



JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA

Magistrado Ponente

Sentencia No. 039

Radicación No. 2023-00245

(Discutida y aprobada mediante Acta No. 089 de la fecha)

Manizales, Caldas, siete (7) de marzo de dos mil veinticinco (2025)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Analizada la sustentación de la alzada, acorde al traslado que en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 fue corrido por proveído del 18 de septiembre de 2024, compete a la Sala el desatar el remedio vertical interpuesto por el demandante frente a la sentencia proferida el 5 de septiembre de 2024 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal instaurado por *Augusto* contra las sociedades *Constructora M*, actuando como administradora y vocera del patrimonio autónomo “*Fideicomiso X*”.

II. ANTECEDENTES

El petitum. Por medio del libelo introductorio, el demandante instó que se declarara la obligación de hacer a cargo de las sociedades encartadas, consistente en efectuar “*el proceso de escrituración*” del predio identificado como “*Apto 901 con su respectivo parqueadero y deposito (sic) en el conjunto residencial LIVING matrícula inmobiliaria número 100-XXXXXX ficha 126XXXXX estrato VI (...) derivado del*

cumplimiento de la obligación pactada.”. Asimismo, que ese proceder se adelantara en la Notaria Segunda del Círculo de esta ciudad.

La causa petendi. En respaldo de su reclamación, el señor Augusto argumentó haber adquirido “un crédito habitacional con el número de ficha 12604650” con Constructora M en calidad de constructora y Fiduciaria Y en condición de vocera del patrimonio autónomo, marco contractual dentro del cual acató las obligaciones pecuniarias que le correspondían, encontrándose al día con las sumas adeudadas en virtud del pacto.

Conforme las estipulaciones de las partes, verificado el descargo total del precio, las convocadas procederían a la transferencia del dominio extendiendo el instrumento público; empero, pese a solicitarlo en diferentes ocasiones a través de derechos de petición, las respuestas fueron negativas, ya que la fiduciaria informó que tanto la expedición del paz y salvo, como la enajenación del bien, correspondía hacerlo a la constructora, mientras que esta última, a su vez, manifestó carecer del flujo de caja necesario para el efecto¹.

Trámite de primera instancia. El proceso fue admitido por el Juzgado de conocimiento en auto del 22 de septiembre de 2023. Consumadas en debida forma las notificaciones, la única en pronunciarse fue Fiduciaria Y, quien, a pesar de no haber propuesto excepciones de fondo propiamente dichas, hizo girar la oposición a en torno a su ausencia de legitimación en la causa, alegando hallarse imposibilitada en orden a satisfacer los pedimentos inaugurales, pues el débito de realizar las escrituras reposaba en exclusiva sobre la otra codemandada².

La providencia confutada. El *a-quo* resolvió declarar la nulidad absoluta del convenio celebrado por los sujetos involucrados; subsecuente a lo cual, ordenó las restituciones mutuas, disponiendo que el demandante regresara materialmente los bienes a la

¹ Archivos 001 y 004 del Cuaderno Principal

² Archivos 015 ídem

constructora y que aquella le devolviera los dineros que le fueron entregados, con la indexación respectiva.

En respaldo de esa determinación, el Funcionario arguyó que, al margen de rotularse “*Contrato de vinculación como beneficiario de área*”, el negocio jurídico pactado en realidad se acompasaba a una promesa de compraventa, cuyos requisitos esenciales estaban ausentes al momento de su rubricación, considerando que se pretirió identificar con claridad el bien objeto de la misma, al igual que plasmar la época en que debía “*hacerse la transferencia o la suscripción de la Escritura Pública y por supuesto la fecha y la notaría*”, según lo impone el canon 1611 del Código Civil.

Así, aunque se blandió una “*pretensión de cumplimiento*” direccionada a constreñir a las accionadas “*para que se dijera que (...) existe la obligación de hacer, que consiste en suscribir la escritura pública*”, al carecer de validez el contrato de vinculación “*no puede evidentemente ordenarse su cumplimiento*”³.

La apelación. Inconforme con lo dictaminado, el promotor interpuso el remedio vertical, cuestionando los puntos que a continuación se compendian:

(i) El judicial desconoció que “*lo único que se pretendía con la demanda es la escrituración*”, sin que los intervinientes debatieran la existencia del “*contrato de compraventa*” (sic) que en su momento le cedió el señor *Octavio* al demandante o la identidad de los activos a que este se contraía, ni tampoco lo atinente al desarrollo, en razón del cual el señor *Augusto* “*recibió materialmente los bienes y puede disfrutar a plenitud de los mismo* (sic)”; al contrario, en sus interrogatorios las partes reconocieron al unísono dichas circunstancias, situación ignorada por el sentenciador, quien de paso pretirió el mandato inserto en el precepto 1618 del Código Sustancial respecto a “*la primacía de las voluntades sobre las formas*”.

³ Acta de audiencia visible en el Archivo 035 del Cdno. Ppal.

Adicionó, que las irregularidades avizoradas en el primer nivel, al no haberse invocado por los litigantes, fueron saneadas conforme a lo previsto en el régimen de las nulidades vertido en los artículos 132 y siguientes del Código General del Proceso; de allí que la decretada por el judicial “*no está llamada a prosperar*”.

(ii) Sostuvo el apelante que la pasividad adjetiva de *Constructora M*, implicaba admitir como ciertos los hechos susceptibles de confesión, escenario que la Célula Judicial pasó de largo aun cuando daba cuenta de la aceptación sobre la existencia del negocio jurídico y su incumplimiento por la convocada ⁴.

El traslado. Fijado el aviso secretarial correspondiente, en el plazo concedido los no recurrentes guardaron absoluto silencio.

III. CONSIDERACIONES

Problema jurídico y tesis de la Sala. Advirtiéndose presentes los parámetros adjetivos pertinentes, amén que durante lo rituado no se suscitaron causales de anulación que deban declararse en esta instancia, ni se estima necesario emitir un pronunciamiento expreso en el sentido indicado por el artículo 280 del Código General del Proceso respecto a la conducta de las partes; acatando el linderero sentado en el precepto 328 de la misma obra, acomete la Corporación a establecer si lo resuelto por el *a-quo*, en el entendido de declarar la nulidad absoluta del negocio efectivamente celebrado por las partes, se avenía acertado de cara a la normativa encargada de disciplinar la validez de los contratos; en caso negativo, se abordará lo concerniente a la posibilidad *-desde un punto de vista jurídico y procesal-* de acceder a lo deprecado por el demandante.

La Sala anticipa que la decisión confutada se revocará, lo cual de ningún modo implica el éxito de las aspiraciones del recurrente, ya que el análisis conjunto de los razonamientos brindados en sustento de la

⁴ Archivo 036 del Cdno. Ppal., reproducido en el 05 del Cuaderno “*02SegundaInstancia*”

pretensión impugnativa, en concordancia con lo instado desde los albores de la *lid*, permite comprender que lo perseguido fue la germinación de obligaciones que no se desprenden con la suficiente nitidez de la convención allegada, y que no pueden generarse a través del presente pronunciamiento judicial, al carecer de los elementos mínimos exigidos para el acto que en particular le correspondería.

Supuestos jurídicos. Sabido es que el derecho romano, base esencial de las instituciones legales actuales, desde un punto de vista amplio concibió las obligaciones como los vínculos *de iure* que asignan a determinado sujeto el deber de acatar o realizar una prestación a favor de otro⁵, derivando de allí que sus elementos se contraen a: i) un nexo de derecho; ii) una prestación correctamente delimitada, bien sea de naturaleza económica o personal; iii) un deudor a cuyo cargo se encuentra aquella y iv) un acreedor que en condición de beneficiario, está habilitado para perseguir su satisfacción.

Las múltiples fuentes de las obligaciones, reposan en el canon 1494 del compendio sustancial civil, entre las que figura el contrato o convención, nacida del “*concurso real de las voluntades de dos o más personas*”, suceso del cual, al tenor del precepto 1495 ídem, se desprenden débitos que bien pueden consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa. La segunda, a que se contrae el *sub iudice*, equivale a un mandato de conducta activa por parte del deudor, que, según su denominación lo sugiere, tiene como objeto central el despliegue del proceder pactado.

Dentro del género que se viene tratando, el elenco procesal civil distingue la obligación mediante la cual uno de los contratantes se compromete a una actuación propia específica de tipo material⁶ o intelectual⁷, de aquella adquirida en sede de las tratativas precontractuales, asumiendo la celebración futura de cierto negocio jurídico; no otra cosa se extracta de la diferenciación que, en punto de

⁵ “*Obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei*” indica la definición traída por las “*Institutas*” de Justiniano

⁶ Artículos 2053 y ss. Código Civil

⁷ Artículos 2063 y ss. ídem

los trámites ejecutivos, incorporan los artículos 433 y 434 de la Ley 1564 de 2012, disponiéndose en el último que, en dichos asuntos compulsivos, frente a la renuencia del obligado a *“suscribir una escritura pública o cualquier otro documento (...) el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436 (...)”*.

Manifestación patente del pacto que genera la prestación de hacer, es la promesa de contrato, que en el supuesto de tratarse lo prometido de una compraventa de inmueble, radica para las partes el débito de suscribir el instrumento público correspondiente, demandándose además la concurrencia de los presupuestos mencionados en el artículo 1611 del Código Civil, en orden a producir plenos efectos ⁸⁹ ; requerimiento que incluso se mantiene incólume frente a las promesas de carácter mercantil, que, al margen de su perfeccionamiento consensual, deben observar *“(...) las condiciones propias de la promesa en general, es decir, los requisitos para la existencia y validez de los contratos, el señalamiento de un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido y la determinación del contrato prometido, de tal modo que no quede faltando para su perfeccionamiento sino la tradición”*¹⁰.

De otro lado, atendiendo al contorno factual bajo escrutinio, conviene evocar que el ordenamiento jurídico dota a las personas de facultades para autorregularse, a fin de que dispongan de sus intereses en la manera que consideren más apropiada y generen en curso de sus relaciones cotidianas efectos vinculantes, traducidos en la adquisición de derechos y obligaciones sin más limitantes que las restricciones previstas por la misma ley, el orden público y las buenas costumbres; *grosso modo*, es esto lo que significa el principio de la *“autonomía de la voluntad privada”*.

⁸ En ese entendido, recordó la Sala de Casación Civil de la Corte: *“En el «contrato de promesa de compraventa de inmueble», por ejemplo, el artículo 1611 del Código Civil -subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887- exige la satisfacción de unos requisitos formales para su eficacia y validez, cuya desatención trae como consecuencia que no produzca obligación alguna, de ahí que del mismo emerge como prestación fundamental la de hacer, esto es, la de celebrar el pacto prometido, que al ser desatendido habilita al negociante para demandar judicialmente su cumplimiento o resolución.”* SC

⁹ del 10 de julio de 2023

¹⁰ CSJ SC 12 sep. 2000, rad. C-5397

En el contexto de las actividades civiles y comerciales, se advierte que el indicado baremo adquiere trascendencia, comoquiera que para el legislador no es posible positivizar la amplísima variedad de transacciones que las personas pueden celebrar en aras de procurar sus metas individuales, motivo por el que se autoriza a los contratantes a autodeterminarse creando las reglas que van a disciplinar su enlace, respetando, claro está, las prohibiciones que ha establecido el Estado en aras de salvaguardar el interés general, como es de su competencia.

Derivación de la figura que aquí se viene tratando, son los contratos atípicos, producidos en desarrollo de la mencionada prerrogativa que el sistema legal otorga a los particulares; alianzas que por su forma, contenido y fines, no se ciñen a ninguno de los modelos de contratación pre establecidos, pero que al igual que estos, al reunir las exigencias sustanciales mínimas, forjan un nexo que une válidamente a sus suscriptores, imponiéndoles acatar las prestaciones de su cargo, pues en todo caso, la voluntad enderezada a germinar obligaciones *-in iure-*, implica una ley particular y concreta, que dota de juridicidad y fuerza vinculante las relaciones sinalagmáticas.

Un aspecto adicional a considerar, es lo señalado en el precepto 1740 del Código Civil, a cuyo tenor: *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes”*.

Acorde lo reiteró la Corte de Cierre de la especialidad civil, en providencia SC1756 del 29 de julio de 2024, la nulidad, como sanción al negocio jurídico, puede ser **absoluta** a raíz de la presencia de alguna de las causales establecidas en la regla 1741 del elenco sustantivo en cita *-en concordancia con el 1502 ídem-*, a saber: i) en presencia de objeto o causa ilícita¹¹; ii) ante la ausencia de alguna de las pautas que la ley

¹¹ *“(i) la causa ilícita, entendiéndose por tal, “la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público” (Art. 1524); (ii) el objeto ilícito, pues dado que el mismo concierne a lo que se quiere del negocio jurídico, este debe ser armónico con el imperio de la legalidad.”* SC17154 de 2015

ha establecido para la validez del acto conforme con su naturaleza¹²; y, iii) por mediar incapacidad absoluta en cabeza de quienes intervinieron para su formación; no obstante, la infracción en comento será **relativa**, en caso de presentarse cualquier otro tipo de vicio¹³.

Respecto a la primera de las mencionadas *-que es a la que se cierne la contienda-*, anota el artículo 1742 del Código Civil, que “(...) *puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato*”, excepción al mandamiento general incorporado en el precepto 281 del C.G.P. – *relativo a la congruencia que ha de guardar la sentencia con la demanda y su réplica-*, lo cual se explica en la función que impregna a los operadores judiciales de garantizar a través de sus pronunciamientos la protección del interés general, y la vigencia de un orden justo.

La secuela práctica de una declaración de tal raigambre, viene dada por el canon 1746 del compendio sustantivo civil; radica en la restitución de las partes al estado en que se hallaban previo al nacimiento del acto, o lo que es lo mismo, “*en el que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo (...)*”¹⁴¹⁵.

Considerando la divergencia principal expuesta por el extremo recurrente, conviene desde ahora resaltar que las hipótesis nulitivas antes aludidas son de carácter sustantivo, su configuración va en desmedro de la validez de los actos jurídicos y declaraciones de voluntad, difiriendo de forma evidente de las consagradas en el artículo

¹² “(iii) *la falta de solemnidades por su parte, alude a los llamados presupuestos ad substantiam actus, formalidad impuesta por el derecho para la constitución del negocio, que van más allá de fungir como medio de prueba por ser esenciales para su existencia misma.*” ídem

¹³ “*Es punto común que la nulidad es una sanción impuesta por el ordenamiento jurídico a las manifestaciones o declaraciones de voluntad, cuando éstas desconocen las condiciones normativas para su validez. (...) Nulidad que se escinde en absoluta y relativa según la gravedad del defecto. Aquélla se configura cuando hay «un objeto o causa ilícita», «por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos» o cuando son celebrados por «personas absolutamente incapaces». Los demás vicios darán lugar a la nulidad relativa, conforme al artículo 1740 del mismo estatuto.*” SC 1756 de 2024

¹⁴ Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha indicado: “*La declaratoria de nulidad absoluta conlleva que la convención viciada pierda la aptitud para producir cualquier consecuencia jurídica; para todos los efectos «se considera el contrato como no realizado (nullum est negotium; nihil est actum)», de modo que sus secuelas obligacionales desaparecen ex tunc, como si jamás se hubiera celebrado.*” SC 002 del

¹⁵ de enero de 2021

133 del Estatuto Procesal Civil atinentes a irregularidades que afectan el vigor de las actuaciones adjetivas. De ahí que, teniendo disímil naturaleza y consecuencias, las causales que recaen sobre las primeras *-materiales o sustantivas-*, no pueden decidirse de acuerdo con los preceptos que gobiernan las segundas *-nulidades procesales-*, ni viceversa ¹⁶. En una frase, se trata de instituciones jurídicas absolutamente diferentes, que de mezclarse y confundirse, desquiciarían de manera superlativa el ordenamiento positivo.

Del caso concreto. (i) Examinado el sentido de los embates formulados en respaldo de la alzada, surge que la inconformidad primordial del demandante, se afinsa en la declaratoria de nulidad absoluta del convenio que otrora le fuese cedido por un tercero, con la expectativa de hacerse, a la postre, titular de los inmuebles referidos en los hechos; discrepancia que, a pesar de que el abanderado judicial erróneamente cimentó sobre el régimen nulitivo de tipo procedimental, en aras de salvaguardar la garantía de contradicción que le asiste al señor Augusto *-pues no puede perjudicársele por la falta de precisión técnica de su abogado-*, debe despacharse en el entendido que, según el contexto panorámico del escrito, le atañe.

Aclarado ello, se tiene que el Sentenciador primario encontró que la transacción celebrada, sin perjuicio de su denominación, develaba una promesa de compraventa de inmuebles, que al no contar con el cúmulo de requisitos previstos por la ley para el acto *-en tanto no mencionaba la descripción específica de los bienes prometidos, ni una época o condición orientadora del momento en el cual se extendería el instrumento público necesario para la transferencia-* adolecía de un vicio insalvable susceptible de pronunciarse a iniciativa del juez; tesis de la

¹⁶ “3. No deben confundirse las nulidades sustanciales que se hallan disciplinadas en el Título 20 del Libro 4° del Código Civil, con las procesales que se consagran y regulan en el de procedimiento civil: tocan las primeras con los actos jurídicos, cuando les “falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes” (Art. 1740); rezan las segundas con irregularidades que afectan la validez de las actuaciones procesales. Siendo fundamentalmente distintas, por su naturaleza y por sus efectos, las nulidades que afectan los unos y las que vician las otras, no puede decidirse lo concerniente a la nulidad o validez de las segundas de acuerdo con los preceptos que gobiernan las nulidades sustanciales, ni la de los primeros con aplicación de las normas rectoras de las nulidades procesales (...)”. Casación Civil Sentencia del 30 de junio de 1972. G.J. Tomo CXLII No 2352-2357, pág. 248 a 253

que esta Colegiatura se apartará, por considerarla contraevidente a la realidad del asunto.

En efecto, respecto al objeto de elucidación, está acreditado que en Escritura Pública No. XXX otorgada el 30 de marzo del año 2015, ante la Notaría Quinta del Círculo de Manizales, se constituyó por voluntad de la señora *Rosario -fideicomitente aportante-, Constructora M -fideicomitente promotor- y Fiduciaria Y -administradora y vocera-*, la fiducia mercantil de administración que dio origen al patrimonio autónomo denominado “Fideicomiso X”, con el objeto de llevar a cabo un proyecto inmobiliario sobre el predio identificado con F.M.I. 100-XXXXXX¹⁷.

Igualmente, que el 15 de octubre de 2017¹⁸, entre el señor *Octavio*, en calidad de beneficiario de área y *Constructora M*, como gerente, se suscribió el documento privado intitulado “CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO X”¹⁹, en cuya primera hoja se anotó la identidad de los contratantes, se reseñó que el proyecto estaba en la etapa “I”, que el predio al que refería correspondía al “Inmueble No. 901” con “Área construida aproximada: 92 m²”, “Garaje (s): S2/006. Depósito: 901”, señalándose por concepto de “Valor total de la vinculación: \$335.000.000”, a pagarse en diversos instalamentos entre el 11 de noviembre de 2017 y el 11 de agosto de 2018.

Conforme el acápite de antecedentes del contrato, el beneficiario de área se vincularía al fideicomiso para que a la finalización del proyecto se le entregara materialmente la unidad indicada y *Fiduciaria Y*, en su rol de administradora del patrimonio autónomo, le efectuara la transferencia del dominio, plasmándose que no se trataba de una promesa de compraventa²⁰.

¹⁷ Fls. 4 a 34. Archivo 001. Cdno. Ppal.

¹⁸ Conforme se desprende de la cesión hecha posteriormente por el señor *Octavio* al señor *Augusto*

¹⁹ Fls. 35 a 47 ídem

²⁰ “1.6. El BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace el GERENTE, con el propósito de que a la terminación del proyecto el GERENTE les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y FIDUCIARIA Y como administradora del

Acorde la cláusula primera, el beneficiario de área adquiriría dicha calidad, previa la satisfacción de las condiciones allí estipuladas, cubriéndose su beneficio con la eventual traslación de propiedad por parte de la fiduciaria, reiterando que **“EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA.”**²¹ (Negritillas originales del cartulario).

El 21 de marzo de 2019, *Octavio y Augusto*, rubricaron la *“CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO 10043xxxxx-0”*²², por medio de la cual, el contratante originario, traspasó al cesionario los derechos y obligaciones derivados del convenio de vinculación al que se hizo referencia²³.

De la observancia del precitado contorno fáctico, lo primero que se extrae es que mediante el instrumento público mencionado fue creada una fiducia mercantil dirigida a la concreción de un desarrollo inmobiliario²⁴, institución afín al tráfico comercial en dicho mercado, siendo de gran usanza en la medida que resulta útil para la negociación

FIDEICOMISO X le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato” (...) “1.10 EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA”.

²¹ *“Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a (sic) entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE ÁREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO X. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE ÁREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad FIDUCIARIA Y como vocera del FIDEICOMISO X, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento (...) **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA.** (Negritas del documento).*

²² Fls. 48 a 49. Archivo 001. Cdno. Ppal.

²³ *“EL CEDENTE cede en favor de EL CESIONARIO el CIEN POR CIENTO (100%) de los derechos de beneficio y obligaciones correlativas a él, que les corresponden en virtud de su condición de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro del Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso X LIVING, según CONTRATO DE VINCULACIÓN No. 10043xxxxx-0 suscrito el día Quince (15) de Octubre de 2017 vinculado al APARTAMENTO No. 901A, BALCÓN 901A CUARTO ÚTIL No. 901A y PARQUEADERO No. S3/54 que hará parte del proyecto LIVING”*

²⁴ *“Los negocios de fiducia inmobiliaria son aquellos que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Entre estos, se encuentran los negocios inmobiliarios bajo la modalidad de Administración y Pagos, en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato”* Concepto 2023009142-002 del 13 de febrero de 2023 de la Superintendencia Financiera de Colombia

anticipada de inmuebles; esquema al que pueden adherirse terceros interesados, que a través de sus aportes buscan adquirir las unidades que en despliegue del proyecto respectivo habrá de edificarse²⁵.

En palabras de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, “*Se trata de una clase de los denominados negocios fiduciarios de administración (fiducia cum amico), por virtud del cual un constructor o promotor de un proyecto constructivo, actuando como fiduciante o fideicomitente, le transfiere la propiedad del inmueble en que se desarrollará dicho proyecto, a una sociedad fiduciaria, para que administre y realice las gestiones necesarias para su ejecución, y una vez concluida, le transmita las unidades inmobiliarias edificadas al mismo fiduciante o a quienes hubieren llegado a vincularse como beneficiarios.*”²⁶ (Destaca la Sala).

Despejado que la estructura de esta tipología negocial²⁷, permite la vinculación de personas con interés en el proyecto correspondiente, en concepto del Tribunal no admite discusión que, a través de la celebración del contrato levantado a mediados del mes de octubre del año 2017 por el señor *Octavio -cedido al aquí demandante-*, lo perseguido por el beneficiario de área fue hacerse partícipe del fideicomiso pagando unos aportes determinados, para recibir en contraprestación la titulación de la unidad inmobiliaria, bajo los términos pactados en el documento.

Alinderado lo anterior, aflora que al contrato en cita, el *a-quo* le imprimió una hermenéutica extraña, ajena por mucho a la significación que en realidad tenía, en la que el fallador primigenio no solo suplantó, sino que desconoció abiertamente el querer y la autonomía de la

²⁵ En dicho sentido, la ya citada Superintendencia Financiera conceptuó: “*en la práctica, además de los esquemas de construcción sobre planos (...), existen otros en los que el objeto consiste no sólo en construir el complejo urbanístico sino también en realizar la venta de las unidades finales, por lo que es posible prever que al negocio fiduciario se vinculen unos terceros interesados en adquirir las respectivas unidades que serán construidas (adquirentes), quienes no se consideran fideicomitentes pero tienen la condición de beneficiarios del mismo(...). Lo más frecuente es que a los interesados se les denomine “beneficiarios” en atención a que éstos, junto con el fideicomitente, serán los que recibirán los beneficios que produzca el respectivo negocio fiduciario, a cambio de los aportes efectuados.*” Concepto 2010023725-002 del 21 de mayo de 2010.

²⁶ SC 5430 de 2021

²⁷ Archivo 001, fls, 35 a 47, Cuaderno Principal

voluntad privada de los suscriptores, siendo inequívoco que su intención jamás fue la de estipular una promesa de compraventa; por el contrario, la lectura literal del clausulado, repudió en expreso, y en varias ocasiones, esa figura contractual, emanando claro que la senda por la que el judicial condujo su razonamiento, al partir de una premisa factual errada, en estricta lógica lo iba a llevar a una conclusión de idéntica índole.

Es decir, al estimar el *a-quo* que el legajo puesto a su consideración, constituía el típico pacto preparatorio direccionado a la posterior enajenación de bienes, el desenlace no podía ser otro distinto a colegir la ausencia de los requisitos esenciales para la legítima formación de tal negocio jurídico. Con dicho proceder, infringió, entre otras, la regla contenida en el precepto 1618 del Código Civil, al paso que actuó, se itera, en desmedro del principio de la autonomía de la voluntad privada, que como quedó ilustrado líneas atrás, permite a las partes gobernar el alcance o dimensión de sus nexos, comprometiéndose con las prestaciones que a bien tengan a propósito de satisfacer sus objetivos propios, sin más limitantes que las restricciones de ley.

El ejercicio interpretativo de los contratos, lejos está de implicar que si los confeccionados por los sujetos de derecho no se acompañan a un tipo en específico preconcebido en el ordenamiento positivo, el operador judicial deba encuadrarlo al que a su juicio mejor se adapte, por cuanto ello quebrantaría la libertad otorgada a los particulares, que se erige en uno de los pilares fundamentales de las relaciones civiles y comerciales a lo largo de los tiempos. En adición, recuérdese que, si bien “*Los jueces tienen facultad amplia para interpretar los contratos oscuros (...) no pueden olvidar que dicha atribución no los autoriza, so pretexto de interpretación, a distorsionar ni desnaturalizar pactos cuyo sentido sea claro y terminante (...)*”²⁸.

²⁸ C.S.J. Sentencia del 8 de febrero de 1983. G.J., t. CLXXII, pág. 117.

Tampoco puede aducirse que el Juzgado de instancia echó mano del contenido del artículo 1621 del compendio sustantivo Civil, en tanto que, en la construcción de las reglas contractuales, los intervinientes de forma inequívoca enfilaron su intención en dejar claro, que el cruce de voluntades no estaba direccionado a germinar un contrato de promesa de compraventa; luego, al forzar el andamiaje contractual al sendero preparatorio cimentado en la decisión objeto de alzada, desfiguró el contenido y naturaleza del convenio celebrado.

Resumiendo, en el *sub judice* emana palmario que el ajuste efectuado *motu proprio* por el Funcionario cognoscente, alterando la multicitada alianza, a una promesa de compraventa, desatendió el tenor literal que dimanaba del cuerpo convencional allegado, encontrando como secuela lógica la ausencia de los requisitos señalados por el canon 1611 del Código Civil y subsecuente a ella, la supuesta nulidad absoluta declarada finalmente en la providencia confutada, dislate que refulge forzoso enderezar en esta instancia.

Así las cosas, una vista del convenio que concita la atención de la Sala, revela concurrentes los parámetros de validez incorporados en los cánones 1502 y 1741 de la codificación sustancial civil, puesto que el objeto de la contratación *-concerniente a que el contratante se vinculara como beneficiario de área al Fideicomiso X-* y la causa *-o motivo que lo indujo a la celebración²⁹, correspondiente a la eventual obtención de la unidad inmobiliaria-*, a todas luces se aprecian lícitas; los suscriptores, persona natural *-mayor de edad, cuya capacidad se presume-* y jurídica *-actuando por intermedio de su representante legal,* se consideran en principio aptas para obligarse; y no se encuentra la presencia de pautas especiales establecidas por la ley para dotar de efectos el acto jurídico celebrado, conforme a su naturaleza.

A pesar de que las disposiciones sustanciales referidas, en particular la recogida en el artículo 1742 del C.C., enseñan que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez aun sin petición

²⁹ Artículo 1524 del Código Civil

de parte, ese proceder se supedita a que la causal de infracción brote patente en el acto o contrato, lo cual no se suscita en el asunto concreto.

Verificado entonces que no existen motivos para restarle al pacto su fuerza obligacional, lo procedente es la revocatoria de la sentencia revisada, en torno a su invalidez total y las restituciones mutuas ordenadas a raíz de aquella.

(ii) Según se anticipó en precedencia, lo decantado hasta el momento en cuanto al desatino de la decisión de primer nivel, no conlleva *per se* al recibo de las reclamaciones inaugurales del promotor, dado que, en concepto de la Sala, la prestación perseguida no surge prístina del instrumento acompañado en bastión de aquella.

Para iniciar, es insoslayable memorar que la acción judicial delimitada en la demanda, atañó a una declarativa, a través de la cual el señor *Augusto* buscó *“Que se declare la obligación de hacer, a las entidades (...) a realizar el proceso de escrituración del inmueble (...) derivado del cumplimiento de la obligación pactada”* que, al abrigo de los hechos, surgía del *“crédito habitacional”* adquirido con la constructora y la fiduciaria. Luego, en sede de la alzada, manifestó que *“lo único que se pretendía con la demanda es la escrituración”*, en virtud del *“contrato de compraventa que en su momento celebró la demandada con el señor OCTAVIO, mismo que fue cedido a mi representados (sic)”*.

Inspeccionadas las documentales arrojadas, de inmediato se advierte la confusión del letrado frente a la estirpe del convenio celebrado por los suscriptores originales *-cedido con posterioridad a su mandante-*, el cual, lejos de ceñirse a alguno de los negocios por él aducidos, responde *-como viene exponiéndose-* a una vinculación al fideicomiso en calidad de beneficiario de área; vacío que emerge trascendente, ya que si desde el comienzo no se identifica de manera explícita el tipo de ligazón que une a las partes, mal podría comprenderse cuáles son las prestaciones que se siguen de esta.

Independiente de la precisión precedente, respecto al débito indagado, se tiene que:

-La primera hoja del texto contractual indica: *“La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble, serán notificadas por LOS FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO X”.*

También, examinados los antecedentes, refulge: *“1.6. El BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace el GERENTE, con el propósito de que a la terminación del proyecto el GERENTE les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y FIDUCIARIA Y como administradora del FIDEICOMISO X le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha unidad inmobiliaria en los términos previstos en el presente contrato”.*

Por su parte, la cláusula primera, reza: *“VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a (sic) entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE ÁREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO X. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE ÁREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad FIDUCIARIA Y como vocera del FIDEICOMISO X, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento (...)”.*

Ahora, la estipulación tercera, al regular el *“OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA”*, consigna lo que por su capital importancia se transcribe *in extenso*: *“La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en*

fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato (...) será otorgada por FIDUCIARIA Y como vocera del FIDEICOMISO X, por el GERENTEES (sic) y por el BENEFICIARIO DE ÁREA O POR SUS CESIONARIOS, en la fecha y notaría que informe EL GERENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato (...) especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a FIDUCIARIA Y como vocera del FIDEICOMISO X (...) que se haya terminado la obra por parte de LOS FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del GERENTE y del BENEFICIARIO DE ÁREA (...) PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría. PARÁGRAFO TERCERO: LA FIDUCIARIA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y el GERENTE entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de FIDUCIARIA Y o del GERENTE, huelga del personal del GERENTE, de sus contratistas o proveedores (...)". (Subrayas de la Sala).

Según puede percibirse, el compromiso de transferencia a cargo de *Fiduciaria Y*, diferente a lo sugerido en el memorial de la apelación, no surgía por la sola confección del contrato de vinculación o la entrega material que del predio se efectuó el día 18 de enero de 2019³⁰, sino que estaba sujeto a la corroboración previa de las múltiples condiciones

³⁰ Conforme los documentos obrantes a folios 50 a 55 del Archivo 001. Cuaderno 01

a que allí se alude, mismas que no fueron debatidas al interior del litigio, habida cuenta que el abanderado judicial del promotor planteó sus pretensiones en el terreno de la simple declaración del débito de escriturar, que no en el de la acción dimanada de la responsabilidad civil contractual *-instando, según a bien lo tuviere, la resolución o el cumplimiento del pacto-*. Así, la afirmación del judicial primario en el entendido de hallarse ante una *“pretensión de cumplimiento”*, es desacertada, máxime si se atiende a la imposibilidad lógica de buscar el acatamiento de una prestación cuya existencia está en duda, al punto que el pedimento se enfiló a que esta se germinara en la sentencia definitoria.

La redacción del pacto en los términos observados, denota que con la vinculación el beneficiario adquiriría en exclusiva un derecho a que eventualmente se le titularan las unidades del proyecto inmobiliario, ello supeditado a la verificación de una serie de circunstancias relativas al cumplimiento de *“las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO X”*; *“las CONDICIONES DE GIRO (...)”*; *“siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya (...) cancelado la totalidad de los aportes (...) que se haya terminado la obra por parte de LOS FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTES y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto”*, etc., limitantes cuya satisfacción era ajena al objeto de auscultación en el *sub lite*, a raíz de los linderos fijados por el promotor en el libelo genitor con sus hechos y pretensiones.

Si bien se arrimó como insumo persuasivo, el estado individual de cartera a nombre del señor *Augusto*, que da cuenta de pagos realizados entre el 11 de octubre de 2017 y el 10 de febrero de 2021, por un total de \$343.019.215³¹ y se recaudó de oficio la E.P. XXX del 1 de febrero de 2019, corrida en la Notaría Segunda de la ciudad, que incorpora el reglamento de propiedad horizontal del *“Conjunto cerrado multifamiliar M”*³⁰, lo cierto es que la delimitación del debate trazada en

³¹ Fls. 85 y 86. Ídem

³⁰ Archivo 034. Ib.

el escrito inaugural por el promotor, impedía adelantar disquisiciones tocantes con dichos elementos; pues se itera, no fue la presente una acción de cumplimiento contractual.

A esta altura, es necesario recordar el principio de congruencia positivizado en el artículo 281 del Estatuto Procesal, que enseña: “*La sentencia **deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda** y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley (...)*”.

De este se extrae un mandato exigible al operador judicial, dirigido a que sus decisiones sean concordantes al componente fáctico y las peticiones vertidas en el escrito genitor de la contienda y su réplica; lo que equivale a indicar que le es proscrito sentenciar por sucesos al margen de los aducidos en el libelo precursor o en los que se sustentan las excepciones, debiendo entonces juzgar conforme con las razones alegadas y probadas por las partes; sin perjuicio de lo mandado por el legislador en el artículo 282 del Estatuto de los Ritos Civiles.

Aplicado el mencionado discernimiento al tópico aquí tratado, es factible entender que, si el abogado que representó los intereses del gestor judicial, dentro de su estrategia procesal decidió encaminar su pedimento por el pluricitado trámite declarativo, no podía descenderse al análisis de la concurrencia o no de las condiciones estipuladas por las partes para el nacimiento de la obligación de escrituración.

A lo indicado, se suma que la indefinición de la obligación es de tal magnitud que, en lugar de acudir directamente a la vía ejecutiva *por la senda señalada en el artículo 434 del C.G.P.*, el recurrente optó por agotar el trámite que hoy convoca a la Colegiatura. Vale la pena traer a colación los asuntos donde la Sala de Casación Civil de la Alta Corte abordó el estudio de situaciones relacionadas con los deberes emanados de las fiducias mercantiles de administración inmobiliaria, en los cuales las partes, a la par de los contratos de vinculación como

beneficiarios de área, celebraron “*promesas de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio*”³², rasgo que, a modo de ver de esta Colegiatura, es plausible tener como indicio adicional de que la mera vinculación emerge exigua para generar obligaciones como la que en el *sub judice* el pretensor predica en cabeza de los contendientes. Es decir, nótese como en el precedente trazado se alude además del contrato de vinculación a la existencia de otro orden contractual, ya más claro en lo concerniente al surgimiento de una verdadera obligación de hacer, ello al implementarse una promesa de contrato concomitante al primer acuerdo negocial; de ahí que, la sola preexistencia del aludido contrato de vinculación como beneficiario de área al fideicomiso X, no ostente la juridicidad y elementos propios o autónomos de la estructura de una obligación de hacer; sin perjuicio que a voluntad de los contratantes se efectuaran dichos convenios en el mismo cuerpo convencional, pues atendiendo la atipicidad del mismo, nada lo impedía; sin embargo, en el asunto sometido al escrutinio del Tribunal, emerge palmario que la voluntad de los contratantes estaba enderezada únicamente al pacto de vinculación que no a la configuración de un acto preparatorio donde surgieran obligaciones de hacer.

De otro lado, atendiendo a que la reclamación apuntala a la declaración de la existencia de una prestación de hacer consistente en otorgar la escritura pública, el fracaso de lo pretendido también se avizora, toda vez que esa solicitud resulta inherente a un contrato de promesa de enajenación, que por razones evidentes no puede darse por decisión judicial.

En efecto, con arreglo a lo ilustrado en los supuestos jurídicos sobre los que se apoya la Sala, se tiene que *el petitum*, en la forma que se enarboló, devela el querer manifiesto del promotor de constituir mediante la providencia una obligación restringida a un pacto de carácter preparatorio como lo es la promesa de contrato *-en particular la de compra-*, la cual, no obstante ser consensual en el escenario

³² V. gr. en los procesos dirimidos mediante las sentencias SC5430 de 2021 y SC3772 de 2022

de los negocios mercantiles³³ al tenor del artículo 861 del Código Mercantil³⁴ -acorde la remisión expresa del citado precepto, en concordancia con el canon 822 ídem³⁵-, no escapa de la observancia de las formalidades vertidas en el canon 1611 del Código Civil.

Sobre el punto, recordó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que “(...) **la postura que esta Corporación ha sostenido enseña que las promesas de contrato reguladas por las normas mercantiles son consensuales, no solemnes, y, en todo caso, deben reunir los demás requisitos del artículo 1611 del Código Civil, en cuya ausencia padecerán de nulidad absoluta, defecto sustancial que debe declararse oficiosamente en la sentencia cuando aparezca de manifiesto (...)**”³⁵.

Es así como, estudiado el tema desde la arista que se propuso en el acto inaugural de la *litis*, es claro que a lo solicitado no era posible acceder, en primer lugar porque la celebración de la convención debe partir de la voluntad expresa de los contrayentes -en el marco del ejercicio de su autonomía privada-, aspecto primordial que descarta la posibilidad de que el Juzgador la sustituya en la elaboración del precontrato; amén que la ley supedita la validez de la promesa de compraventa a la presencia de los parámetros del canon sustancial citado y que no se desprenden de los elementos allegados por el señor *Augusto* en respaldo de su inusual pedimento.

(iii) Finalmente, no es dable recibir la premisa del inconforme, en el entendido que el silencio de *Constructora M* acarrea la imposición de la sanción adjetiva de tener por cierta la sustracción de los deberes emanados del negocio jurídico como hecho susceptible de confesión, puesto que, se insiste, el panorama bosquejado en el componente

³³ Téngase en cuenta que la presente lid alude a un contrato celebrado con una sociedad comercial, luego conforme a lo reglado en los artículos 21 y 22 del Código de Comercio, se debe tener como acto de naturaleza mercantil

³⁴ “La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. **La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso.**”

³⁵ “Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. (...)”³⁵ AC3827 del 30 de julio de 2024

factual de la demanda no giró en torno a ello, sino que se ciñó a la adquisición de un “*crédito habitacional*” por parte del señor *Augusto*, quien lo pagó en varios instalamentos y elevó sendas peticiones requiriendo “*la escritura del inmueble*” para así “*legalizar dicha compra*”, toda vez que no se le había hecho la transferencia; mientras que el petitorio se enfocó al pronunciamiento sobre la existencia de la obligación de hacer a cargo de los codemandados, no a que se declarara el supuesto incumplimiento con las consecuencias que de aquél emergerían.

En distintas palabras, una lectura de la demanda demuestra que el actor, quien ni siquiera identificó debidamente cuál era el contrato que lo ataba con las convocadas, no pretendió la resolución del vínculo, ni reclamó el acatamiento de una obligación concreta, sino que apenas deprecó que aquella se declarara judicialmente, limitándose a esto la *causa petendi*.

Por todo lo discurrido, se revocará la sentencia primaria, para, en su lugar, denegar las pretensiones incoadas.

Costas. Pese a lo señalado en el numeral 4° del artículo 365 del C.G.P., atendiendo a las especiales connotaciones del asunto, esto es, que no obstante la revocatoria de la sentencia, el sentido negativo de las pretensiones se mantiene; sumado a la ausencia de controversia por los no recurrentes, se abstendrá la Colegiatura de emitir condena en costas en ambas instancias.

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el 5 de septiembre de 2024 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal instaurado por *Augusto* contra *Constructora*, actuando

como administradora y vocera del patrimonio autónomo “Fideicomiso X”; y, en su lugar,

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones impetradas en la demanda, por las precisas razones ilustradas *ut supra*.

TERCERO: ABSTENERSE de condenar en costas en ambas instancias, conforme lo indicado en el respectivo acápite.

CUARTO: Se ordena la **DEVOLUCIÓN** del expediente al Juzgado de origen, en el momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona

Magistrado

Sala Civil Familia

Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional Sala
9 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional Sala
5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con
plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario
2364/12

Código de verificación:

4425b6716b46c1ae1ff3dc5c25e886588efe37eae2789e62d7f2044
d5bcdad86

Documento generado en 07/03/2025 11:05:21 AM **Descargue el**
archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>