



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 124**

**Proceso:** Verbal de Responsabilidad Civil.  
**Demandante:** Mónica Liliana Rojas Zapata.  
**Demandado:** Constructora Alpes S.A.  
Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape.  
**Radicación:** 760013103012-2022-00063-00.

Santiago de Cali, tres (03) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.**

Dictar sentencia de primera instancia que dirima el conflicto planteado en la presente demanda verbal de responsabilidad civil contractual, providencia que se dictará de manera anticipada de conformidad con las facultades otorgadas por el artículo 278 del Código General del Proceso, toda vez que no existen pruebas por practicar.

**II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

Pretende la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata en el presente proceso que se declare la responsabilidad civil contractual en cabeza de las sociedades demandadas, y como consecuencia de ello se ordene la resolución del contrato y se les condene a pagar los siguientes rubros:

1. A restituir a la señora Mónica Liliana Rojas Zapata la suma de \$ 268.828.720 Mcte correspondiente al valor pagado por el apartamento 1804A y el parqueadero D15 (SOT) del proyecto Entre Brisas de Chipichape.
2. Que se ordene a pagar la suma de \$ 21.693.750 Mcte correspondiente a los cánones de arrendamiento que la demandante ha tenido que pagar desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha de presentación de la demanda.
3. Que se ordene a pagar la suma de \$ 60.000.000 Mcte por concepto de daño moral causado a la demandante.
4. Se reconozcan a favor de la demandante los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida desde el día 18 de julio de 2019.

Por lo demás, se pretende que se condene en costas y agencias en derecho las sociedades demandadas.

### **III. HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

En los hechos de la demanda se ha indicado que el día 18 de enero del año 2018 entre la Constructora Alpes S.A. y la Fiduciaria Popular S.A. se celebró encargo fiduciario de administración de preventas para administrar los recursos del proyecto inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, el cual se iba a desarrollar sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-159283 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El día 13 de febrero del mismo año 2018, la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata firmó con la constructora Alpes la carta de instrucciones para tener la calidad de optante compradora y vincularse jurídicamente con el encargo fiduciario de administración de preventas celebrado con La Fiduciaria Popular S.A.

Se manifestó que en los documentos suscritos por la demandante se encontraba estipulado un plan de pagos en blanco, y respecto a la entrega del bien inmueble se señaló que se realizaría aproximadamente veintidós meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de la obra.

Respecto al pago, se afirmó que la demandante ha pagado la suma de \$ 268.828.720 Mcte correspondiente a la **totalidad** del precio del apartamento, mientras que la constructora inició la fase de construcción en el mes de marzo del año 2019.

Sobre la Fiduciaria Popular S.A., se ha indicado que esta sociedad liberó los recursos depositados por la señora Mónica Liliana Rojas Zapata sin verificar de manera profesional el cumplimiento del punto de equilibrio que se había establecido en la cláusula cuarta del encargo fiduciario y en la carta de instrucciones, afirmando que, entre otros requisitos, faltaba la licencia de construcción y que la constructora no tenía la capacidad técnica ni financiera para ejecutar el proyecto.

En ese sentido, se afirmó que la Constructora Alpes y la Fiduciaria Popular han incumplido sus obligaciones de informar, actuar con diligencia, invertir los dineros en la construcción, ejecutar el proyecto y entregar información real de la situación técnica, financiera y legal.

Por lo demás, se manifestó que a la fecha el Proyecto denominado Entre Brisas de Chipichape no se ejecutó ni se concluyó, y que se asegura que las sociedades demandadas han actuado de mala fe, por cuanto no solo incumplieron las obligaciones adquiridas con el optante comprador, sino que han actuado con falta de rigurosidad y transparencia en el manejo y administración de los recursos entregados, por cuanto conocían de antemano la imposibilidad económica, técnica y jurídica de ejecutar el citado proyecto.

#### **IV. ACTUACIÓN PROCESAL.**

La demanda fue admitida una vez revisados por el despacho los requisitos de forma exigidos por nuestra ley procesal, y notificadas las sociedades demandadas, fue contesta la demanda proponiendo excepciones de mérito.

#### **V. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

La CONSTRUCTORA ALPES S.A., y la FIDUCIARIA POPULAR S.A., actuando

en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, contestaron la demanda de manera conjunta, manifestando que desde el mes de marzo de 2020 la constructora mantiene suspendida toda actividad productiva en razón a la crisis financiera que viene afrontando desde el año 2019 por la convergencia de diversas situaciones de fuerza mayor, caso fortuito, deterioro de las condiciones de empleo, dificultad de los clientes para acceder a créditos hipotecarios, entre otros factores, los cuales hicieron posponer decisiones de compra de vivienda, que se tradujo en una baja rotación de los productos ofertados y el desaceleramiento del sector de la construcción.

Respecto al proyecto Entre Brisas de Chipichape, indicó que se encuentra temporalmente suspendido por circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito, a la espera de poder reactivarse con el resultado de las gestiones que viene adelantando y desarrollando la constructora con este propósito.

En cuanto al inicio de la construcción de la primera etapa del citado proyecto, expresó que este inicio se dio el día 18 de noviembre del año 2019 como consta en el acta adjunta a la contestación, y sobre el giro o liberación de los recursos, adujo que la demandante instruyó a la Fiduciaria Popular para que liberara estos recursos al cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa I, cumplimiento que fue decretado el día 26 de septiembre del año 2019, afirmando que nunca hubo extemporaneidad en la información suministrada.

También se aseguró que los recursos transferidos fueron invertidos en el desarrollo del proyecto en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, con los cuales se avanzó en el movimiento de tierras, excavaciones, conformación de terraza para la cimentación de la torre A, construcción de campamento, montaje de planta de concreto, armado de acero y fundición de la cimentación, entre otras actividades, pero fueron la fuerza mayor y el caso fortuito y el impacto de este fenómeno en las fuentes de financiación del proyecto, fue lo que determinó la suspensión de la obra.

En cuanto a las obligaciones de la sociedad fiduciaria, se manifestó que estas fueron cumplidas de acuerdo a contenido literal de la escritura pública 2846 de fecha 08 de noviembre de 2018, mismas que son de medio y no de resultado,

pues para la Fiduciaria Popular S.A. no es posible garantizar que se construya efectivamente la obra, y a su vez, Constructora Alpes cumplió y acreditó los requisitos para declarar el punto de equilibrio de la etapa I del proyecto dentro del plazo acordado para ello, e incluso acreditó la obtención de la licencia de construcción, la cual fue otorgada mediante la resolución No. 0613 del 14 de junio de 2019 de la Curaduría Urbana 3 de Cali.

Así las cosas, fueron propuestas las excepciones de mérito denominadas como “falta de legitimación en la causa por parte de Fiduciaria Popular S.A., fuerza mayor o caso fortuito por causa de la pandemia Covid – 19, buena fe acreditada en el proceso, la innominada”.

## **CONSIDERACIONES.**

### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Los presupuestos procesales de competencia del Juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la cual las partes se encuentran igualmente legitimados en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente.

### **II. SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.**

Precedente Jurisprudencial: Ubicación legal - Concepto:

Para la prosperidad de la acción de responsabilidad civil contractual con indemnización de perjuicios por razón del incumplimiento contractual, tiene sentado la Doctrina y la Jurisprudencia Nacional, la confluencia de los siguientes presupuestos:

- La existencia de un vínculo contractual.
- Violación o incumplimiento.
- Resultado antijurídico o daño, es decir que la violación haya acarreado un daño al demandante, y
- Que exista relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

Los elementos de validez de todo contrato deben aparecer en forma absoluta en todos los contratos, pues ante la ausencia de uno de ellos, estaríamos frente a la invalidez del mismo. Estos elementos son: La capacidad de los contratantes, el consentimiento, objeto y causa lícita (Artículo 1502 del Código Civil), los elementos naturales son aquellos que le otorgan su verdadera identidad, constituyen su esencia, le pertenecen sin que sea necesario su estipulación especial y los elementos accidentales, aquellos que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se agregan por medio de cláusulas especiales (artículo 1501 *ibídem*).

Cada una de las partes de una relación contractual asume una obligación frente a la otra, y en caso de que alguna de ellas incumpla, la parte cumplida cuenta con la acción de cumplimiento o la acción resolutoria para demandar el cumplimiento o la resolución de las obligaciones pactadas contractualmente.

El artículo 1546 del Código Civil dispone lo siguiente:

“ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

**Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.** Subrayado y negrilla fuera del texto.

En ese sentido, es claro que, al momento de presentarse el incumplimiento en un contrato, la parte cumplida (si lo demuestra), cuenta con la facultad de exigir a través de la justicia ordinaria la resolución o el cumplimiento del contrato suscrito con la parte incumplida.

Como requisito *sine qua non* de estas acciones, tenemos que la parte que exige la resolución o el cumplimiento del contrato, debe haber cumplido todas y cada una de las obligaciones a su cargo, y así lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia en su Jurisprudencia, como es el caso de la sentencia SC1209—2018 de fecha 20 de abril del año 2018 y ponencia del magistrado Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo en la cual se indicó:

“Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, que **para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos,** porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que al tenor del artículo 1609 del Código Civil, **quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque está última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.**

(...)

**Así las cosas, el contratante que primero vulnera la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que si contendor si la conserva a pesar de que también dejó de acatar la prestación** siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por previa omisión de aquel.

Igualmente, **si la pretensión invocada no es la resolución sino el cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo,** aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, **puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecuto las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar; mientras que si se trata de demandar la consumación del pacto se trata, solo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplego todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.** Subrayado y negrilla fuera del texto.

De acuerdo a lo anterior, al presentarse la acción resolutoria, la parte demandante

debe haber dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, o como mínimo, demostrar un incumplimiento simultáneo de ambos contratantes respecto de sus obligaciones.

### III. CASO CONCRETO Y VALORACIÓN PROBATORIA.

Dicho lo anterior, encontramos que el objeto del presente proceso que dio origen al litigio, tiene su génesis en el documento denominado como “CARTA DE INSTRUCCIONES – PROYECTO ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE ETAPA I” suscrito entre la demandante y la Constructora Alpes S.A., así como en el formato de vinculación para fiducia inmobiliaria y el “CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTOS ALPES Y FIDUCIARIA POPULAR S.A.”, último que se encuentra solemnizado en la escritura pública No. 2846 de fecha 08 de noviembre del año 2018 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali.

Sea lo primero indicar que la relación contractual entre la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata y las sociedades demandadas, emana del documento denominado como carta de instrucciones del proyecto inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, el cual fue suscrito el día 13 de febrero del año 2018, y mediante el cual, la demandante en calidad optante compradora e “instruyó a FIDUCIARIA POPULAR S.A. para que los dineros que entregue (entreguemos) al FONDO DE INVERSION COLECTIVA RENTAR por ella administrada... sean entregados a la CONSTRUCTORA ALPES S.A... o al patrimonio autónomo que se constituya para tal efecto, los cuales destinaré (destinaremos) a la separación y posterior adquisición del APARTAMENTO(S) NÚMERO(S) A – 601, PARQUEADERO(S), NÚMERO(S) S128 (2do), DEPOSITO(S) NÚMERO(S) 128 (2do) (En adelante la(s) UNIDAD(ES), que formará(n) parte de la ETAPA I del proyecto inmobiliario denominado ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE (En adelante el PROYECTO), una vez el representante legal de la CONSTRUCTORA ALPES S.A., mediante la radicación de los documentos pertinentes, acredite ante la FIDUCIARIA POPULAR S.A., **antes del dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019), fecha que podrá ser prorrogada automáticamente por un término de dieciocho (18) meses más, esto es hasta el dieciocho (18) de enero de dos mil veintiuno (2021)**, que ha cumplido con las siguientes CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO:...”.

Dicho documento, demuestra la intención de la demandante de hacerse parte del

proyecto y adquirir el apartamento No. A 601, así como uno de los parqueaderos y uno de los depósitos de la etapa I del citado proyecto inmobiliario, y en ese mismo sentido, adquirió las obligaciones contenidas en el documento, el cual indica que “[Se] compromete a entregar las sumas relacionadas en el ANEXO No. UNO (1) – el cual forma parte integral de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES – en las fechas allí señaladas, a través del depósito efectuado en el banco BANCOLOMBIA únicamente con el uso de la tarjeta de recaudo especial (Tarjeta de Código de Barras) para el encargo No. 25082900842.”.

Por su parte, las sociedades demandantes igualmente adquirieron obligaciones en ya descrito documento, pues se condicionó la entrega o liberación de los recursos a la consecución del *punto de equilibrio* del proyecto, fijando como plazo el día 18 de julio de 2019, el cual podría ser prorrogado por 18 meses adicionales, es decir, que **se estableció como fecha máxima para alcanzar el punto de equilibrio el día 18 de enero del año 2021.**

A su vez, se señaló que la Constructora Alpes S.A. estimó un tiempo de construcción del proyecto aproximado de 22 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de la obra.

Así las cosas, de entrada este Despacho puede establecer que el documento suscrito por la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata contiene obligaciones bilaterales<sup>1</sup>, pues por un lado existe la obligación de realizar el pago del dinero para la adquisición del apartamento, el parqueadero y el depósito, y por el otro, se constituyó la obligación de llegar a un punto de equilibrio y posterior construcción del proyecto por parte de la constructora, so pena de que la sociedad fiduciaria hiciera la devolución de los dineros aportados por los optantes compradores, incluyendo los eventuales rendimientos financieros que se hubiesen producido.

Establecida la existencia del vínculo contractual y jurídico suscrito entre las partes (optante comprador, sociedad fiduciaria y constructora), y que los intervinientes se encuentran recíprocamente comprometidos, debe entrar el despacho a verificar el cumplimiento de las obligaciones de cada parte, toda vez que, al existir un acuerdo de voluntades mutuas, estas obligaciones se tornan exigibles.

---

<sup>1</sup> Artículo 1946 – Código Civil.

El artículo 1546 del Código Civil dispone que “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”.

En el presente asunto, la señora Mónica Liliana Rojas Zapata, de acuerdo al ANEXO No. UNO (1) de la CARTA DE INSTRUCCIONES – PROYECTO ENTREBRISAS DE CHIPICHAPE ETAPA I, se obligó a cancelar la suma de \$ 268.828.728 Mcte en dos cuotas, la primera de ella por valor de \$ 2.000.000 Mcte el día 15 de enero de 2018 (separación), y la segunda cuota por valor de \$ 266.828.728 Mcte el día 20 de febrero de 2018, con lo cual no solo realizaría el pago de la cuota inicial, sino del valor total de las unidades de vivienda denominadas como apartamento A 601, parqueadero S128 y depósito 128.

Respecto al cumplimiento de la obligación adquirida por parte de la optante compradora, se encuentra probado que este fue satisfecho en su totalidad desde el día **27 de abril del año 2018**, pues así fue incluso aceptado en la práctica de los interrogatorios de parte, y reposa prueba documental que da fe de ello, como la certificación expedida por la Fiduciaria Popular S.A. de fecha 07 de mayo del año 2018<sup>2</sup>.

**FIDUCIARIA POPULAR S.A.  
COMO ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO  
ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE  
CODIGO 275185**

**INFORMA**

Que la señora MONICA LILIANA ROJAS ZAPATA identificada con cédula de ciudadanía No. 66.848.373; suscribió documento de carta de instrucciones, en virtud del cual adquirió la calidad de optante compradora, vinculándose al proyecto denominado ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE para la compra del Apartamento 601, Parqueadero 128, Depósito 128, por valor total de \$ 268.828.728.00.

Que al 27 de abril de 2018 la señora MONICA LILIANA ROJAS ZAPATA ha realizado pagos por la suma de \$ 268.828.728.00.

La presente se expide en la ciudad de Bogotá a los dieciséis (07) días del mes de Mayo de 2018 por solicitud de la optante compradora.

<sup>2</sup> Página 37 – archivo 003Anexo.pdf – Expediente electrónico.

Como se manifestó, quien pretenda la resolución del contrato y la devolución de lo pagado, debe acreditar el acatamiento estricto de sus compromisos o haberse allanado a cumplirlos, pues quien primero incumpla habilita a su contraparte a abstenerse de continuar ejecutando su obligación contractual, y dicho ello, es absolutamente claro para este Juzgado que la señora Mónica Liliana Rojas Zapata sí cumplió con las obligaciones impuestas a su cargo en la carta de instrucciones, pues cumplió con el pago de la totalidad del apartamento en el tiempo convenido.

Obsérvese que la aludida carta de instrucciones fue suscrita el día **13 de febrero del año 2018**, que de acuerdo al ANEXO No. UNO (1) del citado documento, para el día **20 de febrero del mismo año**, la demandada debía haber cancelado la totalidad del valor del apartamento, y que la sociedad fiduciaria certificó que para el día **27 de abril de 2018**, la señora Mónica Liliana Rojas Zapata ya había realizado pagos por la suma de \$ 268.828.728 Mcte.

En cuanto a las obligaciones de las sociedades demandadas, se evidencia que el plazo máximo para llegar al punto de equilibrio sería el día **18 de enero del año 2021**, mientras que la construcción debería realizarse en un plazo de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha en la cual se suscribiera el acta de inicio de la obra.

En cuanto al punto de equilibrio, según lo señalado en la contestación de la demanda, este se alcanzó el día **26 de septiembre del año 2019**, mientras que las obras del proyecto fueron iniciadas el día **18 de noviembre del mismo año**, es decir, que podría decirse que no se presentó una extemporaneidad en el inicio de las obras de la etapa I del proyecto denominado como Entre Brisas de Chipichape.

Revisados los anexos, se observa documento de fecha **26 de septiembre del año 2019** expedido por la Directora de Negocios Fiduciarios de la Fiduciaria Popular S.A., en el cual se plasmó que “De acuerdo con lo establecido contractualmente el Fideicomitente remitió la totalidad de la documentación solicitada, cumpliendo con los aspectos legales, Técnicos y Financieros estipulados en el contrato fiduciario para decretar el Punto de Equilibrio de la Etapa 1 del proyecto Entre Brisas de Chipichape con el fin de liberar los recursos entregados por parte de los optantes compradores para la adquisición

de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto<sup>3</sup>.”, y a su vez, reposa acta de inicio de obra suscrita el día **18 de noviembre del año 2019<sup>4</sup>**, suscrita por el Gerente General, Director de Obra, Supervisor Técnico Independiente de Obra y Gerente de Construcciones de la Constructora Alpes S.A.

Justamente de dichas fechas, se desprende el incumplimiento presentado inicialmente por la Constructora Alpes S.A., pues de acuerdo a sus obligaciones contractuales, debió entregar la etapa I del proyecto Entre Brisas de Chipichape veintidós meses posteriores a la fecha de suscripción del acta de inicio, es decir, a más tardar el día **18 de septiembre del año 2021**, lo cual no ocurrió, incluso si se suma a este tiempo el cese de actividades del sector constructor en los meses de marzo a mayo del año 2020 con ocasión de la emergencia sanitaria provocada por la pandemia del virus Covid-19, hecho que se encuentra aceptado por dicha sociedad tanto en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte practicado por su representante legal.

El representante legal de la Constructora Alpes S.A. indicó en su interrogatorio de parte que el proyecto, sí alcanzó el punto de equilibrio al cumplir con los requisitos financieros, técnicos y legales señalados en las cartas de instrucciones, y en cuanto al crédito constructor, afirmó que el Banco Itaú pre aprobó dicho crédito por un valor de \$ 29.000.000.000 Mcte, del cual alcanzó a desembolsar aproximadamente \$ 1.900.000.000 Mcte para financiar la etapa inicial operativa del proyecto, sin embargo, al indagarle sobre el cumplimiento de la entrega de las unidades adquiridas por la demandante manifestó textualmente “En mi concepto yo creo que Constructora Alpes no pudo cumplir con la entrega en esta fecha, pues es evidente que no se ha entregado el inmueble y que el proyecto inició construcción pero quedo suspendido, entonces en ultimas, la constructora no ha podido cumplir, pero esa falta de cumplimiento esta obviamente y estrechamente relacionada con fenómenos externos y ajenos a su voluntad como fueron la pandemia del Covid-19 con todos sus efectos, luego el paro nacional del 2019, situación que también no ha permitido poder reactivar este proyecto señora Juez (SIC)”.

Con relación a la excepción de mérito denominada como fuerza mayor o caso fortuito, la cual se encuentra fundamentada en la pandemia del virus Codiv-19 y el

<sup>3</sup> Página 118 – archivo 020CONTESTACIONdelaDemandaTodoslosDemandados – Expediente electrónico.

<sup>4</sup> Página 119 – archivo 020CONTESTACIONdelaDemandaTodoslosDemandados – Expediente electrónico.

paro nacional presentado en Colombia en el mes de noviembre de 2019, considera este despacho que no se encuentra llamada a prosperar, toda vez que la constructora no logra probar el impacto real que tuvieron estos dos eventos específicamente en la ejecución de la etapa I del proyecto Entre Brisas de Chipichape, situación que debía ser probada de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, pues no basta una mera manifestación de un hecho notorio para que sea declarada probada esta excepción, recálquese que, la pandemia y el paro nacional pueden considerarse por el Despacho como hechos notorios, pero no reposa prueba alguna del impacto, económico, financiero u operativo dentro de la ejecución del objeto social de la demandada.

Sumado a ello, verificadas las fechas, recuérdese que el punto de equilibrio del proyecto fue alcanzado el día 26 de septiembre y la obra fue iniciada el día 18 de noviembre de 2019, y el confinamiento del sector constructor duró aproximadamente entre dos y tres meses, siendo el primer sector de la economía colombiana en reactivarse, por lo que se concluye que no está probada la incidencia o el impacto de estos fenómenos en la ejecución del proyecto, pues la constructora, de haber tenido la capacidad financiera y técnica hubiese podido terminar el proyecto una vez se reactivara la obra bajo las medidas de bioseguridad establecidas por el gobierno nacional, como a la postre sucedió con todo el sector en general, y además, el mismo representante legal afirmó en su declaración que la suspensión o no continuidad de la obra obedeció a que los clientes dejaron de pagar las cuotas pactadas y el banco se abstuvo de seguir realizando los desembolsos del crédito constructor.

Ahora bien, en cuanto a la responsabilidad contractual de la sociedad Fiduciaria Popular S.A., se expresó en la demanda que liberó los recursos aportados por la demandante sin verificar de manera profesional el cumplimiento del punto de equilibrio que se había establecido en la cláusula cuarta del encargo fiduciario, sobre lo cual, el representante legal de esa sociedad manifestó que “el 26 de septiembre de 2019 se pudieron validar los requisitos que estaban pactados para entregarle los recursos al patrimonio autónomo inmobiliario, y efectivamente así se certificó por la fiduciaria y ese desembolso de los recursos de los encargos fiduciarios se perfeccionó al patrimonio autónomo en la primera semana de octubre de 2019...”, y que, la fiduciaria no responde por el desarrollo de la obra, sino que cumplió de manera estricta con las instrucciones de los mismos optantes.

Pese a tal manifestación, este despacho decretó como prueba que se aportaran los documentos mediante los cuales se acreditó el cumplimiento del punto de equilibrio a la Fiduciaria Popular S.A. para que realizara la liberación y desembolso de los dineros administrados, y los mismos fueron aportados por el apoderado judicial de las sociedades demandadas<sup>5</sup>, echando de menos este Despacho el documento relacionado en la carta de instrucciones con relación a los aspectos técnicos como **“Programación de obra de la ETAPA I del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE e ingeniero responsable”**, por lo cual, puede establecer este despacho que la sociedad fiduciaria no realizó en su totalidad una verificación exhaustiva del cumplimiento de los requisitos y la documentación allegada por la constructora, sumado al hecho de que el documento faltante, cobra relevante importancia como se indicará más adelante.

Siguiendo con el análisis de la carta de instrucciones, se evidencia que en la página 5 de dicho documento se señaló “He (hemos) sido informado(s) de manera oportuna y suficiente acerca de **los informes que semestralmente me (nos) remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la parte II de la circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia**”, normatividad que a su vez dispone que:

“6.1. Rendición de cuentas. Para los efectos previstos en el numeral 8 del art. 1234, y numeral 4 del art. 1236, ambos del C.Cio y **con el propósito de mantener informados a los beneficiarios**, incluidos los llamados cesionarios de beneficio, acreedores garantizados y **a los fideicomitentes**, de la suerte de los respectivos negocios fiduciarios, así como del desarrollo de la gestión que está desempeñando el fiduciario, **las sociedades deben presentar rendiciones de cuentas, que deben contener:**

6.1.1. Concepto: **El fiduciario tiene como deber indelegable presentar al beneficiario y/o acreedor garantizado así como al fideicomitente (sin perjuicio de que contractualmente puedan ampliarse los destinatarios) un informe detallado y pormenorizado de la gestión de los bienes entregados en virtud de un negocio fiduciario, particularmente en aquello que tenga relevancia con la labor ejecutada, justificando, argumentando y demostrando el cumplimiento de la labor encomendada en el acto constitutivo o en la ley.** Por lo tanto, la rendición de cuentas **debe reflejar plenamente el estado económico, jurídico, administrativo o contable actual del negocio así como de la ocurrencia de cualquier hecho que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada,** señalando las medidas correctivas

---

<sup>5</sup> Archivo denominado 044DocumentosAportadosPruebasDecretadas – Expediente electrónico.

adoptadas, cuando sean del caso, sin perjuicio de que, para efecto de su necesaria verificación, se acompañen los soportes que documenten la información presentada.

6.1.2. Carácter indelegable: **La rendición de cuentas es un deber indelegable en terceras personas u órganos del fideicomiso, pues el fideicomitente ha depositado su confianza en el profesionalismo del fiduciario para la realización de la gestión,** por lo cual le corresponde rendir las cuentas comprobadas de sus actuaciones personalmente, entre otras razones, como administrador de los bienes fideicomitidos. **En tal virtud, es a la sociedad fiduciaria a quien le compete demostrar su cumplimiento en la labor ejecutada, de acuerdo con lo dispuesto en el acto constitutivo y en la ley.**

6.1.3. Periodicidad de las rendiciones de cuentas: **Corresponde a las sociedades fiduciarias rendir cuentas tanto a los beneficiarios, acreedores garantizados y a los fideicomitentes, con una periodicidad mínima de 6 meses contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, sin perjuicio de que contractualmente pueda establecerse una periodicidad menor.** La rendición de cuentas debe ser remitida al (los) destinatario (s) a más tardar dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando. En todo caso, **las sociedades fiduciarias deben dejar constancia de envío y recibo de las rendiciones de cuentas emitidas en desarrollo de sus obligaciones.** Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de los destinatarios de la misma, las sociedades fiduciarias pueden hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el art. 380 del CGP -rendición espontánea de cuentas- para dar cumplimiento a su obligación.” Subrayado y negrilla fuera del texto.

Respecto a los encargos fiduciarios de carácter inmobiliario, la citada circular indica:

“Para los casos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos, como mínimo con los siguientes aspectos:

6.1.4.2.13.2.1. Alcance de las funciones y actividades que desarrolla la fiduciaria.

**6.1.4.2.13.2.2. Estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el proyecto, así como los temas asociados con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del proyecto.**

6.1.4.2.13.2.3. El responsable de la construcción del proyecto.

**6.1.4.2.13.2.4. Las situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del proyecto inmobiliario o la ejecución del fideicomiso, y de la cual haya tenido conocimiento la sociedad fiduciaria.**

6.1.4.2.13.2.5. Sí se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

**6.1.4.2.13.2.6. Número de unidades resultantes del proyecto inmobiliario comprometidas y transferidas según corresponda.**

6.1.4.2.13.2.7. En el evento que

el negocio posea un interventor, se debe incluir un resumen de las conclusiones realizadas por él en sus informes.

En el caso de los negocios fiduciarios de tesorería sólo debe suministrarse la información señalada en el subnumeral 6.1.4.2.13.2.1 y **para los negocios de preventa no aplica la información señalada en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.5, 6.1.4.2.13.2.6 y 6.1.4.2.13.2.7.**

En aquellos eventos en que el negocio de administración y pagos no contemple la etapa de preventa del proyecto, no se debe incluir lo establecido en el subnumeral 6.1.4.2.13.2.2.

**Para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente subnumeral, la sociedad fiduciaria debe basarse en los soportes y documentos que sean suministrados por el fideicomitente, constructor, promotor, interventor o aquella persona a cargo del proyecto...** Subrayado y negrilla fuera del texto.

De lo anterior, claramente puede desprenderse que las entidades fiduciarias no solo asumen las obligaciones contractuales contenidas en los documentos suscritos para dar vida jurídica a los encargos o fiducias mercantiles, sino que también asumen obligaciones de tipo legal que son el parámetro para determinar su responsabilidad, estableciendo la Superintendencia Financiera de Colombia en la citada Circular Básica Jurídica que este tipo de sociedades deben observar los siguientes deberes: (i) deber de información, (ii) deber de asesoría, (iii) deber de protección de los bienes fideicomitados, (iv) deber de lealtad y buena fe, (v) deber de diligencia profesionalidad y especialidad y (vi) deber de previsión<sup>6</sup>. Deberes que además de ser indelegables, exigen que la gestión de las fiduciarias se cumpla con altos estándares de diligencia, lealtad, profesionalismos y transparencia, siendo transversales a todo el contrato fiduciario, cumplimiento que debe evidenciarse en todas las etapas de la ejecución del negocio fiduciario.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, también ha realizado pronunciamientos sobre las responsabilidades y deberes de las sociedades fiduciarias, en sentencia SC5430 del año 2021, radicación No. ° 05001 31 03 010 -2014 01068 01. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque, manifestó:

---

<sup>6</sup> Comunicación Interinstitucional dirigida a las entidades públicas de orden nacional y territorial por parte de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado. Bogotá, 03 de agosto de 2022.

**“Por la naturaleza de los negocios fiduciarios, resultan especialmente relevantes los deberes accesorios de información, consejo y previsión.**

**El deber de información se exige en mayor grado al contratante que por sus calidades tiene el conocimiento de las circunstancias relevantes del acto jurídico, relacionadas con el alcance de las obligaciones, efectos y riesgos asumidos, información de la que la otra parte carece; por lo mismo, el primero, se constituye en el «deudor informado» y tiene el deber de transmitírsela al otro, que, a su vez, como profano, se torna «acreedor» de recibirla de forma completa, veraz y oportuna.** De ahí que el obligado a la información, «debe suministrarla objetivamente» y solo el «anoticiamiento completo, adecuado y veraz, constituye el contenido de la obligación al que aspira ver cumplido el acreedor y que **debe ser proporcionado desde el periodo precontractual hasta la etapa de ejecución**».

En la fase contractual, el deber de información se mantiene en firme y su finalidad es garantizar al acreedor, la ejecución satisfactoria del pacto, pues, Superada provechosamente la etapa formativa sin vicisitudes que graviten sobre el consentimiento y aun cuando la materia sobre la que se contrate satisfaga las expectativas del crédito de las partes, **subsiste el deber informativo sustentado en la cooperación debida en miras a una correcta ejecución.** Ejemplos de lo expuesto constituyen la obligación del mandatario de dar cuenta de sus operaciones (...), o la carga de denuncia de la agravación del riesgo con que se halla gravado el asegurado.

**El deber de consejo, en palabras del autor citado, «deriva de la obligación de información, de donde aconsejar presupone hallarse informado», y comporta un plus frente a aquella, «adicionándole una opinión motivada que puede llegar a constituir una advertencia disuasiva (...) en atención a las eventuales consecuencias que debería afrontar el cliente (...) y, por lo demás, porta la incertidumbre propia de todo consejo**».

Sin embargo, es claro que este deber se agota en su exposición razonada por parte del contratante informado y en modo alguno supedita la voluntad del aconsejado, quien como titular de un derecho subjetivo es el único que puede tomar determinaciones sobre él, siendo una característica esencial, la «independencia y libertad de que goza el informado-aconsejado quien, al cabo, se reserva, como pertenencia personal, la decisión final».

**Y el deber de previsión, en términos generales, concierne a que el experto tenga la**

**capacidad de advertir con anticipación los riesgos o inconvenientes a los que pueda quedar expuesto el negocio fiduciario, basado en su profesionalismo y experiencia.**” Subrayado y negrilla fuera del texto.

En la misma sentencia, sobre la naturaleza de las obligaciones de las entidades fiduciarias señaló:

“En cuanto a su naturaleza, las obligaciones que contrae el fiduciario mercantil no son de resultado sino de medios, salvo disposición legal en contrario, pues a manera de prohibición general, el artículo 29.3 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero - Decreto 663 de 1993- dispone que «[l]os encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley». Que tales obligaciones sean de medios significa, en principio, que la fiduciaria solo se compromete a proporcionar aquellos adecuados para la consecución del fin del contrato, en esas condiciones, **en cualquier controversia derivada de no haberse obtenido el resultado deseado y que ese fracaso se atribuya a su incumplimiento total, parcial o defectuoso, ésta podrá exonerarse de responsabilidad demostrando diligencia y cuidado.**

**No obstante, como más adelante se explicará, en estos eventos la acreditación de la diligencia, supone que ésta haya sido de un grado máximo, que no es el que se espera de un hombre común, sino de un experto en negocios fiduciarios que como actividad de interés público está vigilada y controlada por el Estado, al punto que solo pueden ejercerla los profesionales acreditados y autorizados por la Superintendencia Financiera.**” Subrayado y negrilla fuera del texto.

Adicionalmente el artículo 1234 del Código de Comercio, el cual refiere otros deberes indelegables del fiduciario, dispone en su numeral octavo que deben **“Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.”**, y sumado a todo ello, en la cláusula octava – numeral 7° del contrato de encargo fiduciario irrevocable de administración de preventas del proyecto Entre Brisas de Chipichape, se dispuso que es obligación de la fiduciaria **“Remitir cada seis (6) meses, informes a los EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) de las UNIDADES de la etapa respectiva del PROYECTO** atendiendo lo dispuesto en la Circular Externa 007 del 2017... el cual deberá contener lo siguiente: a) el periodo objeto del reporte. b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario. c) El monto de los recursos recibidos del

adherente de la unidad inmobiliaria. d) El responsable de la construcción del proyecto. e) El alcance de las funciones y actividades que realiza la Fiduciaria. f) El estado actual de la obtención de las CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas como punto de equilibrio para el proyecto. g) La información acerca de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que consta en este documento. h) La informar a EL FIDEICOMITENTE de nuevas circunstancias que puedan incidir de manera desfavorable en el resultado del Encargo que consta en este documento. **Estos informes serán remitidos a los correos electrónicos indicados por EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) en sus documentos de vinculación como clientes de LA FIDUCIARIA.** Subrayado y negrilla fuera del texto.

Volviendo al caso concreto, y teniendo en cuenta que los optantes compradores como la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata, no solo hacen parte de la vinculación a través de la carta de instrucciones sino también del encargo fiduciario, es claro para este Juzgado que la Fiduciaria Popular S.A. incumplió los deberes que como profesional fiduciario tenía en la ejecución del negocio de fiducia de administración de preventas del proyecto Entre Brisas de Chipichape, pues faltó a su deber de mantener informada a la optante compradora aquí demandante de las condiciones en las cuales se venía adelantando el encargo fiduciario, y según los hechos de la demanda, solo hasta el mes de mayo del año 2021 se le presentó un informe certificándole que se había realizado la liberación de sus recursos a favor de la Constructora Alpes S.A. y del Patrimonio Autónomo Entre Brisas de Chipichape desde el 04 de octubre del año 2019, informe que a todas luces resulta extemporáneo y lo cual no fue controvertido por las sociedades demandadas.

Corolario, le asiste razón a la parte demandante al afirmar que a la señora Mónica Liliana Rojas Zapata le fue vulnerado su derecho a la información por parte de la sociedad fiduciaria y la Constructora Alpes S.A., pues nunca se le informó sobre el estado del encargo fiduciario, avance en la consecución del punto de equilibrio, liberación y desembolso de dineros, inicio de obra, suspensión de la obra, y general, ningún aspecto relevante para que los optantes compradores tomaran decisiones frente a sus recursos, sobre los cuales mantenían su dominio hasta tanto se realizara la transferencia de dineros.

En otras palabras, la sociedad Fiduciaria Popular S.A. faltó a sus deberes y a la confianza depositada por la optante compradora como profesional en asuntos fiduciarios para la administración de sus recursos, por lo cual, en compañía de la constructora, será declarada la responsabilidad civil contractual pretendida en la demanda.

### **Respecto a las condenas.**

Resta entonces para el despacho resolver sobre las pretensiones de la demanda, encontrando responsables contractualmente a la Constructora Alpes S.A. y a la Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, y como consecuencia de ello, se ordenará a resolución de la relación contractual existente con la señora Mónica Liliana Rojas Zapata, y la restitución de la suma cancelada por la totalidad de las unidades de vivienda que pretendía adquirir la demandante.

Dicha suma de dinero debe ser debidamente indexada, como quiera que la indexación monetaria, es una figura en la cual se actualiza el valor del dinero con el ánimo de compensar el efecto de la inflación que sufre la economía, pues claramente el dinero pierde valor con el paso de los años, al respecto, se debe aclarar que la indexación no es una penalización o sanción, sino que se encuentra llamada simplemente a mitigar los efectos que la economía y la inflación le causan al dinero.

En otras palabras, la indexación no tiene como finalidad incrementar el valor nominal de cierta suma de dinero, sino actualizarla, es decir, traerla a valor presente, y claramente, en las condenas judiciales resulta necesaria su aplicación a fin de traer a valor presente una deuda, indemnización, sanción o cualquier otro concepto económico causado años atrás.

Se procede entonces a indicar el valor indexado a la fecha utilizando la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VR = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ inicial})}$$

**VR:** corresponde al valor a reintegrar indexado.

**VH:** monto cuya devolución se ordena (valor pagado por la demandante).

**IPC:** Índice de Precios al Consumidor.

Valor a indexar	IPC Actual	IPC Inicial	Valor indexado
\$ 268.828.720	98,22	141,48 <sup>7</sup>	\$ <b>387.231.595</b>

Realizada la operación anterior, este despacho ordenará reconocer a la señora Mónica Liliana Rojas Zapata la suma de \$ 387.231.595 Mcte, por concepto de devolución del dinero pagado a la Fiduciaria Popular S.A. de acuerdo con la carta de instrucciones suscrita para adquirir el apartamento A 601, el parqueadero S128 y el depósito 128 del proyecto inmobiliaria Entre Brisas de Chipichape.

Respecto al lucro cesante solicitado en la demanda, el mismo será negado, toda vez que no se encuentra probado que la demandante haya tenido que pagar la suma de \$ 21.693.750 Mcte por concepto de arrendamiento en virtud del incumplimiento de las sociedades demandadas, máxime cuando en su interrogatorio de parte, señaló que vive en el país de España, y con independencia de las resultas de este proceso, ha debido suscribir el contrato de arrendamiento aportado con la demanda para garantizar su residencia.

Sobre el daño moral, la Corte señaló en el fallo de 18 de septiembre de 2009, radicación N° 2005-00406-01, que “corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo’ (cas.civ. sentencia 13 de mayo de 2008, SC-035-2008, exp. 11001-3103-006-1997-09327-01), de ordinario explicitado material u objetivamente por el dolor, la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, perturbación anímica, desolación, impotencia u otros signos expresivos...”

Y más adelante en la misma sentencia sostuvo: “El daño moral se ubica en lo más íntimo del ser humano y por lo mismo resulta inestimable en términos económicos, sin embargo, la sala ha sostenido que, solo a manera de relativa satisfacción, es factible establecer su quantum “en el marco fáctico de circunstancias, condiciones de modo,

<sup>7</sup> Índice de precios al consumidor IPC – Serie de empalme 2003 – 2024, [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co) – última actualización (marzo de 2024) para la fecha de esta providencia.

tiempo y lugar de los hechos, situación o posición de la víctima y de los perjudicados, intensidad de la lesión a los sentimientos, dolor, aflicción o pesadumbre y demás factores incidentes conforme al arbitrio judicial ponderado del fallador”.

En providencia más reciente esa corporación incursionó en el estudio de un caso donde se produjo el fallecimiento de la víctima directa exponiendo que “Atendiendo las pautas jurisprudenciales establecidas por esta Corporación<sup>8</sup>, de cara a las trágicas e inesperadas circunstancias en que aconteció la muerte del señor Ramírez Zuluaga, se fija en la suma de sesenta millones de pesos (\$60.000.000) el monto de los perjuicios morales que deberán ser resarcidos a la demandante en su calidad de cónyuge de la víctima”<sup>9</sup>.

Teniendo en cuenta las pautas jurisprudenciales referentes a la tasación de los perjuicios morales en los eventos donde se ha presentado el fallecimiento de la víctima y de cara al presente asunto donde se pretende el resarcimiento de este perjuicio a la demandante por la angustia generada, este operador debe acoger el precedente jurisprudencial vertical planteado por la Corte Suprema de Justicia estableciendo al *arbitrio iudicis* la indemnización para la demandante teniendo como referente, los parámetros fijados por esa corporación.

De manera que, atendiendo la angustia, tristeza, estrés o congoja presentado por la señora Mónica Liliana Rojas Zapata en virtud de la pérdida de los ahorros de toda su vida entregados a las sociedades demandadas, lo cual fue evidente en la práctica del interrogatorio de parte, considera el Despacho que el monto a reconocer por este perjuicio inmaterial se tasa en la suma de \$ 8.000.000 Mcte.

Establecido lo anterior y sin entrar en más consideraciones, en mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en Nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito propuestas por las sociedades demandadas Constructora Alpes S.A. y Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio

---

<sup>8</sup> Sentencias SC15996-2016 y SC13925-2016 Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia.

<sup>9</sup> Sentencia SC665-2019 del 7 de marzo de 2019 Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia.

autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape.

**SEGUNDO: DECLARAR** la responsabilidad civil contractual deprecada en contra de las sociedades demandadas Constructora Alpes S.A. y Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales como se ha indicado en la parte motiva de esta sentencia.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior, se **DECLARA RESUELTO** el contrato incorporado en el documento denominado “CARTA DE INSTRUCCIONES – PROYECTO ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE ETAPA I” suscrito el día 13 de febrero del año 2018 y todo lo que se derive del mismo.

**CUARTO: CONDENAR** a las sociedades demandadas Constructora Alpes S.A. y Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, a pagar a la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata la suma de \$ 387.231.595 Mcte por concepto del valor total pagado en virtud del referido contrato, el cual se encuentra debidamente indexado.

**QUINTO: CONDENAR** a las sociedades demandadas Constructora Alpes S.A. y Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, a pagar a la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata la suma de \$ 8.000.000 Mcte por concepto de perjuicio moral.

**SEXTO:** Todas las sumas de dinero señaladas anteriormente se pagarán en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, momento a partir del cual se reconocen intereses moratorios liquidados conforme a tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**SÉPTIMO: NEGAR** la pretensión de Lucro Cesante a favor de la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata, de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

**OCTAVO: CONDENAR** en costas a las sociedades demandadas Constructora Alpes S.A. y Fiduciaria Popular S.A. en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Entre Brisas de Chipichape, las cuales deberán ser canceladas a favor de la demandante Mónica Liliana Rojas Zapata. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 11.860.000 Mcte, las cuales se encuentran tasadas de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

**NOVENO:** Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE**

**CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Claudia Cecilia Narvaez Caicedo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 012**  
**Cali - Valle Del Cauca**

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: **e023ae0809c06fa895fa62ac379a378f2e06a30625578f515de3fd9692f39196**

Documento generado en 07/05/2024 11:44:52 a. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**