

Barranquilla Agosto 26 del 2020.

TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA.

SALA CIVIL FAMILIA

Honorables Magistrados

Doctora Vivian Saltarín

Honorable Magistrada Ponente

Juzgado de Origen: Juzgado Tercero Civil del Circuito

Referencia: Proceso Ordinario de Responsabilidad Contractual

Demandados: CISA Y CGA

Demandantes: NESTOR ARRIETA TORRES y ELIDA LOGREIRA

Radicación: 213 de 2010

20100021301

E. S .D.

Asunto: Traslado Para Alegar

MARCO ANTONIO MENDOZA VILLA, persona mayor, identificado con la cédula ejercicio, portador de la Tarjeta profesional No 104423 del Honorable C. S. de la J. En mi condición de apoderado contractual de los Señores **NESTOR ARRIETA TORRES y ELIDA LOGREIRA RIPOLL**, ambos mayores de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, comedidamente mediante el presente escrito me permito dentro del término legal presentar alegatos de conclusión solicitando a los Honorables Magistrados del Tribunal Superior de Barranquilla, sala Civil familia se **REVOQUE** la providencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito en dicha sentencia realizó una interpretación errónea apreciación fáctica y probatoria desestimando por completo el derecho sustancial frente a la mera formalidad la cual fue notificada por estado el día 26 de Junio de 2019, recurso de aplación que se interpone dentro del término legal en la demanda ordinaria que se sigue en contra de las demandadas las Sociedades Comerciales **CENTRAL DE INVERSIONES S.A** identificada con el NIT No **860.042.945 - 5.** y la **COMPAÑÍA**

DE GERENCIAMIENTO INTEGRAL DE ACTIVOS LIMITADA C.G.A. identificada con el NIT No 900.294.381 – 7 en DEMANDA ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, con el debido reconocimiento omnicomprendido de perjuicios indexado al momento del pago de estos, ocasionados por el **ABUSO DEL DERECHO** de estas dos entidades contra de mis representados, en razón de que existiendo el **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN** A FAVOR DE LAS demandadas éstas se rehusaron otorgar a mis procurados el **PAZ Y SALVO** de la Obligación y no ordenaron en consecuencia la respectiva Escritura Pública de CANCELACIÓN de Hipoteca, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES FACTICOS:

PRIMERO: En la sentencia impugnada el ad-quo no tuvo en cuenta lo que se probó a lo largo de este proceso, sea lo primero decir que mis representados celebraron mediante escritura pública No 1615 de fecha Julio 10 de 1997 de la Notaria Décima del Circulo Notarial de esta urbe un contrato de préstamo para vivienda con garantía hipotecaria (Hipoteca abierta de cuantía indeterminada) con el Banco Central Hipotecario S.A. representado en ese entonces por la Señora María Consuelo Diazgranados, por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS moneda legal (\$35.000.000⁰⁰). Hipoteca celebrada con un plazo a Veinte (20) años, contados a partir de la constitución del respectivo instrumento y sobre los siguientes bienes inmuebles: El apartamento No 44 situado en la cuarta planta del Edificio PAYNAMÁ, tiene un área privada de 91.645 M2, consta de sala, comedor, tres alcobas, un baño, cocina, zona de labores, alcoba y baño de servicio. Tiene los siguientes linderos; Norte: 5,95 metros, con lote que es o fue de Manuel Abello Falquez; Sur: 10.65 metros en línea quebrada así: (1.75 + 0.60 + 2.30 + 0.60 + 1.80 + 0.60 + 3.00) Con la carrera 49C; Este: 17.10 metros, en línea quebrada así:

(4.70 + 0.90 + 1.30 + 0.90 + 3.40 + 2.90 + 3.00) con la calle 74: por el Oeste: 14.10 metros en línea quebrada así: (4.10 + 1.15 + 6.00 + 1.15 + 1.70), con apartamento No 43 y área común; por el Nadir: con cubierta de la tercera planta correspondiente al apartamento No 34; Cenit: con cubierta del edificio. Su folio de matrícula inmobiliaria es el No 040 - 0129590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a éste inmueble le corresponde el Garaje No 8 situado en el sótano del edificio PAYNAMÁ. Tiene un área privada de 13.13 M2, consta de sitio de parqueo y sus linderos son: Norte, 5.05 metros, con garaje No 9; Sur, 5.05 metros con garaje No 7; por el Este, 2.60 metros, con área común; por el Oeste, 2.60 metros, con área común; por el Nadir, con terreno y cimentaciones; por el Cenit, con piso de la primera planta correspondiente al local comercial No 1. Su folio de matrícula inmobiliaria es el No 040-0129571 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

SEGUNDO: Que la respectiva hipoteca abierta de cuantía indeterminada celebrada con el Banco Central Hipotecario, por valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS moneda legal (\$35.000.000^{oo})**, se otorgó bajo la modalidad de préstamo para vivienda, y se otorgó bajo la modalidad de línea de Crédito en efectivo representado en cédulas hipotecarias o de inversión y convertidas a Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC, creadas por el Decreto 1229 de 1972. De igual manera en la mencionada escritura – Parágrafo segundo- se evidencia: "Es entendido que la hipoteca que aquí se constituye para garantizar al Banco todas las sumas que la parte hipotecante llegare a deberle por cualquier concepto, y en especial por capital, incremento del mismo por corrección monetaria o por capitalización de la porción de intereses causados que las cuotas periódicas pactadas en cada préstamo no alcancen a cubrir (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) según la línea de crédito y el

sistema de amortización escogido, intereses ordinarios y moratorios, penas o sanciones que las normas legales señalen para el caso de infracción de lo estipulado, que expresamente se hayan pactado o que sean aplicables conforme a lo estatuido en el ordinal 2º del artículo 38 de la Ley 153 de 1987, primas de seguro con sus intereses, según lo estipulado al respecto y lo dispuesto por el artículo 2.1.2.1.11 del citado estatuto, honorarios por la cobranza judicial o extrajudicial y los demás gastos del cobro o generados por razón de este contrato o de los que queden garantizados con la hipoteca, con sus intereses moratorios y los demás incrementos y accesorios a que haya lugar, todo de acuerdo a las disposiciones legales vigentes o las que con posterioridad las modifiquen o adicionen”.

De igual forma en la presente Hipoteca en la cláusula Séptima se consagra LA EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE LAS DEUDAS (Cláusula aceleratoria) y dice textualmente: El Banco podrá exigir anticipadamente el pago de todas y cada una de las deudas garantizadas con la hipoteca... El Banco Central Hipotecario Cedió la obligación Hipotecaria de mis procurados a la compañía CENTRAL DE INVERSIONES S. A. (CISA).

TERCERO: Mis clientes no fueron notificados de la Cesión del Crédito Hipotecario a esta entidad, (C.I.S.A), más sin embargo, esta compañía en fecha 27 de junio de 2006 solicita a la Presidencia de Asolonjas un avalúo comercial del inmueble Apartamento 44 y garaje No 8 localizado en la carrera 49C No 74-26 del edificio PAYNAMÁ de esta ciudad, avalúo que realiza la perito MONICA BARANDICA PERTUZ, con registro avaluador No MI - 0443 Asolonjas - Fedeasolonjas Registro Superintendencia de Industria y Comercio No 018604. El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del predio, entendiéndose por valor comercial el que un comprador está dispuesto a pagar y el propietario a recibir sobre el

inmueble objeto de la negociación, teniendo en cuenta el valor del terreno y de la edificación.

Según este avalúo los inmuebles tienen un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROSCIENTOS pesos moneda legal (\$55.848.400^{oo})**. En razón de éste avalúo ordenado y practicado por la demandada CISA, mis clientes elevaron una solicitud a la demandada **CISA** en especial al Señor **JAIRO ZAMBRANO TARUD** ejecutivo de Cartera Especial calendada, fecha 27 de Julio de 2006, en la cual le informan a CISA que están interesados en realizar un acuerdo de pago de las obligaciones **No 100401568821 y la No 100401568808 las cuales se pagarían de la siguiente forma:**

OBLIGACIÓN No 100401568821: Sobre el siguiente bien inmueble: Local comercial No 1 situado en la primera planta del edificio PAYNAMÁ, tiene un área de 57,915 metros cuadrados, consta de un salón de ventas y baño. Linderos: Norte, 9,20 metros, con área común, Sur, 9.85 metros en línea quebrada así: (2,50 – 0,65 – 6.70), con área descubierta en medio, con Carrera 49C, Este, 8.65 metros, en línea quebrada así: (3.95 – 1,20 – 1.70 – 1.20 – 0.60), con local comercial No 2 y área común; por el Oeste, 5.60 metros, con área común, por el nadir, con cubierta del sótano correspondientes a los garajes Nos 7,8,9, y área común. Por el Cenit, con piso de la segunda planta, correspondiente a los apartamentos Nos 22,23 y área común, inmueble ubicado en la Carrera 49C No. 74 - 16, cuya matrícula inmobiliaria es No.040-129577 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Forma de Pago:

1.- La suma de CINCO MILLONES de pesos moneda legal (\$5.000.000^{oo}) a más tardar el 30 de agosto de 2006.

2.- La suma de Veinticinco Millones de pesos (\$25.000.000^{oo}) a más tardar el día 30 de octubre de 2006.

OBLIGACIÓN No 100401568808: Sobre el siguiente bien inmueble: El apartamento No 44 situado en la cuarta planta del Edificio PAYNAMÁ, tiene un área privada de 91.645 M2, consta de sala, comedor, tres alcobas, un baño, cocina, zona de labores, alcoba y baño de servicio. Tiene los siguientes linderos; Norte: 5,95 metros, con lote que es o fue de Manuel Abello Falquez; Sur: 10.65 metros en línea quebrada así: (1.75 + 0.60 + 2.30 + 0.60 + 1.80 + 0.60 + 3.00) Con la carrera 49C; Este: 17.10 metros, en línea quebrada así: (4.70 + 0.90 + 1.30 + 0.90 + 3.40 + 2.90 + 3.00) con la calle 74: por el Oeste: 14.10 metros en línea quebrada así: (4.10 + 1.15 + 6.00 + 1.15 + 1.70), con apartamento No 43 y área común; por el Nadir: con cubierta de la tercera planta correspondiente al apartamento No 34; Cenit: con cubierta del edificio. Su folio de matrícula inmobiliaria es el No 040 - 0129590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a éste inmueble le corresponde el Garaje No 8 situado en el sótano del edificio PAYNAMÁ. Tiene un área privada de 13.13 M2, consta de sitio de parqueo y sus linderos son: Norte, 5.05 metros, con garaje No 9; Sur, 5.05 metros con garaje No 7; por el Este, 2.60 metros, con área común; por el Oeste, 2.60 metros, con área común; por el Nadir, con terreno y cimentaciones; por el Cenit, con piso de la primera planta correspondiente al local comercial No 1. Su folio de matrícula inmobiliaria es el No 040- 0129571 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Forma de Pago:

1.- La suma de Cinco Millones de pesos moneda legal (\$5.000.000^{oo}) a más tardar el día 30 de septiembre de 2006.

2.- La suma de Cuarenta y Cinco Millones de pesos moneda legal (\$45.000.000⁰⁰) a más tardar el día 28 de diciembre de 2006.

Estos plazos se solicitaron a la demandada C.I.S.A, teniendo en cuenta que los recursos provenían del **FONDO DE VIVIENDA DEL MAGISTERIO y FONDO PRESTACIONAL DEL MAGISTERIO**, entidades que giraron y entregaron directamente los dineros producto del crédito a la Cesionaria **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. (C.I.S.A)**.

Es decir, mis procurados entregaron a Central de Inversiones S. A. por la Obligación No 100401568821 la suma de TREINTA MILLONES de pesos moneda legal (\$30.000.000⁰⁰) y por la obligación No 100401568808 la suma de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (\$50.000.000⁰⁰) para un **total de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$80.000.000⁰⁰)**.

CUARTO: Central de Inversiones S. A. en comunicaciones a mis procurados calendadas 15 de Agosto de 2006, **les manifiesta que acepta la solicitud para normalizar la obligación, y que el Comité sucursal Barranquilla No 17 de agosto 10 de 2006 después de evaluar la propuesta, autorizó el siguiente acuerdo o facilidad de pago:**

Aprueba cancelar la Suma de Treinta Millones de pesos (\$30.000.000⁰⁰) para EXTINGUIR la obligación No 100401568821, suma que será cancelada de la siguiente manera:

Pago de la Suma de \$5.000.000⁰⁰ a más tardar el 30 de agosto de 2006.

Aprueba cancelar la suma de CINCUENTA MILLONES de pesos (\$50.000.000⁰⁰) para EXTINGUIR la obligación No 100401568808 suma que será cancelada de la siguiente manera:

Pago de la suma de \$5.000.000^{oo} a más tardar el 2 de octubre de 2006.

Pago de la suma de \$45.000.000^{oo} a más tardar el 28 de diciembre de 2006.

Es de anotar, que en las dos comunicaciones de aprobación que militan dentro de los hechos la demandada C.I.S.A. expresamente manifestó:

" La anterior fórmula de pago no implica novación, reestructuración ni desistimiento de las acciones judiciales que se hayan iniciado para la recuperación de las sumas adeudadas; lo que indica que los valores antes mencionados son un mecanismo de facilidad de pago unilateral, brindado por CENTRAL DE INVERSIONES S. A. y en caso de incumplimiento alguno de las facilidades de pago aquí establecidas se entenderá que el presente acuerdo no tiene ningún efecto y por lo tanto cualquier pago que se hubiere realizado se tendrá como un abono a la obligación y se aplicará conforma a los términos iniciales del crédito, es decir, los que figuren en los títulos de deudas respectivos. Así mismo la obligación continuará vencida y no habrá lugar a mejorar la calificación ante las centrales de riesgo hasta tanto se cumpla la presente facilidad de pago y/o se cancele totalmente la obligación".

No obstante, lo anterior, mis clientes como ha quedado probado, hicieron todas las diligencias necesarias para liberar los inmuebles de la obligación hipotecaria con la Cesonaria CISA, en vista de que los recursos provenientes de un préstamo con el Magisterio del Distrito de Barranquilla se encontraba en trámite, el suscrito coordinador del Fondo De Prestaciones Sociales del Magisterio del Distrito de Barranquilla, certificó en ese entonces:

"Que la docente ELIDA LOGREIRA RIPOLL identificada con la cédula No 22.372.406 de Barranquilla, tiene en trámite una

CESANTÍA PARCIAL PARA LA LIBERACIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE CISA LTDA, encontrándose en trámite la expedición del acto administrativo para efecto de cancelación”.

“Se expide la presente Certificación a Petición de la interesada a los 28 días del mes de diciembre de 2006”.

Firmado por FREDERID MAUSSA DIAZ coordinador Oficina de prestaciones Sociales del Distrito de Barranquilla.

Esta certificación fue allegada y recibida por la demandada CENTRAL DE INVERSIONES S. A. y por petición del Señor JAIRO ZAMBRANO TARUD alto ejecutivo de cartera en Central de Inversiones **CISA**.

QUINTO: En fecha Febrero 27 de 2009, mediante consignación recibo No 50040924 del Banco de Colombia, se consignó la suma de Doce Mil Setecientos Sesenta Pesos moneda legal (\$12.760⁰⁰) y mediante consignación recibo No 50038866 del Banco de Colombia se consignó la cantidad de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA pesos moneda legal (\$49.987.240⁰⁰)**, obligaciones correspondientes al pago Total de la Obligación No 100401568808 correspondiente al inmueble, apartamento No 44 situado en la cuarta planta del Edificio PAYNAMÁ, con folio de matrícula inmobiliaria es el No 040- 0129571 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Después de haber cancelado las dos obligaciones No 100401568808 y la No 100401568821 a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Mediante comunicación del 15 de agosto de 2007 el Señor JAIRO ZAMBRANO TARUD, les manifiesta a los demandantes que la solicitud para extinguir la obligación No 100401568808, el comité de Vicepresidencia No 00033, no la consideró viable su propuesta en el sentido de ratificar los pagos efectuados del acuerdo inicialmente aprobado para la extinción de la

obligación en referencia por valor de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (\$50.000.000^{oo}), y lo invitan a realizar una nueva oferta, de lo contrario se iniciarán y/o continuaran las acciones judiciales tendientes a la normalización de las obligaciones.

SEXTO: Muy a pesar de lo expresado, mis clientes en fecha 26 de Septiembre de 2007, envía una comunicación nuevamente al Señor JAIRO ZAMBRANO TARUD, quien se desempeña como ejecutivo de cartera para que se ratifiquen los pagos efectuados a la obligación No 100401568808 originada en GRANAHORRAR por la suma de CINCUENTA MILLONES de pesos (\$50.000.000^{oo}) manifestándole que la demora en el pago de la obligación correspondiente al apartamento se debió a que los recursos girados por el Fondo Prestacional del Magisterio del Distrito de Barranquilla fueron girados para la cancelación de hipoteca unos días después del acuerdo celebrado, y que no obstante estaba dispuesto a cancelar la suma de Dos millones Trescientos mil pesos por concepto de intereses por el pago extemporáneo, los cuales serían cancelados a más tardar el 30 de octubre de 2007.

SEPTIMO: El 28 de enero de 2008 el Señor **NESTOR JULIO ARRIETA TORRES**, recibe una comunicación de COVINOC, firmada ahora por **JAIRO ZAMBRANO TARUD** quien actúa en calidad de ejecutivo de cartera especial y le manifiesta a mis clientes que **CENTRAL DE INVERSIONES cedió la obligación a la Compañía de Gerenciamiento de Activos Limitada C.G.A** después de evaluar la propuesta de mi agenciado, en el sentido de que se le ratifiquen los pagos efectuados a la obligación en asunto, por valor de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (**\$50.000.000^{oo}**) los cuales fueron cancelados fuera de la fecha inicialmente aprobada y se le autorice cancelar una sanción de **TRES Millones de pesos (\$3.000.000^{oo})** por los pagos

realizados fuera de la fecha, le manifestó que el comité de Gerencia Nacional, acta 23 no consideró viable su solicitud.

OCTAVO: En fecha abril 26 de 2008, los demandantes NESTOR JULIO ARRIETA TORRES y ELIDA LOGREIRA RIPOLL, impetran nuevamente derecho de petición dirigida al Señor **JORGE ANDRÉS RODRIGUEZ VARGAS**, quien fuera Gerente Central de Inversiones C.I.S.A. En donde le manifiestan que hace exactamente 14 meses (desde el 27 de febrero de 2007 al 26 de abril de 2008) cancelaron el saldo de la obligación hipotecaria No 100401568808, pactada con esa entidad, suma que fue girada directamente por el Fondo Prestacional Nacional del Magisterio a C.I.S.A. quien recibió y aceptó sin ninguna observación (Comprobante de Consignación adjunto). Que desde esa fecha están esperando la cancelación de la Hipoteca existente. Que con fecha febrero 6 de 2008, enviaron una carta solicitando la cancelación de la obligación No 100401568821 y cuya obligación se cumplió en el tiempo estipulado, y que de igual manera tampoco recibieron oportuna respuesta. Que solicitan la reiteración de PAZ Y SALVO y cancelación de las Hipotecas correspondientes a las Obligaciones Nos 100401568808 y 100401568821 contraídas con esa entidad y saldadas totalmente.

Manifiestan los demandantes que han esperado paciente la expedición de los PAZ Y SALVOS de estas obligaciones y que CISA no les ha resuelto nada al respecto.

Que habiendo cumplido los demandantes con el pago de estas obligaciones CISA cedió onerosamente "la obligación" de los demandantes a La Compañía de Gerenciamiento de Activos Limitada C.G.A. ambas obligaciones pagadas a CISA por un valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000⁰⁰) por estos conceptos agravando más su situación como se demostró durante todo el proceso, situaciones fácticas y

probatorias que no fueron tenidas en cuenta por el ad-quo en su sentencia, es más nunca practicó prueba alguna dentro del mismo, simplemente dictó sentencia sin conocer ni valorar los documentos, testimonios, interrogatorios, y demás pruebas que se practicaron durante el juicio oral en diferentes juzgados, inicialmente en el Noveno Civil del Circuito, posteriormente por orden del Consejo Superior de la judicatura pasa al Decimo Civil del Circuito, de éste despacho lo enviaron a Soledad por decisión del Consejo Superior de la Judicatura, toda vez que entraba en vigencia la oralidad, y después de un largo tiempo lo envían nuevamente al Juzgado Tercero Civil del Circuito.

NOVENO: Remitiéndome nuevamente a los aspectos facticos y probatorios que no fueron tenidos en cuenta por el ad-quo en fecha 16 de mayo de 2008, la compañía **CENTRAL DE INVERSIONES S. A.** mediante escrito firmado por el Señor **SANDRO BERNAL CENDALES** le manifiesta a los demandantes que los créditos números 550187000003613 homologado 478590023532, 450003003080022 homologado 54478500080314, inicialmente se encontraban incluidos dentro del convenio interadministrativo de compraventa de cartera celebrado entre BCH en liquidación y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, los cuales se reestructuraron por esa compañía, dando origen a las obligaciones 100401568821, 100401568808 respectivamente. Posteriormente, dichos créditos fueron vendidos a la Compañía de Gerenciamiento de Activos Limitada, cuyo operador logístico de crédito y cobranzas es COVINOC, con los saldos que figuraban en su base de datos al 28 de febrero de 2007.

En este sentido manifiesta: que la cancelación por las obligaciones de la referencia, se encuentran debidamente aplicados. Por este motivo, hemos solicitado a nuestro departamento de cartera verificar el estado real de los créditos, dados que son pagos que se REALIZARON ANTES DE LA MENCIONADA VENTA (Las mayúsculas son mías).

DECIMO: En fecha 27 de junio de 2008, los demandantes reciben otra comunicación de CENTRAL DE INVERSIONES S. A. firmada por el Señor SANDRO BERNAL CENDALES manifestando que el departamento de cartera de CISA confirmó que la obligación No 100401568821 fue cancelada antes de la venta a la Compañía de Gerenciamiento de Activos Limitada – CGA por presentar acuerdo de pago cumplido. Que dado lo anterior ***se encuentran realizando los ajustes a los que haya lugar.***

Respecto de la obligación No 100401568808, teniendo en cuenta que el acuerdo de pago se estableció en la siguiente forma:

ACUERDO DE PAGO OBLIGACIÓN No 100401568808

FECHA	VALOR
02/10/2006	<u>\$5.000.000^{oo}</u>
<u>28/12/2006</u>	<u>\$45.000.000^{oo}</u>
<u>TOTAL</u>	<u>\$50.000.000^{oo}</u>

ABONOS REALIZADOS Y APLICADOS OBLIGACIÓN No 100401568808

FECHA	VALOR
27/02/2007	\$12.760^{oo}
27/02/2007	\$49.987.240^{oo}
TOTAL	\$50.000.000^{oo}

El departamento de cartera de la convocada CISA aclara que LA MENCIONADA OBLIGACIÓN NO ES OBJETO DE AJUSTE PARA CISA, dado que se observan diferencias en las fechas entre los abonos realizados y la forma de pago estipulada en el acuerdo, adicional a esto el Comité de Vicepresidencia No. COV00033 del 10 de agosto de 2007 negó la

ratificación de los pagos del ACUERDO aprobado inicialmente para la extinción de la Obligación No 100401568808.

Dado lo anterior, les recordamos que los acuerdos de pago celebrados entre Central de Inversiones S. A. y sus clientes, se rigen por la siguiente cláusula:

" La anterior fórmula de pago no implica novación, reestructuración ni desistimiento de las acciones judiciales que se hayan iniciado para la recuperación de las sumas adeudadas; lo que indica que los valores antes mencionados son un mecanismo de facilidad de pago unilateral, brindado por CENTRAL DE INVERSIONES S. A. y en caso de incumplimiento alguno de las facilidades de pago aquí establecidas se entenderá que el presente acuerdo no tiene ningún efecto y por lo tanto cualquier pago que se hubiere realizado se tendrá como un abono a la obligación y se aplicará conforma a los términos iniciales del crédito, es decir, los que figuren en los títulos de deudas respectivos. Así mismo la obligación continuará vencida y no habrá lugar a mejorar la calificación ante las centrales de riesgo hasta tanto se cumpla la presente facilidad de pago y/o se cancele totalmente la obligación".

DECIMO PRIMERO: En fecha julio 10 de 2008, los convocantes impetran nuevamente derecho de petición de información en donde le solicitan a CENTRAL DE INVERSIONES S. A. C.I.S.A. enviar copia del acto administrativo emanado del comité de Vicepresidencia No COV00033 del 10 de agosto de 2007, el cual negó la RATIFICACIÓN DE LOS PAGOS del acuerdo aprobados inicialmente para la extinción de la obligación 100401568808.

El día 22 de julio de 2008 el funcionario JAIRO ZAMBRANO TARUD le contesta a los convocantes el extracto de la decisión del comité de Vicepresidencia COV-00033 de fecha 10 de agosto de 2007 que textualmente dice:

EL COMITÉ DE VICEPRESIDENCIA No COV00033 DEL 10 DE AGOSTO DE 2007 NIEGA LA RATIFICACION DE LOS PAGOS DEL ACUERDO APROBADO INICIALMENTE PARA LA EXTINCION DE LAS OBLIGACIONES 100401568808, POR VALOR DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000⁰⁰) DE LOS CUALES EL CLIENTE CANCELÓ EN DIFERENTES FECHAS. ADICIONALMENTE SE DEBE EVALUAR COMO NEGOCIO NUEVO.

DECIMO SEGUNDO: Solo hasta el cinco (5) de agosto de 2008 el Señor **SANDRO BERNAL CENDALES** manifiesta a los convocantes que se permite remitir el paz y salvo correspondiente a la Obligación 100401568821 correspondiente al siguiente bien inmueble: Local comercial No 1 situado en la primera planta del edificio PAYNAMÁ, tiene un área de 57,915 metros cuadrados, consta de un salón de ventas y baño. Linderos: Norte, 9,20 metros, con área común, Sur, 9.85 metros en línea quebrada así: (2,50 - 0,65 - 6.70), con área descubierta en medio, con Carrera 49C, Este, 8.65 metros, en línea quebrada así: (3.95 - 1,20 - 1.70 - 1.20 - 0.60), con local comercial No 2 y área común; por el Oeste, 5.60 metros, con área común, por el nadir, con cubierta del sótano correspondientes a los garajes Nos 7,8,9, y área común. Por el Cenit, con piso de la segunda planta, correspondiente a los apartamentos Nos 22,23 y área común, inmueble ubicado en la Carrera 49C No. 74 - 16, cuya matrícula inmobiliaria es No.040-129577 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Respecto al levantamiento de hipoteca y teniendo en cuenta que la obligación 100401568808 fue cedida a CGA, le informamos que al momento de realizar la venta, se trasladaron las garantías correspondientes a las obligaciones en la referencia a dicha compañía, toda vez que al ser gravámenes hipotecarios de la misma entidad (en este caso BCH), es necesario llevar a cabo llevar a cabo dicho trámite que se encuentra a paz y salvo con todas las obligaciones.

DECIMO TERCERO: El ad-quo al momento de dictar sentencia nada dijo al respecto de lo probado durante el proceso ni reconoció el Abuso del Derecho de las DEMANDADAS, porque a pesar de haberse cancelado la totalidad de las Obligaciones No 100401568808 y la No 10040156882, CENTRAL DE INVERSIONES S. A. cedió a LA COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA (CGA) UNAS OBLIGACIONES TOTALMENTE PAGADAS por los DEMANDANTES, situación probada con las pruebas documentales aportadas como son los recibos de pago adjuntos de las obligaciones y que CISA S.A. es responsable solidariamente con la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADAS.

DECIMO CUARTO: Durante el proceso se tasaron perjuicios de la siguiente manera como vino ordenado en prueba decretada de oficio por la Juez Novena Civil del Circuito; en esa oportunidad en donde el Juzgado nombró un perito auxiliar de la justicia y ésta manifestó:

PERJUICIOS MATERIALES

CUANTÍA DE PERJUICIOS RESPECTO A LA OBLIGACIÓN No

100401568821

DAÑO EMERGENTE

Daño emergente la suma de VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS moneda legal (\$23.000.000⁰⁰). Representados en el saldo insoluto no pagado e incumplido por el comprador.

LUCRO CESANTE

1. Valor del Impuesto predial cancelado por mi cliente correspondiente al año 2009 por valor de QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CINCUENTA pesos moneda legal (\$588.050⁰⁰).
2. Valor del lucro cesante del local al estar desocupado por ocho (8) meses a razón de UN MILLÓN de pesos como canon de arrendamiento mensual si éste se hubiese alquilado desde Agosto 11 de 2008 a Abril 11 de 2009 para un estimativo de OCHO MILLONES de pesos moneda legal (\$8.000.000⁰⁰).
3. Pago de Administración por ocho (8) meses (agosto 11 de 2008 – Abril 11 de 2009). Para que el presunto nuevo dueño pudiera tomar posesión sin ningún contratiempo, mi cliente canceló hasta el día 11 de agosto de 2008, y ha venido cancelando los meses de agosto hasta la fecha de la presentación de esta demanda con la Administración del Edificio, según consta en el recibo adjunto por valor de CIENTO QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA pesos moneda legal (\$115.680⁰⁰) para un total de NOVECIENTOS VENTICINCO MIL CUATROSCIENTOS CUARENTA pesos moneda legal (\$925.440⁰⁰).
4. Cancelación de tres (3) meses de arriendo para guardar provisionalmente los equipos del estudio y laboratorio fotográfico NESAT por valor de NOVECIENTOS MIL PESOS moneda legal (\$900.000⁰⁰).
5. Como mi cliente no podía seguir pagando arriendo en el local tuvo la necesidad de construir una bodega para almacenar todos los equipos

en el corregimiento de Pital de Megua, municipio de Baranoa (Atlántico) debido a la imposibilidad de montar nuevamente el fotográfico la cual tuvo en costo de UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA pesos moneda legal (\$1.939.450⁰⁰).

6. El valor dejado de percibir por utilidades del Estudio desde agosto 11 de 2008 a Abril 11 de 2009 por valor de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS CUATRO pesos moneda legal (\$11.360.204⁰⁰) de conformidad con la relación de estado de pérdidas y ganancias elaborado y firmado por el contador público MANUEL HERNANDEZ CASTRO.

Para un total de daños y perjuicios por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$46.713.144⁰⁰) los cuales deberán ser valorados para tal efecto por un perito Contador auxiliar de la justicia.

CUANTIA DE LOS PERJUICIOS

Por lo anterior, estimo los perjuicios en la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS moneda legal (\$51.513.144⁰⁰). Que surgen de la obligación No 100401568821 contraída con la convocada CENTRAL DE INVERSIONES S. A. Suma que deberá ser pagada a mis poderdantes e INDEXADA a futuro y hasta el cumplimiento del pago que debe hacer CENTRAL DE INVERSIONES S. A. Por RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor I. P. C.

CUANTIA DE LOS PERJUICIOS RESPECTO A LA OBLIGACION No 100401568808

LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

El lucro cesante y daño emergente lo estimo en VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS pesos moneda legal (\$28.486.856⁰⁰) para un total de perjuicios por valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$80.000.000⁰⁰). Suma que deberán pagar las convocadas CENTRAL DE INVERSIONES S. A. y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA (CGA) de manera indexada y con corrección monetaria de acuerdo con los índices máximos de inflación y de los índices de precio al Consumidor I. P. C. Hasta el cumplimiento del pago por RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

CUANTIA TOTAL DE LOS PERJUICIOS: OCHENTA MILLONES DE PESOS moneda legal (\$80.000.000⁰⁰).

También dentro de las pretensiones de la demanda se solicitó subsidiariamente que se revisaran y evaluaran las condiciones financieras que rodearon la celebración del contrato de mutuo suscrito entre NESTOR JULIO ARRIETA TORRES Y ELIDA LOGREIRA RIPOLL y el Banco CENTRAL HIPOTECARIO en la escritura No 1615 de fecha Julio 10 de 1997 de la Notaria Décima del Circulo Notarial de esta urbe, mediante el avalúo pericial que presento ante este centro de Conciliación y que deberá ser ratificado dentro del proceso a través de otra pericia contable.

Que como consecuencia del Pago Total de la Obligación, se obligara a las demandadas mediante sentencia Judicial la **extinción de la Obligación No 100401568808 correspondiente al siguiente bien inmueble: apartamento No 44 situado en la cuarta planta del Edificio PAYNAMÁ, folio de matrícula inmobiliaria es el No 040 – 0129590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a éste inmueble le corresponde el Garaje No 8 situado en el sótano del edificio PAYNAMÁ su folio de matrícula inmobiliaria es el No 040- 0129571 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos**

de Barranquilla, que las sociedades demandadas entreguen a mis procurados el correspondiente **PAZ Y SALVO** de esta relación contractual, la cual ha sido pagada en su **TOTALIDAD** por cuanto se ha demostrado que la las demandadas CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y la Compañía de Gerenciamiento de Activos Limitada (CGA), cobró dineros en exceso por la aplicación de las altas e ilegales tasas de interés aplicadas e este crédito, contrariando la Constitución Nacional.

3.- Que como consecuencia de esta variación en las condiciones de equilibrio que rigen los contratos bilaterales conmutativos, debe revisarse los términos de las obligaciones contraídas por los deudores, especialmente respecto de las tasas de interés y el sistema de amortización aplicado, generadores de excesiva onerosidad.

4.- Que como consecuencia de la revisión y fijación de las tasas, se ordene la reliquidación del crédito con base en lo ordenado por la Corte Constitucional en fallo de fecha mayo 27 de 1999 referente a la liquidación con base en el 74% del I.P.C. Magistrado Ponente Dr. **ALFREDO BELTRÁN SIERRA, que declaró inexecutable el literal (f) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992.**

Se condene al pago **DE PERJUICIOS POR RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL a las demandas por la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000⁰⁰)** moneda legal,

El Ad-quo no tuvo en cuenta las pruebas presentadas y practicadas durante el proceso como tampoco se refirió a ellas al momento de dictar sentencia, simplemente se limitó a manifestar las características de una demanda civil contractual sin avizorar el derecho sustancial prevalente sobre una mera formalidad, en ese sentido no apreció ni valoró los siguientes medios de prueba a saber:

DOCUMENTALES entre ellas las siguientes:

1. Certificado de tradición y Libertad No 040 – 129590 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
2. Certificado de tradición y Libertad No 040 -129571 de la Oficina de registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. Escritura No 1615 de Fecha Julio 10 de 1997 de la Notaría Decima de Barranquilla.
4. Certificado de Tradición y Libertad No 040 – 129577 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
5. Escritura No 5261 del 07 – 10 de 1997 de la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Barranquilla.
6. Certificado de existencia y Representación Legal de la Convocada CENTRAL DE INVERSIONES S. A.
7. Certificado de existencia y representación legal de la Convocada COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO INTEGRAL DE ACTIVOS LIMITADA.
8. Copia de la demanda y sus anexos presentada en contra del Señor NESTOR JULIO ARRIETA TORRES por el Señor CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ GROSSER, que cursa en el Juzgado 9º Civil Municipal.
9. Copia de la Escritura No 2.075 de fecha 14 de mayo de 2009 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.
10. Fotocopia del avalúo comercial del inmueble correspondiente al apartamento 44 ubicado en la Carrera 49C No 74 – 26 de esta ciudad.
11. Carta dirigida al Señor JAIRO ZAMBRANO TARUD, quien se desempeñaba como ejecutivo de Cartera Especial de Central de Inversiones S. A.
12. Respuesta de CENTRAL DE INVERSIONES en donde le manifiestan a mis procurados que aceptan las condiciones de pago de las dos obligaciones, las cuales son Obligación No 100401568821 por valor de Treinta Millones de pesos moneda legal (\$30.000.000^{oo}).

13. Obligación No 100401568808 por valor de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (\$50.000.000^{oo}).

14. Fotocopia del documento de remisión de expedientes para su estudio y aprobación del préstamo que hiciera mi asistida Señora ELIDA LOGREIRA RIPOLL al FONDO PRESTACIONAL DE PENSIONES DEL MAGISTERIO DEL DISTRITO DE Barranquilla por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000^{oo}) para la LIBERACIÓN DE LA HIPOTECA DEL APARTAMENTO 44 ubicado en la Carrera 49C No 74-26 de ésta ciudad.

15. Certificación expedida por el Coordinador del FONDO DE PRESETACIONES SOCIALES DEL MAGISTERIO DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, dirigido a CENTAL DE INVERSIONES.

16. Fotocopia de los recibos de consignación Nos 50040924 y 50038866 del Banco de Colombia, por valor total de CINCUENTA MILLONES DE PESOS moneda legal (\$50.000.000^{oo}), consignación realizada el día 27 de febrero de 2007.

17. Fotocopia del documento de fecha 15 de agosto de 2007 en donde el señor JAIRO ZAMBRANO TARUD le manifiesta al Señor NESTOR JULIO ARRIETA TORRES que el comité 00033 no consideró viable la propuesta de ratificar los pagos realizados y que en consecuencia lo invitan a realizar una nueva oferta.

18. Fotocopia del documento de fecha 26 de septiembre de 2007 en donde se le solicita al Señor JAIRO ZAMBRANO TARUD se ratifiquen los pagos efectuados a la obligación No 100401568808 por valor de Cincuenta Millones de pesos moneda legal.

19. Fotocopia del documento del comunicado de COVINOC, quien operador logístico de COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA, de fecha 28 de enero del 2008, manifestándole al Señor NESTOR ARRIETA TORRES, que no es viable la ratificación del pago Total de la Obligación.

20. Derecho de petición de los convocantes dirigido al Gerente o Representante Legal de CENTRAL DE INVERSIONES S. A. Solicitando nuevamente la liberación de la hipoteca y de la obligación No 100401568808 y la obligación No 100401568821 con fecha abril 26 de 2008.

21. Respuesta del derecho de petición de fecha 16 de mayo de 2008.

22. Documento con fecha junio 27 de 2008, en donde se le manifiesta a mis clientes que el valor pagado por ellos de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000⁰⁰) fue aplicado a la obligación por cuanto el pago fue extemporáneo.

23. Documento de fecha 27 de junio de 2008, en donde **CENTRAL DE INVERSIONES S. A.** le manifiesta a mis clientes por traslado de su petición que la obligación No 100401568808 fue vendida a la Compañía de Gerenciamiento de Activos Limitada CGA, y cuyo operador logístico de crédito y cobranzas es COVINOC.

24. Documento de fecha 22 de julio de 2008, en donde el Señor **JAIRO ZAMBRANO TARUD**, le envía a mis asistidos el extracto de la decisión de comité de Vicepresidencia COV-00033 de fecha 10 de agosto de 2007.

25. Documento de fecha 5 de agosto de 2008 enviado a mis representados en donde se les concede el Paz Y Salvo de la obligación No 100401568821.

26. Derecho de petición que realizan mis poderdantes al ese entonces Ministro del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Social con fecha 22 de octubre de 2008.

27. Documento de fecha 22 de Diciembre de 2008, en donde CENTRAL DE INVERSIONES S. A. le vuelve a manifestar que ellos vendieron la obligación a la compañía de Gerenciamiento DE Activos Limitada, cuyo operador logístico es COVINOC.

28. Documento con fecha 12 de diciembre de 2008, firmado por el subdirector desarrollo social del Ministerio De Hacienda y Crédito Público,

en donde le manifiestan a la Señora ELIDA LOGREIRA RIPOLL, que el Ministerio no tiene ninguna injerencia en la solicitud por ella presentada.
29. Poder a mi conferido.

De las pruebas Testimoniales

1. Se escuchó en el **Juzgado Noveno Civil del Circuito** el testimonio del Señor **EDGAR ARROYO ALARCON** quien explicó al despacho las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se desarrollaron los hechos de la pretensión. La Juez de ese despacho pudo observar al testigo y sus manifestaciones, las cuales fueron claras, concisas, pertinentes, conducentes. La misma juzgadora realizó preguntas dentro del mismo.

2. Se realizó el interrogatorio al demandante **NESTOR ARRIETA TORRES.**

3. Se realizó el interrogatorio al demandante **ELIDA LOGREIRA RIPOLL,** en el Juzgado Noveno Civil del circuito.

4. Las demandadas renunciaron a la prueba de presentar las declaraciones de los funcionarios de CISA y de C.G.A. involucrados dentro del proceso.

5. **Se surtió de oficio** la prueba de solicitud de **PERITO CONTADOR** para establecer la cuantía de los daños causados con la conducta asumida por las sociedades accionadas dentro de la presente cuerda procesal. **Para ello, se designó a la contadora SARAY CANO** quien expuso con criterios prácticos, profesionales que solo dan las reglas de la experiencia en estos asuntos los perjuicios morales y el daño material como el lucro cesante sufrido por los demandantes.

DE LA SENTENCIA IMPUGNADA

La sentencia proferida por el honorable despacho de la Juez Tercera Civil Del Circuito la cual acato pero no comparto dijo que en cuanto al problema jurídico:

3. PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo, con los antecedentes resumidos anteriormente, corresponde a esta agencia judicial determinar:

¿Existe responsabilidad civil atribuibles a las entidades CENTRAL DE INVERSIONES S.A. (CISA) Y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA, C.G.A., por los presuntos daños ocasionados a la parte demandante NÉSTOR ARRIETA TORRES Y ELIDA LOGREIRA RIPOLL, por la ejecución imperfecta y tardía de la expedición del respectivo paz y salvo como consecuencia del pago de la obligación N° 10041568808?

¿Existe prueba de los perjuicios materiales y morales invocados por la parte demandante NÉSTOR ARRIETA TORRES Y ELIDA LOGREIRA RIPOLL?

¿Están probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada integrada por CENTRAL DE INVERSIONES Y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA C. G. A.?

4. NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

Código Civil artículos 1546, 1602,1603, 2221, 2441, 2443, 2444; Código de Comercio artículos 830, 871, 877, 1163 y subsiguientes; sentencias de la Corte Suprema de Justicia SC del 9 marzo de 2001, Rad. 5659, SC7220-2015 con radicación N.º 11001-31-03-034-2003-00515-01 del 9 de junio de 2015, SC del 14 de diciembre de 2011, radicado 2001-01489, entre otros.

En el presente caso, se ejercita la acción de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, en la que se solicita la indemnización de perjuicios por el presunto incumplimiento de un contrato de mutuo con garantía hipotecaria.

En este primer punto, debemos afirmar lo siguiente: No tuvo en cuenta la Señora Juez Tercera Civil del Circuito el pago de la obligación de mis representados, la cual se probó durante todo el proceso.

Y es que el motivo de la Litis fue precisamente ese. Que habiendo cancelado una de las obligaciones la relativa al apartamento (**Obligación No 100401568808**), la demandada CISA, no le entrega el **paz y salvo**, los induce a que realicen el pago a destiempo, (Prueba son los derechos de peticiones y las respuestas de CISA) VISIBLE a folios 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81,82,83, 84, 85, 86, 87.

Situación que generó confianza en mis representados y que hiciera que la profesora Elida Logreira demandante dentro del presente proceso, solicitara la liquidación de sus cesantías de toda la vida para el pago de dicha obligación. Como el pago de cesantías del magisterio no se efectuaba, los demandantes solicitaron prorrogas a **CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, para que aplicaran el pago de esta obligación como pago total.

Habiendo cancelado las obligaciones las cuales son Obligación No 100401568821 por valor de Treinta Millones de pesos moneda legal (\$30.000.000⁰⁰), correspondiente al local, y la obligación No 100401568808 por valor de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (\$50.000.000⁰⁰) estas fueron CEDIDAS, NEGOCIADAS, VENDIDAS, TRASPASADAS, ENDOSODAS, (Visible a folio 250) las cuales son Obligación No 100401568821 por valor de Treinta Millones de pesos moneda legal (\$30.000.000⁰⁰), obligación No 100401568808 por valor de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (\$50.000.000⁰⁰) a un nuevo acreedor como C.G.A. Compañía de Gerenciamiento de Activos, inclusive la que se pagó a tiempo como la del local comercial, y de la cual mi cliente por no habersele entregado la cancelación de la respectiva Hipoteca tuvo que indemnizar a los compradores del local, como se evidenció durante el proceso y con los documentos aportados como pruebas, visible a folios 87, 88, 130, 131 del cuaderno principal.

Desde agosto del año 2014 se presentaron los alegatos de conclusión en este proceso, mis representados que son personas adultas mayores de

edad, el Señor Néstor Arrieta Torres hoy en día cuenta con una edad cronológica de 88 años y su esposa la Señora Elida Logreira Ripoll con 75 años cumplidos y en un estado de salud bastante desmejorado. Habiendo los demandantes pagado las obligaciones referidas No 10041568808 y la **100401568821 por valor de Treinta Millones de pesos moneda legal (\$30.000.000^{oo})** prueba de ello, son las pruebas documentales, que no fueron tenidas en cuenta por la ad-quo en su motivación. Además se aporta el recibo de consignación a la Central de Inversiones C.I.S.A. (Fotocopia de los recibos de consignación Nos 50040924 y 50038866 del Banco de Colombia, por valor total de CINCUENTA MILLONES DE PESOS moneda legal (\$50.000.000^{oo}), consignación realizada el día 27 de febrero de 2007), estamos o no frente a un abuso del derecho por parte de las compañías bancarias CENTRAL DE INVERSIONES CISA y Compañía de Gerenciamiento de Activos C.G.A. Inclusive estaríamos incluso ante una actividad delictual, al venderse una obligación totalmente pagada a otra acreedora como lo es C.G.A.

¿Pero porque se pagó en una fecha posterior al acuerdo suscrito?

Los demandantes en su interrogatorio lo manifiestan, cuando se le solicitaron al funcionario representante de CENTRAL DE INVERSIONES (CISA) para el pago a destiempo de la misma, y éste les manifestó que podía hacerlo, y que además tendrían que pagar un excedente por concepto de intereses, y que de nuevo lo sometería a un comité para que le expidieran el paz y salvo. Son varios derechos de petición en donde se observa la buena fe con la que actuaron mis poderdantes, al primero consultar con el funcionario si podían consignar las cesantías parciales de toda una vida de trabajo en el pago de la obligación del único inmueble que poseen. Mis poderdantes son adultos mayores, y todos los pasos para realizar el pago de la obligación fueron autorizados por CENTRAL DE INVERSIONES (C.I.S.A.), quienes les entregaron hasta la cuenta donde se debía cancelar o pagar la obligación, para que luego de haberlas

pagadas, les salieran con un documento como el que aparece a folio 250 que se trata de un negocio nuevo, y que no es NOVACIÓN, que se trata de un negocio nuevo, y que ese pago ya no extingue la obligación sino que se trata de un negocio nuevo, documento expedido por SANDRO BERNAL CENDALES, y el departamento de Cartera de la misma CISA. La corte Constitucional lo ha venido sosteniendo desde hace tiempo y en un fallo de tutela **T-813/12 dijo:**

EL ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE POR PARTE DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

Acerca de la procedibilidad de la acción de tutela contra una persona jurídica que presta servicios bancarios, esta Corte ha manifestado¹:

"En efecto, la actividad financiera, cuyo objetivo principal es el de captar recursos económicos del público, para administrarlos, intervenirlos y obtener de su manejo un provecho de igual naturaleza, ha sido considerada por la Corte Constitucional como servicio público. Sobre este asunto ha dicho la corporación:

El servicio público es definido en el derecho positivo colombiano como toda actividad organizada que tienda a satisfacer necesidades de interés general en forma regular y continua, de acuerdo con un régimen jurídico especial, bien que se realice por el Estado directa o indirectamente o por personas privadas.

La actividad desplegada por las entidades financieras tiene la prerrogativa consistente en la facultad para captar recursos

¹ T-443 de julio 6 de 1992, M. P. José Gregorio Hernández Galindo.

del público, manejarlos, invertirlos y obtener un aprovechamiento de los mismos, dentro de los límites y con los requisitos contemplados en la ley...

El artículo 335 de la Carta establece que las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a los que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 150 son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del gobierno en estas materias y promoverá la democratización del crédito.

De los precedentes textos constitucionales aparece que la actividad relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados al público, atendiendo a su propia naturaleza, reviste un interés general y, por tanto, no escapa al postulado constitucional que declara su prevalencia sobre intereses particulares (artículo 1º Constitución Política), lo cual se concreta en el carácter de servicio público que se le atribuyó desde 1959..."

Por otra parte, es claro que las entidades financieras, que fijan los requisitos y condiciones de acceso y operación de créditos², las tasas de interés, los sistemas de amortización, etc., siendo depositarias de la confianza pública por el servicio que prestan y gozando sus actos de credibilidad por parte de los clientes, **tienen una posición dominante frente a los usuarios**, lo cual impone al Estado controlar sus actividades y precaver cualquier abuso (inciso 4º art. 333 Const.).

² Recuérdese que el artículo 335 superior obliga a promover "la democratización del crédito".

En un Estado social de derecho nadie puede desarrollar atribuciones que desbalancen las relaciones sociales y económicas, cuyo desarrollo debe ser equitativo, despojado de riesgos de desproporción y de afectación a otras personas, resultando antijurídica cualquier superioridad que se ejerza contra otro, particularmente si se trata de alguien que está buscando satisfacer una necesidad básica, de la magnitud del derecho constitucional a la vivienda digna.

Ahí radica una constante, que debería respetarse con la debida asiduidad, en las relaciones entre los usuarios de créditos hipotecarios y las entidades financieras, en procura del cumplimiento de los parámetros fijados en el artículo 51 superior: *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo..."*

En ello van implícitos otros deberes, derechos y garantías que el orden jurídico impone, más aún a una empresa que ejerce actividades de interés público (art. 335 Const.), en función social que conlleva obligaciones (art. 233 ib.).

En el mismo sentido, en sentencia T- 1085 de 2002, M.P. Jaime Araujo Rentería, esta Corte señaló: *"Los jueces de instancia desconocen abiertamente la doctrina de esta Corte en un acto contrario al deber que tiene el juez en el Estado social de derecho, pero fundamentalmente su comportamiento constituye un acto de denegación de justicia al no proteger los derechos y garantías de las personas en situación de desequilibrio frente a un poder preeminente como el que tienen las entidades financieras",* recordando también que son las instituciones financieras las que *"fijan los requisitos y condiciones de los créditos, tasas de interés, sistemas de amortización, etc... Son ellas las depositarias de*

la confianza pública por el servicio que prestan, y sus actos gozan de la presunción de veracidad por parte de los clientes”³.

Estas premisas de facto de jure y probatorias hacen factible el reconocimiento de las pretensiones en este proceso declarativo, las cuales están llamadas a prosperar dentro de lo mencionado en el proceso, por ello le solicito respetuosamente al Honorable Tribunal Superior revoque en todas sus partes la sentencia impugnada y declare el derecho invocado por mis representados dentro del presente proceso, que no es más sino la expedición del correspondiente Paz Y Salvo de la Obligación No Obligación No 100401568808 por valor de CINCUENTA MILLONES de pesos moneda legal (\$50.000.000⁰⁰) correspondiente al apartamento de residencia de estos, condenen a las demandadas al pago de los perjuicios a que hubiera lugar y las condenen en costas y gastos de derecho.

De los honorables Magistrados

Atentamente

MARCO ANTONIO MENDOZA VILLA

C.C. No 72.095.695 de Sabanagrande (Atlántico)

T.P. No 104423 del C.S. de la J.

³ “Cfr. también T-323 de abril 24 de 2003, T-281 de marzo 25 de 2004 y T-018 de enero 20 de 2005, M. P. Alfredo Beltrán Sierra; T-608 de junio 17 de 2004, M. P. Clara Inés Vargas Hernández y T-863 de agosto 18 de 2005, M. P. Álvaro Tafur Galvis.”