



CAMILO ACOSTA VILLADA

carosta@elespectador.com
@AcostaVillada

En proyectos de construcción

“Las fiduciarias se han relajado identificando riesgos de las constructoras”

El abogado Juan Carlos Orjuela, especialista en protección del consumidor financiero y quien le ganó un millonario pleito judicial a Bancolombia por el incumplimiento en un proyecto inmobiliario en Tolú, habla sobre las denuncias contra algunos planes de vivienda inconclusos.

Los reportes de proyectos inmobiliarios inconclusos o de incumplimientos se han convertido en un problema para los ciudadanos, que invierten sus ahorros para cumplir el sueño de tener casa propia o por negocio. En Bogotá, tal es el caso del proyecto BD Bacatá o la Torre Andes, en el sector de La Floresta (noroccidente de Bogotá), donde varios compradores denunciaron demoras y cambios en las reglas del contrato. En ese último caso, las preguntas constantes de los afectados fueron: ¿Ante quién pueden acudir? ¿Quién protege sus derechos?

Pues bien, la respuesta podría estar en una sentencia del Tribunal Superior de Bogotá, que en diciembre de 2020 falló una demanda civil contra la fiduciaria Bancolombia, que junto a la Constructora ACSA, estaba al frente del inconcluso conjunto de apartamentos Balsillas de Tolú (Sucre). La decisión salió a favor de dos de los cincuenta inversionistas y ordenó reintegrarles la inversión que habían hecho en la compra de inmuebles. La sentencia tumbó una decisión de la Superintendencia Financiera de Colombia (que se pronunció a favor de la entidad bancaria) y ordenó indemnizar a los compradores con \$342'165.967.

Para el abogado Juan Carlos Orjuela, quien asumió la cruzada legal, que comenzó en noviembre de 2018, esa decisión representa un hito en la protección de los consumidores y una luz para quienes compran vivienda sobre planos, que sufren demoras en su entrega, cambios en las reglas de juego o, en el peor de los casos, incumplimiento total.

En diálogo con este diario, Orjuela habló sobre los fallos de las fiduciarias (encargadas de los recursos y evaluar los riesgos de las constructoras) y cómo los afectados pueden proteger tanto su patrimonio y sus ahorros, como sus derechos y obligaciones.

¿Dónde está el error para que se repitan los casos de consumidores en el limbo por incumplimientos de las constructoras?

Hay un protagonista: las sociedades fiduciarias, que son gestores profesionales de negocios ajenos. En esas circunstancias, reciben el encargo de una persona que tiene un lote de terreno para

un proyecto inmobiliario. De la adecuada definición de los riesgos depende en gran medida el éxito de las obras. Considero que esas sociedades se han relajado en la identificación de los riesgos y, en muchas ocasiones incluso, las sociedades constructoras no tienen el músculo, la experiencia ni la idoneidad para llevar a cabo proyectos de esta naturaleza.

¿Cuál es la mayor falla en los proyectos de construcción?

En este tema debemos recordar que las sociedades de servicios financieros y las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben cumplir sus obligaciones con la debida diligencia. En la medida en que no se haga

una adecuada administración de los riesgos que puedan afectar a un proyecto así, se pueden presentar problemas como los que han venido proliferando.

¿Están fallando las fiduciarias?

Un proyecto inmobiliario involucra numerosos aspectos de naturaleza financiera, de naturaleza

técnica y de naturaleza jurídica. Entonces, en la medida en que una sociedad fiduciaria no haga un adecuado análisis de estos riesgos, por cualquiera de estos aspectos se puede ver siniestrado un proyecto. Sea porque se agotan los recursos, porque hay problemas en la parte jurídica o porque las constructoras no tienen la competencia y la idoneidad (y en muchas ocasiones se constituyen exclusivamente para llevar a cabo un proyecto inmobiliario).

¿De quién es la culpa de que un proyecto no llegue a feliz término o tenga demoras?

Tendría que decir que cada proyecto es un mundo y uno no puede establecer una regla gene-

“La Superfinanciera debería pronunciarse imponiendo sanciones a estas a estas fiduciarias.”

Juan Carlos Orjuela, abogado.



Una acción de protección del consumidor financiero puede ser la opción de los compradores en proyectos de vivienda inconclusos, para no perder su dinero. / Mauricio Alvarado

ral. En cada caso habrá que establecer quién es el directo responsable. En lo que a mí concierne, en los proyectos y en los procesos que he llevado en nombre de consumidores financieros he logrado establecer que las sociedades fiduciarias han faltado a su debida diligencia, han incumplido sus obligaciones legales y contractuales y, en consecuencia, son las responsables de que se produzcan los siniestros y el fracaso de este tipo de proyectos.

¿Cuál cree que sería la forma en que una persona puede sentirse segura para incursionar en un proyecto así y, si es afectada por demoras, cómo podría denunciarlo?

En todos estos proyectos toman parte sociedades fiduciarias, que son vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y resulta de la mayor importancia que esa entidad estatal examine con mayor detenimiento el adecuado cumplimiento de los deberes y obligaciones de estas sociedades. Esa superintendencia tiene la posibilidad de imponer sanciones cuando se verifiquen incumplimientos a los deberes que tienen este tipo de sociedades, pero lo que uno se encuentra es que, a pesar de que se han producido fallos condenatorios a fiduciarias por incumplimiento de sus deberes, no se han proferido sanciones por parte de la autoridad de control y vigilancia.

¿Cómo calificaría la actuación de la Superintendencia Financiera en la protección al consumidor?

En los casos en que la jurisdicción ha condenado a la fiduciaria a indemnizar los perjuicios que ha ocasionado a los compradores, considero que la superintendencia debería también pronunciarse imponiendo sanciones, por el perjuicio que se causa y por la defraudación de la confianza de los consumidores financieros.

¿Qué aconsejaría a las personas que se han visto afectadas por casos parecidos?

Lo primero es que hagan valer los términos de los contratos suscritos. Y, en la medida en que puedan identificar que la fiduciaria, que es la entidad que les debe generar confianza, ha defraudado esa confianza o ha incumplido sus deberes contractuales y legales, mi sugerencia es que inicien una acción de protección del consumidor financiero ante la Superintendencia Financiera de Colombia, para que se pueda demostrar judicialmente si su gestión fue acorde con sus obligaciones o no. ■