

TEMA: UVR- Cobro de capital e intereses en UVR. Intereses para créditos de vivienda. Intereses para créditos de construcción de vivienda. La UVR solo puede aplicarse al capital, no a los intereses. Los intereses de mora deben liquidarse en pesos y no pueden capitalizarse. /

HECHOS: Se celebraron dos contratos de mutuo entre Davivienda y los demandados para financiar el proyecto “Península Condominio P.H.”. Los créditos fueron otorgados en UVR y garantizados con hipotecas, pero los demandados incurrieron en mora en el pago de los créditos desde 2014 y 2015, respectivamente, por lo que el banco reclamó el pago del capital, intereses corrientes y moratorios. El Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín accedió a las pretensiones del banco, declarando la existencia, validez y vigencia de los contratos de mutuo y condenó solidariamente a los demandados al pago de los saldos insolutos en UVR. No desglosó expresamente los rubros de capital, intereses corrientes y moratorios en la parte resolutive. Se plantea el siguiente problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿hay lugar a modificar el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, para separar del total de la condena, el capital, los intereses de plazo y los intereses de mora y si estos se tienen que reconocer hasta el pago total de la obligación?

TESIS: (...) tenemos que, el numeral segundo de la parte resolutive de la decisión de primer grado, dispuso: “Segundo. Se accede a las pretensiones de la parte demandante contenidas en la demanda, en el sentido de declarar la existencia, validez y vigencia de los contratos de mutuo mercantil para préstamos de dinero celebrados entre el Banco Davivienda como acreedor y la entidad Promotora Escala S.A como deudora, y en los cuales son codeudores solidarios las entidades Impulso Inmobiliario S.A.S., Edilicia Limitada, Acción Fiduciaria, ésta en carácter directo y como vocera de los patrimonios autónomos, Lote Península y Península Condominio, y los señores MSS y NRP, y mediante los cuales se otorgaron los créditos con números 57030311705346 hoy 075003036426156 y 07503036003952968 hoy 07503036004483369, que se suscribieron o se otorgaron dichos contratos de mutuo para esos créditos bajo el sistema de financiación de unidades de valor Real - UVR (...) Ahora, la demanda invoca como pretensiones de condena (...) los distintos rubros que conforman las obligaciones objeto de la litis como capital, intereses corrientes e intereses de mora, se suplican separadamente, porque así se acordó por las partes y se trata de conceptos disímiles; incluso, tanto los intereses corrientes como moratorios, corresponden a los créditos del capital objeto de mutuo, sin que se puedan confundir unos con otros y, mucho menos constituyen parte del capital o se integran o suman a éste; mírese que el capital impagado a que se contrae cada crédito está debidamente determinado en UVR y su equivalente en pesos, sin que de tales montos hagan parte los intereses, bien corrientes o moratorios, porque son accesorios al capital y se pactaron en forma separada conforme a los lineamientos legales; amén, que los intereses tanto de plazo como de mora, no pueden ser calculados en UVR, porque esta unidad solo actualiza el valor en pesos del crédito desembolsado, de acuerdo a la fluctuación de la inflación y, por ende, el incremento de la inflación (IPC) no se puede incluir en el componente de los intereses, porque se estaría realizando un doble cobro, ya que con este componente se incrementa el valor de la UVR; lo que significa que ya está incluido en el capital. Frente a estos tópicos, la jurisprudencia en lo pertinente se ha pronunciado en los siguientes términos: “...Se entiende, entonces, que la UVR no es una moneda, pues no tiene existencia física ni jurídica como tal, y carece en sí misma de poder liberatorio: no sustituye al peso como unidad monetaria ni es medio de pago. Mediante ella solamente se actualiza el valor de los pesos prestados, según evolucione la inflación. (...) Debe tenerse en cuenta que, cobrada como está en las UVR (y lo estaba en las UPAC) la corrección monetaria, como forma de conservar el poder adquisitivo del dinero prestado aun a pesar del proceso inflacionario, el interés que se cobre por parte de las entidades financieras no

puede reflejar de nuevo como uno de sus componentes el resarcimiento por inflación o por depreciación de la moneda, pues ello significaría doble cobro de la inflación, lo que carecería de toda justificación tanto desde el punto de vista jurídico como bajo la perspectiva económica, por lo cual el interés que se cobre dentro del sistema de financiación de vivienda, para construcción y para adquisición de inmuebles destinados a vivienda, no puede ser sino remuneratorio, es decir, debe pagar únicamente el servicio del crédito y los costos de administración. Ello, en el curso de la relación jurídica en cuestión, resulta lícito y justo, pero la remuneración no puede ser desproporcionada ni irrazonable, ni estar exenta del control estatal ni de los límites que los organismos competentes introduzcan, y menos llevar a la ruina a los deudores.(...) “Como en los préstamos de vivienda en UVR, en el sistema de la Ley examinada, el saldo del capital prestado es actualizado al ritmo de la inflación, en dicha unidad de cuenta ya está comprendida la inflación. Incluirla de nuevo en los intereses es cobrarla doble, lo cual, de acuerdo con lo expuesto, es inconstitucional. Luego, para que la norma no sea declarada inexecutable, debe entenderse que la tasa remuneratoria sólo es la tasa real, esto es, la nominal menos la inflación.” (CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-955 de 26 de julio de 2000).(…) sobre el particular, se constata que en la sentencia de primera instancia, proferida en el proceso ejecutivo inicial, confirmada por esta Corporación, el 11 de marzo de 2021, en ningún caso negó el reconocimiento de los intereses de mora, sino que acogió la excepción genérica propuesta y dispuso no seguir adelante con la ejecución, porque en los espacios en blanco de los pagarés no se plasmó con claridad y fidelidad, el monto de la obligación en pesos de acuerdo con el valor que tenía la UVR, para la fecha de creación de los instrumentos negociables, al tenor del art. 622 del C. Mercantil, restando claridad en el valor del capital, lo que de contera incide en los intereses de plazo y de mora que se pretenden; es decir, que lo que allí se señaló fue que, la falta de claridad en el valor de capital, incidía en los intereses que se reclamaban; en otras palabras, la falta de claridad en el monto del capital, no permite liquidar y determinar el valor o monto de los intereses pactados y reclamados; se itera, sin que, en ningún caso, negara su reconocimiento, como tampoco declaró su extinción; lo que permite inferir, que en este tópico no existe cosa juzgada, como lo afirma la codemandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, vocera y administradora de los FIDEICOMISOS LOTE PENÍNSULA y PENÍNSULA CONDOMINIO(…)En cuanto a los intereses es pertinente precisar, que estos no se pueden convertir a UVR, porque esa unidad solo se puede aplicar al capital, como se precisó líneas atrás con soporte en la jurisprudencia constitucional; así mismo, es pertinente precisar, en cuanto a los intereses de mora, que como en este caso se trata de un crédito para la construcción de vivienda, solo se puede cobrar los pretendidos, en cuanto no sobrepasan el máximo legal establecido para estos créditos, para lo cual se aplican las reglas previstas en los numerales 2 y 4, del art. 17 de la Ley 546 de 1999(…) Como en efecto, en la demanda se pretendió en forma separada el capital adeudado, los intereses de plazo y de mora, los que al ser sumados al capital como lo hace la sentencia objeto de revisión, puede conllevar a que sobre estos réditos se cobren intereses, lo que está proscrito para los créditos de vivienda; para efectos de la condena solicitada se separarán estos rubros; con la precisión que, como no se puede hacer la conversión de los intereses a UVR, solo se liquidarán en pesos.

MP. LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 30/09/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 30 de septiembre de 2025
Proceso	Verbal
Radicado	05001310300620210010403
Demandante	Banco Davivienda S.A.
Demandada	Promotora Escala S.A. y otros
Providencia	Sentencia No. 022
Tema	Condena determinada. Cobro de capital e intereses en UVR. Intereses para créditos de vivienda. Intereses para créditos de construcción de vivienda. Jurisprudencia.
Decisión	Modifica parcialmente
Ponente	Luis Enrique Gil Marín

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en contra del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENNÍNSULA** – cuya vocera es la sociedad **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., PROMOTORA ESCALA S.A., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., EDILICIA LTDA., MAURICIO SERRANO SIERRA y NICOLÁS ROJAS PUYANA.**

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Como pretensiones solicita:

“1. Pretensiones Declarativas.

“1.1. Que se *DECLARE* la existencia y validez de los siguientes contratos de mutuo celebrados en Unidades de Valor Real (UVR) entre el BANCO DAVIVIENDA, en calidad de mutuante, y el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA, en calidad de mutuarios solidarios, para la financiación del proyecto “PENÍNSULA CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL” (en adelante *EL PROYECTO*), garantizados mediante hipotecas abiertas de primer grado y sin límite de cuantía, otorgadas por escrituras públicas No. 1.5310, de 30 de diciembre de 2011, y 6.285, de 27 de mayo de 2013, corridas en la Notaría 15 del Círculo de Medellín, sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 01N-5329755 y 01N 5329756, respectivamente, ambos de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte:

“a) Crédito constructor N°. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**, en UNIDADES DE VALOR REAL para la financiación de la **Etapas 2, Torres 3 y 4** del proyecto, aprobado el 22 de noviembre de 2011, por las UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$5.536.000.000) y su correspondiente crédito de comercialización (preoperativo) – identificado con el No. 570303117005338 – aprobado el 15 de noviembre de 2011, por el

número de UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de SEISCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$602.000.000)

“b) Crédito constructor **N°. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369)** en UNIDADES DE VALOR REAL para la financiación de la Etapa 3, Torre 5, del proyecto, aprobado el 14 de mayo de 2013, por las UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$2.790.000.000) y su correspondiente crédito de comercialización (preoperativo), aprobado el 7 de mayo de 2013, por el número de UVRs equivalentes, a esa fecha, a la suma en pesos TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$310.000.000)

“1.2. Que se *DECLARE* que en virtud de los anteriores contratos de mutuo, el BANCO DAVIVIENDA desembolsó a favor de los deudores solidarios demandados, entre el 14 de marzo de 2012 y el 5 de febrero de 2014, las siguientes sumas de dinero, bajo el régimen de las Unidades de Valor Real:

“a) Crédito constructor **N°. 570303117005346 (hoy 07503036004226156)**: Un total de Unidades de Valor Real (UVR) equivalentes a CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$5.587.000.000) liquidados a la fecha de cada uno de los desembolsos.

“b) Crédito constructor **N°. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**: Un total de Unidades de Valor Real (UVR) equivalentes a TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS \$3.390.000.000, liquidados a la fecha de cada uno de los desembolsos.

“1.3. Que se DECLARE que las condiciones que rigen los contratos de mutuo aludidos son las legales propias de los créditos en UVR, contenidas en la Ley 546 de 1999 y demás disposiciones complementarias y concordantes, que suponen el incremento de los saldos en pesos de conformidad con la fluctuación diaria de la UVR, certificada por la Junta Directiva del Banco de la República y, adicionalmente, las contractuales contenidas en:

“(i) Las cartas de aprobación de los créditos emitidas por el BANCO.

“(ii) El “REGLAMENTO CONSTRUCTOR” suscrito por los deudores solidarios para cada uno de los créditos

“(iii) Los pagarés en los que se instrumentalizaron los créditos, suscritos por los deudores solidarios.

“(iv) Las cartas de condiciones de cada uno de los desembolsos emitidas por el BANCO.

*“1.4. Que se DECLARE que los citados deudores solidarios incurrieron en mora en el pago del crédito constructor No. **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**, desde el día 17 de noviembre de 2014 y desde entonces se han mantenido en ella.*

*“1.5. Que se DECLARE que los citados deudores solidarios incurrieron en mora en el pago del crédito constructor No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**, desde el*

día **15 de diciembre de 2015**, y desde entonces se han mantenido en ella.

“1.6. Que se *DECLARE* que los aludidos deudores solidarios no han pagado y adeudan a la fecha al BANCO DAVIVIENDA, la cantidad de **13.240.824,375 UVRs** (que al día 25 de marzo de 2021, equivalen a la suma total de CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$5.518'302.841), unidades que están obligados a pagar por el valor correspondiente a la certificación de la UVR del día del pago, correspondientes a cada uno de los créditos, así:

“a) Crédito N° **570303117005346 (hoy 07503036004226156)**:

“- Por concepto de capital impagado, la suma de **2503073,975 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061)**).

“b) Crédito No. **07503036003952968 (hoy 07503036004483369)**:

“- Por concepto de capital impagado la suma de **10737750,4 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00)**

“1.6.1. Que se DECLARE que en adición al capital, los deudores demandados están obligados a pagar:

“a) Los intereses corrientes impagados, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, sobre los valores de capital reajustado conforme al valor de las UVR.

“b) Los intereses moratorios, causados a partir de la fecha en que incurrieron en mora en cada uno de los créditos, calculados a la tasa máxima legal permitida, sobre los valores de capital reajustado conforme al valor de las UVR y hasta que se verifique el pago total de las obligaciones.

“2. Pretensiones de condena:

“2.1. Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se CONDENE solidariamente al FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA a pagar al BANCO DAVIVIENDA S.A. las siguientes cantidades de UVRs, correspondientes a los saldos insolutos de los créditos referidos, así:

“a) Crédito N° 570303117005346 (hoy 07503036004226156):

“- Por concepto de capital impagado, la cantidad de 2503073,975 UVRs (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061).

“- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **106,6374 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$29.567).**

“- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **17 de noviembre de 2014**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **1092687,135 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRESCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$302.965.756)**, más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda

“b) Crédito No. **07503036003952968** (hoy **07503036004483369**):

“- Por concepto de capital impagado la cantidad **10737750,4 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00)**

“- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **49648,63072 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS (\$13.765.912)**).

“- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **15 de diciembre de 2015**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **5501519,667 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS (\$1.525.388.203)**, más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda”.

Elementos fácticos: Afirma que entre ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como fiduciaria y, PROMOTORA ESCALA S.A., como fideicomitente y beneficiaria, el 05 de febrero de 2009, se celebró el contrato de fiducia mercantil “*DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FIDEICOMISO RECURSOS PENÍNSULA CONDOMINIO*”, por el cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PENÍNSULA CONDOMINIO; el documento se suscribió en atención a que la SOCIEDAD PROMOTORA ESCALA S.A., desarrollaría en la ciudad de Medellín, un proyecto de urbanización y construcción

denominado PENÍNSULA CONDOMINIO - PROPIEDAD HORIZONTAL; como objeto estableció: *“El presente contrato tiene como objeto que LA FIDUCIARIA reciba para EL FIDECOMISO los aportes que realice el FIDEICOMITENTE; y los aportes que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación respectivos, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento, y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante, los entregue al FIDEICOMITENTE (...) En el FIDEICOMISO se administrarán de igual forma los recursos que ingresarán por concepto de los créditos que se otorguen a favor del mismo, o del FIDEICOMITENTE con destino al PROYECTO”*

Y en la cláusula sexta, en las instrucciones que en desarrollo del contrato debe seguir la fiduciaria, se plasmó la de... *“recibir de EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para efectuar el pago del capital y los intereses correspondientes a créditos obtenidos por él o por EL FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto” y “suscribir, previa instrucción por escrito de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los pagarés y/o demás documentos que se requieran, a favor de terceros o de entidades financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera, que pretendan otorgar créditos a EL FIDEICOMISO y/o a EL FIDEICOMITENTE, para el desarrollo del proyecto”.*

En el año 2011, el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA y PROMOTORA ESCALA S.A., solicitaron al BANCO DAVIVIENDA S.A., el otorgamiento de un crédito constructor, para financiar el desarrollo de la Etapa 2, Torres 3 y 4, del proyecto PENÍNSULA CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL; previo estudio, el 23

de noviembre de 2011, se aprobó y otorgó el crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) bajo el sistema de UVR, a un plazo de 18 meses y como garantía se exigió constituir hipoteca de primer grado sobre el lote donde se construiría el proyecto, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5329755 y la suscripción del pagaré con espacios en blanco; lo que incluye un preoperativo o crédito de comercialización, por el número de UVR equivalentes a esa fecha a \$602.000.000,00 y, el crédito constructor por las UVR equivalentes a \$5.536.000.000,00.

Las principales condiciones para el crédito se encuentran en el denominado reglamento de crédito constructor, suscrito el 07 de marzo de 2012, por el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA; de las cuales destaca las cláusulas segunda, quinta, séptima y novena, a las que se obligaron los deudores; quienes para cumplir con los requisitos para el desembolso del crédito, suscribieron como deudores solidarios el pagaré con espacios en blanco No. 57030311700534-6 a favor del BANCO DAVIVIENDA, con su respectiva carta de autorización; pasando a transcribir las cláusulas primera y octava del cartular; advierte que, a pesar del error mecánico en el diligenciamiento del pagaré, reconocido en la sentencia de primer grado, proferida en el proceso ejecutivo; no ha sido controvertido ni desvirtuado que dicho documento, suscrito por los deudores, recoge las condiciones aceptadas por éstos, y el hecho de que se haya declarado carente de mérito ejecutivo, no le resta validez como documento que prueba su contenido, el cual fue aceptado

expresamente por los demandados, como parte de las reglas contractuales que rigen la relación crediticia; precisa que, la mención relativa al otorgamiento del pagaré con espacios en blanco No. 57030311700534-6, se efectúa bajo la consideración que sirvió de instrumentalización de la relación de mutuo a que se contrae la demanda y, bajo ninguna óptica se pretende hacerlo valer como título valor o ejecutivo, porque ello resulta imposible dada la naturaleza declarativa de esta acción y, ante la decisión adoptada en el proceso de ejecución. Verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, por el banco el 4 de marzo de 2012, se desembolsó el número de UVR equivalentes a \$5.587.000.000,00; de la forma que pasa a discriminar.

En el año 2013, el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA y PROMOTORA ESCALA S.A., solicitaron al BANCO DAVIVIENDA S.A., el otorgamiento de un crédito constructor, para financiar el desarrollo de la Etapa 3, Torre 5 del proyecto PENÍNSULA CONDOMINIO PROPIEDAD HORIZONTAL; previo estudio, el 23 de mayo de 2013, se aprobó y otorgó el crédito constructor No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) bajo el sistema de UVR, a un plazo de 18 meses desde el primer desembolso; se estableció que la tasa de interés sería pactada al momento de cada uno de los desembolsos y exigió como garantía, hipoteca de primer grado sobre el lote donde se construiría el proyecto, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5329756 y la suscripción del pagaré con espacios en blanco; lo que incluye un preoperativo o crédito de comercialización, aprobado el 07 de mayo de 2013, por el número de UVR equivalentes a esa fecha a \$310.000.000,00 y, el crédito constructor, aprobado el 14 de mayo de 2013, por las UVR equivalentes a \$2.790.000.000,00.

Las principales condiciones para el crédito se encuentran en el reglamento de crédito constructor, suscrito el 22 de abril de 2013, por el FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA; de las cuales destaca las que transcribió líneas atrás y que vienen de referenciarse; para cumplir con los requisitos exigidos para el desembolso del crédito, los deudores solidarios, suscribieron el pagaré con espacios en blanco No. 07503036003952968 a favor del BANCO DAVIVIENDA, con su respectiva carta de autorización; resaltan lo previsto en las cláusulas primera y octava del cartular; precisan que, lo relacionado con el mérito ejecutivo del precitado pagaré, también fue objeto de pronunciamiento en la sentencia proferida en el proceso de ejecución; a lo que reitera lo acotado frente al pagaré No. 57030311700534-6. Verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, por el banco se procedió al desembolso de los créditos el 12 de julio de 2013 y, conforme fue pactado; en virtud de dicho crédito se desembolsaron el número de UVR, equivalentes a \$3.390.000.000,00; en la forma que pasa a detallar.

Para cumplir con los requisitos exigidos por el banco para el desembolso de los créditos, el representante legal de la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, actuando como hipotecante, constituyó los correspondientes gravámenes hipotecarios sobre los predios indicados líneas atrás; debidamente registrados en los folios de matrícula inmobiliaria; hipotecas donde se consignó que... *“garantiza[n] el cumplimiento de todas las obligaciones que*

tenga en la actualidad o adquiera en el futuro el HIPOTECANTE a favor de DAVIVIENDA cualquiera que sea su naturaleza y que consten en pagarés u otro(s) título(s) valore(s) o en cualquier documento público o privado o provengan de sobregiros descubiertos y, en general toda suma de dinero a su cargo obtenidas de contratos u otros documentos, ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, conjunta o separadamente o por cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporadas en documentos de carácter civil o comercial otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o suscritos por EL HIPOTECANTE a favor de DAVIVIENDA, individual o conjunta y solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas. PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica no extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos”.

A pesar que el banco efectuó los desembolsos, conforme a las obligaciones a su cargo, los deudores solidarios, no cumplieron con sus deberes contractuales e incurrieron en sendas causales de suspensión de los desembolsos; supuestos de hecho que, además facultaron al banco para dar por terminado el plazo de los créditos que fueron otorgados y, exigir de sus deudores el cumplimiento inmediato de la totalidad de las obligaciones, junto con sus intereses corrientes y de mora, a la tasa máxima legal permitida; es decir, los demandados incumplieron con la obligación primera de la cláusula tercera del reglamento de crédito constructor; es decir, “*pagar el crédito constructor y los créditos asociados a este, en los términos y condiciones*

establecidos en los documentos relacionados con el crédito"; lo que en virtud de lo pactado en el artículo séptimo del documento rector, facultó al banco para declarar extinto el plazo y exigir el pago total de las sumas adeudas.

Frente al crédito No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156), los deudores solidarios, incumplieron con el pago de sus obligaciones desde el 17 de noviembre de 2014 y, del crédito No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), desde el 15 de diciembre de 2015, fechas desde las cuales se encuentran en mora; además, incumplieron lo estipulado en el numeral segundo de la referida cláusula tercera; esto es, la obligación de *“abonar al crédito constructor la parte correspondiente al valor de la prorrata de aquellos inmuebles que se venden son financiación de DAVIVIENDA”*, que en armonía con la cláusula novena, faculta al banco para abstenerse de levantar el gravamen hipotecario y declarar extinto el plazo que resta para exigir el pago total de la deuda; los demandados adeudan solidariamente al Banco Davivienda S.A., las sumas discriminadas en los literales a) y b) de la pretensión de condena 2.1., y como se evidencia en el certificado aportado; además, los deudores están obligados al pago de intereses de plazo y moratorios, no solo por mandato legal, sino por lo pactado en las cartas de condiciones de cada uno de los desembolsos.

Al dar respuesta a la demanda en el proceso ejecutivo, los demandados reconocieron expresamente haber obtenido los créditos y que se obligaron en los términos previstos en los documentos relacionados; en especial, en las cartas de otorgamiento, reglamentos de crédito, pagarés y cartas de

desembolso; incluso, en las excepciones que proponen no atacan la existencia de los créditos ni las condiciones contractuales y legales que los rigen y, reconocen que incumplieron las obligaciones a su cargo y a favor del BANCO DAVIVIEDA S.A.; las cuales están vigentes, como se desprende de las propuestas de pago que han realizado las codemandadas PROMOTORA ESCALA S.A. y ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. – vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Península-, desde el año 2016 y hasta el 15 de febrero de 2019.

El Banco no accedió a la solicitud de PROMOTORA ESCALA S.A., relativa al no cobro de intereses corrientes y moratorios; además, los abonos hechos con posterioridad a la fecha de incumplimiento se aplicaron al crédito correspondiente en legal forma, como se desprende de las certificaciones aportadas; es más, en el proceso ejecutivo los demandados admitieron la existencia y vigencia actual del crédito, así como el incumplimiento invocado.

Admisión de la demanda y réplica: Admitida la demanda y notificada a los demandados; PROMOTORA ESCALA S.A., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., EDILICIA LTDA., MAURICIO SERRANO SIERRA y NICOLÁS ROJAS PUYANA, la replicaron, se opusieron a las pretensiones y como medios de defensa invocaron: ***i) transacción; ii) novación; iii) pago total de la obligación; iv) cobro de lo no debido; v) abuso de posición dominante; vi) título incompleto; vii) temeridad y mala fe; viii) lealtad procesal; ix) tacha de falsedad y, x) prescripción.***

Sentencia: Se profirió el 28 de julio de 2023, con la siguiente resolución:

*“**Primero.** Se desestiman las excepciones de transacción, novación, título incompleto, cobro de lo no debido, pago total, pago parcial, prescripción extintiva, tacha de falsedad, falta de lealtad procesal, abuso de posición dominante, cosa juzgada, falta de legitimación en la causa por pasiva, transgresión de Davivienda de los derechos del consumidor financiero, innominada, temeridad y mala fe formuladas por las partes demandadas en las contestaciones de la demanda por las razones expuestas en las consideraciones de esta sentencia. **Segundo.** Se accede a las pretensiones de la parte demandante contenidas en la demanda, en el sentido de declarar la existencia, validez y videncia de los contratos de mutuo mercantil para préstamos de dinero celebrados entre el Banco Davivienda como acreedor y la entidad Promotora Escala S.A como deudora, y en los cuales son codeudores solidarios las entidades Impulso Inmobiliario S.A.S., Edilicia Limitada, Acción Fiduciaria, ésta en carácter directo y como vocera de los patrimonios autónomos, Lote Península y Península Condominio, y los señores Mauricio Serrano Sierra y Nicolás Rojas Puyana, y mediante los cuales se otorgaron los créditos con números 57030311705346 hoy 075003036426156 y 07503036003952968 hoy 07503036004483369, que se suscribieron o se otorgaron dichos contratos de mutuo para esos créditos bajo el sistema de financiación de unidades de valor Real - UVR y en los cuales se realizaron los desembolsos respectivos por el Banco Davivienda en favor de las partes codemandadas entre el 14 de mayo del 2012 al 5 de febrero del 2014 y para cuyo pago de capitales se acordó un plazo de 18 meses en cada uno de*

dichos créditos, que se incumplió por las partes codemandadas para el crédito 426156 desde el 17 de noviembre de 2014; y para el crédito con los últimos 7 números 4483369 desde el 15 de diciembre de 2015, y en los cuales se adeudan en la actualidad unos saldos insolutos por concepto de capitales e intereses corrientes y moratorios de 4034606,92 UVR para el crédito con último 6 números 426156 y de 18122752,86 UVR para el crédito con últimos números 4483369, los cuales deberán ser pagados por los deudores codemandados a la entidad demandante de conformidad con la fijación que tenga la UVR que efectúe el Banco de la República para la época del pago efectivo de dichas deudas. En este caso, se considera que además están vigentes y se declaran como tales, las garantías hipotecarias contenidas en las escrituras públicas números 35310 de diciembre 30 de 2011, y 6285 de mayo 27 de 2015 ambas de la Notaría 15 de Medellín y que recaen con sobre los inmuebles con folios de matrícula inmobiliarias números 01N-5329755 y 01N-5329756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Tercero. Como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones y de la negación de las excepciones de las partes codemandadas, se condena a los codemandados a pagar solidariamente a la parte demandante, las costas del presente proceso, las cuales se liquidarán tenor de los artículos 361 a 366 del Código General del Proceso en su debida oportunidad y que incluirán las agencias en derecho determinadas en las consideraciones de esta sentencia, sobre dichas costas se causarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% anual desde su exigibilidad y hasta el pago efectivo de las mismas en caso de no cubrirse en su debida oportunidad. **Cuarto.** Se dispone la emisión de copias de los expedientes con radicado

2017-032 ejecutivo integrado a estas actuaciones por vía de medio de prueba trasladada y del presente proceso declarativo, con radicado 2021-104, con destino a la Superintendencia Financiera y a la Fiscalía General de la Nación Seccional Medellín, para los efectos indicados en las partes considerativa de esta providencia.

Quinto. *Está sentencia queda notificada a presentes y ausentes en estrados, y frente a la misma es posible interponer el recurso apelación al tenor de lo dispuesto en los artículos 321 a 328 del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022, y conforme a los parámetros de las sentencias SU 418 de septiembre 11 de 2019 de la Corte Constitucional, y de la sentencia SC 3148 de julio 28 de 2021 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrado Ponente el doctor Álvaro Fernando García Restrepo...”.*

Luego del respectivo análisis jurídico y probatorio, para desestimar los medios de defensa propuestos por la parte demandada; en relación con la declaración de la mora frente a los créditos objeto de debate, conforme lo expuesto, indica que los créditos fueron otorgados bajo el sistema UVR, con un plazo de 18 meses para su pago; de acuerdo a lo pactado y los medios de convicción allegados; al realizar solo pagos parciales y no total, se entiende que se incurrió en mora de las obligaciones a partir del 17 de noviembre de 2014, para la obligación terminada en 426156 y, del 15 de diciembre de 2015, para la terminada en 3483369, como se solicitó en la demanda y, porque en el plenario no obra ningún medio de prueba que demuestre lo contrario; si dichas obligaciones están en mora desde esa época; era razonable desde el punto de vista contractual y legal, que la parte actora

reclame el pago de intereses moratorios, así como de los corrientes causados hasta entonces.

Expresa que, con los pagos parciales que realizaron las demandadas, no se acreditó el pago de los intereses en las fechas, épocas y por los montos relacionados en este litigio y, que se imputaron conforme al sistema de liquidación en UVR pactado; lo que da lugar a la existencia de unos saldos insolutos pendientes de pago de las obligaciones; saldos en valores diferentes, a los que se hizo referencia en la prueba documental adosada; consideró necesario hacer claridad frente a dicho aspecto; para lo cual se recibió declaración al testigo Giovanni González, quien especificó los montos adeudados en UVR y en pesos, conforme a la respectiva conversión:

Intereses sobre capital, tanto corrientes como moratorios, así: Para el crédito con los números finales 426156 un total de \$1.409.332.172,77 y en UVR 4034.606,92; por capital \$874.351.022,97 y en UVR 2503.073,98; por intereses corrientes \$37.249,61 en UVR 106,64 y, por intereses de mora \$534.943.900,19 en UVR 1531.574,063 y, para el crédito con últimos números 443369 se indicó como total adeudado \$6.330.475.111,13; sumando los valores de los seguros que se adeudan y que hacen parte de lo pactado y de los créditos otorgados; en UVR 181122.752,86 por capital \$3.750.813.256,20, en UVR 10737.750,40; por intereses corrientes \$17.342.807,88, en UVR 49.648,63 y, por intereses de mora \$2.557.405.325,05, en UVR 7321.993.319.

Conforme a esta información, se preguntó al testigo lo atinente al global de lo adeudado tanto en pesos como en UVR, y éste afirmó que el total es \$7.739.807.283,09, que equivalen en UVR a 349.3109 para el día de ayer; de donde observa que, al plenario no se aporta ningún medio de prueba que desvirtúe los montos de los saldos adeudados en los referidos créditos y, que se pueden considerar esos saldos a la fecha de presentación de la demanda, como los valores adeudados, conforme lo expuesto y, teniendo en cuenta que los créditos fueron pactados en UVR, para efectos de su cubrimiento con la conversión en pesos, al momento de su pago; sin que las demandadas hubieran acreditado algún saldo de deuda diferente a los referidos por el citado testigo; lo que confirma el contenido de los documentos traídos para determinar la mora de los créditos y de los saldos existentes y, que vienen de referirse; dada la no prosperidad de las excepciones formuladas por el extremo pasivo, considera que accederá a las pretensiones de la demanda.

Superado lo anterior, pasa a rememorar de manera detallada, lo demostrado frente a los créditos y los contratos de mutuo celebrados entre las partes, para la financiación de las obras específicas del proyecto de construcción, precisa lo atinente a los multicitados créditos; además reitera, el monto total de las obligaciones de \$7.739.807.283,09, que equivalen en UVR a 22157.359.77 para el día de ayer, porque la UVR se cotizaba en \$349.3109; saldo pendiente de pago y que deben cancelar las demandadas en su debida oportunidad, como codeudoras solidarias.

Prosigue indicando que, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, conforme a lo considerado, por los valores y saldos antes referidos; precisa que como se trata de un trámite declarativo y no de ejecución, no se puede ordenar el pago de las obligaciones; sino que la parte deudora proceda a su cancelación a la mayor brevedad posible, teniendo en cuenta la ejecutoria de la decisión y, en caso de no pago, se debe acudir al proceso ejecutivo, con base en lo ordenado para obtener su cancelación en UVR.

Dado que las excepciones propuestas no están llamadas a prosperar y, que en su lugar, se acogerán las pretensiones de la demanda, se condenará en costas solidaria a las accionadas de manera y a favor de la demandante; como agencias en derecho fija \$165.549.085,00; frente a las cuales se reconocen en caso de no pago, un interés legal del 6% anual, además, advierte que, las hipotecas otorgadas para garantizar el pago de los créditos están vigentes; conforme los correspondientes actos escriturarios, debidamente registrados.

También indica que, acorde con las actuaciones que han surgido por los intervinientes contractuales en los convenios de mutuo y, en los contratos de fiducia que dieron lugar a la apertura de los patrimonios autónomos FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA y FIDEICOMISO PENÍNSULA CONDOMINIO, se presentan ciertas circunstancias que no esclarecen los pagos parciales realizados según lo convenido, ni las circunstancias de porqué, por lo menos en una de las intervinientes, no se tienen información e informes de gestión de los contratos y, en relación con dichos pagos; otros demandados, refieren a pagos por montos superiores a los

indicados y demostrados en este debate, sin allegar prueba de estos pagos - por valores superiores a los reconocidos; con diferencias de varios miles de millones de pesos; el señor Mauricio Serrano al absolver el interrogatorio, manifiesta que entiende que se efectuaron pagos por más de \$8000.000.000,00; la entidad ACCIÓN FIDUCIARIA refiere a pagos por alrededor de \$1.400.000.000,00 y, la entidad bancaria indica que tuvo en cuenta para efectos de imputaciones por pagos parciales, valores inferiores o intermedios entre estos montos; de donde considera que, es necesario compulsar copias de lo actuado en el presente proceso y, en el de ejecución, con destino a la Superintendencia Financiera y a la Fiscalía General de la Nación, para los fines pertinentes a que hubiere lugar.

Una vez proferido el fallo, el extremo activo, al tenor del art. 287 del C.G.P., solicitó la adición de la decisión, para que se incluya en la parte resolutive pronunciamiento expreso frente a los intereses de mora sobre los montos que se impusieron a los demandados en UVR; toda vez que, por tratarse de obligaciones en mora, los intereses no se dejan de contabilizar.

Al efecto señala el Juzgador de primer grado que, dicha solicitud deviene improcedente, porque la parte motiva de la providencia es clara al indicar los valores bajo los cuales se establecieron los términos y condiciones de las obligaciones en UVR y, que fueron reconocidas a cargo de la parte demandada; indicando los montos en pesos y UVR para cada concepto; estableciendo para cada crédito lo referente a capital, intereses de plazo y de mora y, cuyos valores se totalizaron a la fecha; además, en la parte resolutive solo se hizo referencia a los montos totales en UVR,

teniendo en cuenta la sumatoria de los referidos conceptos; amén, que los saldos de los créditos fueron reconocidos.

Apelación: Lo interpuso el extremo activo y dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, como reparos concretos indica: pretende la adición del numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, únicamente en la forma como quedaron consignados los saldos insolutos adeudados y, en especial lo referente a los intereses moratorios; por lo que considera apropiado, transcribir dicho numeral y subrayar el aparte pertinente, así:

“Segundo. Se accede a las pretensiones de la parte demandante contenidas en la demanda, en el sentido de declarar la existencia, validez y videncia de los contratos de mutuo mercantil para préstamos de dinero celebrados entre el Banco Davivienda como acreedor y la entidad Promotora Escala S.A como deudora, y en los cuales son codeudores solidarios las entidades Impulso Inmobiliario S.A.S., Edilicia Limitada, Acción Fiduciaria, ésta en carácter directo y como vocera de los patrimonios autónomos, Lote Península y Península Condominio, y los señores Mauricio Serrano Sierra y Nicolás Rojas Puyana, y mediante los cuales se otorgaron los créditos con números 57030311705346 hoy 075003036426156 y 07503036003952968 hoy 07503036004483369, que se suscribieron o se otorgaron dichos contratos de mutuo para esos créditos bajo el sistema de financiación de unidades de valor Real - UVR y en los cuales se realizaron los desembolsos respectivos por el Banco Davivienda en favor de las partes codemandadas entre el 14 de mayo del 2012 al 5 de febrero del 2014 y para cuyo pago de capitales se acordó

un plazo de 18 meses en cada uno de dichos créditos, que se incumplió por las partes codemandadas para el crédito 426156 desde el 17 de noviembre de 2014; y para el crédito con los últimos 7 números 4483369 desde el 15 de diciembre de 2015, y en los cuales se adeudan en la actualidad unos saldos insolutos por concepto de capitales e intereses corrientes y moratorios de 4034606,92 UVR para el crédito con último 6 números 426156 y de 18122752,86 UVR para el crédito con últimos números 4483369, los cuales deberán ser pagados por los deudores codemandados a la entidad demandante de conformidad con la fijación que tenga la UVR que efectúe el Banco de la República para la época del pago efectivo de dichas deudas. En este caso, se considera que además están vigentes y se declaran como tales, las garantías hipotecarias contenidas en las escrituras públicas números 35310 de diciembre 30 de 2011, y 6285 de mayo 27 de 2015 ambas de la Notaría 15 de Medellín y que recaen con sobre los inmuebles con folios de matrícula inmobiliarias números 01N-5329755 y 01N-5329756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte”.

Solicita adicionar lo relativo a los saldos insolutos en UVR y, que en la actualidad los demandados adeudan a la demandante, por los rubros carentes de pago, derivados de los créditos constructor Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369); préstamos que como quedó demostrado se otorgaron a los deudores para el desarrollo de la etapa 2, torres 3 y 4 y, etapa 3, torre 5, del proyecto constructivo Península Condominio Propiedad Horizontal; no discute el número de UVR a cargo de los demandados y, que adeudan para el 27 de julio de 2023, por cada

crédito, como lo afirmó el testigo Giovanny González; pero considera que, es errado totalizar las obligaciones de pago a cargo del extremo pasivo, porque desde la demanda y como se estableció en la parte motiva de la decisión de instancia, las obligaciones en UVR a cargo de los accionados, están integradas por varios conceptos o rubros, entre ellos, los intereses de mora a cargo de los deudores solidarios.

Como es de amplio conocimiento, en una obligación sometida a plazo, los intereses de mora se causan a partir de la fecha de vencimiento del plazo, sin que durante su vigencia hubiese acaecido el pago total y, se siguen generando hasta que la obligación se cancele en su integridad; de donde considera que, deviene palmario el yerro en que incurrió el Juzgador de primer grado, al fijar en la parte resolutive de la sentencia los rubros a cargo de los demandados mediante una totalización en UVR, para cada uno de los créditos, porque frente a los intereses de mora, resulta necesaria una declaración diáfana, en cuanto a que se deben a la tasa máxima legal permitida, hasta el pago total de las obligaciones; las cuales según lo precisó el Juzgado son válidas, existentes, vigentes y pendientes de pago.

Por estas razones, solicita se adicione el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en el sentido de precisar que los demandados adeudan a favor del banco los intereses moratorios causados desde la fecha en que incurrieron en mora en cada uno de los créditos, esto es, para el crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) a partir del 17 de noviembre de 2018 y, para el crédito constructor 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) a partir del 15

de diciembre de 2015, a la tasa máxima legal permitida sobre los valores de capital para cada uno de los créditos, reajustados conforme el valor de las UVR hasta su pago total.

Al descorrer el traslado que se concedió para sustentar el recurso de apelación, adujo: el Juzgado no precisó que los demandados están obligados al pago de los intereses de mora desde la fecha del incumplimiento hasta el pago total; de nuevo transcribe y subraya en lo pertinente, el numeral segundo de la parte resolutive del fallo de primer grado; de donde colige que, los saldos de los créditos constructor Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), referidos por el Despacho en UVR, corresponden a la totalización de lo que para el 27 de julio de 2023, ascendía cada uno de los créditos y, que corresponden a las UVR que indicó el deponente Giovanni González; declaró la existencia de las obligaciones dinerarias y condenó a los demandados a su pago, por obligaciones integradas por varios conceptos o rubros, es desacertado totalizarlas; máxime que uno de los rubros son los intereses de mora que hacen parte de las obligaciones, porque estos se causan desde el momento del incumplimiento hasta su pago total.

Como se puede evidenciar desde la demanda y, como quedó establecido en la parte motiva de la sentencia, las obligaciones en UVR a cargo de los demandados, están integradas por capital, intereses corrientes, seguros e intereses de mora, los cuales pasa a determinar y explicar; considera que, a la fecha de radicación del presente escrito, el monto de las UVR al que asciende la deuda por intereses de mora para cada crédito, se ha incrementado,

porque se siguen generando hasta el pago total de las obligaciones, como se ordenó por el Juez de instancia.

Quedó demostrado que, para la fecha de emisión de la sentencia, 28 de julio de 2023, los intereses de mora generados frente al crédito 570303117005346 (hoy 07503036004226156) ascendían a 1.531.574,063 UVR y, en relación con el crédito 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), ascendían a 7.321.993,319 UVR y, durante el período transcurrido entre la citada fecha y el día de hoy, 12 de junio de 2025, los intereses de mora para cada uno de los créditos, ascienden a 1.949.355,53 y 8.911.178,04 UVR, respectivamente; siendo evidente que la acreencia por este concepto se ha incrementado y lo seguirá haciendo, hasta que los deudores cumplan con el pago ordenado; lo que pone de relieve el yerro en que incurrió el Juzgador de primer grado, al totalizar en la parte resolutive de la sentencia en UVR, los rubros correspondientes a cada crédito a cargo de los demandados, porque frente a los intereses de mora resulta necesaria una declaración diáfana, en cuanto a que se deben a la tasa máxima legal permitida, hasta el pago total de las obligaciones; las cuales según lo indicó el Despacho son válidas, existentes, vigentes y pendientes de cumplimiento total.

Por estas razones, solicita modificar el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de instancia, en el sentido de precisar que se declara la existencia de las obligaciones Nos. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) y 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) y, condene a los accionados al pago de: *“(i) el saldo de capital adeudado, que para el crédito No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156)*

asciende a 2.503.073,98 Unidades de Valor Real y para el Crédito No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) asciende a asciende a 10.591.904,80 Unidades de Valor Real; (ii) los intereses corrientes causados, que para el Crédito No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) ascienden a 1.06,64 Unidades de Valor Real y para el Crédito No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) ascienden a 49.648,63 Unidades de Valor Real; (iii) los seguros generados por el No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369) que asciende a la suma en pesos de \$4'913.722; y (iv) los intereses moratorios causados a partir de la fecha en que los deudores solidarios incurrieron en mora– esto es, para el crédito constructor No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156) a partir del 17 de noviembre de 2018 y para el crédito constructor 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), a partir del 15 de diciembre de 2015 – calculados a la tasa máxima legal permitida, sobre los valores de capital para cada uno de los créditos, reajustados conforme al valor de las UVR y hasta que se verifique el pago total de las obligaciones”.

Por su parte, la codemandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, como vocera y administradora de los FIDEICOMISOS LOTE PENÍNSULA y PENÍNSULA CONDOMINIO, dentro del término del traslado para pronunciarse sobre el recurso de apelación y, luego de referir a la identificación tributaria de los patrimonios autónomos y a su capacidad para comparecer como sujetos procesales, manifestó que, resulta importante señalar que en el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia, igualmente se dispuso que: *“(...) y de los cuales son codeudores solidarios las entidades Impulso Inmobiliario S.A.S., Edilicia*

Limitada, Acción Fiduciaria, ésta en carácter directo y como vocera de los patrimonios autónomos, Lote Península y Península Condominio, (...)"; lo que fue objeto de solicitud de aclaración, despachada negativamente por el Juzgado, porque el sentido de la sentencia era claro y, en efecto, se dictaba contra la sociedad fiduciaria en nombre propio; por lo que radicó en debida forma y término, el recurso de alzada.

La recurrente claramente solicita que, la sentencia se haga efectiva contra los demandados, sin que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, en nombre propio haga, parte del proceso, conforme está determinado en el análisis de los distintos actos procesales que pasa detallar de forma minuciosa, en 17 numerales; además, la sentencia desconoce el principio de congruencia previsto en el art. 281 del C.G.P., porque como objeto de la litis se estableció:

“- Determinar la existencia de los contratos de mutuo identificados con consecutivo No. 07503036004226156 y No. 07503036004483369.

- Determinar si dichos contratos de mutuo fueron otorgados en favor de los demandados.

- Determinar las condiciones en las cuales fueron aprobados y otorgados dichos contratos de mutuo por parte de la demandante.

- Determinar si dichos contratos de mutuo se encuentran en estado de incumplimiento por el no pago de las sumas de dinero desembolsadas por parte de la entidad demandante.

- Determinar si existe saldo insoluto de pago con ocasión de los contratos de mutuo otorgados por la parte demandante.

- Determinar si hay lugar a condenar a los demandados al pago de la suma pendiente de pago con ocasión de los contratos de mutuo aludidos”.

Advierte que, la discusión sobre el incumplimiento del contrato de fiducia no fue objeto de la demanda; sin embargo, el Juzgado se pronunció de manera extra y ultrapetita y, desconoció la naturaleza del contrato de fiducia que es de carácter plurilateral; sin que se puede aducir solidaridad alguna; siendo pertinente tener presente lo previsto en los arts. 825 del C. de Comercio y 1569 del C. Civil, porque el contrato de fiducia, estableció las obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes en forma separada y no idéntica y, acorde al rol de cada uno; siendo entonces las obligaciones enteramente distintas en su alcance, naturaleza y efectos; además, en los contratos de fiducia acorde con sus características y, a diferencia de los contratos de compraventa, no se puede establecer una solidaridad entre los contratantes; como lo ha precisado la doctrina y la jurisprudencia.

En los contratos plurilaterales, las prestaciones de las partes están enderezadas a la obtención de un propósito común, como ocurre en los contratos de naturaleza asociativa; donde el incumplimiento de alguno de los contratantes no produce, necesariamente, el decaimiento de la convención para todos los vinculados, porque tal anomalía no debe producir, por regla general, la frustración de la finalidad perseguida por los contratantes; aspecto que se corrobora, porque las partes de estos contratos se vinculan individual e independientemente; de

tal manera que, la suerte de dicha relación particular o sus vicisitudes, necesariamente no se extiende a los demás.

En materia de resolución por incumplimiento, el art. 1546 del C. Civil, exige que verse sobre un contrato bilateral, al igual que el art. 870 del estatuto mercantil; por lo tanto, en las convenciones plurilaterales el eventual incumplimiento de alguno de los contratantes no ocasiona, necesariamente, el abatimiento de todo el acto para los restantes intervinientes; salvo que la prestación incumplida sea esencial para lograr la finalidad del acuerdo al tenor del art. 865 Ib.; de donde considera que, no existe solidaridad en las obligaciones que se derivan del contrato de fiducia mercantil y otros, por el incumplimiento de alguna de las partes de las obligaciones a su cargo, que emanen de la ley y, mucho menos, del contrato de fiducia, porque en este negocio jurídico existen varios centros de interés, cada uno con un marco de obligaciones establecidas; sin que se pueda deducir ningún tipo de solidaridad fiduciaria individualmente considerada con relación al contrato de fiducia, sino que la misma se puede deducir de los contratos objeto del litigio y, sobre los cuales la parte demandante sustenta sus pretensiones.

De donde considera que, la solidaridad en materia contractual debe ser pactada y, en el presente caso, no se encuentra determinada en una relación contractual fiduciaria – fideicomitente; sin que sea posible hablar de solidaridad en este caso; siendo improcedente endilgar responsabilidades que no son propias de la sociedad fiduciaria y, que están en cabeza de otros actores; amén, que no se puede perder de vista que el objeto de debate procesal lo fueron los contratos de mutuo Nos.

07503036004226156 y 07503036004483369 y, no el contrato de fiducia.

En cuanto a que no hizo relación a los intereses moratorios de los créditos Nos. 57030311705346 hoy 075003036426156 y 07503036003952968 hoy 07503036004483369, señala que, ACCIÓN FIDUCIARIA no hizo parte del proceso ni de la relación sustancial que dio origen al mismo; por lo tanto, no es dable que al pretender el cobro de intereses a los deudores solidarios, se haga referencia a la sociedad fiduciaria individualmente considerada; ya que se presentaría una falencia no solo sustancial sino procesal, al pretender una solidaridad en el pago de intereses moratorios, por parte de un sujeto que ni siquiera hizo parte del debate procesal; no se puede perder de vista que el presente proceso es la continuación del ejecutivo, en el cual el Tribunal Superior de Medellín, en sentencia de 11 de marzo de 2021, resolvió sobre los intereses moratorios de los precitados créditos; indicando que no hay lugar a los mismos; por lo que se trata de cosa juzgada.

Advierte que, no es de recibo que el extremo activo solicite el reconocimiento de intereses de mora, o que se declaren vía apelación, porque existe una decisión judicial donde fueron negados, como viene de indicarse; de acogerse lo pretendido, se estaría vulnerando el principio de cosa juzgada. Agrega que, reitera en los argumentos consignados en la sustentación presentada ante el Juzgado de conocimiento, conforme lo dispuesto en la sentencia STC4833-2025 de 07 de abril de 2025.

III. CONSIDERACIONES

El problema jurídico: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea el siguiente problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿hay lugar a modificar el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, para separar del total de la condena, el capital, los intereses de plazo y los intereses de mora y si estos se tienen que reconocer hasta el pago total de la obligación?

El caso concreto: De entrada, es pertinente recordar, que como la parte demandada en segunda instancia no sustentó el recurso de apelación, solo se tendrá en cuenta las inconformidades de la parte demandante; con la salvedad de aquellos puntos que, por comprometer el orden público, sea necesario abordar, como ocurre con los intereses y la cosa juzgada.

Al efecto tenemos que, el numeral segundo de la parte resolutive de la decisión de primer grado, dispuso:

“Segundo. *Se accede a las pretensiones de la parte demandante contenidas en la demanda, en el sentido de declarar la existencia, validez y videncia de los contratos de mutuo mercantil para préstamos de dinero celebrados entre el Banco Davivienda como acreedor y la entidad Promotora Escala S.A como deudora, y en los cuales son codeudores solidarios las entidades Impulso Inmobiliario S.A.S., Edilicia Limitada, Acción Fiduciaria, ésta en carácter directo y como vocera de los patrimonios autónomos, Lote Península y Península Condominio, y los señores Mauricio Serrano Sierra y Nicolás Rojas Puyana, y mediante los cuales se otorgaron*

los créditos con números 57030311705346 hoy 075003036426156 y 07503036003952968 hoy 07503036004483369, que se suscribieron o se otorgaron dichos contratos de mutuo para esos créditos bajo el sistema de financiación de unidades de valor Real - UVR y en los cuales se realizaron los desembolsos respectivos por el Banco Davivienda en favor de las partes codemandadas entre el 14 de mayo del 2012 al 5 de febrero del 2014 y para cuyo pago de capitales se acordó un plazo de 18 meses en cada uno de dichos créditos, que se incumplió por las partes codemandadas para el crédito 426156 desde el 17 de noviembre de 2014; y para el crédito con los últimos 7 números 4483369 desde el 15 de diciembre de 2015, y en los cuales se adeudan en la actualidad unos saldos insolutos por concepto de capitales e intereses corrientes y moratorios de 4034606,92 UVR para el crédito con último 6 números 426156 y de 18122752,86 UVR para el crédito con últimos números 4483369, los cuales deberán ser pagados por los deudores codemandados a la entidad demandante de conformidad con la fijación que tenga la UVR que efectúe el Banco de la República para la época del pago efectivo de dichas deudas. En este caso, se considera que además están vigentes y se declaran como tales, las garantías hipotecarias contenidas en las escrituras públicas números 35310 de diciembre 30 de 2011, y 6285 de mayo 27 de 2015 ambas de la Notaría 15 de Medellín y que recaen con sobre los inmuebles con folios de matrícula inmobiliarias números 01N-5329755 y 01N-5329756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.”

Ahora, la demanda invoca como pretensiones de condena:

“2. Pretensiones de condena:

“2.1. Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se *CONDENE* solidariamente al *FIDEICOMISO LOTE PENÍNSULA, PROMOTORA ESCALA S.A., EDILICIA LTDA., IMPULSO INMOBILIARIO S.A.S., NICOLÁS ROJAS PUYANA y MAURICIO SERRANO SIERRA* a pagar al *BANCO DAVIVIENDA S.A.* las siguientes cantidades de UVRs, correspondientes a los saldos insolutos de los créditos referidos, así:

“a) Crédito N° **570303117005346** (hoy **07503036004226156**):

“- Por concepto de capital impagado, la cantidad de **2503073,975 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061)**).

“- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **106,6374 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$29.567)**).

“- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **17 de noviembre de 2014**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad

con el valor de la UVR, la cantidad de **1092687,135 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRESCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS** (\$302.965.756), más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda

“b) Crédito No. **07503036003952968** (hoy **07503036004483369**):

“- Por concepto de capital impagado la cantidad **10737750,4 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS** (\$2.977.220.619,00)

“- Por concepto de intereses corrientes, causados antes de incurrir en mora y calculados según las tasas establecidas para cada uno de los desembolsos efectuados, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **49648,63072 UVRs** (equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS** (\$13.765.912).

“- Por concepto de intereses moratorios, causados a partir de del día **15 de diciembre de 2015**, calculados a la tasa máxima legal permitida, y liquidados sobre el capital reajustado de conformidad con el valor de la UVR, la cantidad de **5501519,667 UVRs**

*(equivalentes, a la fecha de presentación de esta demanda, a la suma en pesos de **MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TRES PESOS (\$1.525.388.203)**, más los que se causen en adelante y hasta que se verifique el pago total de la deuda”.*

De donde se sigue que, los distintos rubros que conforman las obligaciones objeto de la litis como capital, intereses corrientes e intereses de mora, se suplican separadamente, porque así se acordó por las partes y se trata de conceptos disímiles; incluso, tanto los intereses corrientes como moratorios, corresponden a los réditos del capital objeto de mutuo, sin que se puedan confundir unos con otros y, mucho menos constituyen parte del capital o se integran o suman a éste; mírese que el capital impagado a que se contrae cada crédito está debidamente determinado en UVR y su equivalente en pesos, sin que de tales montos hagan parte los intereses, bien corrientes o moratorios, porque son accesorios al capital y se pactaron en forma separada conforme a los lineamientos legales; amén, que los intereses tanto de plazo como de mora, no pueden ser calculados en UVR, porque esta unidad solo actualiza el valor en pesos del crédito desembolsado, de acuerdo a la fluctuación de la inflación y, por ende, el incremento de la inflación (IPC) no se puede incluir en el componente de los intereses, porque se estaría realizando un doble cobro, ya que con este componente se incrementa el valor de la UVR; lo que significa que ya esta incluido en el capital.

Frente a estos tópicos, la jurisprudencia en lo pertinente se ha pronunciado en los siguientes términos:

“...Se entiende, entonces, que la UVR no es una moneda, pues no tiene existencia física ni jurídica como tal, y carece en sí misma de poder liberatorio: no sustituye al peso como unidad monetaria ni es medio de pago. Mediante ella solamente se actualiza el valor de los pesos prestados, según evolucione la inflación.

(...)

“Como antes se resaltó, el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 fijó los criterios generales a los que está sujeto el Gobierno Nacional al establecer las condiciones de los créditos de vivienda a largo plazo.

“Tales créditos, según la norma, estarán denominados exclusivamente en UVR, aunque según su parágrafo, las entidades a las que se refiere el artículo 1 de la Ley están autorizadas para otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna.

(...)

“b) El numeral 2 exige expresamente a tales créditos: "Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán

expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva".

"Que los créditos tengan una tasa de interés remuneratoria no contraviene la Constitución, pues es lícito que el prestamista obtenga un rendimiento. Pero esta Corte estima que sí resulta abiertamente opuesto a la Carta Política que esa tasa de interés no tenga límite alguno y que en ella se vuelvan a incluir los puntos del aumento de la inflación.

(...)

"Debe tenerse en cuenta que, cobrada como está en las UVR (y lo estaba en las UPAC) la corrección monetaria, como forma de conservar el poder adquisitivo del dinero prestado aun a pesar del proceso inflacionario, el interés que se cobre por parte de las entidades financieras no puede reflejar de nuevo como uno de sus componentes el resarcimiento por inflación o por depreciación de la moneda, pues ello significaría doble cobro de la inflación, lo que carecería de toda justificación tanto desde el punto de vista jurídico como bajo la perspectiva económica, por lo cual el interés que se cobre dentro del sistema de financiación de vivienda, para construcción y para adquisición de inmuebles destinados a vivienda, no puede ser sino remuneratorio, es decir, debe pagar únicamente el servicio del crédito y los costos de administración. Ello, en el curso de la relación jurídica en cuestión, resulta lícito y justo, pero la remuneración no puede ser desproporcionada ni irrazonable, ni estar exenta del control estatal ni de los límites que los organismos competentes introduzcan, y menos llevar a la ruina a los deudores.

“En toda tasa de interés debe distinguirse entre lo que, dentro de su cuantía, está llamado a indemnizar al acreedor por la depreciación de la moneda, lo que corresponde a los costos de su actividad y lo que de manera específica tiene que ver con su ganancia en la operación respectiva, que, para ser constitucional en Colombia, debe ser racional y proporcionada, no usuraria.

(...)

“En la tasa de interés nominal, esto es, la que se dice que se está cobrando, no está comprendida solamente el rendimiento que percibe el rentista por el servicio de prestar, sino que están incluidos los siguientes elementos:

“-La indemnización del acreedor por la disminución del poder adquisitivo de la moneda como consecuencia de la inflación, de manera que en los puntos del interés nominal están incluidos los de la inflación.

“-Los gastos administrativos y de operación efectivos en que incurra el ente financiero.

“-La remuneración a que tiene derecho la entidad prestamista, en desarrollo de su negocio, es decir, lo que gana por el préstamo, que no puede ser sino proporcional y adecuado al servicio que presta, y que debe estar intervenida por el Estado en los préstamos de vivienda, como se ha dicho.

“Si de la tasa de interés nominal deducimos los puntos correspondientes a la inflación, queda una tasa real. Para la Corte, la tasa real debe incluir la rentabilidad más costos administrativos, los que obviamente deben ser probados y aparecer en los registros contables.

“Como en los préstamos de vivienda en UVR, en el sistema de la Ley examinada, el saldo del capital prestado es actualizado al ritmo de la inflación, en dicha unidad de cuenta ya está comprendida la inflación. Incluirla de nuevo en los intereses es cobrarla doble, lo cual, de acuerdo con lo expuesto, es inconstitucional. Luego, para que la norma no sea declarada inexecutable, debe entenderse que la tasa remuneratoria sólo es la tasa real, esto es, la nominal menos la inflación.” (CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-955 de 26 de julio de 2000).

Ahora, en cuanto a la afirmación que hace la codemandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, como vocera y administradora de los FIDEICOMISOS LOTE PENÍNSULA y PENÍNSULA CONDOMINIO, al descorrer el traslado de la sustentación presentada por el extremo activo, que no es procedente que la demandante solicite el reconocimiento de intereses de mora, o que se declaren vía apelación, porque existe una decisión judicial donde fueron negados y, de acogerse lo pretendido, se estaría vulnerando el principio de la cosa juzgada; sobre el particular, se constata que en la sentencia de primera instancia, proferida en el proceso ejecutivo inicial, confirmada por esta Corporación, el 11 de marzo de 2021, en ningún caso negó el reconocimiento de los intereses de mora, sino que acogió la excepción genérica propuesta y dispuso no seguir adelante con la ejecución, porque

en los espacios en blanco de los pagarés no se plasmó con claridad y fidelidad, el monto de la obligación en pesos de acuerdo con el valor que tenía la UVR, para la fecha de creación de los instrumentos negociables, al tenor del art. 622 del C. Mercantil, restando claridad en el valor del capital, lo que de contera incide en los intereses de plazo y de mora que se pretenden; es decir, que lo que allí se señaló fue que, la falta de claridad en el valor de capital, incidía en los intereses que se reclamaban; en otras palabras, la falta de claridad en el monto del capital, no permite liquidar y determinar el valor o monto de los intereses pactados y reclamados; se itera, sin que, en ningún caso, negara su reconocimiento, como tampoco declaró su extinción; lo que permite inferir, que en este tópico no existe cosa juzgada, como lo afirma la codemandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, vocera y administradora de los FIDEICOMISOS LOTE PENÍNSULA y PENÍNSULA CONDOMINIO; por el contrario, en el acápite denominado conclusión, contenido en la parte motiva de la sentencia, el Tribunal fue contundente al indicar:

“Así mismo, como el impedimento reconocido para continuar la ejecución no constituye un modo de extinción de las obligaciones y de contera de la garantía hipotecaria, no es posible ordenar la cancelación de ésta; pues aún sigue respaldando las obligaciones que fueron pretendidas a cargo de los demandados y a favor del demandante, así no estén contenidas en un título ejecutivo idóneo”.

En cuanto a los intereses es pertinente precisar, que estos no se pueden convertir a UVR, porque esa unidad solo se puede aplicar al capital, como se precisó líneas atrás con soporte en la

jurisprudencia constitucional; así mismo, es pertinente precisar, en cuanto a los intereses de mora, que como en este caso se trata de un crédito para la construcción de vivienda, solo se puede cobrar los pretendidos, en cuanto no sobrepasan el máximo legal establecido para estos créditos, para lo cual se aplican las reglas previstas en los numerales 2 y 4, del art. 17 de la Ley 546 de 1999, como lo precisó el Tribunal Constitucional, al abordar la constitucionalidad del art. 25 del mismo estatuto, donde puntualizó: *“Consagra la norma, inicialmente, una remisión al artículo 17 sobre condiciones generales de los créditos, que resulta coherente dentro del conjunto de la ley marco, y que no se entiende contraria a la Constitución Política. La Corte declarará su constitucionalidad, en el sentido de que también son aplicables a los constructores los condicionamientos que en este Fallo se hacen sobre la constitucionalidad de dicho precepto, y particularmente el relativo al interés máximo que podrá cobrarse en ese tipo de créditos”*.

Como en efecto, en la demanda se pretendió en forma separada el capital adeudado, los intereses de plazo y de mora, los que al ser sumados al capital como lo hace la sentencia objeto de revisión, puede conllevar a que sobre estos réditos se cobren intereses, lo que está proscrito para los créditos de vivienda; para efectos de la condena solicitada se separarán estos rubros; con la precisión que, como no se puede hacer la conversión de los intereses a UVR, solo se liquidarán en pesos.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se modificará parcialmente el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en el sentido de que el capital, los

intereses de plazo y los de mora objeto de condena, se reconocen como se pasa a indicar:

a) Crédito No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156), por concepto de capital la cantidad de 2503073,975 UVR equivalentes a la fecha de presentación de la demanda a SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061,00).

Por intereses corrientes VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$29.567,00).

Por intereses de mora a la tasa máxima legal permitida para créditos de vivienda, desde el 17 de noviembre de 2014 hasta el pago total de la obligación.

b) Crédito No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), por concepto de capital la cantidad de 10737750,4 UVR equivalentes a la fecha de presentación de la demanda a DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00).

Por intereses corrientes TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS (\$13.765.912,00).

Por los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida para créditos de vivienda, desde el 15 de diciembre de 2015 hasta el pago total de la obligación.

En lo demás se confirmará la sentencia.

Se condenará en costas a la codemandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, como vocera y administradora de los FIDEICOMISOS LOTE PENÍNSULA y PENÍNSULA CONDOMINIO, a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$2.847.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán simultáneamente con las de primer grado.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

1. Por lo dicho en la parte motiva, se modifica parcialmente el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de primer grado, en el sentido de que el capital, los intereses de plazo y los de mora son objeto de condena, se reconocen como se pasa a indicar:

a) Crédito No. 570303117005346 (hoy 07503036004226156), por concepto de capital la cantidad de 2503073,975 UVR equivalentes a la fecha de presentación de la demanda a SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL SESENTA Y UN PESOS (\$694.019.061,00).

Por intereses corrientes VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$29.567,00).

Por intereses de mora a la tasa máxima legal permitida para créditos de vivienda, desde el 17 de noviembre de 2014 hasta el pago total de la obligación.

b) Crédito No. 07503036003952968 (hoy 07503036004483369), por concepto de capital la cantidad de 10737750,4 UVR equivalentes a la fecha de presentación de la demanda a DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.977.220.619,00).

Por intereses corrientes TRECE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS (\$13.765.912,00).

Por los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida para créditos de vivienda, desde el 15 de diciembre de 2015 hasta el pago total de la obligación.

2. En lo demás, se confirma la sentencia.

3. Se condena en costas a la codemandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, como vocera y administradora de los FIDEICOMISOS LOTE PENÍNSULA y PENÍNSULA CONDOMINIO, a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$2.847.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán simultáneamente con las de primer grado.

4. Se ordena devolver el expediente a su lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Ausencia justificada