

**RV: 41001310300120150020101- Memorial ampliación de recurso de apelación**

Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva &lt;secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mié 21/04/2021 7:03

**Para:** Ana Maria Vargas Andrade <avargasan@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Didiert Alexander Gongora Perilla <dgongorp@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Laura Del Pilar Yepes Carvajal <lyepesca@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (228 KB)

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - FIDUCIARIA DE OCCIDENTE.pdf;

**De:** Laura Marcela Luque Pinedo <lmluque@nga.com.co>**Enviado:** miércoles, 21 de abril de 2021 6:00 a. m.**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Tecnico Sistemas Tribunal Superior - Seccional Neiva <stetsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Despacho 02 Sala Civil - Familia - Laboral Tribunal Superior - Huila - Neiva <des02scfltsnva@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** Polancocuartasarmando <polancocuartasarmando@gmail.com>**Asunto:** 41001310300120150020101- Memorial ampliación de recurso de apelación

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA  
SALA PRIMERA DE DECISIÓN  
CIVIL FAMILIA LABORAL**

Ciudad

**REFERENCIA:** PROCESO **CONDominio HACIENDA MAYOR P.H. Y OTROS** en contra de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A – FIDUOCCIDENTE.****RADICADO:** 41001310300120150020101**ASUNTO:** Sustentación de recurso de apelación - art 14 Decreto 806 de 2020

Cordial saludo,

**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, actuando en calidad de apoderado de **CONDominio HACIENDA MAYOR**, se permite radicar **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia de primera instancia, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Por favor acusar el recibido del correo y la documentación adjunta,

Sin otro particular,

**Laura Luque Pinedo**

Asociada

Neira &amp; Gómez Abogados

PBX: +57-1-6218423

Carrera 18 No. 78-40, Piso 7Bogotá, D.C. – Colombia[lmluque@nga.com.co](mailto:lmluque@nga.com.co) | [www.nga.com.co](http://www.nga.com.co)



Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA**

**Sala primera de decisión – Civil Familia Laboral**

Ciudad

**REFERENCIA:** PROCESO DE **CONDominio HACIENDA MAYOR**  
CONTRA **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

**RADICADO:** 2015-00201

**ASUNTO:** Sustentación de recurso de apelación – artículo 14  
Decreto 806 de 2020.

**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad, conocido dentro del proceso como apoderado judicial de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, me dirijo a ustedes con el fin de presentar sustentación del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de primera instancia. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Los reparos elevados contra la sentencia de primera instancia, se encuentran únicamente dirigidos a atacar la condena realizada contra mi mandante, por los presuntos perjuicios morales ocasionados a MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO, por tener que haber afrontado un proceso ejecutivo, ello **PESE A QUE LA HIPOTECA**, conforme a la cual se adelantó aquel proceso ejecutivo **NO FUE CONSTITUIDA POR MI MANDANTE Y EN TODO CASO FUE DECLARADA INVALIDA.**

Es decir, el único argumento para condenar a mi mandante se encontró dirigido a señalar que los señores MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO sufrieron determinados perjuicios morales, por el hecho de haber tenido que asumir la defensa en un proceso ejecutivo, **sin embargo, no tuvo en cuenta el juez aquo que la hipoteca dio origen al proceso ejecutivo:**

- **NO FUE CONSTITUIDA POR MI MANDANTE**
- **FUE DECLARADA NULA.**

En efecto, me permito poner de presente a los Honorables Árbitros, que aquella hipoteca no fue ni pudo ser constituida por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, por la elemental razón de que **el inmueble de MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO PERTENECE A LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO,** y en consecuencia **quien constituyo aquella garantía real fue LA CONSTRUCTORA VARGAS, siendo evidente que en este sentido no es posible atribuir reproche alguno a mi mandante.**

Adicionalmente, tal y como fue expresado en la audiencia de instrucción y juzgamiento, la condena impuesta contra mi mandante, por parte del juez de primera **instancia RESULTA EXTRAPETITA, debido a que la pretensión de los señores MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO relativa a los perjuicios morales se encontraba EXCLUSIVAMENTE LIMITADA "A LA NO ESCRITURACIÓN DE SU VIVIENDA"**, tal y como puede leerse de la pretensión 4.4.8.3, la cual al tenor literal establece:

*"4.4.8.3. A pagarles los perjuicios morales y daños de relación que MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y de JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO se le hubieren podido causar y se demuestre se*

*le causaron **como consecuencia de no haber recibido terminada su casa de habitación en el proyecto HACIENDA MAYOR P.H** para el que ofreciera FIDUOCCIDENTE sus servicios financieros de manera defectuosa o con ocasión de la falta de cumplimiento de los deberes profesionales”*

Nótese que la única causa por la que se solicitan los perjuicios morales es por no haber recibido terminada su casa de habitación en el proyecto hacienda mayor, así las cosas, al haber reconocido el Fallo perjuicios morales por una causa diferente que ni siquiera le era atribuible a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE como se advirtió previamente, el Despacho de primera instancia superó aquello que le fue pedido, haciendo incurrir el Fallo en lo que esta condena respecta, en una sentencia extrapetita.

Por las anteriores objetivas y concretas razones, solicito a los Honorables Magistrados que se revoque esta condena y se mantenga incólume la sentencia en todo lo demás.

Atentamente,



**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**

C.C. No. 1.115.067.653 de Buga

T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.

**RV: Radicado 41001310300120150020101. Acción verbal del Condominio Hacienda Mayor P.H. y otros contra Fiduciaria de Occidente Fiduoccidente S.A., también Fiduoccidente**

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 16/03/2023 7:46

Para: **ESCRIBIENTES** <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>



**Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.**  
Escribiente.  
Secretaría Sala Civil Familia Laboral.  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.  
Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.  
[lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** jueves, 16 de marzo de 2023 5:56

**Para:** Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: Radicado 41001310300120150020101. Acción verbal del Condominio Hacienda Mayor P.H. y otros contra Fiduciaria de Occidente Fiduoccidente S.A., también Fiduoccidente

---

**De:** armando polanco <armandopolancoc@yahoo.com>

**Enviado:** miércoles, 15 de marzo de 2023 9:48 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** jdgonzalez@nga.com.co <jdgonzalez@nga.com.co>

**Asunto:** Radicado 41001310300120150020101. Acción verbal del Condominio Hacienda Mayor P.H. y otros contra Fiduciaria de Occidente Fiduoccidente S.A., también Fiduoccidente

H. Magistrada Ponente y Sala de Decisión:

En 58 folios y 1 anexo único, presento precisión de los reparos concretos hechos al fallo de primera instancia del 24 de febrero de 2021, conforme lo previsto en los artículos 9 y 12 de la ley 2213 de 2022 que reformó el Código General del Proceso C.G.P.

Armando Polanco Cuartas

Abogado

Universidad del Rosario

Cel. (57) 3002033968

Señores

Sala Civil-Familia-Agraria Tribunal Superior de Neiva

Att. Magistrada Ana Ligia Camacho Noriega

[secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Referencia: Radicado 41001310300120150020101

Tipo de Proceso y Partes: Acción verbal del Condominio Hacienda Mayor P.H. y otros contra Fiduciaria de Occidente Fiduoccidente S.A., también Fiduoccidente

Estado del Proceso: Precisión de los reparos concretos hechos al fallo de primera instancia del 24 de febrero de 2021, conforme lo previsto en los artículos 9 y 12 de la ley 2213 de 2022 que reformó el Código General del Proceso C.G.P.

H. Magistrada Ponente y Sala de Decisión:

El presente escrito se organiza en 3 apartes.

1. Se tendrá como oportunamente sustentada la apelación concedida.
2. Sustentación del recurso de apelación contra una sentencia que desconoce los 7 eventos de culpa en que incurrió Fiduoccidente, durante la estructuración financiera del proyecto inmobiliario Hacienda Mayor Propiedad Horizontal
3. ¿Hay réquiem por la justicia en el Huila?

Primer Capítulo: Se tendrá como oportunamente sustentada la apelación  
concedida

Justo en la audiencia de instrucción y juzgamiento en que se dictó el fallo de primera instancia, sustenté oralmente mi inconformidad con entonces fallado.

En los 3 días siguientes a la audiencia en que se dictó sentencia y con la precisión de los reparos concretos que como demandante hice al fallo de primera instancia del 24 de febrero de 2021, radique la sustentación escrita del recurso de apelación por mi formulado como actor, obedeciendo entonces lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso C.G.P. Lo hice dentro de la natural inmediatez que los tiempos reclaman: una decisión judicial con la que tuve inconformidad fue objeto entonces del análisis en reparos dentro de un debido proceso que permite presentarlos al fallador de primera instancia y a la contraparte

también, en lealtad. Mi proceder se adecuó a lo que a la postre resultó siendo la implementación de tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales (Anexo único).

Recientemente pedí que en cumplimiento de la principalística que inspira la oralidad e inmediatez, se fijara audiencia para sustentar el recurso concedido.

Hoy, sustento la inconformidad con lo fallado en primera instancia, desde los mismos reparos que como parte demandante tuve para concederse el recurso de apelación por mi interpuesto. Están demostrados 7 eventos de culpa en Fiduoccidente que llevaron a causar los perjuicios reclamados en la demanda inicial y demostrados con la prueba documental aportada y el juicio oral surtido.

3

Segundo Capítulo: Sustentación del recurso de apelación contra una sentencia que desconoce las culpas en que Fiduoccidente incurrió durante la estructuración financiera del proyecto inmobiliario Hacienda Mayor Propiedad Horizontal

De esta forma es que apoderando la parte postulante, paso a precisar los reparos concretos con lo fallado en primera instancia o la sustentación de la apelación por mí propuesta durante audiencia del pasado 24 de febrero del 2021 y contra sentencia entonces proferida en primera instancia.

Breve Sustentación de la Sustentación de la Apelación:

Desde la víspera a ser escuchados nuestros alegatos, el Juez Primero Civil del Circuito de Neiva describió en su entender cómo existen tres bandos que componen las partes de este litigio: uno representado por quienes teníamos escritura pública de propiedad sobre casas en Hacienda Mayor P.H. esto es, Graciela Duarte Montoya, casa 4 de la manzana I de la Segunda Etapa, María Welkis Perdomo Cubides y Jorge Enrique Osorio Botello, casa 5 de la manzana D de la Primera Etapa. Otro bando o el compuesto por quienes no tenemos títulos de propiedad en Hacienda Mayor P.H. o los restantes 9 demandantes, con intereses en 6 de casas que componen la Segunda Etapa y en el extremo final Fiduoccidente. Lo hizo El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva concluyendo la audiencia de instrucción iniciada a primera hora del 23 de febrero de la semana pasada, después de 10 horas de práctica probatoria. Lo que está bien, abstraer lo concreto a un mapa conceptual de fácil recordación y referencia. Sin embargo, en esta síntesis que El Juez Primero Civil del Circuito hizo vale advertir nuestro reparo al Usted entonces confundir entonces encargo fiduciario de contrato de fiducia mercantil, dos conceptos completamente diferentes.

Ahí el primer reparo nuestro contra su sentencia. No hay tres bandos, solo dos: los consumidores de servicios fiduciarios y el oferente de servicios fiduciarios Fiduoccidente. Esto en términos de la bien detectada por Su Señoría línea

jurisprudencial decisoria desde precedentes adoptados por la Corte Suprema de Justicia Sala Civil en sentencias de casación adoptadas desde el año 2009 sobre responsabilidad profesional de las entidades fiduciarias por sus deberes secundarios de conducta.

Entre los clientes de servicios fiduciarios hay personas que pudieron haberse vinculado o no contractualmente con la entidad fiduciaria de la que se deduzca aparentemente su responsabilidad civil extracontractual y también terceros que bien pueden no tener ningún vínculo con tal entidad fiduciaria, que profesionalmente oferta al público sus servicios, teoría que para unos y otros puede ser llamada “*Incumplimiento de Deberes Secundarios de Conducta o Responsabilidad Profesional de Entidades Fiduciarias*”.

5

Esto en cuanto a la precisión de la primera inconformidad con lo decidido por El juez de primera instancia aún antes de tener la oportunidad de fallar.

Construyó el Juez Primero Civil del Circuito de Neiva el fallo en 3 acápites:

1. Anuncio del sentido del fallo.
2. Marco Teórico de Referencia.

### 3. Marco Probatorio Decisional.

Veamos nuestros reparos a cada uno de estos apartes de una sentencia que tenemos por equivocada. Equivocada porque en la argumentación de lo decidido se detecta ignorar dos conceptos en el asunto a decidir, el primero los “*deberes secundarios de conducta de los profesionales como las fiduciarias*”. Y el segundo, confundir la naturaleza de 2 negocios fiduciarios totalmente diferentes, uno el encargo fiduciario y otro el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria como patrimonio autónomo.

Equivocadamente tuvo el Juez Primero Civil del Circuito de Neiva a todos los promitentes compradores de Hacienda Mayor como vinculados con el encargo fiduciario pactado el 30 de enero de 2007, cuando fue hasta el 8 de mayo de 2009 que se solemnizó la propiedad fiduciaria sobre la Segunda Etapa del proyecto, como una entidad contable y económica autónoma e independiente del encargo fiduciario pactado con el Constructor para preventa de la Primera Etapa en el año 2007. El segundo evento contractual fue el patrimonio autónomo Segunda Etapa de Hacienda Mayor, el primero fue la “*fiducia de preventa*” pactada el 30 enero de 2007. Hubo un otrosí el 25 de junio de 2007 que suma a la fiducia de preventa de la Primera Etapa la Segunda Etapa de Hacienda Mayor (Escritura pública 3.926 del 17 de diciembre de 2010 e la Notaría 5 de Neiva). Negocios fiduciarios que siguen siendo autónomos y diferentes. Porque una cosa es el encargo fiduciario

6

de preventa<sup>1</sup>, en el que se habla de punto de equilibrio y otra cosa la fiducia mercantil por medio de la que se constituye un patrimonio autónomo<sup>2</sup>, donde el

---

<sup>1</sup> Explica la Corte Suprema de Justicia, en ponencia de William Namén Vargas, en sentencia de casación civil del 30 de julio de 2008 bajo el expediente 1999-01458-01:

*“El encargo fiduciario sobre dinero implica la transferencia de su propiedad ...*

*“Asimismo, el encargo fiduciario, en la perspectiva tradicional, comporta la transferencia de la mera tenencia.*

*“Sin embargo, la regla precedente no es absoluta, como pasa a precisarse y explicar ...*

*“Cuando el encargo fiduciario atañe a cosa de género, fungible y, más concretamente a dinero, en cuanto “perecen para el que las emplea como tales” (C.C., art. 663), la naturaleza, características y singularidad normativa de estos bienes, presupone la entrega, ésta la tradición y excluye la transferencia de la mera tenencia ...*

*“El encargo fiduciario sobre dinero, bien genérico, fungible, intercambiable, sustituible y consumible jurídicamente, implica su entrega y ésta para quien la hace o utiliza por su simple empleo, la transferencia de su dominio en virtud de las normas que gobiernan las obligaciones de género y fungibles, lo que no empece para distinguirlo de la fiducia mercantil en virtud de la constitución del patrimonio autónomo ...*

*“Por el contrario, en el encargo fiduciario sobre una especie o cuerpo cierto, no se presenta la transferencia del dominio, sino de la mera tenencia”.*

Posteriormente la Superintendencia Financiera previó en la Circular Básica Jurídica, divulgada mediante la Circular Externa 29 del 3 de octubre de 2014:

*“Los negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios, al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que trata la Ley 80 de 1993 y disposiciones complementarias.*

*“Cuando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el artículo 1.226 y siguientes del Código de Comercio. Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del artículo 146 del estatuto orgánico del sistema financiero”.*

<sup>2</sup> La Superintendencia Financiera, cuando era Superintendencia Bancaria y a través del documento Ofi. N° OJ-479 del septiembre 25 de 1973, dispuso:

*"La fiducia da nacimiento a una propiedad formal en cabeza del fiduciario y por ello los bienes así afectados no pueden ser perseguidos por los acreedores del fiduciario (C. Co., art. 1227) y deben figurar en su contabilidad como bienes distintos de los propios (C. Co., arts. 1234, 1236, num. 2°). En cuanto al constituyente es claro que los bienes fideicomitidos salen de su patrimonio y por ello*

concepto de preventa no se trata si quiera como condición contractual en la fiducia así convenida. Porque El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva en primera instancia desconoce la diferencia que existe entre el contrato de fiducia de preventa<sup>3</sup> que fue la pactada el 30 de enero de 2007 y otra fiducia que es la mercantil o patrimonio autónomo<sup>4</sup>. El 8 de mayo de 2009 lo constituido sobre la

---

*no pueden ser embargados por los acreedores posteriores a la constitución (C. Co., art. 1238) ni pueden ser susceptibles de su libre disposición (C. Co., arts. 1234, 1236, num. 4º). El beneficiario tampoco es dueño de los bienes sino de los rendimientos que ellos reporten (C. Co., art. 1238). En síntesis, el derecho de propiedad presenta una escisión: la propiedad formal pertenece al fiduciario para que tenga titularidad y pueda accionar en defensa de los bienes; al paso que la propiedad de derecho pertenece al beneficiario (propiedad beneficiosa). Esta característica es bastante extraña a nuestra tradición jurídica pero ya ha sido recogida positivamente y debe estudiarse mirando el instituto del "trust" anglosajón fuente importante de nuestro sistema fiduciario. La fiducia es un negocio jurídico típico bien distinto del mandato y por ello el fiduciario obra en nombre propio comprometiendo los bienes afectados sin que sus actos se puedan entender como realizados por cuenta de otro. Así la expresión "por cuenta de otro" no tiene asidero en la gestión fiduciaria porque ésta no implica un fenómeno representativo y está bien alejada de figuras como la estipulación para otros, la estipulación por otros, la gestión de negocios y el mandato".*

<sup>3</sup> De acuerdo con la parte segunda, título segundo, capítulo primero de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, existen diferentes clases de negocios fiduciarios: "Para efectos de la clasificación, el reporte de la información y su posterior transmisión a esta superintendencia, a continuación se enuncian los tipos de negocios fiduciarios:

**"8.1. Fiducia de inversión.**

**"8.1.1. Fideicomisos de inversión con destinación específica.** Es el negocio fiduciario celebrado con arreglo a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 151 del estatuto orgánico del sistema financiero en el cual se consagra como finalidad principal la inversión o colocación a cualquier título de sumas de dinero, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el constituyente" (Superfinanciera, Circ. Básica Jurídica, divulgada mediante Circ. Externa 29, oct. 3/2014).

<sup>4</sup> **"8.2. Fiducia inmobiliaria.**

*"Es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato. Puede presentar varias modalidades:*

**"8.2.1. De administración y pagos.** En virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

*"En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.*

**"8.2.2. De tesorería.** Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

**"8.2.3. De preventas.** Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir

Segunda Etapa de Hacienda Mayor fue una fiducia inmobiliaria de administración y pagos, pactada a espaldas de mis representados por Constructora Vargas Ltda. a quienes ya se les habían prometido en venta sus casas, habiéndolas algunos de ellos pagado en un 100% de su precio, y Fiduooccidente negligentemente no reconoció que allí habían 22 casas construidas en un 30%<sup>5</sup> con ahorros de mis

---

*inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.*

**”8.3. Fiducia de administración.**

*“Es el negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada. Puede tener varias modalidades:*

**”8.3.1. Administración y pagos.** *Tiene como finalidad la administración de sumas de dinero y/u otros bienes que junto con sus rendimientos, si los hay, pueden ser destinados al cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones que el fideicomitente señale.*

*“Deben entenderse incluidos en este subtipo, aquellos patrimonios autónomos afectos a la realización de actividades empresariales de que trata el artículo 2º de la Ley 1116 de 2006 (L. 1116/2006. Art. 2º).*

“ ...

**”8.4. Fiducia en garantía.**

*“Es el negocio fiduciario que se constituye cuando una persona entrega o transfiere a la sociedad fiduciaria bienes o recursos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias o de terceros.*

*“A los contratos de fiducia en garantía le son aplicables en lo referente al registro, oponibilidad y restitución de la tenencia del bien objeto de comodato precario y las disposiciones contenidas en la Ley 1676 de 2013, de conformidad con el párrafo del artículo 3º de la misma ley. Adicionalmente, se señala que el registro establecido en la citada disposición, tiene para los contratos de fiducia mercantil con fines de garantía los efectos previstos en el párrafo del artículo 55 de la Ley 1116 de 2006 (§ L. 1116/2006.ART. 55., L. 1676/2013. ART. 3º).*

*“El negocio fiduciario en garantía puede presentar las siguientes modalidades:*

**”8.4.1. Fiducia en garantía propiamente dicha.** *Consiste en la transferencia irrevocable de la propiedad de uno o varios bienes a título de fiducia mercantil o la entrega en encargo fiduciario irrevocable, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones propias del fideicomitente o de terceros, a favor de uno o varios acreedores. La garantía se realiza de conformidad con las instrucciones contenidas en el contrato, mediante la venta o remate de los bienes fideicomitidos para que, con su producto, o mediante dación en pago, se cancele el valor de la obligación garantizada.*

*administrados por ella” (Superfinanciera, Circ. Básica Jurídica, divulgada mediante Circ. Externa 29, oct. 3/2014).*

<sup>5</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. “Actuaciones”; “Ciclo: Generales; Tipo actuación: Agregar memorial; Fecha actuación: 11/12/2020; Fecha registro: 11/12/2020 7:22:45 P.M.”. Primer enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_AGREGAR MEMORIAL\_11-12-2020

representados ya invertidos en ese lote de terreno como constataron personalmente agentes suyos en Neiva, después ya de haber sido solemnizado el patrimonio autónomo Segunda Etapa o en junio de 2009. Debió tener Fiduoccidente entonces el máximo cuidado con los promitentes compradores que ya existían, como debió tener el mismo cuidado teniendo por existente la hipoteca que a la postre resultó siendo nula. Estas son 2 de las 7 culpas demostradas en la estructuración, administración y gestión del negocio fiduciario hecha por Fiduoccidente durante el proyecto Condominio Hacienda Mayor P.H. en Neiva.

Observará el Tribunal Superior de Neiva Sala Civil nuestro reparo con lo decidido por El Juez Primero Civil del Circuito al desconocer los diferentes tipos de negocios fiduciarios, porque diversa es su finalidad: la responsabilidad de la preventa es conservar los dineros hasta que se cumpla con el punto de equilibrio. Se hizo con el contrato de fiducia pactado entre Fiduoccidente y Constructora Vargas Ltda. el 30 de enero de 2007 y el otro sí que entre ellos mismos se acordó el 25 de junio de 2007<sup>6</sup>, pero es que antes de este otro sí ya se había pactado entonces la promesa de compraventa por parte de Constructora Vargas Ltda. con mis representados Orlando Beltrán Cuellar y Deyanira Ortiz Cuenca. Ahora bien, otra es la responsabilidad de Fiduoccidente cuando pacta la fiducia de

10

---

7.22.36 P.M..PDF ... archivo con 122 kb. Segundo enlace o nombre del archivo: [https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y\\_vXHRkC3Vhu](https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y_vXHRkC3Vhu) ... archivo PDF 1 o Correspondencia, responsabilidad de Laura Luque Pinedo Asociada Neira & Gómez Abogados, oficina del abogado apoderado Fiduoccidente Juan Gabriel Gómez Pérez, Tel. Bogotá D.C. 6218423, Carrera 18 No. 78-40, piso 7 Bogotá D.C., con 276 MB. Folio digital 854

<sup>6</sup> Otro sí, o el número 1 al contrato de encargo fiduciario irrevocable de administración No. 3-4-1786, modificando el objeto para incluir la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H.

administración por medio de la que recibe “*un lote*” de terreno sobre el que “*sería construida la Segunda Etapa de Hacienda Mayor*”, esto es el 8 de mayo de 2009, cuando ya había entonces firmado Constructora Vargas Ltda. todas las promesas de compraventa con mis representados donde lo prometido fueron o casas en la Primera y en la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. Allí, en el contrato de fiducia mercantil por medio del que se constituye el patrimonio autónomo Segunda Etapa Hacienda Mayor, la responsabilidad de Fideoccidente era la de entregar los inmuebles de la Segunda Etapa a medida que se dieran los avances de obra<sup>7</sup>. Pero, no. Fiduoccidente se niega a firmar las escrituras públicas de venta que fueran numeradas, firmadas y aceptadas por Constructora Vargas Ltda., como por mis representados Orlando Beltrán Cuellar y Deyanira Ortiz Cuenca<sup>8</sup>, José Dario Osorio Botero y Jorge Luis Pérez Rodríguez.

11

Hecha esta diferenciación, regresamos a nuestra inconformidad con el fallo del Juez Primero Civil del Circuito de Neiva:

1. Anuncio del sentido del fallo:

---

<sup>7</sup> Artículo 1.234 del C.Com. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:... 7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y

<sup>8</sup> Folios 203 al 218 del cuaderno original 2, o escritura pública numerada pero no autorizada, corrida en la Notaría 2 de Neiva

En el primer acápite de la sentencia, donde el Señor Juez 1 Civil del Circuito de Neiva anuncia el sentido del fallo, advierte que lo será de manera parcialmente favorable a lo demandado, reconociendo la vocación que tiene Fiduoccidente para ser vinculada como profesional en negocios fiduciarios y jamás como “*patrimonio autónomo*” cuando de responsabilidad civil extracontractual se trata. Así, Su Señoría tan solo se dispuso reiterar lo que decidiera la entonces titular del Despacho Juez Leidy Johanna Rojas Vargas cuando desestimó las excepciones previas que Fiduoccidente formulara como “*ineptitud de demanda por incumplimiento de los requisitos formales*”; o la de “*falta de competencia funcional para decidir la controversia o existencia de cláusula compromisoria contractual*” (auto del 19 de septiembre de 2017, folios 827 al 830 del cuaderno original 5)<sup>9</sup>.

12

En este primer aparte del fallo, da Usted respuesta judicial a las desobligantes expresiones del abogado de la parte pasiva al momento de contestar nuestra demanda para cuando la radicáramos el 4 de junio de 2004 (folio 444 del cuaderno original 3)<sup>10</sup> y fuera objeto de traslado a Fiduoccidente, a través del

---

<sup>9</sup> Expediente digital: <https://consultaprocessos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, “*Actuaciones*”, “*Generales Constancia Secretaria, del 3/07/2020*”. Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA SECRETARIAL\_3-07-2020 12.25.13 P.M..PDF ... archivo con 13.289 Kb. Folios digitales 54 al 60

<sup>10</sup> Expediente digital: <https://consultaprocessos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, “*Actuaciones*”, “*Generales Constancia Secretaria, del 3/07/2020*”. Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA SECRETARIAL\_24-08-2020 10.45.36 A.M..PDF ... archivo con 5.063 kb. Folio digital 93

abogado Juan David Gómez Pérez<sup>11</sup>. Corría el año 2015 e incipientemente contaba la jurisdicción ordinaria con doctrina probable representada en aquella sentencia que en la demanda nos dispusimos citar, la adoptada el 1 de julio de 2009, por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, siendo Magistrado Ponente William Namén Vargas, expediente 11001-3103-039-2000-00310-01, en el proceso entonces ordinario de Weston Ltda. contra

---

<sup>11</sup> Que es irónica nuestra demanda advirtió el abogado Juan David Gómez Pérez (Página 29 de la contestación, o folio 226 del cuaderno 4 principal digitalizado); que hicimos afirmaciones falsas (Página 35 de la contestación, o folio 238 del cuaderno 4 principal digitalizado); y decir de nuestra demanda que es incomprensible también fue una forma de asumir la defensa Fiduoccidente (Paginas 9 y 36 de la contestación, folios 186 y 240 del cuaderno original 4 principal digitalizado); o que todo es responsabilidad del constructor o en el mejor de los casos responsabilidad de los compradores de vivienda en el proyecto Hacienda Mayor PH. O que los perjuicios reclamados no solo son eventuales sino que son producto del hecho de un extraño a las partes en conflicto, o también culpa exclusiva de la víctima. Que son “*los patrimonios de mis representados*” los que habrá de tener en vez de zonas comunes o subestaciones eléctricas compradas y pagadas, acciones personales contra constructores insolventes alcahuetados por la entidad financiera que ha sido demandada.

Se nos señala de confundir las obligaciones contractuales de las legales en asuntos de fiducia (Página 11 de la contestación, o folio 190 del cuaderno 4 principal digitalizado); no tener sustento jurídico nuestra postulación (contestación hecho 5.54, página 12 de la contestación, folio 192 del cuaderno 4 principal digitalizado); y se tuvieron los hechos demandados como irrelevantes e incongruentes, (contestación hecho 5.60, página 13 de la contestación, folio 194 del cuaderno 4 principal digitalizado).

En un momento dado la parte demandada nos tiene como representantes de una posición novedosa (Página 36 de la contestación de la demanda, o folio 240 del cuaderno 4 principal digitalizado), pero infundada y carente de sustento (Página 38 de la contestación, o folio 244 del cuaderno 4 principal digitalizado), propia de nuestra ignorancia (Página 38 de la contestación, o folio 244 del cuaderno 4 principal digitalizado) o de la repudiable práctica que desde Platón caracteriza al litigante cuál es su vil y exclusivo ánimo de lucro (intervenciones del abogado Juan David Gómez Pérez durante los días 23 y 24 en audiencia de instrucción y sentido del fallo, contra nosotros como abogados y contra el perito de parte el ingeniero civil especialista en ingeniería ambiental Juan Carlos Monje Quiroga M.P. 25202 – 41702 CND).

Quiso reducir el conflicto la parte demandada a la constitución de una hipoteca anulada y a la falta de títulos de propiedad en los demandantes; y a agraviarnos durante la audiencia de práctica de pruebas, lo que resistimos porque sabemos que habiendo segunda instancia la presente es una pírrica victoria de Fiduoccidente.

Esta fue la posición de la entidad demandada: negar hechos en los que se tiene a la fiduciaria como administradora de un proyecto inmobiliario para que a espacio seguido se citaran circulares de la Superfinanciera en sentido contrario (Página 31 de la contestación, página 230 del cuaderno original 4 principal digitalizado).

Cipres Trade Center S.A. y Fiduciaria Santander S.A. (folios 51 y 52 de la demanda sustituta o folios 599 y 600 del cuaderno original 3)<sup>12</sup>. Sin embargo nos llamó “*mentirosos*” el apoderado judicial de Fiduoccidente. Hacemos esta evocación, al parecer innecesaria tratándose de caracterizar la posición defensiva de Fiduoccidente, por cuenta del resultado tenido cuando en su fallo escaló esta censurable forma defensiva, volviéndonos a llamar “*mentirosos*” el 23 de febrero en audiencia de instrucción cuando sometimos a contradicción nuestras pruebas por la obtención del reconocimiento jurídico que habrán de obtener en segunda instancia (mírese la última precisión de nuestra apelación - folio 42 al 49).

Es que para sustentar la defensa de Fiduoccidente hay que contar con un buen pretexto moral. Esta censura que hacemos a la teoría del caso de nuestra contraparte, la hacemos por cuanto el Juez si bien tuvo nuestra demanda como una válida, despachándola parcialmente de manera favorable, es la sentencia dictada por Su Señoría la tendencia de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil que ha definido conflictos como el que hoy es objeto de apelación, manteniendo una línea jurisprudencial que se dejaba ver desde el año 2009: a las entidades fiduciarias se pueden hacer personalmente

14

---

<sup>12</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, “*Actuaciones*”, “*Generales*” “ Constancia Secretaria, del 3/07/2020”, Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA\_SECRETARIAL\_24-08-2020 10.45.36 A.M..PDF ... archivo con 5.063 kb. Folio digital 200 y 201

reproches como profesionales reclamándoseles comportamientos en extremo diligentes, tal como lo reglamenta el artículo 63 del Código Civil colombiano.

Sin embargo precisamos nuestra inconformidad con el resto de la estructura de Su Sentencia porque como ya lo expusimos Usted confunde fiducia mercantil con encargo fiduciario. Fiducia mercantil fue la que se pactó Fiduoccidente el 8 de mayo de 2009 con Constructora Vargas Ltda. estructurando aquella como profesional un negocio fiduciario viciado de nulidad en la constitución de hipoteca sobre el “lote” sobre el que se levantaría la Etapa Dos de Hacienda Mayor P.H. (folios 80 al 128 del cuaderno original 1)<sup>13</sup>, cuando entonces ya estaban levantadas 22 casas con recursos pagados por personas como mis representados, quienes prometieron comprar sus casas libres de hipoteca antes de que este gravamen fuera solemnizado.

15

---

<sup>13</sup> Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria con Fiduoccidente e hipoteca a favor del Banco BCSC S.A. con una fiducia de preventa por COP\$480´000.000, sobre el lote 2 de 28.268.02 Mts 2, protocolizado en la escritura pública 724 de la Notaría 4 de Neiva, otorgada por Fiduoccidente como vocera del “*Fideicomiso Fiduoccidente – Constructora Vargas Condominio Hacienda Mayor II Etapa*” NIT 830054076-2 y donde expresamente se manifiesta que Constructora Vargas Ltda. planea la construcción de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. y se condiciona el otorgamiento de créditos por parte del Banco BCSC S.A. a la celebración de contrato fiduciario para administración de los recursos del proyecto y atención del servicio a la deuda; lo que se pacta entonces solemnemente en escritura pública: “*Que la Fiduciaria de Occidente S.A. ha ofrecido sus servicios a la Constructora Vargas Ltda., para celebrar el presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, al cual ingresarán los bienes y recursos destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario “Segunda Etapa del Proyecto Hacienda Mayor”* Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, “*Actuaciones*”, “*Generales*” “*Constancia Secretaria del 3/07/2020*”, Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA SECRETARIAL\_3-07-2020 12.22.33 P.M..PDF... archivo con 16.395 kb. Folios digitales 138 al 332

## 2. Marco Teórico de Referencia

En este aparte, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva actualizó diligentemente y de forma responsable su misión de administrar justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley citando jurisprudencia que entre la fecha de los hechos fundamento de nuestra demanda y diciembre del 2020 ha dictado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia: (1) Sentencia del 11 de junio de 2009, magistrada ponente Ruth Marina Díaz Rueda, expediente 11001310302520000051901; (2) Sentencia del 1 de julio 2009, magistrado ponente William Namén Vargas, radicación 11001310303920000031001; (3) Sentencia SC5175 del 18 de diciembre de 2020 y (4) Sentencia SC5097 del 14 de diciembre de 2020. A su vez en estas sentencias y como línea decisoria evocan la sentencia SC5438 del 26 de agosto de 2014 y la CSJ SC del 31 de mayo de 2006 expediente 0293.

Por nuestra parte, en la demanda inicial destacamos que este tipo de conflictos ha sido ya plenamente dilucidado por la justicia arbitral liderada a nivel nacional por Jorge Suescún Melo en línea jurisprudencia que sirvió para la presente postulación que se surtirá en segunda instancia ante el Tribunal Superior de Neiva Sala Civil, teniendo en cuenta la obra Derecho Privado

Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo<sup>14</sup>. Entonces escribimos en la demanda con la que se encabeza el presente expediente digitalizado, citando al profesor de derecho privado de la U. de los Andes Carlos Julio Giraldo Bustamante:

“La justicia ordinaria civil colombiana como la justicia arbitral de nuestro país han concluido que: *“en primer lugar, el profesional ha de desarrollar una actividad especializada, en forma habitual y a título oneroso; de otra parte, debe contar con una organización, gracias a la cual puede actuar de manera eficaz y anticipar o prever los riesgos de daños que su actividad pueda causar a terceros; y finalmente, tiene una posición de preeminencia, esto es, un “dominio profesional” basado en una competencia especial o habilidad técnica lograda por su experiencia y conocimientos en un campo técnico o científico que lo colocan por encima de los demás”*<sup>15</sup>.

17

Los vacíos que Su Señoría tiene como fallador de primera instancia se refleja en que se tengan los fallos citados como no ajustados a los hechos objeto de

---

<sup>14</sup> SUESCÚN MELO, Jorge. “El régimen general de responsabilidad de los profesionales”, en Derecho Privado Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, Tomo I. Legis S.A. U de los Andes: Bogotá D.C., 2004. p 431 a la 466

<sup>15</sup> Laudo Arbitral que resolvió las controversias entre la Beneficencia de Cundinamarca (Demandante), el Banco Central Hipotecario y la Fiduciaria Central (Convocados), y que fue proferido el 31 de julio de 2000, siendo árbitros Carlos Lleras de la Fuente, presidente Jorge Suescún Melo, y Jorge Cubiles. Cita hecha en la Revista de Derecho Privado 35 de la Universidad de los Andes, por el profesor del área de derecho privado Carlos Julio Giraldo Bustamante. Diciembre de 2005.

la presente demanda. Lo anterior obedeciendo cada fallo a diferentes tipos de negocios fiduciarios.

Resultó confundiendo El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva el bolsillo o patrimonio que se conforma con el encargo fiduciario con el patrimonio autónomo que se constituye por escritura pública sobre la propiedad del “lote” que conforma la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H.

### 3. Marco Probatorio Decisional.

Concluye la sentencia de primera instancia no estar probada la culpa que provocó los daños materiales y morales a todos mis representados, ni el nexo causal que vincula el proceder de Fiduoccidente con su responsabilidad profesional. Sin embargo hemos demostrado 7 culposos proceder de Fiduoccidente, o ausencia de sus deberes de colaboración, ilustración, apoyo, información, consejo, fidelidad, reserva, corrección, probidad, lealtad, *fides*, sagacidad, previsión, advertencia con especificidad, concreción e individuación a los servicios técnicos, financieros o prácticos y a la concreta relación o posición de las partes, confidencialidad, transparencia y buena fe, protección y defensa de los bienes entregados en fideicomiso, que debieron ser cumplidos por Fiduoccidente como obligaciones profesionales suyas. Si Fiduoccidente hubiera requerido a los 2 interventores previstos para los contratos fiduciarios

acordados y sobre la veracidad de los avances de obra, si hubiera actuado Fiduoccidente diligentemente y el desastre jurídico en estrato 6 de Neiva no hubiera ocurrido jamás.

7 eventos de culpa hemos demostrado ocurrieron durante la estructuración, administración y gestión fiduciaria que en Neiva ejerció Fiduciaria de Occidente S.A. en el negocio fiduciario pactado como proyecto Condominio Hacienda Mayor P.H., incumpliendo sus deberes secundarios de conducta y haciéndose entonces responsable profesionalmente por los perjuicios materiales y morales que causó a cada uno de mis representados. Esos eventos fueron:

- a. Fiduoccidente dejó de vigilar la inversión en obra de los recursos del crédito al constructor desembolsado a Constructora Vargas Ltda. por el Banco Colmena ahora BCSC, como crédito preoperativo a comienzos del año 2009 por \$480'000.000 y por \$\$3.665'000.000 desde la constitución del *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor – Fiduoccidente*, mediante escritura pública del 8 de mayo de 2009 solemnizada en la Notaría 4 de Neiva, hasta que dejaron de seguirle siendo dispensados recursos vía crédito bancario o 5 de abril de 2010. Los avances de obra certificados entonces no lo fueron sobre obras nuevas sino sobre las ya ejecutadas antes del 8 de mayo de 2009 y con el producto de 7 compraventas pactadas con mis representados, así:

La primera de siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor – Fiduoccidente*, fue una suscrita 1 año antes o el 13 de mayo de 2008, donde los promitentes compradores, o la pareja de esposos Orlando Beltrán Cuellar y Deyanira Ortiz Cuenca, prometen comprar y el Constructor promete vender la casa 6 manzana G de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, pactando el pago del precio entre el 18 de diciembre de 2007 y el 30 de junio de 2009 cuando se contraería un crédito por \$85.000.000. Esta primera promesa particularmente está reconocida como un hecho notario en su contexto social, o haber los promitentes compradores justo entonces regresado a Colombia después de la liberación del secuestro en Venezuela por fuerzas insubordinadas y terroristas del *pater familiae* y ser la dama que compone esta pareja de esposos una líder regional antisequestro, esto durante ausencia por 5 meses fuera del país, llegando a Bogotá D.C. y Neiva, confiando en la publicidad que dan los registros inmobiliarios que para entonces o mayo del 2008 y hasta el 8 de mayo de 2009 no tenían inscrito hipoteca alguna sobre el bien que prometían comprar y pagando el precio en un alto porcentaje, mediante permuta de bienes muebles e inmuebles que a su nombre tenía. Lo que las fuerzas delincuenciales no les arrebataron con el secuestro, resultó siendo puesto en medio de procesos judiciales que por más de una década Fiduoccidente desde su culpa ha provocado.

La segunda de siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor – Fiduoccidente*, fue una suscrita 1 año 9 meses antes o el 8 de agosto de 2007, donde la promitente compradora Patricia Eugenia Puentes Puentes promete comprar y el Constructor promete vender la casa 4 manzana G de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, pactando el pago del precio entre el 8 de agosto de 2007 y el 30 de marzo de 2009.

La tercera de siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor – Fiduoccidente*, fue una suscrita 1 año y 5 meses antes o el 19 de noviembre de 2007, donde la promitente compradora Graciela Duarte Montoya promete comprar y el Constructor promete vender la casa 4 de la manzana I de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, en efectivo, suma que es desembolsada entre esta fecha y el 25 de julio de 2008 o COP\$250'889.460.00 y asumiendo la compradora a prorrata la deuda personal de la sociedad constructora con el Banco BCSC, sin haber garantía válida que respaldara esta obligación, o la suma de COP\$144.730.000.00 pagada totalmente por Graciela Duarte Montoya al BANCO BCSC S.A. antes Colmena. Inmueble que ella jamás recibió y tuvo que ocupar por vías de hecho para terminarla por su cuenta, pagando 3 veces el valor del precio pactado: 1 vez al

Constructor; otra vez al Banco BCSC con el que el Constructor contrajo un crédito hipotecario que gravaba su casa y la tercer vez a los maestros de obra y acabados que recibieron los pagos para terminar la casa de sus sueños. Resultó siendo anulada por el Tribunal Superior de Neiva la garantía hipotecaria que Graciela liberara con el pago de la prorrata correspondiente a su casa de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor.

La cuarta de siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor* – Fiduoccidente, fue una suscrita 1 año y 4 meses antes o el 14 de diciembre de 2007, donde el promitente comprador José Darío Osorio Botero promete comprar y el Constructor promete vender la casa 2 manzana G de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, pactando el pago efectivo del precio entre el 18 de diciembre de 2007 y el 18 de abril de 2008.

22

La quinta de siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor* – Fiduoccidente, fue una suscrita 1 año y 4 meses antes o el 4 de enero de 2008, donde la promitente compradora Martha Cecilia Bernal Bonilla promete comprar y la Constructora promete vender la casa 2 manzana J de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, pactando el pago efectivo del precio entre el 8 de enero de 2008 y el 10 de abril de 2009. Esta víctima de las culpas de

Fiduoccidente me dio instrucciones de no acceder a lo que pudiera fallar la segunda instancia sino por su inconformidad con las agencias en derecho que a su cargo fueran impuestas por el señor Juez 1 Civil del Circuito de Neiva, debiendo destacarlo para evitar errores judiciales futuros y solo la menciono como elemento de juicio de la teoría del caso que presenta la postulación que ha sido mi responsabilidad.

La sexta de siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor* – Fiduccidente, fue una suscrita 1 año antes o el 28 de mayo de 2008, donde los promitentes compradores Paola Andrea Solano Quimbaya y Luis Gabriel Solano Quimbaya prometen comprar y la Constructora promete vender la casa 3 manzana G de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, pactando el pago efectivo del precio entre el 29 de junio de 2008 y el 30 de junio de 2009.

23

La séptima siete compraventas prometidas por el Constructor antes de constituir el *patrimonio autónomo Segunda Etapa Condominio Hacienda Mayor* – Fiduccidente, fue una suscrita menos de 1 años antes o el 30 de agosto de 2008, donde el promitente comprador Jorge Luis Pérez Rodríguez promete comprar la casa 6 manzana H de la Segunda Etapa de Hacienda mayor, pactando el pago efectivo del precio entre el 30 de agosto de 2008 y el 29 de octubre de 2008, certificando Constructora Vargas Ltda. que el precio

total fue cancelado el 29 de octubre de 2008. Esta víctima de las culpas de Fiduoccidente, igual a como lo hizo Martha Cecilia Bernal Cuellar me dio instrucciones de no acceder a lo que pudiera fallar la segunda instancia, debiendo destacarlo para evitar errores judiciales futuros y solo la menciono como elemento de juicio de la teoría del caso que presenta la postulación que ha sido mi responsabilidad.

- b. Fiduoccidente se dispuso el 8 de mayo de 2009 como profesional en negocios fiduciarios a constituir una hipoteca sobre un patrimonio autónomo que por ilegal la justicia la expulsó del ordenamiento jurídico. Lo hizo el Tribunal Superior del Huila Sala Civil. Quedó demostrada esta culpa en un profesional como es Fiduoccidente y fue fundamento para que parcialmente prosperar postulación que ha sido mi responsabilidad llevar hasta segunda instancia. Y como se trata de un principio general del derecho el de "*donde hay la misma razón es aplicable la misma disposición*", esta culpa también afectó no solo a la pareja de ex esposos María Welkis Perdomo Cubides y Jorge Enrique Osorio Botello, sino a las otras 7 familias que prometieron comprar y les prometieron vender las casas de sus sueños en Hacienda Mayor P.H.

El daño que desde las pretensiones primigenias hemos alegados es precisamente la explicación para que El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva como Juez de Primera Instancia negara lo pido: que se escrituren a los

promitentes compradores 6 de esos 7 predios. El que corresponde a Graciela Duarte está a su nombre por cuanto ella pagó la prorrata del crédito hipotecario contraído por el Constructor con el Banco BCSC y ese es el perjuicio que ella adicionalmente sufrió simultáneamente a tener que haber terminado su casa de habitación: pagar 3 veces el precio de su casa.

Yerra el Juez de Primera Instancia al considerar que es un solo bolsillo el proyecto de la Primera Etapa y el de la Segunda Etapa, dejando de considerar que el crédito que tenía con el Banco BCSC el Constructor para la Segunda Etapa y constituido con el propósito teleológico de escriturar los bienes en que se fraccionaría esta Segunda Etapa, a nombre de los promitentes compradores que acogieran el proyecto. Se presentó entonces como problema jurídico a ser resuelto en el presente juicio y en segunda instancia la falta de escritura pública de compraventa a nombre de las 6 familias que represento y carecen de este título. Para Graciela Duarte los perjuicios que causó la culpa del profesional fiduciario son los morales y materiales que fueron objeto de postulación, teniendo ella sí escritura de su casa en la Segunda Etapa de Hacienda Mayor.

- c. Fiduoccidente al momento de hipotecar la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. el 8 de mayo de 2009 y como entidad fiduciaria administradora de este patrimonio autónomo permitió que el fideicomitente Constructor omitiera

presentar permiso para hipotecar. Consta en la certificación negativa de autorización para constituir hipoteca a favor de terceros, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Neiva que dice: “A la Constructora Vargas se le expidió el permiso de venta de la primera etapa del Condominio Campestre Hacienda Mayor, en febrero 18 de 2008, la constructora solicitó el permiso de enajenación de la segunda etapa, únicamente se le expidió una certificación donde la constructora había radicado ante esta oficina los documentos para el permiso de enajenación”<sup>16</sup>.

Consta también este negligente proceder de Fiduooccidente en copia autenticada el 13 de febrero de 2012 y del oficio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Neiva D.A.P.M. 4713 del 15 de mayo de 2007, por medio del cual se informa a Constructora Vargas Ltda. y a

26

---

<sup>16</sup> Oficio D.A.P.M. No. 2802, expedido en Neiva el 9 de agosto de 2011 a petición de Gentil Diaz Silva, bajo el radicado 3.107 o certificado de vigencia del registro de constructor No. 06-15-2001 sentado para Constructora Vargas Ltda. y certificación negativa de autorización para constituir hipoteca a favor de terceros, donde se expresa: “A la Constructora Vargas se le expidió el permiso de venta de la primera etapa del Condominio Campestre Hacienda Mayor, en febrero 18 de 2008, la constructora solicitó el permiso de enajenación de la segunda etapa, únicamente se le expidió una certificación donde la constructora había radicado ante esta oficina los documentos para el permiso de enajenación”. Prueba documental trasladada del radicado 41001333300220130017000 impulsado ante el Juzgado 2 Administrativo del Circuito de Neiva y el Tribunal Contencioso Administrativo del Huila dentro de la acción de grupo de Hacienda Mayor PH y otros contra el Municipio de Neiva y Constructora Vargas S.A.S., folios 130 y 131 del cuaderno original 1, conforme auto del Juzgado 1 Civil del Circuito de Neiva notificado en el estado del 7 de marzo de 2019. Expediente digital: [https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida\\_radicacion\\_de\\_la\\_referencia\\_Actuaciones\\_Generales\\_Constancia\\_Secretaria\\_del\\_3/07/2020](https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida_radicacion_de_la_referencia_Actuaciones_Generales_Constancia_Secretaria_del_3/07/2020), Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA\_SECRETARIAL\_3-07-2020 12.25.13 P.M..PDF ... archivo con 13.289 kb. Folios digitales 91, 239, 242 del cuaderno original 5

su representante legal que le hacen falta documentos para hacerse procedente la expedición del permiso de enajenación de Hacienda Mayor P.H., o avance de obra certificado y presupuesto financiero del proyecto, o costos directos e indirectos, estimativo del valor total del proyecto, recursos, origen de los recursos y ventas con soportes contables<sup>17</sup>.

Esta falta de diligencia de Fiduoccidente consta igualmente en la solicitud misma de permiso para enajenación que fue objeto de devolución al solicitante o responsable de la construcción y ejecución del proyecto Condominio Hacienda Mayor, cliente a su vez de Fiduoccidente<sup>18</sup>, por carecer de

---

<sup>17</sup> Oficio D.A.P.M. No. 4713, expedido en Neiva el 15 de mayo de 2007 a petición del ingeniero Libio Hernando Vargas Castro, en respuesta a su oficio del 11 de mayo de 2007, indicándole como constructor de vivienda que la faltan documentos para tener permiso de enajenación para el proyecto Hacienda Mayor. Se extrañan como dejados de presentar por el constructor y ser requisitos de ley: *“certificado de avance de obra ... presupuesto financiero del proyecto: Deberá contener por lo menos lo siguiente: a) información general: nombre o razón social e identificación de la persona natural o jurídica que ejecutará el plan o proyecto de vivienda, denominación del proyecto, ubicación o dirección del inmueble, área total del lote, área de construcción autorizada, número y modalidad de unidades autorizadas, tales como, casas, b) información de costos: precio del lote, total estimado de los costos financiero directos e indirectos, gastos de venta y estimativo del valor total del costo del proyecto, c) información de ventas: valor estimado de venta, d) financiación. Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad de los costos y de su origen, tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros recursos, con sus correspondientes soportes contables ... Requisitos de acuerdo al Decreto 2.180 de 2.006”*. Prueba documental trasladada del radicado 41001333300220130017000 impulsado ante el Juzgado 2 Administrativo del Circuito de Neiva y el Tribunal Contencioso Administrativo del Huila dentro de la acción de grupo de Hacienda Mayor PH y otros contra el Municipio de Neiva y Constructora Vargas S.A.S., folio 112 y 113 del cuaderno original 1, conforme auto del Juzgado 1 Civil del Circuito de Neiva notificado en el estado del 7 de marzo de 2019. Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, “Actuaciones”, “Generales Constancia Secretaria, del 3/07/2020”, Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA SECRETARIAL\_3-07-2020 12.25.13 P.M..PDF ... archivo con 13.289 kb. Folios digitales 91, 239, 242 del cuaderno original 5

<sup>18</sup> Oficio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Nieva D.A.P.M. 0326 del 16 de febrero de 2012, expedido a Gentil Díaz Silva y por parte de la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal D.A.P.M. de Neiva dando cuenta que la municipalidad nunca expidió permiso de enajenación y/o ventas a Constructora Vargas S.A.S., habida cuenta que la administración municipal requirió de Constructora Vargas S.A.S. una serie de documentos que

presupuesto de financiación o endeudamiento, conforme comunicación que en este sentido originara el ente rector de la construcción en Neiva: el MUNICIPIO DE NEIVA, a partir de la descentralización administrativa a la que se evolucionó después de la ley 66 de 1968.

- d. Fiduoccidente recibió real y materialmente el 8 de mayo de 2009 en fiducia un lote de terreno para su administración inmobiliaria o aquel donde se desarrollaría la Segunda Etapa de Hacienda Mayor, cuando en realidad había 22 casas en construcción y no un mero lote<sup>19</sup>.

Consta este proceder descuidado de parte de Fiduoccidente, o haber recibido no un lote sino 22 casas en construcción, entre las que estaban las 7 que prometieron comprar mis representados en esta Segunda Etapa de Hacienda Mayor, en la visita que se hace al predio pero después de constituido el patrimonio autónomo y gravada la Segunda Etapa, cuando ya habían sido prometidas en venta por el Constructor 7 de esas 22 unidades inmobiliarias que componían esta etapa. Durante la visita que hacen agentes de Fiduoccidente dan cuenta en junio de 2009 que había un 30% de avance del proyecto<sup>20</sup>, no con recursos del endeudamiento que paulatinamente venía

28

---

hacían falta para llenar los requisitos de ley y que no fueron aportados por el interesado, impidiendo la expedición del correspondiente permiso.

<sup>19</sup> Folios 80 al 128 del cuaderno origina 1. Escritura pública 794 de la Notaría 4 de Neiva

<sup>20</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. "Actuaciones"; "Ciclo: Generales; Tipo actuación: Agregar memorial; Fecha actuación: 11/12/2020; Fecha registro: 11/12/2020 7:22:45 P.M.". Primer enlace o

siendo desembolsado conforme aprobación del Banco BCSC para la Segunda Etapa, sino con el producto de las promesas de compraventa que pactaran mis representados, con recursos propios producto de su ahorro o con obras plantadas por ellos en las zonas comunes de la copropiedad, tal como lo declarara el testigo Bernardo Alfonso Casas, ingeniero irrefutable en el contenido de su dicho, depuesto durante audiencia de instrucción del 23 de febrero pasado.

En esta prueba documental de la culpa de Fiduoccidente vale la pena detenernos por lo sutil que resultan los siguientes registros que allí se consignan. Primero, que habrán los funcionarios del holding financiero Occidente de “estar pendiente normalizar este tema”. Claro, ellos detectaron al mes siguiente de constituido el patrimonio autónomo lo que en realidad ocurría, o la modificación de las condiciones económicas de 7 de las 8 familias que represento que prometieron comprar bienes libres de hipoteca y estos resultaron gravados; o que no había “un lote” sino 22 desarrollos inmobiliarios ya puestos en venta. Fue este el tenor de lo comunicado por Ana Milena Franco Ortega como ejecutiva de gestión de negocios de Fiduoccidente, desde

29

---

nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_AGREGAR MEMORIAL\_11-12-2020 7.22.36 P.M..PDF ... archivo con 122 kb. Segundo enlace o nombre del archivo: [https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y\\_vXHRkC3Vhu](https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y_vXHRkC3Vhu) ... archivo PDF 1 o Correspondencia, responsabilidad de Laura Luque Pinedo Asociada Neira & Gómez Abogados, oficina del abogado apoderado Fiduoccidente Juan Gabriel Gómez Pérez, Tel. Bogotá D.C. 6218423, Carrera 18 No. 78-40, piso 7 Bogotá D.C., con 276 MB. Folio digital 846

Bogotá y a María del Pilar Hermosa Velásquez, desde Cali<sup>21</sup>. Se consigna aquí que “el modelo de acta diligenciada corresponde a un acta de visita a un proyecto de preventas y el inmueble que se visitó es un patrimonio autónomo”. Esto pudo llevar a la confusión del Juez al fallar el 24 de febrero del 2021, pero no podía confundir a profesionales de las mas altas condiciones como es Fiduoccidente. Los negocios fiduciarios ya lo definimos en este recurso, son diversos, todos con utilidades y formalidades diferentes. La culpa de Fiduoccidente resulta evidente.

Consta este proceder con culpa de Fiduoccidente en registro fotográfico satelital de Hacienda Mayor<sup>22</sup>, donde se evidencia que para entonces o cuando se constituyó la propiedad fiduciaria en hipoteca sobre un lote de terreno, el 8 de mayo de 2009, “*Fideicomiso Fiduoccidente – Constructora Vargas Condominio Hacienda Mayor II Etapa*”, habían sido levantadas en ese “*lote de terreno*” obras en la Segunda Etapa de Hacienda Mayor con recursos de promesas de compraventa que no pasaron por encargo fiduciario alguno y

30

---

<sup>21</sup> Ibidem. Folio digital 850

<sup>22</sup> Fotografía satelital suministra el 1 de julio de 2014, desde Euless, Texas (E.U.A.), enviada a Gentil Eduardo (Diaz Silva) por parte de Intra Search Inc Corporate Offices “*la compañía de imágenes y mapeo*”, dando fe de haber sido registrada esta exposición satelitalmente el 13 de julio de 2009. Oficio remisorio notarizado en su original por Michelle Lynn Fisk Notario Público del Estado de Texas el 7 de octubre de 2014. Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. “*Actuaciones*”; “*Ciclo: Ciclo: Generales; Tipo actuación: Constancia Secretarial; Fecha actuación: 3/07/2020; Fecha de registro: 3/07/2020 12:26:06 Pm*”. Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA\_SECRETARIAL\_3-07-2020 12.22.33 P.M..PDF ... archivo con 16.395 kb. Folio digital 49 y 50

que por el deber de información como administrador fiduciario ha debido tener presente Fiduoccidente al constituir tal patrimonio autónomo. Es aquí donde queda plenamente demostrado que Fiduoccidente al estructurar el negocio dejó de citar a los promitentes compradores para informarles a ellos que a su vez variaban las condiciones económicas de las promesas de compraventa por esas 7 familias pactadas antes de ser constituido tal patrimonio autónomo. Por haberlo hecho Fiduoccidente “*por debajo de la mesa*” para garantizar un endeudamiento de aproximadamente \$3.665´000.000 (dictamen aportado por nosotros como parte demandante y rendido por el ingeniero Juan Carlos Monje, folio 63)<sup>23</sup> que ya había comenzado entonces a ser desembolsado con una fiducia de preventa por \$480´000.000, respaldando estos desembolsos la hipoteca constituida por Fiduoccidente a favor del Banco BCSC y que terminó con el último desembolso por parte de este banco el 5 de abril del 2009, para un endeudamiento de hasta \$5.045´843.866 objeto de cobro en acción ejecutiva mixta en la que se anuló la hipoteca constituida por Fiduoccidente.

31

Consta este mismo proceder de Fiduoccidente en fotografías digitales aportadas por el perito parte ingeniero Juan Carlos Monje Quiroga, tomadas de la página web Google Earth, del mes de marzo de 2009. Conceptuó el perito parte que para cuando se registraran tales fotografías había cimentación de 22

---

<sup>23</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. “*Actuaciones*”; “*Ciclo: Generales; Tipo actuación: Agregar Memorial; Fecha actuación: 13/01/2021; Fecha registro: 13/01/2021 9:14:41 A.M.*”, Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_AGREGAR MEMORIAL\_13-01-2021 9.12.27 A.M..PDF... archivo con 4.803 kb. Folio digital 63

casas en la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H., en dictamen aportado por escrito el 12 de enero de 2021 y objeto de contradicción, con decisiones que excluyen esta prueba, teniendo al perito por impedido para rendir dictamen bajo la presente causa y al que se le niega credibilidad, decisiones que también son objeto del presente recurso en capítulo aparte.

- e. Testimonialmente se ha demostrado que Fiduoccidente pagó al Banco BCSC la suma de \$250'000.000 tomados de recursos producto del endeudamiento contraído por el patrimonio autónomo "*Fideicomiso Fiduoccidente – Constructora Vargas Condominio Hacienda Mayor II Etapa*" con el mismo Banco BCSC y correspondiente a deudas de la Primera Etapa. Lo anterior se dio siendo la fiducia del patrimonio autónomo un ente contable diferente a la Primera Etapa de Hacienda Mayor P.H.<sup>24</sup> En este sentido rindió su testimonio la funcionaria del Grupo Aval, Claudia Bibiana Castilla Ochoa en testimonio rendido el 23 de febrero de 2021 en audiencia de instrucción.

Da certeza al particular contenido anterior de este testimonio la prueba documental que obra en la exhibición de documentos ordenada a

---

<sup>24</sup> Decreto 2649 de 1993, art 15: "*El ente económico debe informar en forma completa, aunque resumida, todo aquello que sea necesario para comprender y evaluar correctamente su situación financiera, los cambios que ésta hubiere experimentado, los cambios en el patrimonio, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos futuros de efectivo*".  
Art. 1.234, 1.226, num 2º del C.Co.

Fiduoccidente y surtida el 11 de diciembre de 2020<sup>25</sup>. El pago del que da cuenta la testigo lo hizo Fiduoccidente como administrador inmobiliario del patrimonio autónomo y vocero del fideicomiso Segunda Etapa Hacienda Mayor por instrucción escrita que en este sentido le diera el Constructor el 16 de septiembre de 2009<sup>26</sup>. Esta instrucción fue cumplida por Fiduoccidente conforme obra en la comunicación FO DGN IP 5896 2009 del 5 de noviembre de 2009 suscrita en Bogotá D.C. por la representante legal de Fiduciaria de Occidente S.A. actuando como vocera y administradora del fideicomiso Fiduoccidente Constructora Vargas Condominio Hacienda Mayor II Etapa<sup>27</sup>; como en asientos contables que se sentaran con fecha 26 de febrero de 2010<sup>28</sup>.

33

---

<sup>25</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. “Actuaciones”; “Ciclo: Generales; Tipo actuación: Agregar memorial; Fecha actuación: 11/12/2020; Fecha registro: 11/12/2020 7:22:45 P.M.”. Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_AGREGAR MEMORIAL\_11-12-2020 7.22.36 P.M..PDF ... archivo con 122 kb

<sup>26</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. “Actuaciones”; “Ciclo: Generales; Tipo actuación: Agregar memorial; Fecha actuación: 11/12/2020; Fecha registro: 11/12/2020 7:22:45 P.M.”. Primer enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_AGREGAR MEMORIAL\_11-12-2020 7.22.36 P.M..PDF ... archivo con 122 kb. Segundo enlace o nombre del archivo: [https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y\\_vXHRkC3Vhu](https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y_vXHRkC3Vhu) ... archivo PDF 6 responsabilidad de Laura Luque Pinedo Asociada Neira & Gómez Abogados, oficina del abogado apoderado Fiduoccidente Juan Gabriel Gómez Pérez, Tel. Bogotá D.C. 6218423, Carrera 18 No. 78-40, piso 7 Bogotá D.C., con 53 MB. Folio digital 1 de 523

<sup>27</sup> Ibidem. Folio digital 30

<sup>28</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>. Código proceso: radicación de la referencia. “Actuaciones”; “Ciclo: Generales; Tipo actuación: Agregar memorial; Fecha actuación: 11/12/2020; Fecha registro: 11/12/2020 7:22:45 P.M.”. Primer enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_AGREGAR MEMORIAL\_11-12-2020 7.22.36 P.M..PDF ... archivo con 122 kb. Segundo enlace: [HTTPS://DRIVE.GOOGLE.COM/DRIVE/FOLDERS/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y\\_vXHRkC3Vhu](https://drive.google.com/drive/folders/1fZ0kkFQXwDqK8iRheJ5Y_vXHRkC3Vhu) U ... archivo PDF 7 responsabilidad de Laura Luque Pinedo Asociada Neira & Gómez Abogados, oficina del abogado apoderado Fiduoccidente Juan Gabriel Gómez Pérez, Tel. Bogotá D.C. 6218423, Carrera 18 No. 78-40, piso 7 Bogotá D.C., con 161 MB. Folio digital 1 y 2 de 523

- f. Haber adoptado Fiduciaria de Occidente S.A. desde su experticia y profesionalismo como una buena práctica en el Huila, sin serlo que un constructor como Constructora Vargas S.A.S., que desarrollara en los términos de los anteriores literales un proyecto inmobiliario, designara interventor y que ese interventor fuera subordinado suyo por 14 años como empleado de la Constructora el arquitecto Andrés Afanador Armenta o persona con la que tenía negocios el Constructor como fuera el arquitecto hoy octagenario Clímaco Sánchez Calderón. Este tipo de interventores dieron cuenta de informes de avance de obra, soporte para que **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE** ordenara el desembolso a Constructora Vargas S.A.S. de los valores correspondientes a créditos de constructor aprobados por el Banco Colmena Caja Social BCSC S.A., con ocasión de los contratos de fiducia acreditados plenamente en el presente proceso verbal, entre principios del año 2009 y abril del 2010, cuando esas obras fueron producto de los dineros recaudados por Constructora Vargas S.A.S. directamente del público en tal proyecto de vivienda conforme promesas de compraventa plenamente demostradas, sobre casas de la II Etapa del Condominio Hacienda Mayor Propiedad Horizontal.
- g. Fiduoccidente administra la fiducia inmobiliaria representada por el patrimonio autónomo Segunda Etapa Hacienda Mayor y se dispuso consignar en el reglamento de propiedad horizontal que la incorpora a la Primera Etapa que

todo el Condominio está terminado a satisfacción (Escritura pública 3926 del 17 de diciembre de 2010 de la Notaría 5 y génesis de 22 folios de matrícula inmobiliaria creados a partir de su registro). Este instrumento público es suscrito por Fiduoccidente y suma una culpa adicional en su profesionalismo<sup>29</sup>, cuando es un hecho notorio que las zonas comunes del Condominio jamás fueron entregadas, lo que está plenamente demostrado. No nos referimos al resultado, que no esperamos garantice Fiduoccidente; nos referimos es a la estructuración fiduciaria del proyecto, actividad profesional esta sí cumplida por Fiduoccidente.

Se declaró en este público instrumento:

35

*“... bien comprendido dentro de los siguientes linderos generales NORTE: Línea quebrada en longitud de 79,00 metros lineales con área de reforestación y sede social del Condominio Hacienda Mayor (revés del folio 131 del cuaderno original 1) ... bienes comunes (revés página 5 de la escritura) ...plan vial calle 8, control ambiental 1 y control ambiental 2, ronda de quebrada La Jabonera ... área de portería, paseo peatonal ... área sede social ... área de reforestación ... zona verde portería .... (página 19 de la escritura, frente) ... El Condominio cuenta con cerramiento en mampostería con pañete hasta una altura de 2,40 m en sus costados sur,*

---

<sup>29</sup> Folio 129 del cuaderno original 1

*este y oeste, en su costado norte cuenta con cerramiento en mampostería con pañete hasta una altura de 0,70 m y reja en metal hasta una altura de 2,20 metros (revés página 19 de la escritura) ...”.*

Primera Parte de las Conclusiones a las que se llega con la Apelación Hoy

Sustentada:

Estas conclusiones están compuestas por reparos contra la sentencia de primera instancia. Veamos:

Primer reparo:

Los efectos de la fiducia y de la hipoteca son similares. ¿Cuál es la razón que existe para que legalmente se exigiera a Fiduoccidente permiso para hipotecar la Segunda Etapa de Hacienda Mayor? Porque se cambia la situación económica del deudor que es para el año 2009 Constructora Vargas Ltda. conforme el pagaré No. 0516160000006 del Banco BCSC por \$5.045´843.866, que en juicio ejecutivo mixto hoy se procura cobrar por cuenta de cada uno de los 22 inmuebles que componen esta la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. y ante el Juez 4 Civil del Circuito de Neiva, bajo el radicado 41001310300420110015900 reproducido como prueba traslada de oficio, juicio ejecutivo en el que es parte Fiduoccidente como administrador del patrimonio autónomo Segunda Etapa Hacienda Mayor P.H

También con la hipoteca se modifica la expectativa de todos los promitentes compradores que represento de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. Idéntico fenómeno ocurre con la fiducia, la fiducia cambia la situación del deudor, lo que era entonces una propiedad inscrita en el patrimonio de Constructora Vargas Ltda. es ahora de una propiedad inmobiliaria administrada por Fiduoccidente y comenzó entonces a desembolsarse desenfrenadamente una deuda y a favor del Banco BCSC, habiendo 7 promesas de compraventa ya pactadas para entonces.

El efecto está en que se atajaron las 6 escrituras de compraventa de las 6 casas que prometieron comprar 9 de mis representados. La deuda bancaria cambio la situación del deudor Constructora Vargas Ltda. y si se hubieran vigilado los desembolso diligentemente contra entrega de obra pues no se habría presentado el problema jurídico hoy por resolver o la falta de escritura pública que haga compradores y titulares de sus propiedades a mis representados, respecto a las casas ellos personalmente terminaron con recursos propios y las deudas con el Banco BCSC se hubieran solucionado.

Hemos hecho una analogía entre fiducia a la hipoteca, desde sus características jurídicas: son dos derechos reales, solemnes, sometidos a registro y proceder ambos sobre inmuebles. La propiedad fiduciaria es un contrato de fiducia de administración inmobiliaria como la hipoteca es una forma de disposición del

dominio, o un principio de venta como la ley y la doctrina describen al gravamen hipotecario. No hay personas que asumieron un riesgo, sino personas a quienes se les prometieron vender 6 de las 22 casas que componen la Segunda Etapa de Hacienda Mayor. La fiducia alteró las bases de los negocios que muchas personas pactaron. Es así como con posterioridad apareció el 8 de mayo de 2009 en los registros inmobiliarios de Neiva una fiducia de administración inmobiliaria, alterando los negocios ya en curso, determinando un nuevo orden de los negocios, disponiendo pagar primero al Banco BCSC y Fiduoccidente se negó a otorgar las 3 escrituras públicas de compraventa que hasta fueron numeradas en Notarías de Neiva, fueron firmadas por Libio Hernando Vargas Castro como representante legal de Constructora Vargas S.A.S. y por sus promitentes compradores.

38

Lo que significa lo anterior es que la fiducia no es como la plantea el Juez Primero Civil del Circuito de Neiva en su sentencia del 24 de febrero de 2021, la fiducia es la estructuración de un negocio por parte de Fiduoccidente para tener dineros con los que pagar obligaciones de Constructora Vargas S.A.S. No puede Fiduoccidente ignorar que hay unas promesas y luego venir a establecer prioridades en pagos para bancos y abstenerse de hacer escrituras cuando las prorratas dejan de ser pagadas. La fiducia ha dispuesto de unos recursos líquidos de dinero producto del endeudamiento otorgado por el Banco BCSC para pagar Constructora Vargas Ltda. La fiducia está desde el origen, y organizada para el efecto que se pactó. No

puede ser puesta en un momento diferente al que la línea del tiempo lo previó. Es perfectamente antiprofesional todo lo que realiza Fiduoccidente, lo hizo sin contar con la correcta autorización del municipio de Neiva para hipotecar, tal como lo declaró el Tribunal de Neiva en segunda instancia bajo el radicado 41001310300420110015900 anulando tal hipoteca. La fiduciaria aparece hipotecando y no existe permiso para hipotecar. Fiduoccidente trata de montar un negocio que ya estaba en marcha y trata de cumplir con unas instrucciones actuando pero tardíamente. Fiduoccidente constituye la fiducia de administración inmobiliaria, hipoteca, da prioridad a unos pagos, y daña a cada uno de mis clientes de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor. Al iniciarse el proceso ejecutivo solidariamente contra María Welkis Perdomo Cubides y Jorge Enrique Osorio Botello, también los daña a ellos como vecinos de la Primera Etapa de Hacienda Mayor P.H. Y daña a toda la comunidad representada por la persona jurídica Condominio Hacienda Mayor P.H. que tiene que terminar las zonas comunes jamás entregadas. No puede ser tenido lo contratado por Fiduoccidente como unos contratos debidamente pactados, cumplidos oportunamente. Jamás, ni en la demanda inicial, ni en nuestras intervenciones, ni en nuestros alegatos hemos pedido al Juzgado de primera Instancia responsabilice a Fiduoccidente por la construcción en sí de las zonas comunes de Hacienda Mayor P.H. o por la terminación de las casas, sino por la estructuración del negocio fiduciario. La culpa de Fiduoccidente la hemos demostrado con el desembolso de \$250'000.000 de dineros del patrimonio autónomo Segunda Etapa Hacienda Mayor P.H. para

honrar obligaciones insolutas contraídas por Constructora Vargas Ltda. en la construcción de la Primera Etapa de Hacienda Mayor P.H. No hemos reprochado si los ladrillos fueron bien o mal hilados, o si los pañetes se quemaron o permanecen en el tiempo. No.

El problema jurídico lo buscó el Juez de Primera Instancia donde no se lo mostramos. Jamás advertimos que fuera responsabilidad de Fiduoccidente el hecho notorio de haberse dejado de terminar el Condominio Hacienda Mayor P.H., sino que este resultado dañoso para todos mis representados se provocó como consecuencia de la indebida estructuración, gestión y administración de los negocios fiduciarios pactados por parte de Fiduoccidente. Que el Condominio Hacienda Mayor P.H. no esté terminado es un hecho y nuestra teoría del caso demostrada con 7 eventos de culpa responsabilidad de Fiduoccidente está demostrada, o haber relación directa y necesaria entre el proceder de la fiduciaria y el resultado dañoso. Aquí es donde radica el problema jurídico a ser resuelto: no existían las casas de la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H., se pagaron al Constructor los precios de estas casas total o parcialmente, recursos con los cuales serían estas casas construidas y el conflicto surgió cuando aparece un banco con un crédito hipotecario aprobado y se da como un hecho posterior a la fiducia de administración inmobiliaria constituida sobre la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H.

40

Lo demostrado plenamente entonces fue que muchas escrituras fueron debidamente inscritas en el Registro Inmobiliario y corridas por Libio Hernando Vargas Castro como representante legal de Constructora Vargas Ltda. y por Fiduoccidente como administrador fiduciario del patrimonio autónomo Segunda Etapa Hacienda Mayor P.H., pero respecto a mis representados Fiduoccidente se abstuvo de aprobar las escrituraciones a su nombre porque tenía que dársele prelación al Banco BCSC por la prorrata. A la postre la hipoteca sobre la Segunda Etapa fue anulada. Estos son hechos posteriores a las promesas de compraventa suscritas por 7 de las 8 casas de mis representados; 1 de esas 8 casas correspondía a la Primera Hacienda Mayor P.H. o la de María Welkis Perdomo Cubides y Jorge Enrique Osorio Botello. La ley previó la anulación de la hipoteca constituida sin permiso del municipio para hipotecar, pero es que la ley nada prevé sobre las promesas de compraventa que se suscriben por la Constructora y luego se afectan con el gravamen hipotecario. Es este el evento para el que la justicia está diseñada: para decidir en derecho y administrar justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley. Lo hará el H. Tribunal Superior del Huila en defecto de los reparos detectados con Su Sentencia, señor Juez Primero Civil del Circuito de Neiva.

41

Segundo Reparó:

Donde hay la misma razón es aplicable la misma disposición<sup>30</sup>. Sí existían las casas de la Segunda Etapa en un 30% ejecutadas conforme verificaciones, que aunque precarias fueron hechas por Fiduoccidente después de constituido el patrimonio autónomo sobre la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. (citas ya hechas en este escrito). Estas casas se vieron ejecutadas mientras se entregaban las platas con las que se solucionaban sus precios, o mientras los promitentes compradores ejecutaban obras en el proyecto como lo demostramos con el testimonio del ingeniero Bernardo Alfonso Casas, rendido el 23 de febrero de 2021. Obras entregadas, platas desembolsadas y todo antes de ser constituida la propiedad fiduciaria sobre la Segunda Etapa de Hacienda Mayor P.H. como patrimonio autónomo. El proceder de mis representados está descrito en la cita de los hermanos Mazeaud que gobierna el caso: *“Cuando la obligación es de prudencia y diligencias (de medios), para demostrar el incumplimiento, hace falta que la víctima establezca una imprudencia o negligencia”*<sup>31</sup>.

42

Tercer reparo:

---

<sup>30</sup> Principio general del derecho al momento de hacer interpretaciones jurídicas de la ley. *“Desde el mismo momento en que la jurisprudencia deja de lado su carácter oracular y se convierte en un oficio de prudentes investidos de saber socialmente reconocido (autoritas jurisprudencial), el derecho romano entra en su madurez para convertirse en la brillante construcción que han admirado los tiempos posteriores.*

*“En los párrafos anteriores está implícita la definición de jurisprudencia romana como un conjunto de opiniones expresadas por peritos en derecho que, basados en su conocimiento del derecho positivo y en su fina intuición de lo justos, resuelven casos problemáticos”.* GONZÁLEZ DE CANCINO, Emilssen. Manual de Derecho Romano. Reimpresión. Primer Curso. Editorial Universidad Externado de Colombia: Bogotá D.E., 1975. p 76

<sup>31</sup> MAZEAUD, Henry et Léon; MAZEAUD, Jean. Lecciones de Derecho Civil. Parte 2ª. V. II. Responsabilidad Civil. Pp 120 y ss.

Que todo es gaseoso, cuando de la parte demandante se trata al evaluar nuestra teoría del caso. Se resume nuestro reparo en que el mayor daño que se nos causó, y así lo reclamamos en las pretensiones, es no haber podido tener escritura de propiedad ninguno de mis representados de la Segunda Etapa, excepto la valiente Graciela Duarte Montoya que pagó 3 veces su casa: (1) le pagó el precio al Constructor; (2) pagó la prorrata al Banco BCSC y (3) terminó por su cuenta las obras para hacerla habitable.

Cuarto reparo:

La sentencia de primera instancia dictada por El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva contempla perjuicios morales por \$10.000.000 para 2 personas que hicieron negocios por más de \$400'000.000 con una entidad fiduciaria que por años los llevó a estar sometidos a la incertidumbre de un proceso ejecutivo mixto con base en una hipoteca que Fiduoccidente constituyera sin el lleno de los requisitos legales y que la justicia expulsó del ordenamiento jurídico. Dispone el C.G.P. que será la reparación de los perjuicios en los procesos judiciales valoradas de manera integral. Lo que ha hecho su fallo de primera instancia es insostenible a pesar de la discrecionalidad que tienen nuestros jueces, con base en los hechos demostrados lo que reclama cifras diferentes desde lo integral que habrá de resultar toda indemnización en condena como la que Usted ha adoptado por

\$10.000.000 para cada uno de los miembros de una pareja de esposos sometidos a las múltiples culpas de Fiduoccidente durante la estructuración, administración y gestión del negocio fiduciario a partir del que se construyera a medias el proyecto Condominio Hacienda Mayor P.H.

La norma incumplida en primera instancia es el artículo 283 del C.G.P., que dispone:

*“En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad ...”*

Quinto reparo:

44

La sentencia de primera instancia es una victoria pírrica de Fiduoccidente. El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva como juez de primera instancia se ha negado valorar las pruebas practicadas y será desde la retina de Su Superior quien ahora decida. El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva se ha negado ver el vínculo causal con la culpa de Fiduoccidente para deducir los perjuicios sufridos por mis representados con el descuidado y negligente proceder de la entidad financiera estructurando, administrando y gestionando el negocio fiduciario que fuera base financiera del proyecto Condominio Hacienda Mayor P.H. Lo que ha hecho Su Señoría es atar el comportamiento cumplido por Fiduoccidente y sus agentes al

contrato, al estricto sentido de las instrucciones, dejando de reparar en la aplicación del artículo 2.341 del C.C. Lo ocurrido ha sido la violación de los deberes profesionales que son propios de la conducta de una entidad fiduciaria como Fiduoccidente: obligaciones secundarias. No lo entendió El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva, no lo entiende al momento de impartir justicia y se lo explicó fugazmente, tal como se lo permitieron, la representante legal de Hacienda Mayor P.H., la administradora financiera Erly Janet Casallas. Brilla el incumplimiento haciendo referencia a deberes secundarios de conducta. Ella advierte, ante una pregunta asertiva de Fiduoccidente que si bien es cierto entre Hacienda Mayor P.H. y Fiduoccidente no hay vínculo alguno, esta última sí es “indirectamente” expresaba esta dama, responsable de daños que se le ocasionará a la copropiedad por el incumplimiento de sus deberes secundarios de conducta que no están previstos en contrato alguno, por más perfectible que este sea al momento de su sesuda redacción por parte de “*abogados de escritorio*” como lo describimos desde nuestra demanda inicial en el año 2015 (folio 52 de la demanda sustituta, o folio 578 del cuaderno original 3)<sup>32</sup>.

45

Son deberes secundarios de profesión: “*El que viola la ley configura la culpa y causa daño por el que responde*”, porque violarla o inobservarla es constitutivo de culpa.

---

<sup>32</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, “*Actuaciones*”, “*Generales*” “*Constancia Secretaria, del 3/07/2020*”, Enlace o nombre del archivo: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA\_SECRETARIAL\_24-08-2020 10.45.36 A.M..PDF... archivo con 5.063 kb. Folio digital 202

Dictamen aportado por una de las partes (Artículo 227 del Código General del Proceso):

El Código General del Proceso adoptó la novedosa figura del dictamen de parte en el ordenamiento nacional, antes censurada por supuesta parcialización. Esta es una realidad legislativa que fue puesta en marcha bajo el presente juzgamiento, desde un régimen de impedimentos y recusaciones igual al de los jueces: taxativo (artículos 140 y 141 del C.G.P). Eso hicimos, e incorporamos en el proceso nuestro dictamen rendido por el ingeniero Juan Carlos Monje Quiroga, especialista en ingeniería medio ambiental. Cumplimos con la designación calificada en el artículo 227 del C.G.P. inciso segundo:

“El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado”

La causal de recusación invocada e impedimento acogido por El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva fue la contemplada en el numeral 12 del artículo 141 citado del C.G.P., o haber emitido Juan Carlos Monje consejo o concepto fuera de la actuación judicial sobre las cuestiones materia de su dictamen. Ninguna de las preguntas formuladas al perito para su respuesta en el informe por él rendido y radicado ante El Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva el 12 de enero de 2021 tuvo relación con tareas que Juan Carlos Monje ejerció en el año 2011 o

durante la pasada década ni para el Condominio Hacienda Mayor ni para uno de sus vecinos a quien sirvió. Juan Carlos Monje valoró en el año 2011 las obras dejadas de ser construidas en áreas comunes por la Constructora de Hacienda Mayor P.H., cuestión esta como la actualización de una casa sin terminar por el mismo Constructor que ninguna relación tuvo con los asuntos objeto del cuestionario a ser respondido.

Sin detectar inconsistencia alguna, salvo tener por aplicable para el periodo 2009 al 2010 una norma del año 2010, Fiduoccidente descalificó el dictamen rendido por el ingeniero Juan Carlos Monje Quiroga; lo anterior cuando el periodo 2010 estuvo entre el periodo de tiempo analizado por el experto perito parte. La experticia consta en un escrito incorporado al juicio, con reflexiones propias de escrutinios, exámenes necesarios que durante 1 mes practico el perito.

47

La impugnación de la imparcialidad del perito parte, en los términos hechos por Fiduoccidente y por Su Señoría ya fue analizada en una sentencia de la Corte Suprema de Justicia citada en el texto del Magistrado del Tribunal de Cundinamarca Marco Antonio Álvarez Gómez, “*Tomo III. Medios Probatorios. Ensayos sobre el Código General del Proceso*” páginas 305 al 308<sup>33</sup>:

---

<sup>33</sup> ALVAREZ GÓMEZ, Marco Antonio. Ensayos sobre el Código General del Proceso. Tomo III. Medios Probatorios. Parte segunda. Editorial Temis S.A.: Bogotá D.C., 2017

“Los asesores científicos, por el contrario, no ofrecen a la judicatura sus conocimientos especializados, sino que los ponen al servicio de los sujetos procesales para ayudarlos a estructurar su estrategia litigiosa, entre otras, durante la producción de la prueba mediante el interrogatorio cruzado. Por lo tanto, no puede exigírseles imparcialidad, ya que están motivados por el interés de parte que le asiste a quien presta sus servicios profesionales”  
(dice la Corte)

Comenta el autor esta decisión de la H. Corte Suprema de Justicia, desde sus acogidos aportes a la doctrina nacional en materia procesal, explicándonos:

“En esta decisión la Corte hizo varias afirmaciones, todas incontestables, que merecen resaltarse: (i) las partes tienen derecho a recibir asesoría de un experto en asuntos científicos, técnicos o artísticos; (ii) esa asesoría puede darse durante la preparación de la prueba, su producción y el interrogatorio que se le formule al perito en la respectiva audiencia, sin que sea necesaria su declaración como sujeto de prueba; (iii) los jueces no pueden restringir el ejercicio del derecho; (iv) el asesor está al servicio de la parte, por lo que, en principio, no es al juez al que le presta sus conocimientos especializados y (v) el asesor no es recusable, puesto que de él no se puede exigir la imparcialidad”<sup>34</sup>.

48

---

<sup>34</sup> Ibidem. p 308

Nos quedamos esperando de Fiduoccidente a través de un dictamen de refutación a lo que hoy es un dictamen digno de ser evaluado por el H. Tribunal Superior de Neiva, de lado a las argumentaciones procesales hasta el momento hechas sobre la sustancia y forma del juicio terminado en primera instancia con fallo parcialmente favorable a los intereses postulados.

En ningún momento de la audiencia de instrucción pudo precisarse errores que se estimaran sobre el dictamen rendido por Juan Carlos Monje.

Se ofrecieron al Señor Juez respuestas autorizadas para las preguntas formuladas en auto que ordenó la práctica de pruebas, o acerca de la actividad cumplida por los 2 interventores que tuvo la Segunda Etapa o el contenido de sus informes de avance de obras y su contabilización como de las levantadas por el Constructor en el “lote” sobre el que ya habían sido desarrolladas esas mejoras con anterioridad al 8 de mayo de 2009 o fecha de constitución del patrimonio autónomo Segunda Etapa de Hacienda Mayor. Y lo hicimos agotando la contradicción que ejerció oportunamente Fiduoccidente, al punto que Su Señoría lo llegó hasta descalificar al perito llamándolo “*testigo – perito*”. Válido en primera instancia, pero objeto del presente recurso.

Cumplimos entonces nuestro rol de probar, y dentro de los parámetros de la ley. Todo quedaba perfectamente explicado a partir de los testimonios que vertieron tales 2 interventores: uno de ellos Andrés Afanador Armenta, 14 años dependiente del Constructor objeto de interventoría y beneficiario de una casa de habitación a él titulada por aquel en la Primera Etapa, explicó lo inexplicable o que el Condominio al momento de ser construido en el año 2009 contaba con planta de tratamiento de aguas residuales PTAR cuando esta fue construida por los condomines, cuando los residentes de Hacienda Mayor P.H. se bañaban con manguera y tomaban la energía de una única acometida eléctrica para toda la Copropiedad; el otro interventor Clímaco Sánchez Calderón, residente en la Carrera 11 No. 5-37 del Barrio El Altico de Neiva, justo medio de pago por mis representados Luis Gabriel Solano y Paola Andrea Falla hecho a la Constructora como parte del precio de una de las casas que componen la Primera Etapa de Hacienda Mayor y beneficiario Clímaco Sánchez Calderón de 2 casas en Hacienda Mayor. Con las respuestas a las preguntas que fueron ordenadas en el auto de práctica de pruebas o las dadas por el perito parte ingeniero especialista Juan Carlos Monje Quiroga, los informes de interventoría rendidos serían tenidos como informes de obras que sin ser nuevas ya habían sido construidas para cuando tales informes fueron rendidos. Dudar de los 2 interventores y del contenido de verdad de sus informes es una conclusión a la que se llega necesariamente por la suma de indicios, que dan certeza de cómo se pagaron obras ya plantadas en la Segunda Etapa con recursos promesas de compraventa

50

y no producto de los desembolsos en mutuo recibidos por el Constructor del Banco BCSC.

7 eventos de culpa reprochables a Fiduoccidente han sido listadas como logro probatorio. Pero, no. Nuestra demanda según el abogado de la fiduciaria era “*mentirosa*” producto de “*la ignorancia*”. Los registros escritos no nos permiten decir nada más allá de los estrictamente consignado. Así también se comportó nuestra contraparte en la audiencia de instrucción y a nuestro perito el ingeniero civil especialista en ingeniería medio ambiental también lo llamo el abogado apoderado y reiteradamente “*mentiroso*”. Sin argumentos, como lo argumentaremos ante el H. Tribunal de Neiva, en segunda instancia.

51

Pero esta contextualización de un estilo de litigar, caracterizado por su dureza contra las personas y la tibieza en sus argumentos, es lo que hemos detectamos en Fiduoccidente o contar con “*un buen pretexto moral*” para ejercer su defensa. La cortesía y la eficiencia en cambio enseñan ser duro con los argumentos y noble con las personas. Esto no lo sabe sino quien conoce la perseverancia y la disciplina, y para lograrlo no intenta solo con un título de abogado sino con el blasón que da una práctica deportiva en combate que nuestro perito parte la tiene y así fue acreditado en la contradicción a la que fue sometido implacablemente por Fiduoccidente y por el mismo Juez 1 Civil del Circuito de Neiva.

El dictamen pericial rendido por el ingeniero especialista Juan Carlos Monje Quiroga y aportado por nosotros los actores, objeto de contradicción por Fiduciaria de Occidente S.A., fue descalificado por El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva. Aquí esta nuestro reparo, en la credibilidad que sí tiene un deportista competitivo en disciplinas de combate, radicado en Neiva. Dispuso esta descalificación Su Señoría teniéndolo por impedido para rendir dictamen porque el ingeniero Juan Carlos Monje Quiroga dejó de informar al momento de ser interrogado por el contradictor el hecho de haber prestado en el año 2011 sus servicios a Hacienda Mayor P.H. cuando esta información la debieron conocer tanto usted como fallador como nuestra contraparte desde que fue radicada la demanda (prueba documental 7.1.17.2.), conforme obra a folios 374 al último del cuaderno principal 2 y folios primero al 444 del cuaderno principal 3. Prueba documental aportada con la demanda formulada en el año 2015 y fue precisamente su aporte la valoración de las obras comunes dejadas de ser ejecutadas por Constructora Vargas Ltda. en el proyecto Condominio Hacienda Mayor P.H. Es de resaltar que en el interrogatorio que le formulara el apoderado de Fiduciaria de Occidente S.A. al perito sobre su imparcialidad le reprocha haber aquel participado en el ajuste de una de las casas que compone Condominio Hacienda Mayor II, lo que siendo cierto no le impide rendir el dictamen objeto de prueba. Ni su descalificación ni la recusación o impedimento aducido por Fiduciaria de Occidente S.A. permiten una decisión como la suya Señor Juez,

52

dejar de lado una prueba como es el dictamen rendido por el perito especialista Juan Carlos Monje Quiroga.

El dictamen de parte rendido por el ingeniero especialista Juan Carlos Monje el 12 de enero de 2021 y objeto de contradicción da cuenta de la culpa que tuvo Fiduoccidente permitiendo que “*el ratón cuidara el queso*” como usted mismo aceptar se le preguntara durante interrogatorio cruzado a Claudia Bibiana Castillo Ochoa.

Por nuestra parte como demandantes cumplimos con las finalidades que tiene el dictamen pericial o afianzar la idoneidad del perito, darle solidez a su imparcialidad y despejar dudas que gravitaban sobre los hechos objeto de fallo.

53

Segunda Parte de las Conclusiones a las que se Llega con la Sustentación de la Apelación Surtida:

Pido que Su Despacho en segunda instancia reforme el resultando primero de la sentencia apelada. Lo anterior en lo referente al contenido económico de este numeral, condenándose a Fiduciaria de Occidente S.A. y a favor de María Welkis Perdomo Cubides y Jorge Enrique Osorio Botello por los perjuicios morales y daños de relación a ellos causados, en un valor estimable en pesos colombianos que los compense en lo a ellos causado como afectación, por culpa y consecuente

responsabilidad de Fiduciaria de Occidente S.A. y de manera integral, no por \$10.000.000 para cada uno de estos 2 actores. Represento a Jorge Enrique Osorio Botello y su nombre como actor debe corregirse formalmente, y en sentencia de apelación habrá de quedar tal como se llama mi representado y no como quedó equivocadamente consignado su nombre en la parte resolutive que habrá de ser reformada, sino como tal: Jorge Enrique Osorio Botello, plenamente identificado en la demanda génesis de la presente causa civil de responsabilidad extracontractual. Ahora bien, Pido también en apelación que se reforme el valor de las agencias en derecho, las que también habrá de valorarse el esfuerzo jurídico cumplido en primera y segunda instancia y no podrá ser \$500.000 a favor de cada uno de estos dos actores.

54

Pido se revoque el resultando segundo de la sentencia apelada y se condene a Fiduciaria de Occidente S.A. conforme cada una de las pretensiones judicializadas obrantes a folios 151 al 203 del cuaderno original 3<sup>35</sup> y a favor de todos los demandantes, incluidos María Welkis Perdomo y Jorge Enrique Osorio Botello.

En cuanto a las agencias en derecho fijadas a Martha Cecilia Bernal Cuellar y a su cargo, pido se revoque lo decidido en su contra. Renuncio a las pretensiones de la demanda tan solo respecto a Martha Cecilia Bernal Cuellar, por indicaciones que

---

<sup>35</sup> Expediente digital: <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>, radicación de la referencia, "Generales Constancia Secretaria, del 3/07/2020", Enlace: 41001310300120150020100\_ACT\_CONSTANCIA SECRETARIAL\_24-08-2020 10.45.36 A.M..PDF archivo con 5.063 kb. Folios 151 al 203 , en Folios 151 al 203 del Cuaderno Original 3

de ella he recibido y ejerciendo la facultad expresa que me diera cuando me empoderara o la de desistir.

Con relación a Jorge Luis Pérez Rodríguez, El Juez Primero Civil del Circuito de Neiva conoció el desistimiento de las pretensiones o efecto necesario que tuvo la indicación por él impartida y por mi recibida en el sentido de no apelar lo fallado, tal como quedó consignado en la sentencia de la referencia y objeto de apelación. Esta renuncia la ejercí con base en las facultades expresas que en este sentido me diera desde que lo apodero el arquitecto Jorge Luis Pérez Ramírez. Por lo referente a Martha Cecilia Bernal Cuellar y Jorge Luis Pérez Rodríguez, el desistimiento es solo por ellos, continuando el presente proceso respecto de las demás pretensiones y personas que represento. Lo anterior con base en los artículos 314, 315 y 316 del C.G.P.

55

Tercer Capítulo: ¿Hay réquiem por la justicia en el Huila?

Para el año 2015, cuando fuera radicada la demanda entonces ordinaria y hoy verbal, la responsabilidad profesional por actividades fiduciarias tenía un desarrollo jurisprudencia discreto desde la justicia ordinaria pero abundante en la justicia arbitral. Una expresión del avance entonces del concepto de culpa en la actividad profesional de entidades fiduciarias lo recogió en un ensayo publicado por la U. de Los Andes por el árbitro Jorge Suescun Melo, cita número 31 de la

demanda génesis de este proceso<sup>36</sup>. Entre el año 2015 que por mi fuera radicada la demanda que hoy fallará Su Señoría y la sentencia de primera instancia se dieron en la H. Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia casi una decena de sentencias por el mismo asunto. Hoy hay más y habiendo sido aquellas citadas por el Juez 1 Civil del Circuito de Neiva, Su Despacho señora Magistrada Ana Ligia Camacho Noriega tendrá la oportunidad de darle al Huila un pronunciamiento justo con los avances jurisprudenciales que en la materia ha tenido la justicia ordinaria civil colombiana.

Un fallo como el que espera la parte actora compuesta por múltiples personas naturales y una persona jurídica es la explicación del desenlace a la presente sustentación del recurso de apelación concedido:

56

Hoy con la oportunidad que la apelación en lo civil permite concedida contra la sentencia por nosotros censurada, seguro se postergará el réquiem que se quiera hacer a la justicia en el Huila. Veremos que solo será anecdótico el contraste entre el animoso avance jurisprudencial en materia de responsabilidad patrimonial de las entidades fiduciarias por sus culpas como profesionales con la aclaración de un hecho nuevo presentado por nosotros los actores, ocurrido para finales de

---

<sup>36</sup> Laudo Arbitral que resolvió las controversias entre la Beneficencia de Cundinamarca (Demandante), el Banco Central Hipotecario y la Fiduciaria Central (Convocados), y que fue proferido el 31 de julio de 2000, siendo árbitros los Drs. Carlos Lleras de la Fuente, Presidente Jorge Suescún Melo y Jorge Cubiles. Cita hecha en la Revista de Derecho Privado 35 de la Universidad de los Andes, por el profesor del área de derecho privado Carlos Julio Giraldo Bustamante. Diciembre de 2005.

2021, divulgado por la prensa local en Neiva en nota periodística del pasado 16 de enero de 2022, todo aportada al expediente digital de la referencia, o la condena penal en primera instancia como urbanizador pirata de Libio Hernando Vargas, testigo de la parte demandada Fiduoccidente, y también la noticia de su revocatoria de un mes para otro por parte de la Sala Penal del Tribunal del Huila.

Todo lo anterior lo hago obedeciendo lo ordenado por SS el 1 de marzo del 2023 conforme fijación en lista del 9 de marzo de 2023, y conforme control de términos que de acuerdo con el sistema de información de la Rama Judicial se vencen el 17 de marzo de 2023.

57

Sogamoso (Boyacá), 15 de marzo de 2021



Armando Polanco Cuartas

CC 93.364.694 de Ibagué

TP 59.031 del C.S.J.

Anexo único: Reporte de envío de e.mail realizado el 1 de marzo de 2021 con alegatos escritos al abogado Juan David Gómez Pérez, a su buzón [jdgomez@nga.com.co](mailto:jdgomez@nga.com.co), apoderado de la parte demandada Fiduoccidente y por parte de Armando Polanco Cuartas apoderado de todos los actores

c.c. [jdgomez@nga.com.co](mailto:jdgomez@nga.com.co)

Radicación 41001310300120150020100; proceso verbal del Condominio Hacienda Mayor P.H. y otros contra Fiduciaria de Occidente Fiduoccidente S.A., también Fiduoccidente

---

De: armando polanco (armandopolancoc@yahoo.com)

Para: ccto01nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

CC: jdgomez@nga.com.co

CCO: gerardolopezlondono@hotmail.com; gustavoluna333@gmail.com; gdiazsilva@yahoo.es; deyin288@hotmail.com

Fecha: lunes, 1 de marzo de 2021, 04:41 p. m. GMT-5

---

Respetado despacho:

Presento en tiempo anexo escrito de apelación, para lo que corresponda. Va en archivo PDF en 50 folios.

Cordialmente,



Armando Polanco Cuartas  
Abogado  
Universidad del Rosario  
Palma del Vergel, Calle 79 No. 17C-39 Casa 53, Ibagué  
Carrera 5 No. 57-14, Apartamento 701, Bogotá D.C. COL  
Cel. (57) 3002033968  
Tel. (57) 8 6212793



Escrito de apelación ante el Juez 1 Civil del Circuito de Neiva.pdf  
463.6kB

RV: SUSTENTACIÓN APELACIÓN - Rad: 41001310300120150020101

Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 16/03/2023 15:20

Para: ESCRIBIENTES <esctsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>



**Lizeth Andrea Cuellar Oliveros.**  
Escribiente.  
Secretaría Sala Civil Familia Laboral.  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva-Huila.  
Carrera 4 No. 6-99 Of. 1111.  
[lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** jueves, 16 de marzo de 2023 15:00

**Para:** Lizeth Andrea Cuellar Oliveros <lcuellao@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: SUSTENTACIÓN APELACIÓN - Rad: 41001310300120150020101

---

**De:** Maria Fernanda Gómez <mfgomez@nga.com.co>

**Enviado:** jueves, 16 de marzo de 2023 2:55 p. m.

**Para:** Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Tecnico Sistemas Tribunal Superior - Seccional Neiva <stectsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Despacho 02 Sala Civil - Familia - Laboral Tribunal Superior - Huila - Neiva <des02scfltsnva@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** polancocuartasarmando@gmail.com <polancocuartasarmando@gmail.com>; armandopolancoc@yahoo.com <armandopolancoc@yahoo.com>

**Asunto:** SUSTENTACIÓN APELACIÓN - Rad: 41001310300120150020101

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA  
SALA PRIMERA DE DECISIÓN  
CIVIL FAMILIA LABORAL**

Ciudad

**REFERENCIA:** PROCESO **CONDominio HACIENDA MAYOR P.H. Y OTROS** en  
contra de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A – FIDUOCCIDENTE.**

**RADICADO:** 41001310300120150020101

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN APELACIÓN

Cordial saludo,

**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, actuando en calidad de apoderado de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE**, se permite remitir nuevamente la **SUSTENTACIÓN A LA APELACIÓN**

presentada el 21 de abril de 2021.

Por favor acusar el recibido del correo y la documentación adjunta,

Sin otro particular,

**Maria Fernanda Gómez Garzón**

Asociada

Neira & Gómez Abogados

PBX: [+57-1-6218423](tel:+57-1-6218423)

[Carrera 18 No. 78-40, Piso 7](#)

[Bogotá, D.C. – Colombia](#)

[mfgomez@nga.com.co](mailto:mfgomez@nga.com.co) | [www.nga.com.co](http://www.nga.com.co)



Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA**

**Sala primera de decisión – Civil Familia Laboral**

Ciudad

**REFERENCIA:** PROCESO DE **CONDominio HACIENDA MAYOR**  
CONTRA **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

**RADICADO:** 2015-00201

**ASUNTO:** Sustentación de recurso de apelación – artículo 14  
Decreto 806 de 2020.

---

**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad, conocido dentro del proceso como apoderado judicial de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, me dirijo a ustedes con el fin de presentar sustentación del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de primera instancia. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Los reparos elevados contra la sentencia de primera instancia, se encuentran únicamente dirigidos a atacar la condena realizada contra mi mandante, por los presuntos perjuicios morales ocasionados a MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO, por tener que haber afrontado un proceso ejecutivo, ello **PESE A QUE LA HIPOTECA**, conforme a la cual se adelantó aquel proceso ejecutivo **NO FUE CONSTITUIDA POR MI MANDANTE Y EN TODO CASO FUE DECLARADA INVALIDA.**

Es decir, el único argumento para condenar a mi mandante se encontró dirigido a señalar que los señores MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO sufrieron determinados perjuicios morales, por el hecho de haber tenido que asumir la defensa en un proceso ejecutivo, **sin embargo, no tuvo en cuenta el juez aquo que la hipoteca dio origen al proceso ejecutivo:**

- **NO FUE CONSTITUIDA POR MI MANDANTE**
- **FUE DECLARADA NULA.**

En efecto, me permito poner de presente a los Honorables Árbitros, que aquella hipoteca no fue ni pudo ser constituida por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE, por la elemental razón de que **el inmueble de MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO PERTENECE A LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO,** y en consecuencia **quien constituyo aquella garantía real fue LA CONSTRUCTORA VARGAS, siendo evidente que en este sentido no es posible atribuir reproche alguno a mi mandante.**

Adicionalmente, tal y como fue expresado en la audiencia de instrucción y juzgamiento, la condena impuesta contra mi mandante, por parte del juez de primera **instancia RESULTA EXTRAPETITA, debido a que la pretensión de los señores MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO relativa a los perjuicios morales se encontraba EXCLUSIVAMENTE LIMITADA "A LA NO ESCRITURACIÓN DE SU VIVIENDA"**, tal y como puede leerse de la pretensión 4.4.8.3, la cual al tenor literal establece:

*"4.4.8.3. A pagarles los perjuicios morales y daños de relación que MARIA WELKIS PERDOMO CUBIDES y de JORGE ENRIQUE OSORIO BOTELLO se le hubieren podido causar y se demuestre se*

*le causaron **como consecuencia de no haber recibido terminada su casa de habitación en el proyecto HACIENDA MAYOR P.H** para el que ofreciera FIDUOCCIDENTE sus servicios financieros de manera defectuosa o con ocasión de la falta de cumplimiento de los deberes profesionales”*

Nótese que la única causa por la que se solicitan los perjuicios morales es por no haber recibido terminada su casa de habitación en el proyecto hacienda mayor, así las cosas, al haber reconocido el Fallo perjuicios morales por una causa diferente que ni siquiera le era atribuible a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE como se advirtió previamente, el Despacho de primera instancia superó aquello que le fue pedido, haciendo incurrir el Fallo en lo que esta condena respecta, en una sentencia extrapetita.

Por las anteriores objetivas y concretas razones, solicito a los Honorables Magistrados que se revoque esta condena y se mantenga incólume la sentencia en todo lo demás.

Atentamente,



**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**

C.C. No. 1.115.067.653 de Buga

T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.