyectos inmobiliarios ha transitado desde una visión clásica de ‘buen padre de familia’ hacia un modelo de responsabilidad profesional calificada. En este entorno, la imputación no surge simplemente de un incumplimiento mecánico, sino de la infracción de estándares técnicos y deberes de conducta que el ordenamiento jurídico impone a quienes gestionan el ahorro público bajo una apariencia de seguridad institucional.

Para que el daño sufrido por un comprador, como la pérdida de su inversión o la no entrega del inmueble sea imputable a la fiduciaria, la doctrina y la jurisprudencia colombiana han decantado varios criterios.

A diferencia del mandatario civil, la fiduciaria es un profesional del comercio sujeto a una vigilancia estricta por parte de la Superintendencia Financiera. El criterio de imputación aquí se fundamenta en la culpa leve profesional, que exige un grado de previsión y técnica superior al de una persona ordinaria. La fiduciaria no puede alegar ignorancia sobre riesgos que un experto en el sector inmobiliario debería detectar.

En ese orden, el grado de diligencia exigible a la fiduciaria no es el que un hombre común emplearía ordinariamente en sus negocios propios (art. 63 Código Civil), sino el de un ‘buen hombre de negocios’, comoquiera que si la fiducia mercantil siempre involucra la obligación de administrar, ello le impone actuar como un profesional en el ramo bien calificado para el desempeño de su oficio, so pena de incurrir en responsabilidad si actúa de manera negligente y con su acción u omisión genera perjuicios al otro contratante (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, SC 5430, 2021).

La asimetría informativa es el pilar de la protección al consumidor inmobiliario. El criterio de imputación se activa cuando la entidad financiera omite informar riesgos, limitaciones técnicas o imprevistos que afecten la ejecución del contrato. Bajo la Ley 1328 de 2009, el silencio o la información incompleta no es una omisión neutra; constituye una reticencia que vicia el consentimiento y genera responsabilidad por el daño derivado de una decisión de inversión mal informada.

Este criterio, desarrollado con rigor en la jurisprudencia de 2021 y reforzado en 2025, establece que la fiduciaria no es un simple buzón de pagos. La imputación surge si la fiduciaria detecta o debió detectar anomalías en el constructor y guardó silencio o permitió la captura de más recursos de consumidores.

Al respecto, la jurisprudencia reciente de 2025 ha precisado que “pudiendo exonerarse de responsabilidad si acredita haber actuado con el cuidado y la pericia que su posición profesional exige” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC 2426, 2025).

Un criterio de imputación fundamental es la incapacidad de la fiduciaria para advertir riesgos previsible, como el impago del crédito constructor. En las sentencias analizadas, la fiduciaria fue hallada responsable, aunque con condenas parciales, por no prever que la constitución de una hipoteca de mayor extensión, sumada a la mora del constructor, impediría la escrituración a favor del consumidor que cumplió con sus pagos.

La Corte Suprema de Justicia ha sido taxativa al señalar que la fiduciaria no es una ‘convidada de piedra’ en la verificación de la viabilidad financiera del proyecto:

(...) es claro que la fiduciaria no era una convidada de piedra en punto a la verificación de que el patrimonio autónomo fuese integrado en su totalidad antes de que se iniciara la fase operativa del proyecto, pues con independencia de que en las cláusulas contractuales no se haya impuesto de manera específica esa obligación, es evidente que en su calidad de administradora profesional en este tipo de negocios, estaba compelida a realizar con diligencia todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia (Corte Suprema de Justicia, SC 5430, 2021, pp. 100-101).

Cuando una fiduciaria permite que su logo y prestigio se utilicen en maquetas, folletos y publicidad para inducir confianza en el comprador, asume una responsabilidad por expectativa legítima. Si el proyecto falla, la fiduciaria no puede escudarse en que ‘sólo administraba dinero’, pues su presencia fue el ‘sello de garantía’ que motivó la compra (Corte Suprema de Justicia, SC-2774, 2022).

En el régimen de consumo, el nexo causal se suaviza bajo la figura de la responsabilidad solidaria indirecta. Se imputa a la fiduciaria si su negligencia en la custodia de los dineros facilitó o permitió el detrimento patrimonial del usuario. No se requiere que la fiduciaria sea la autora directa del fraude, sino que su falta de vigilancia técnica rompa la ‘cadena de confianza’ del sistema inmobiliario.

La Corte Suprema de Justicia ha ratificado este enfoque en 2025 al analizar la legitimación del consumidor,

Lo determinante para establecer si una persona es considerada consumidor es el propósito de la adquisición: si está destinada al uso personal o familiar, se le reconoce como tal (...)

La tendencia en el derecho comparado es que la Ley de Defensa del Consumidor pueda ser aplicada a otros agentes de la actividad económica en situación de debilidad... situación de desigualdad o asimetría informativa en relación con el producto o servicio adquirido (Corte Suprema de Justicia, SC 1718-2025).

Finalmente, el estándar de imputación actual reconoce que, aunque la fiduciaria asume por regla general obligaciones de medios, el grado de reproche es proporcional a su especialidad profesional. Si la fiduciaria actúa de manera pasiva ante un proyecto que claramente no cumple hitos de construcción, su responsabilidad es plena, pues su deber de ‘buen profesional’ le exige actuar como un supervisor activo de la finalidad del encargo.

5.2. El nexo causal entre la negligencia fiduciaria y el perjuicio al comprador

La responsabilidad en el contrato de fiducia se plantea desde la responsabilidad contractual. Esta se estructura en el presupuesto del incumplimiento del deber de prestación. Así mismo, se enfoca desde el principio de buena fe que oxigena la teoría de la responsabilidad de corte individualista, llevándonos a la responsabilidad basada en el riesgo profesional (Arrubla Paucar, 2013).

En este sentido, la responsabilidad contractual exige nexo causal para su adjudicación. Este surge del incumplimiento del contrato ligado a la negligencia, traducida en la falta de los deberes de cuidado y prudencia de la fiduciaria, o en cualquier otra infracción de sus compromisos contractuales (Arrubla Paucar, 2013).

La Corte Suprema de Justicia ha precisado que “el nexo causal lo constituye la relación entre la conducta del deudor y el daño causado”, de manera que solo hay lugar a responsabilidad cuando el perjuicio es consecuencia directa del incumplimiento (Corte Suprema de Justicia, SC 5142-2020).

La fiduciaria es responsable por incumplimiento, si en forma intencional o imprudente quebranta alguna de sus obligaciones, ya sea por acción o por omisión. También es culpable si la calidad de su actuación no alcanza el nivel mínimo exigido para ese cargo (...), o por

el hecho de que alguno de sus funcionarios o empleados, cuando estos actuando dentro de los límites de su competencia, ocasiona daños a los bienes del fideicomiso (Arrubla Paucar, 2013, p. 41).

De esta manera, el nexo causal dado en la responsabilidad contractual en el ámbito fiduciario se evidencia cuando por la negligencia dada, ya sea por el incumplimiento de las obligaciones o la deficiencia en la actuación esperada del profesional encargado, produce un perjuicio al comprador o beneficiario y este es imputable a la fiduciaria. Por lo tanto, se exige que el daño sea efecto del incumplimiento y no de circunstancias ajenas o independientes.

Al respecto, Arrubla Paucar (2013) nos menciona un ejemplo clave para entender esta dinámica,

Piénsese, por ejemplo, en una fiducia de administración inmobiliaria, donde se vinculan a los beneficiarios en la toma de decisiones sobre compras de materiales o equipos y estos se deciden por equipos de mala calidad. Luego la fiduciaria se quiere exonerar de responsabilidad alegando la intervención de los interesados. Sucede que la profesional es la fiduciaria y por ello solo debió llevar las cotizaciones de equipos que cumplan con las exigencias de calidad, pues se supone que la escogencia la hacen los participantes bajo el supuesto de que lo que esta les presenta cumple con los requisitos mínimos de calidad y además era a su cargo la advertencia sobre la idoneidad de los mismos para el mejor provecho de la gestión fiduciaria. No puede sentarse, por tanto, como norma general que la aceptación del interesado exonere a la fiduciaria, cuando es ella, dada su profesionalidad, la llamada a advertir sobre decisiones que pueden ser perniciosas para el fideicomiso. En el evento de ser varios los beneficiarios, el consentimiento de uno de ellos no impide a los demás reclamar por el incumplimiento. (p. 45)

En concordancia con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que las omisiones sólo generan responsabilidad cuando existe un deber jurídico de actuar, esto es, cuando el sujeto se encuentra en posición de garante, condición que claramente ostentan las sociedades fiduciarias frente al patrimonio autónomo y los intereses de los beneficiarios. En consecuencia, la Corte es clara al afirmar que la responsabilidad de la fiduciaria no se configura automáticamente por el fracaso del proyecto inmobiliario, sino únicamente cuando se demuestra que su conducta negligente fue determinante en la producción del daño (Corte Suprema de Justicia, SC 13925, 2016).

La jurisprudencia colombiana ha sido clara en señalar que, en estructuras complejas como la fiducia inmobiliaria, la intervención de terceros, como el constructor, no rompe automáticamente el nexo causal. En efecto, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que cuando la fiduciaria transfiere recursos a la constructora sin el cumplimiento de las condiciones contractuales, debe responder por los perjuicios causados a los compradores, aun cuando el daño se materialice a través de la actuación de dichos terceros. En este sentido, la responsabilidad se fundamenta en el incumplimiento de los deberes de control, verificación y gestión del riesgo que le son propios a la fiduciaria, pues no puede considerarse un simple intermediario pasivo. Por el contrario, su condición de profesional la ubica en una posición de garante, de manera que su omisión en la adopción de medidas preventivas constituye una causa adecuada del daño, manteniéndose así el nexo causal, salvo que se demuestre que la conducta del tercero fue exclusiva y determinante en su producción (Corte Suprema de Justicia, SC 5430, 2021).

En esta misma línea, la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC 3978 de 2022, expone un caso relacionado con un proyecto inmobiliario estructurado mediante fiducia, en el cual los compradores entregaron recursos a través del patrimonio autónomo administrado por la sociedad fiduciaria. Sin embargo, el proyecto no se ejecutó conforme a lo previsto, generando perjuicios económicos a los inversionistas.

En dicha providencia, se evidencia la estructura propuesta para establecer la responsabilidad de la fiduciaria, considerando que la conducta de la fiduciaria, consistente en la omisión de controles, la falta de verificación de condiciones y el incumplimiento de sus deberes de información y advertencia constituye claramente una negligencia fiduciaria. Dicha negligencia causó el perjuicio sufrido por los compradores, que se materializó en la afectación de los recursos invertidos y en la frustración del proyecto inmobiliario (Corte Suprema de Justicia, SC-3978, 2022).

En este sentido, es claro que lo determinante para efectos de responsabilidad no es únicamente la existencia del daño, sino la demostración de que éste fue consecuencia de la conducta de la fiduciaria. Allí es donde se evidencia el nexo causal en tanto la falta de control y supervisión por parte de la fiduciaria facilitó la ejecución irregular del proyecto y la indebida gestión de los recursos, circunstancias tales que resultan determinantes en la producción del daño.

Conclusiones

La protección constitucional del comprador de vivienda exige que la fiducia actúe con una mayor diligencia, de manera similar a un buen hombre de negocios, y no como un simple gestor neutro de recursos. En este sentido, el régimen de protección al consumidor actúa como un límite a la libertad contractual del derecho mercantil, transformando así la obligación de la fiduciaria de una obligación de medios a una responsabilidad profesional, debido a la captación de dineros públicos en la cadena de valor inmobiliaria. Sin embargo, se establece que la fiduciaria no es garante del resultado del proyecto inmobiliario; no obstante, sí debe responder cuando su conducta omisiva o negligente contribuye al daño sufrido por el consumidor, especialmente en relación con los deberes de vigilancia, información y administración de los recursos. Por lo tanto, las entidades deben asumir un rol activo en la mitigación de asimetrías de información, garantizando así que el consumidor no soporte individualmente los fallos de un proyecto inmobiliario respaldado por una entidad financiera.

Este trabajo es fundamental porque explica la evolución del sector inmobiliario en Colombia, posicionando a la fiducia mercantil no como un actor accesorio, sino como un pilar de confianza y un ‘filtro de diligencia’ indispensable para la protección del derecho constitucional a la vivienda digna. A través de un análisis detallado, la investigación demuestra que la profunda asimetría informativa entre constructor y comprador exige que la responsabilidad de las fiduciarias trascienda la mera gestión de recursos para convertirse en un deber profesional de vigilancia permanente y transparencia informativa. Finalmente, este estudio aporta una visión renovada sobre cómo el régimen de consumo y la jurisprudencia reciente han limitado la autonomía de la voluntad para evitar abusos, asegurando que el respaldo de una entidad financiera sea una protección real para los recursos del consumidor y no un simple escudo jurídico para excusar el incumplimiento.

En trabajos futuros, se puede profundizar en la implementación de mecanismos de protección al consumidor en el sector inmobiliario, proponiendo la creación de protocolos estandarizados y obligatorios, que vayan más allá de la mera verificación formal de documentos. Las fiduciarias deben actuar como supervisores permanentes, condicionando los desembolsos a informes de interventoría reales y a la verificación física del avance de obra. Además, se busca proteger el ahorro del consumidor frente a la desviación de fondos o la insolvencia del constructor, fortaleciendo la transparencia financiera. También sería valioso investigar nuevas normativas que

refuercen la responsabilidad fiduciaria, así como el impacto de políticas públicas en la accesibilidad y transparencia de la información para los compradores. Por último, se podría explorar la extensión de la responsabilidad fiduciaria a proyectos de vivienda social o desarrollos urbanos sostenibles, promoviendo una cultura de responsabilidad y confianza en el mercado inmobiliario.

Referencias

- Arrubla Paucar, J. (2013). *Contratos mercantiles: contratos contemporáneos*. (3a. ed.) Legis.
- Arrubla Paucar, J. (2018). *Los negocios fiduciarios y la fiducia en garantía*. Temis.
- Carranza, D. (2023). *La responsabilidad en la fiducia inmobiliaria: un enfoque desde el derecho del consumo*. [Trabajo de grado de maestría, Universidad de los Andes]. Repositorio Institucional Universidad de los Andes. <https://hdl.handle.net/1992/69330>
- Ching Ruiz, J. (2020). *La naturaleza jurídica de los contratos suscritos por patrimonios autónomos derivados de la celebración de contratos de fiducia mercantil por entidades públicas*. [Trabajo de grado de maestría, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio institucional Universidad Externado de Colombia. <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/3616>
- Código de Comercio [Código]. (2025) 42a ed. Legis
- Congreso de la República de Colombia. (13 de Julio de 2016). Ley 1796. funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=78234
- Constitución Política de Colombia [Const. P.]. (1991). 18a ed. Legis.
- Corte Constitucional de Colombia. (7 de noviembre de 2022). Sentencia C-909/12. [MP. <Nilson Pinilla Pinilla>].
- Corte Constitucional. Sala Novena de Revisión. (15 de mayo de 2008) Sentencia T-473/08 [MP. <Clara Inés Vargas>]
- Corte Constitucional. Sala Sexta de Revisión. (27 de julio de 2006) Sentencia T-585/06 [MP. <Marco Gerardo Monroy Cabra>]
- Corte Constitucional. Sala Sexta de Revisión. (7 de noviembre de 2012) Sentencia T-908/12 [MP. <Nilson Pinilla>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. (14 de agosto de 2023) Sentencia SC-276-2023 [MP. <Octavio Augusto Tejeiro Duque>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (26 de septiembre de 2017) Sentencia SC-15214-2017 [MP. <Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (14 de noviembre de 2023). Auto AC-3350-2023 [MP. <Luis Alonso Rico Puerta>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (8 de abril de 2025). Sentencia SC-593-2025 [MP. <Octavio Augusto Tejeiro Duque>]

- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (15 de agosto de 2025). Sentencia SC-1718-2025 [MP. <Octavio Augusto Tejeiro Duque>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (19 de diciembre de 2025). Sentencia SC-2426-2025 [MP. <Francisco Ternera Barrios>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (15 de agosto de 2021). Sentencia SC1718-2025 [MP. <Octavio Augusto Tejeiro Duque>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (19 de diciembre de 2025). Sentencia SC2426-2025 [<MP. Francisco Ternera Barrios>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (5 de agosto de 2022). Sentencia SC2774-2022 [<MP. Álvaro Fernando García Restrepo>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (7 de diciembre de 2021). Sentencia SC5430-2021 [MP. <Álvaro Fernando García Restrepo>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (8 de julio de 2021). Sentencia SC3661-2021 [MP. <Francisco Ternera Barrios>].
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (14 de diciembre de 2022) Sentencia SC-3978-2022 [MP. <Martha Patricia Guzmán>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (16 de diciembre de 2020) Sentencia SC 5142-2020 [MP. <Octavio Tejeiro>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (23 de agosto de 2016) Sentencia SC13925-2016 [MP. <Ariel Salazar>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (7 de diciembre de 2021) Sentencia SC 5430-2021 [MP. <Octavio Tejeiro>]
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (18 de diciembre de 2020) Sentencia SC 5175-2020 [MP. <Luis Alonso Rico>]
- Fiduciaria Caja Social. (s.f.). *Guía de protección al consumidor inmobiliario: El punto de equilibrio y la seguridad de sus recursos*. <https://www.fiduciariacajasocial.com/>
- Gómez, J. (2015). *Negocios fiduciarios en el sector inmobiliario*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Pontificia Javeriana]. Repositorio Institucional Universidad Pontificia Javeriana. <http://hdl.handle.net/10554/36966>
- Medina, L., y Vasques, J. (2014) *Responsabilidad de las fiduciarias frente a los consumidores inmobiliarios*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Militar Nueva Granada]. Repositorio Institucional Universidad Militar Nueva Granada.

<https://repository.umng.edu.co/server/api/core/bitstreams/c367175a-4c71-41c9-827c-b8dd9a93f3fd/content>

Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

<https://www.ohchr.org/es/professionalinterest/pages/cescr.aspx>

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (1966, 16 de diciembre). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. Derechos Humanos, Folleto informativo No. 21(Rev.1), 10.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (16 de diciembre de 1966).

Posada, C. (2015). *Las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión en el derecho colombiano*. *Revista de Derecho Privado*, (29), 141–182. <https://doi.org/10.18601/01234366.n29.07>.

Superintendencia de Industria y Comercio. (2018). *Guía para el consumidor en el sector inmobiliario*. <https://www.sic.gov.co>

Superintendencia Financiera de Colombia, Delegatura para Funciones Jurisdiccionales. (28 de septiembre de 2023). [Liliana Milena Campo Vargas contra Acción Sociedad Fiduciaria S.A.]

Superintendencia Financiera de Colombia, Delegatura para Funciones Jurisdiccionales. (3 de octubre de 2023). [Carmen Cristina Espitia Rosso contra Acción Sociedad Fiduciaria S.A.]

Superintendencia Financiera de Colombia. (28 de febrero de 2014). Circular Externa 029 de 2014. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10083443/normativanormativa-generalcircular-basica-juridica-ce-10083443/>

Superintendencia Financiera de Colombia. Delegatura para Funciones Jurisdiccionales. (23 de diciembre de 2022) [Jorge Alberto Hernández Montes contra Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria].

Universidad Sergio Arboleda. (2016). *Guía para el consumidor: Todo lo que debe saber sobre la protección al consumidor en Colombia*. https://www.usergioarboleda.edu.co/wp-content/uploads/2016/03/guia_para_el_consumidor.pdf

Villalba, J. (2012). Introducción al derecho del consumo. Aspectos introductorios al derecho del consumo. *Prolegómenos*, 12(24), 77–95. <https://doi.org/10.18359/prole.2481>