

ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA  
Abogado  
U. Libre de Colombia, Bogotá  
Cra 14 No. 13C-60, ofic. 309 Centro Ejecutivo Ágora  
Telefax. 5837884. Cel 315 7226365  
E-mail alveoy@hotmail.com  
Valledupar, Cesar - Colombia

Señora

**JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ**  
**Magistrado Ponente de la Sala Civil del**  
**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR**  
E. S. D.

**PROCESO:** VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
**RADICACIÓN:** 20001-31-03-001-2017-00053-01  
**DEMANDANTE:** ITUCA ANGÉLICA BARRAZA POLO  
**DEMANDADO:** BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

**ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Valledupar, abogado titulado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.038.930 expedida en Sahagún (Córdoba) y portador de la tarjeta profesional No. 39.699 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, manifiesto a usted que REASUMO EL PODER QUE ME FUE CONFERIDO POR LA DEMANDANTE Y SUSTENTO EL RECURSO DE APELACION oportunamente presentado contra la sentencia de primera instancia.

#### **SUSTENTACION**

1º.- La sentencia apelada dio al crédito para adquisición de vivienda que solicitó y obtuvo mi mandante de la entidad demandada --con ese preciso propósito de la adquisición de una vivienda-- un tratamiento aislado y violador de todo un sistema legal y normativo que es la génesis de la financiación de proyectos de construcción y adquisición de vivienda

con el ahorro del público, sistema que surgió con los Decretos 677, 678, 1229 y 1269 de 1.972; Decreto 1269 de 1973 y todo el desarrollo de dichas normas a través de las Circulares de la Superintendencia Bancaria, hoy llamada Superintendencia Financiera, que desembocó en la actual Ley 564 de 1999 después de que el constituyente de 1991 erigiera en derecho fundamental de rango constitucional la protección del derecho a una vivienda en condiciones dignas y la Corte Constitucional profiriera la Sentencia C-700 de 1.999 que dio al traste con la UPAC y su forma de cálculo ligada a la DTF para ligarla al IPC.

Efectivamente en los albores de los créditos hipotecarios --al hacerlos extensivos a entidades bancarias y financieras privadas-- para la adquisición de vivienda, se expidió el Decreto Presidencial No. 678 de 1.972, cuyo artículo 2º establece:

*"Artículo 2º. Con aplicación en lo pertinente del sistema de valor constante, el objeto de las corporaciones privadas de ahorro consistirá en:*

*a). Recibir depósitos de ahorro;*

*b). Otorgar préstamos a largo y corto plazo para ejecución de proyectos de construcción o adquisición de edificaciones.*

*c). Otorgar préstamos a corto y largo plazo, para la ejecución de proyectos de renovación urbana, y*

*d). Emitir bonos y otros títulos valores que tengan relación directa con las actividades de la corporación.*

**Parágrafo 1° Los préstamos a largo plazo de que tratan los literales b) y c) estarán siempre respaldados con una primera hipoteca;** los a corto plazo también lo estarán, si así lo estima conveniente la respectiva corporación, o podrán estar respaldados con otra forma de garantía." (Subrayo y resalto)

La condiciones de ley en torno al porcentaje de financiación y el imperativo de la hipoteca para los créditos de adquisición de vivienda, en el caso sub examen fueron recogidas en la Carta del 23 de junio de 1997 que UPAC COLPATRIA le envió a mi mandante diciéndole que le APROBÓ EN PRINCIPIO la solicitud de crédito para financiar la compra del inmueble (que nunca compró) y que entre las condiciones para su final desembolso estaban LA GARANTIA HIPOTECARIA DE PRIMER GRADO sobre el mismo inmueble y el monto del crédito que sería el 80% DEL MENOR VALOR ENTRE EL AVALUO COMERCIAL Y EL PRECIO PACTADO EN LA ESCRITURA.

No obstante no haber mi mandante comprado el inmueble y por substracción de materia no haberlo hipotecado al banco financiador de parte del precio, éste no sé de qué manera y sin el comprobante fiscal de la escritura de hipoteca registrada, contabilizó y desembolsó el crédito, que fue parcialmente pagado por muchos años por mi mandante, en la ciega creencia de que el banco y ella habían hecho y firmado lo necesario para perfeccionar la compra de su vivienda, hasta cuando se percató de la anomalía.

2°.- La sentencia apelada se basa en la consideración de la absoluta falta de culpa del BANCO COLPATRIA, antes UPAC COLPATRIA.

Con todo respeto debo decir que la entidad demandada fue negligente en grado extremo con el manejo dado al crédito de vivienda instrumentado sin compra de la vivienda y sin la garantía hipotecaria que exige la ley y solamente a través del Pagaré 1901006088 del 1º de agosto de 1997 suscrito por la señora ITUCA ANGELICA BARRAZA POLO a favor de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA UPAC COLPATRIA, hoy BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

Esa negligencia se deriva de la violación grosera de todo un sistema normativo regulatorio y de lo expresado entre sus propias condiciones en la prenombrada Carta del 23 de junio de 1997 que le envió a mi mandante diciéndole o comunicándole que le APROBÓ EN PRINCIPIO la solicitud de crédito para financiar la compra de vivienda y que entre las condiciones para su final desembolso estaban LA GARANTIA HIPOTECARIA DE PRIMER GRADO sobre el mismo inmueble y el monto del crédito que sería el 80% DEL MENOR VALOR ENTRE EL AVALUO COMERCIAL Y EL PRECIO PACTADO EN LA ESCRITURA.

Desatendió también el concepto y las instrucciones del doctor DANIEL PALACIOS RUBIO abogado externo de UPAC COLPATRIA a quien éste le encomendó la parte jurídica de la garantía del crédito concedido a mi mandante, conceptó obrante en el proceso y que fue aportado por demandada con la contestación de la demanda. Efectivamente el togado le dice al Banco:

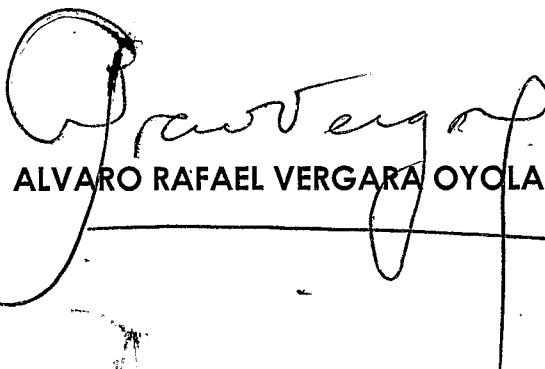
*"Recalco la importancia de que la primera copia de la escritura registrada y que contiene la nota "presta mérito ejecutivo a favor de COLPATRIA UPAC COLPATRIA" quede en poder de la Corporación".*

No cabe la menor duda y quedó probado con el anterior documento y con el interrogatorio de parte absuelto por la entidad demandada, que son los peritos y abogados externos del banco quienes elaboran los avalúos, los estudios de títulos y las minutas de venta e hipoteca de las viviendas cuya adquisición son objeto de créditos de vivienda, tal cual se hizo en este caso por conducto del doctor DANIEL PALACIOS RUBIO en la calidad que firma de "Abogado Externo, UPAC COLPATRIA"

3º.- La sentencia apelada confundió dos cosas distantes en el tiempo: el otorgamiento y la contabilización y desembolso de un crédito de vivienda, porque para la aprobación de un crédito el banco estudia la viabilidad financiera para establecer la posibilidad de que el futuro deudor atienda su pago; analizado lo cual se instrumentan las garantías (hipoteca y firma de un título valor en caso de créditos de vivienda); y una vez perfeccionadas las garantías, contra esos documentos que pasan a ser comprobantes contables, desembolsa el crédito, esto último en este caso ocurrió a favor de una persona que ni siquiera era dueña del inmueble que adquiriría mi mandante en ninguno de esos distintos momentos del trámite del crédito.

Por las anteriores razones, la sentencia de primera instancia debe ser revocada y en cambio accederse a las súplicas de la demanda.

Del señor Magistrado Ponente, atentamente,



ALVARO RAFAEL VERGARA OYOLA