



EXP. No. 08001315300120220027400

RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: EDIFICIO CANTA LUNA PH

DEMANDADO: IC INGENIEROS CONSULTORES S.A.S En calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO **LOTE IC INGENIEROS LTDA**, cuya vocera y administradora es la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Barranquilla, catorce (14) de enero de dos mil veinticinco (2025).

ANTECEDENTES

Los hechos que fundamentan la presente demanda se resumen de la siguiente manera:

Se señala en la demanda que, los demandados fueron los constructores y vendedores de la propiedad horizontal Edificio Cataluna, y alegan que presentaron un producto defectuoso de la edificación en general del Edificio Cataluna.

Que, los bienes comunes comprendidos en la propiedad, en general son incongruentes con las normas de construcción, las cuales afectan sustancialmente la propiedad horizontal, hechos estos producidos por la empresa constructora.

Que, la administración del Edificio Cataluna, contrató a la Lonja de propiedad horizontal con el objeto de que, le realizara una experticia de los daños encontrados, el cual fue realizado por el señor JOSE ZAPATA VALDERRAMA, indicando que el mismo se puso en conocimiento a IC INGENIEROS CONSULTORES S.A. y/o el FIDEICOMISO LOTE IC INGENIEROS LTDA informándole de la existencia de los daños, imperfecciones y vicios encontrados, los cuales están relacionados

Que, en el dictamen que presentó el arquitecto JOSE ZAPATA VALDERRAMA se señalaron los siguientes daños:

“En la publicidad y los planos aprobados que el ascensor llegaba hasta el piso 10° El ascensor no llega al piso 10, dejando, sin posibilidad de acceso a este servicio al piso 10°.

La rampa del parqueadero del edificio Cataluna no cumple con el radio de giro, lo cual es visible los rallones en el piso.

Fallas que presenta en los parqueaderos del edificio no cumplen con las normas de protección. Los requisitos del número de parqueaderos para discapacitados no es proporcionada al número de apartamentos y adicional a ello, al haber reubicado el no 15 en otro de menores dimensiones a las estipuladas y asignó con el no 29 de uso



privativo el señalado en el plano aprobado, y el parqueadero número 14 de discapacitado al no cumplir las condiciones necesarias y óptimas para la función a que ha sido destinado, al estar ubicado bajo la rampa vehicular, sin la altura necesaria adecuada en toda el área destinada para su uso defecto que por sus características reales resulta inhábil a su propio fin o destino, lo que sería equiparable a una falta de entrega.

Vias De Acceso A Las Celdas De Estacionamiento. Los parqueaderos No 15-16-17-, invaden la calle central al tener el ancho de la vía (4.43 ml) menor a la estipulada en la norma (5.00 ml), lo que conlleva que sobresalgan los vehículos, ocupando parte de la calle de circulación, dificultando el paso de otros vehículos y el ingreso, salidas y giros de maniobra de los vehículos de las celdas correspondientes haciendo del uso un riesgo y proclives a accidentes.

La Seguridad De Los Parqueaderos – Prevención De Accidentes. Se observa que se omitió el tope para llantas, por lo que se hace necesario colocarlos. De esta manera se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento implementando la protección con topes para llantas en las zonas de estacionamientos, en el gabinete eléctrico y en el área adyacente de ascensores. La instalación de los topes para llantas en las celdas de parqueaderos que limiten el acceso de un vehículo ante un eventual descuido al área de ascensores, al impacto entre vehículos y contra el gabinete eléctrico o como medida de prevención contra el atropello de los residentes al salir o acceder a los vehículos, son peligros latentes y previsible que se deben considerar y evitar instalando los topes de llantas señalados en el POP Artículo 473º como medida de protección.

Salida De Evacuación. Las salidas de evacuación de los sótanos, no están adecuadas a la normatividad de construcción de las medidas de protección, de manera que requieren establecer sus modificaciones. Las Escaleras de evacuación de emergencia, están sin cumplimiento a la normativa que contempla las << Salidas a prueba de humo.>> (NSR 10, K.3.8.7.1, K.3.8.4.1, K.3.8.3.1, K.3.8.3.11 y NTC 1700. 3.9 -

Recomendaciones de obligado cumplimiento que fueron omitida por la Empresa Constructora. Las salidas (escalera) de evacuación de los sótanos, no tienen los requerimientos para proteger contra el fuego y el humo como lo señala la norma NSR 10, K.3.8.7.1, K.3.8.4.1, K.3.8.3.1, K.3.8.3.11 y NTC 1700. 3.9 - 4.1.2.5).

Protección Contra Incendio. La puerta de escape carece de un sistema de cierre automático que garantice mantenerla cerrada permanentemente y falta que el sistema de apertura no interfiera en ningún momento con la evacuación del área. No cumple. Las puertas cortafuegos carecen de cierres hidráulicos que mantengan la puerta cerrada. Ver anexo puertas cortafuegos.

Diseño De Las Escaleras. Las escaleras de emergencia. No Cumple. La salida de evacuación es continua y no cambia el diseño de su desarrollo hacia el sótano. Se construyó el diseño evadiendo la responsabilidad de carecer de puertas cortafuegos las del sótano, y las escaleras.

La Protección Contra Incendio En Edificaciones - J.4.2 — Sistemas Y Equipos Para Detección Y Alarma De Incendios. No Cumple con los requerimientos normativos, y no



tiene instalados la detección temprana de incendios. Aspectos De Protección Activa Contra Incendios. Faltó instalar la instalación de sellos cortafuegos para evitar la transmisión del incendio

Otras Áreas Con Instalación De Rociadores. Los cuartos de basura ubicados en los conjuntos catalogados como multifamiliar R-2 con altura menor de 15m, requieren un sistema de alarma de incendio según el literal J.4.2.1. lo cual no cumple.

Accesibilidad La constructora omitió la instalación del pasamano en la escalera exterior de acceso y en la escalera que conduce a la zona de juegos infantil, sin considerar las condiciones de seguridad recomendadas para permitirle un uso seguro.

Áreas De Actividad De Alto Riesgo (Rotura De Cristal), el constructor no cumplió con dar a las Áreas sujetas al riesgo alto de impacto humano el uso exclusivo de vidrios de seguridad laminados, templados o recubiertos, dejando vidrios que no cumplen con las exigencias de protección.

En las Áreas De Recreación. En aquellos espacios de la edificación donde las actividades planeadas generan un alto riesgo piscina y áreas húmedas, vestíbulos, balcones o miradores del edificio carecen de la seguridad necesaria”

Que, los daños que presenta la edificación, obedecen a un deficiente proceso constructivo, responsabilidad que recae en la empresa constructora resultado de la inobservancia total o parcial de las normas jurídicas y especificaciones técnicas con las cuales se deben ejecutar los inmuebles

Que perjuicios materiales que suman un valor de \$ 590.462.674, valor que corresponde al presupuesto que tendría que destinarse para la reparación de los perjuicios, daños que tiene la propiedad horizontal en sus áreas comunes, por pendientes de obra faltantes en áreas comunes, así como las mínimas requeridas para el funcionamiento normal de la Propiedad Horizontal, valoración de daños que se adjunta a la presente demanda.

Que, La responsabilidad del constructor por fallas en la calidad e idoneidad de las cosas, se encuentra regulada en forma general por el numeral 3 del artículo 2060 del C.C., así mismo ha venido siendo reglamentada entre otros por la Ley 400 de 1997 y recientemente por la Ley 1796 de 2016, las cuales considera a parte demandante que son aplicables al presente caso.

Que, los constructores tienen la obligación de responder por las condiciones de calidad e idoneidad señaladas, las cuales tienen como referente: las legalmente exigibles (contenidas en normas técnicas, reglamentos técnicos, códigos), las contractuales pactadas, las anunciadas por el constructor y, finalmente, las condiciones ordinarias y habituales del mercado, que en el presente han sido vulneradas por los demandados, conforme a lo estipulado en el artículo 11 de la ley 1480 de 2011.

PRETENSIONES



1- Que se declare la RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, que tienen las empresas IC INGENIEROS CONSULTORES S.A.S (antes LTDA) Identificada con Nit No. 860038428-3 en calidad de FIDEICOMITENTE y en forma conjunta y/o solidaria el FIDEICOMISO LOTE IC INGENIEROS LTDA. con Nit 830.053.812 – 2, cuya vocera y administradora es la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A con Nit No 860.531.315-3 por los daños producto de la construcción y posterior entrega del edificio CANTA LUNA PH.

2- Que se CONDENE a las empresas IC INGENIEROS CONSULTORES S.A.S (antes LTDA) Identificada con Nit No. 860038428-3 en calidad de FIDEICOMITENTE y en forma conjunta y/o solidaria el FIDEICOMISO LOTE IC INGENIEROS LTDA. con Nit 830.053.812 – 2, cuya vocera y administradora es la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A con Nit No 860.531.315- a reparar los daños, defectos materiales causados en la defectuosa construcción al CONJUNTO RESIDENCIAL CANTA LUNA PH, la reparación material a la propiedad horizontal en su conjunto, en la modalidad de daño emergente se ha determinado por el valor de QUINIENTOS NOVENTA MILLONES CAUTROCIENTOS SESENTAY DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L (consolidado: \$590.462.674.00), valor este que comprende las reparaciones necesarias de los defectos de construcción como daños materiales que se constituyeron en el momento de la edificación y entrega de la propiedad horizontal y las adecuaciones físicas que debía tener el edificio acorde a los requerimientos legales de la normas de construcción y seguridad requeridas este valor esta determinado por el dictamen técnico.

3- Que se condene a las demandas al lucro cesante (consolidado por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L: (\$250.000.000.00.) teniendo como objetivo los riesgos asumidos por la propiedad horizontal ante las falencias que presenta la edificación y la desvaloración de la propiedad horizontal en su conjunto por las afectaciones que tiene la propiedad por la defectuosa construcción.

4- Lo que resulte probado en el proceso bajo el principio de la reparación integral, los anteriores valores se solicitan debidamente indexados

5- Que se CONDENE a las demandadas en los gastos, costas judiciales y agencias en derecho en la cuantía que señale el juzgado.

ACTUACIÓN PROCESAL

1. Mediante auto de fecha 15 de diciembre de 2022, se inadmitió la demanda por adolecer esta de defectos formales.
2. Mediante auto de fecha 16 de enero de 2023, después de haberse subsanado los defectos señalados por el despacho, se admitió la demanda, se ordenó la notificación del demandado y se le corrió traslado al demandado para contestar la demanda.



3. La empresa demandada fue notificada y dentro del término legal para ello presentó escrito de contestación y excepciones de mérito.
4. Mediante auto de fecha 16 de octubre de 2024 se convocó a las partes fijó para la celebración de la audiencia inicial la cual se llevó a cabo el día 25 de octubre y se continuo el día 5 de noviembre de 2024.
5. El día 18 de noviembre se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual se continuo el día 3 de diciembre de 2024, concediendo las pretensiones de la demanda.

CONTESTACIÓN

Una vez notificado en debida forma, el demandado contestó oportunamente la demandada, oponiéndose a la prosperidad de sus pretensiones. Como argumentos de su defensa, se compendian los siguientes:

“EN CUANTO AL HECHO PRIMERO: Corresponde a una apreciación particular y subjetiva de la parte actora NO ES UN HECHO.

EN CUANTO AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO ninguna de las afirmaciones del demandante toda vez que el proceso constructivo del EDIFICIO CANTALUNA se hizo bajo el cumplimiento de todas las normas técnicas y ejecutada por parte de diversos contratistas idóneos profesionalmente para tal efecto.

EN CUANTO AL HECHO TERCERO: Si bien es cierto que mis representados fueron los promotores y constructores del Edificio CANTALUNA, NO ES CIERTO las afirmaciones de apoderado de la parte demandante, por cuanto este ni sus representados cuentan con la cualificación suficiente para catalogar a título de “producto defectuoso”.

EN CUANTO AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO lo afirmado en este hecho, pues allí en 202 paginas tal como indica el demandante simplemente se pretende dar por cierto un cumulo de aseveraciones carentes de los debidos insumos técnicos, sin establecer cuál es el objeto del peritaje, la información relevante que sobre el caso se da para su consecución ni las hipótesis planteadas, no hay una descripción clara y comprensible de los métodos, técnicas, teorías etc., empleadas para analizar los hechos, a partir de loa cual se pueda fundar decisiones judiciales compatibles con el debido proceso.

Lo anterior, toda vez que es imposible tener por cierto que el informe del Arquitecto JOSE ZAPATA VALDERRAMA sobre el EDIFICIO CANTALUNA que hace relación a supuestas “fallas generadas en la construcción, daños, imperfecciones y vicios encontrados” el cual pretende usarse como prueba reina y fehaciente de presunta responsabilidad contractual y extracontractual (¿?) de mis mandantes, y que además implica revertir por completo hasta desvirtuar el proceso constructivo ejecutado antes, durante y después



por parte de la constructora en el cual participaron las autoridades que en el Distrito de Barranquilla ejercen las labores de gestión, vigilancia y control de las construcciones.

Debe su despacho tener en cuenta que la ejecución del proyecto EDIFICIO CANTALUNA se llevó a cabo bajo el cumplimiento estricto de las exigencias legales de construcción iniciando gestiones desde lo técnico que se traducen con el aval del proyecto en general con planos aprobados por parte de la licencia urbanística de construcción: RESOLUCION No. 162 de 2015, RESOLUCION No. 634 de 2015 MODIFICATORIA RESOLUCION No. 249 de 2017 PRORROGA, RESOLUCION 437 DE 2017 MODIFICATORIA otorgada por la curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla, que durante la obra no se presentamos quejas, querellas ni ningún tipo de proceso administrativo que indicara el incumplimiento de norma alguna.

EDIFICIO CANTALUNA se hizo bajo el cumplimiento de todas las normas técnicas y ejecutada por parte de diversos contratistas idóneos profesionalmente para tal efecto.

EN CUANTO AL HECHO TERCERO: Si bien es cierto que mis representados fueron los promotores y constructores del Edificio CANTALUNA, NO ES CIERTO las afirmaciones de apoderado de la parte demandante, por cuanto este ni sus representados cuentan con la cualificación suficiente para catalogar a título de “producto defectuoso”.

EN CUANTO AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO lo afirmado en este hecho, pues allí en 202 paginas tal como indica el demandante simplemente se pretende dar por cierto un cumulo de aseveraciones carentes de los debidos insumos técnicos, sin establecer cuál es el objeto del peritaje, la información relevante que sobre el caso se da para su consecución ni las hipótesis planteadas, no hay una descripción clara y comprensible de los métodos, técnicas, teorías etc., empleadas para analizar los hechos, a partir de lo cual se pueda fundar decisiones judiciales compatibles con el debido proceso.

Lo anterior, toda vez que es imposible tener por cierto que el informe del Arquitecto JOSE ZAPATA VALDERRAMA sobre el EDIFICIO CANTALUNA que hace relación a supuestas “fallas generadas en la construcción, daños, imperfecciones y vicios encontrados” el cual pretende usarse como prueba reina y fehaciente de presunta responsabilidad contractual y extracontractual (¿?) de mis mandantes, y que además implica revertir por completo hasta desvirtuar el proceso constructivo ejecutado antes, durante y después por parte de la constructora en el cual participaron las autoridades que en el Distrito de Barranquilla ejercen las labores de gestión, vigilancia y control de las construcciones.

Debe su despacho tener en cuenta que la ejecución del proyecto EDIFICIO CANTALUNA se llevó a cabo bajo el cumplimiento estricto de las exigencias legales de construcción iniciando gestiones desde lo técnico que se traducen con el aval del proyecto en general con planos aprobados por parte de la licencia urbanística de construcción: RESOLUCION No. 162 de 2015, RESOLUCION No. 634 de 2015 MODIFICATORIA RESOLUCION No. 249 de 2017 PRORROGA, RESOLUCION 437 DE 2017 MODIFICATORIA otorgada por la curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla, que durante la obra no se presentamos quejas, querellas ni ningún tipo de proceso administrativo que indicara el incumplimiento de norma alguna.



EN CUANTO A LOS NUMERALES 4.1 al 4.14: NO SON HECHOS. Al parecer son transcripciones y/o apreciaciones del demandante respecto a los elementos a los que hace referencia. No obstante, haremos referencia sobre el fondo de este asunto más adelante.

EN CUANTO AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO. El Edificio Cantaluna no tiene ningún tipo de daños, defectos, vicios ni imperfecciones en los términos que expone el demandante. Reitero, el “dictamen técnico” no es prueba suficiente para desvirtuar la debida forma legal y/o técnica usada en el proceso constructivo del edificio en comento. Así mismo, es un poco osado de la parte afirmar que hay “inobservancia” respecto a la norma y/o especificaciones técnicas por parte de mis representados y sobre todo de las “entidades en asociación” que entiéndase, corresponden a: Curaduría Urbana No1 de Barranquilla, Secretaria Distrital de Control Urbano y Espacio Público, Planeación Municipal las cuales actuaron conforme a la ley para dar lugar a sus respectivas aprobaciones. Es de anotar que en este sentir todos los actos administrativos están en firme, no hubo ni hay ningún tipo de oposición ni nulidad hacia estos actos, y por consiguientes deben entenderse como tal.

EN CUANTO AL HECHO SEXTO: Es cierto. Además, se anota que esta fue la SEGUNDA conciliación celebrada por los mismos hechos aquí relatados por parte de la copropiedad. Que, si bien mis representados mostraron buena fe, y animo conciliatorio la contraparte siempre se mostró desbordada de sus pretensiones queriendo lograr una compensación monetaria completamente desbordada de todo calculo lógico.

EN CUANTO AL HECHO SEPTIMO. - NO ES UN HECHO relevante. EN CUANTO AL HECHO OCTAVO: NO SON HECHOS son apartes normativos, apreciaciones y conjeturas por parte del apoderado del demandante.

EN CUANTO AL HECHO NOVENO: NO ES UN HECHO es una afirmación y apreciación subjetiva del apoderado demandante sobre la interpretación de la norma.”¹

EXCEPCIONES DE MÉRITO

NO HAY RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL NI EXTRACONTRACTUAL POR PARTE DEL DEMANDADO.

Señala que, respecto a la responsabilidad civil contractual no hay lugar a su declaración por cuanto todos y cada una de las obligaciones contenidas en contrato fiduciario fueron cumplidas en el tiempo, modo y lugar, de buena fe exenta de culpa y bajo el amparo de la totalidad de las exigencias legales.

¹ Ver consecutivo 010 del expediente Digitalizado



En lo que corresponde a la responsabilidad civil extracontractual aduce que, “no existe prueba siquiera sumaria sobre el daño provocado, ni sobre la cosa que recayó, ni tampoco de haberse vulnerado derecho o persona, no se sabe a título de que se pide indemnización que pueda ser legalmente asumida por alguien.”

INEXISTENCIA DEL DAÑO NI PERJUICIO CAUSADOS POR PARTE DE LOS DEMANDADOS HACIA EL DEMANDANTE

Indica que es “*IMPOSIBLE DETERMINAR la existencia de que mis mandantes hicieran algún tipo de DAÑO sobre una cosa, sobre un derecho o una persona, por lo que no se puede establecer si este supuesto daño*

corresponde a la base contractual o que bajo la mirilla de la inexistencia de contrato hubiera algún asunto por fuera él, por lo tanto no es plausible al despacho siquiera vislumbrar que como consecuencia de los hechos narrados en la demanda pudiera haber una supuesta obligación de reparar por parte de los demandados a título de acción u omisión. Máxime que su única alegación es un informe que se limita a decir “no cumple”.

CONSIDERACIONES

Concurren dentro del asunto sub-examine los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, amén de que no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

DE LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

La responsabilidad civil es fuente de obligaciones, por cuanto somete a quien ha ocasionado un perjuicio a otro, a reparar las consecuencias del daño causado, siendo por lo tanto la persona que tuviese que reparar dicho daño, civilmente responsable. Encontrando que la responsabilidad civil puede ser de dos maneras: contractual o extracontractual, siendo la primera aquella que resulta de la inejecución total o parcial o de la ejecución imperfecta o tardía de una obligación contenida en un contrato válido; y la extracontractual surge por ausencia de contrato, puede nacer por un hecho cualquiera, sin que medie contrato de por medio.

El Código Civil en su Libro Cuarto, Título 1, define lo referente a las fuentes de las obligaciones y al contrato, señalando expresamente en su artículo 1494 que “*Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a*



consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”

Por su parte, el contrato está definido en el artículo 1495 de la obra en cita, en los siguientes términos: *"Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas."*

En otras palabras, *"El contrato es un concierto de voluntades que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas, porque de esta suerte se podría desarticular y romper aquella unidad, se sembraría la confusión y se correría el riesgo de contrariar el querer de las partes, haciendo producir a la convención efectos que éstas acaso no sospecharon (...)"* (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 14 de agosto de 2000, exp. 5577 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo).

Del anterior se puede concluir que, los elementos y sujetos de la obligación; uno activo denominado acreedor, otro pasivo conocido como deudor y un elemento constitutivo de la prestación u objeto de la misma, entendida como la conducta determinada y esperada, que puede consistir en dar, hacer o no hacer. Será de dar cuando la misma tiene por objeto la transferencia de una cosa singular o de género, de hacer en el caso de imponerse la ejecución de un hecho positivo como la prestación de un servicio o la entrega de una cosa sin entrega de la propiedad, y de no hacer cuando contiene una prestación negativa, esto es, la abstención.

DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Para que sea posible hablar de responsabilidad civil contractual, necesario resulta que existan un contrato válidamente celebrado; un daño derivado de la inejecución, del retardo o del cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas del contrato y que el daño sea causado por el deudor al acreedor, causándole un perjuicio, el cual debe ser directo, cierto y estar debidamente probado al igual que la culpa y la relación causal, para que surja entonces la obligación de indemnizar (artículo 1613 C.C.)

Son elementos esenciales de la responsabilidad contractual: a) Incumplimiento de una obligación asumida por el deudor; b) Que dicho incumplimiento le sea imputable a dicho deudor, es decir, que se haya debido a su culpa o a su dolo, y c) Que tal incumplimiento le haya generado un daño al acreedor. y para obtener la indemnización que se pretende por el incumplimiento, el demandante acreedor debe probar la existencia del contrato y de la obligación a cargo del demandado, así como su incumplimiento, y deberá demostrar que se le causó un perjuicio cierto, directo y previsible, acreditando su cuantía.² La Corte en este sentido ha expresado *"para la prosperidad de súplicas de este linaje, se requiere que aparezca: a) el contrato, como fuente de obligaciones que afirma haber incumplido; b) la mora del demandado; c) el incumplimiento de tales obligaciones, d) el daño sufrido como consecuencia de ese incumplimiento"*. (C.S.J., Caso Civ, 3 de noviembre de 1977.)

² TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDEL LÍN SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL ,MP MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO Medellín, veinte (20) de marzo de dos mil veinticuatro (2024),



En similares términos el Alto Tribunal ha sostenido en otros pronunciamientos, tratándose de la responsabilidad civil contractual como fuente invocada por la parte actora en el asunto, que sus elementos constitutivos son:

(...) el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado»³

Es decir, todo aquel que cause un daño a otro está obligado a responder, dicha obligación es considerada como una sanción resarcitoria, que busca dejar a quien se le causó el agravio, en una situación lo más parecida posible, a como se encontraba antes de sufrir el daño.

Sobre el tema de la Responsabilidad Civil se ha pronunciado el alto tribunal civil y en específico en sentencia del 3 de diciembre de 2018, Radicación n.º 11001-31-03-020-2006-00497-01, expreso:

4.1. La responsabilidad civil *«puede ser definida, de forma general, como el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, bien porque dicho hecho sea consecuencia de la violación de deberes entre el agente dañoso y la víctima al mediar una relación jurídica previa entre ambos, bien porque el daño acaezca sin que exista ninguna relación jurídica previa entre agente y víctima»⁴.*

Estas dos clases de responsabilidades están consagradas en nuestro Código Civil, en los artículos 2341 y siguientes la denominada extracontractual y en los artículos 1604 a 1617 y en reglas especiales para ciertos negocios, la contractual. Esta Corte ha dicho:

«El principio universal ya expresado, nemo laederi, en tratándose de la responsabilidad civil, se bifurca, porque el perjuicio puede venir de un acto contractual, violación o incumplimiento del contrato, ley de las partes, o de un hecho extracontractual, voluntario o no, que perjudique a terceros.

De modo, pues, que la responsabilidad civil y por lo tanto la profesional, puede derivarse del incumplimiento o violación de un contrato, o consistir en un acto u omisión que sin emanar de ningún pacto cause perjuicio a otro. Esto da lugar y nacimiento a la responsabilidad contractual reglamentada en el Código Civil especialmente en el título 12 del libro 49 y a la extracontractual o aquiliana

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. M. P. NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Bogotá, D. C., 9 de marzo de 2001. Exp. No. 5659

⁴ López y López Ángel M. *Fundamento de derecho Civil. Tirant lo blanch, Valencia, 2012, pág. 406.*



a que se refiere el título 34 también del libro 49 de dicha obra». (CSJ SC del 5 de marzo de 1940).

En época más reciente en relación con la diferencia que existe entre las responsabilidades contractual y extracontractual sostuvo:

«En múltiples ocasiones la jurisprudencia de la Corte ha reiterado la notoria diferencia que existe entre la culpa contractual y la aquiliana, fundamentalmente en cuanto a su origen y trato jurídico, pues la primera tiene por venero el incumplimiento de una obligación convencional al paso que la segunda nace con prescindencia de todo vínculo contractual y tiene lugar cuando una persona, con motivo de una conducta ilícita (dolosa o culposa), le irroga daño a otra.

2. En el campo civil, la primera se encuentra regulada en el título 12 del libro 4 y la segunda por el título 34, revistiendo interés en aquella no es esta las diversas clases de culpa. Por tal virtud, se ha dicho que la diferente naturaleza de ambas responsabilidades explica y justifica que el legislador las haya reglamentado de manera distinta y separada, en tal forma que los principios legales o reglas establecidas para la una no pueden indistintamente aplicarse a la otra. En efecto, la Corte ha sostenido que "dado el distinto tratamiento que el estatuto civil da a una y a otra en títulos diversos del mismo y la manifiesta diferencia que hay entre ellas (la culpa contractual y la aquilina), no ha aceptado que se puedan aplicar a la culpa contractual los preceptos que rigen la extracontractual, ni al contrario, sino que cada una se regule por las disposiciones propias" (Cas. Civ. De 17 de junio de 1970, CXXXIV, 124)» (CSJ SC de 30 de mayo de 1980).

Siendo el primero de los elementos de la responsabilidad civil contractual, la existencia de un contrato válidamente celebrado, como primera medida deberá el despacho ocuparse de determinar o calificar el tipo de convención celebrada entre las partes trabadas en la Litis, tarea que implica establecer las obligaciones que se derivan de esa convención, determinado lo anterior, deberá establecer el despacho si existió un incumplimiento tardío o imperfecto de algunas de las obligaciones, si finalmente existe daño y nexos causal que den lugar a la responsabilidad.

EL CASO

Definido lo anterior, se entra a estudiar lo atinente a la responsabilidad civil contractual que nos ocupa y para que se pueda determinar la supuesta responsabilidad atribuida por los demandantes al extremo pasivo.

Decantado lo que precede se inicia con el estudio de los elementos de la responsabilidad civil contractual, siendo el primero de ellos la **existencia de un contrato válido**.



En el presente caso, se tiene que la parte actora corresponde a una persona jurídica de las reguladas por la Ley 675 de 2001, Propiedad Horizontal, definida como aquella que está conformada por los propietarios de bienes de dominio particular que forman el edificio o conjunto, en la que además concurren derechos exclusivos sobre los bienes privados, como también derechos de copropiedad.

Ahora bien, debido a que la sociedad constructora según prueba de la licencia de urbanismo y construcción (RESOLUCION No. 162 de 2015, RESOLUCION No. 634 de 2015 MODIFICATORIA RESOLUCION No. 249 de 2017 PRORROGA, Resolución No 437 de Agosto 3 de 2017 de la curaduría No 1 de Barranquilla), se encuentra probado el vínculo bilateral entre las partes como se observa a consecutivo 10 del expediente digital que comprende este proceso, la cual, valga decir que, su existencia, no ha sido motivo de discusión.

De la demanda se advierte que, el incumplimiento contractual que exige la P.H. demandante surge de las obligaciones que asumió el constructor y vendedor respecto de la garantía en cuanto a la calidad, idoneidad, seguridad y en general por los defectos de la construcción, especificaciones determinadas en las normas vigentes.

En ilación con lo anterior, cabe resaltar que la responsabilidad del constructor por fallas en la calidad de las cosas, se encuentra señalada en el numeral 3 del artículo **2060 del Código Civil** :

“ARTICULO 2060. <CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO>. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: (...)

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.”

Por su parte la **ley 1796 de 2016** -por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.-

“ARTÍCULO 8°. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento que **dentro de los diez (10) años siguientes** a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas



en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

PARÁGRAFO. *El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.”*

El daño

Al respecto no existe duda respecto del elemento del daño, pues en su escrito de demanda la parte actora hace una relación de los defectos que a la fecha de la demanda presentaba la edificación y que pese a las reclamaciones no fueron atendidas por la parte accionada.

Pues bien, de las pruebas allegadas al plenario se encuentra el documento denominado “*Dictamen Técnico cumplimiento de normativa EDIFICIO CANTALUNA, carrera 64B N 86-116*”, elaborado por el arquitecto José zapata Valderrama, en el cual se enumeran los mismos, el cual fue sustentado en audiencia de instrucción y juzgamiento el día 3 de diciembre, siendo estos los siguientes:

✓ **Sobre los parqueaderos del Edificio Cantaluna**, arrojó la siguiente conclusión:

“Se trata de defectos de importancia que perjudican el fin o función principal de las celdas de parqueaderos. Estos defectos de construcción ocasionan el incumplimiento de los requisitos de funcionalidad, en lo que concierne a: dimensiones de la celda de estacionamiento, distancia de maniobrabilidad, facilidad de giro, dimensionamiento correcto de la calle central, aspectos que de haberse aplicado correctamente hubiesen garantizado un seguro y adecuado uso de los mismos.

El proyecto de los parqueaderos del Edificio Cantaluna no cumple los siguientes puntos de la norma y que a manera de resumen señalamos:

- *La celdas de estacionamiento No 60 no cumple las dimensiones mínimas (2.40ml x 4.50 ml en sitio), debió tener : 2.50 ml x 4.50ml.*
- *La celdas de estacionamiento No 11 - 12 - 17 - 45 no cumple las dimensiones mínimas (2.28ml x 4.50 ml en sitio) debió tener : 2.50 ml x 4.50ml.*
- *La celdas de estacionamiento No 38 no cumple las dimensiones mínimas (2.36ml x 4.50 ml en sitio), debió ser de: 2.50 ml x 4.50ml.*
- *La celdas de estacionamiento No 44 no cumple las dimensiones mínimas (2.27ml x 4.50 ml en sitio), debió tener : 2.50 ml x 4.50ml.*
- *La celdas de estacionamiento No 55 no cumple las dimensiones mínimas (2.41ml x 4.50 ml en sitio) debió tener: 2.50 ml x 4.50ml.*



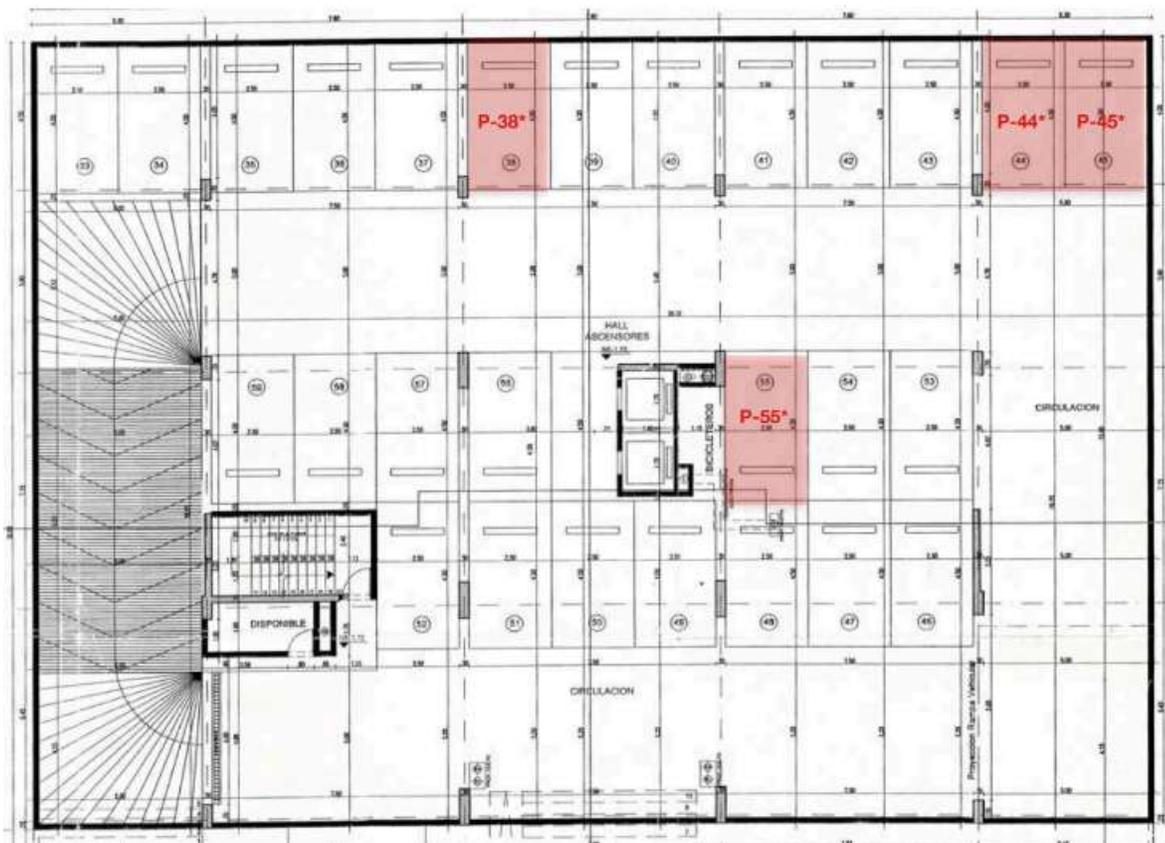
- La adecuación de los parqueaderos de visitantes (4.50 x 2.50) a parqueaderos de discapacitados (4.50 x 3.80) conllevará sin lugar a dudas a reducir del números de plazas de visitantes en detrimento de la comunidad de propietarios.
- Las salidas y entrada a los parqueaderos a nivel de acera incumplen la norma técnica para parqueaderos al no estar señalizadas.
- Los parqueaderos de discapacitados identificado en los planos con los números 14 - 15 y omitidos en el edificio, son bienes de propiedad y uso común y deben contabilizarse como parte del equipamiento comunal exigido por las normas.”

PRIMERA PLANTA

ESTACIONAMIENTOS RESIDENTES_09 UND.

ESTACIONAMIENTOS VISITANTES_13 UND.

Parqueadero No 60 no cumple dimensiones (2,40m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m



PLANTA SEMISÓTANO

ESTACIONAMIENTOS RESIDENTES_27 UND.

Parqueadero No 38 no cumple dimensiones (2,36m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m

Parqueadero No 44 no cumple dimensiones (2,27m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m

Parqueadero No 45 no cumple dimensiones (2,28m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m

Parqueadero No 55 no cumple dimensiones (2,41m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m



LA CIRCULACIÓN VEHICULAR ADYACENTE A LA SUBESTACIÓN NO CUMPLE ANCHO DE VÍA AL TENER 4.43 ML, DEBIÓ TENER MÍNIMO 5.00 ML. (Ver Artículo 486 POT.)

PLANTA SOTANO

ESTACIONAMIENTOS RESIDENTES _____ 31 UND.

EL ESTACIONAMIENTOS VISITANTES DISCAPACITADOS No 15 FUE ANULADO Y RENUMERADO CON EL No 29 PARA ASIGNARLO DE USO PRIVADO.

ESTACIONAMIENTOS VISITANTES DISCAPACITADOS No 14:

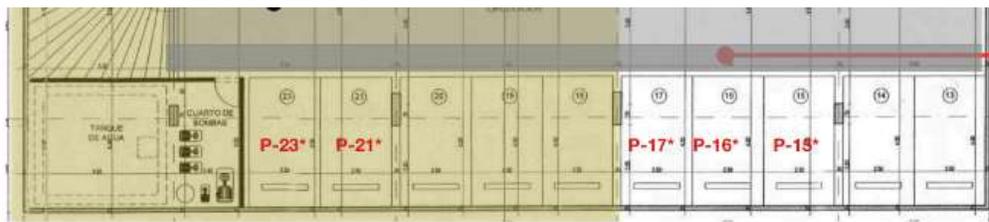
NO REÚNE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD AL TENER ALTURA ÚTIL INFERIOR A 2.0 ML

Parqueadero No 11 no cumple dimensiones (2,28m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m

Parqueadero No 12 no cumple dimensiones (2,28m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m

Parqueadero No 17 no cumple dimensiones (2,28m x 4,50m) debió ser 2,50m x 4,50m

LOS PARQUEADEROS NO 15-16-17-. INVADEN LA CALLE CENTRAL AL TENER EL ANCHO DE LA VÍA (4.43 ML) MENOR A LA ESTIPULADA EN LA NORMA (5.00 ML), LO QUE CONLLEVA QUE SOBRESALGAN LOS VEHÍCULOS, OCUPANDO PARTE DE LA CALLE DE CIRCULACIÓN, DIFICULTANDO EL PASO DE OTROS VEHÍCULOS Y EL INGRESO, SALIDAS Y GIROS DE MANIOBRA DE LOS VEHÍCULOS DE LAS CELDAS CORRESPONDIENTES HACIENDO DEL USO UN RIESGO Y PROCLIVES A ACCIDENTES.



PARQUEADEROS DE RESIDENTES 15 - 16 - 17 - 21 - 23

NO CUMPLIR LA DISTANCIA MÍNIMA RECOMENDADA PARA LA MANIOBRA DE ACCESO (5.00 ML) A LOS PARQUEADEROS 15-16_17-21-23. OCASIONÓ EL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONALIDAD, SEGURIDAD E IDONEIDAD DE LAS CELDAS CITADAS, DEFECTOS QUE DIFICULTAN EL ACCESO VEHICULAR.



EXISTE RIESGO DE ACCIDENTE AL MOMENTO DE ENTRAR O SALIR DE LAS CELDAS DE PARQUEADEROS Y CON OTROS VEHÍCULOS AL CIRCULAR POR ESTAR INVADIDA LA VÍA DE CIRCULACIÓN CON DIMENSIONES MENORES (4.10ML) A LAS RECOMENDADAS (5.00ML) VER FOTOS ANEXAS.

- ✓ **En cuanto a los parqueaderos para discapacitados**, se dictaminó: “La empresa Constructora modificó la distribución de los parqueaderos de discapacitados (2) al asignar el parqueadero de discapacitado No. 15 como de uso exclusivo al apartamento 401 y el parqueadero para discapacitado No. 14 al estar ubicado bajo la rampa vehicular lo hace inoperante o inhábil a su propio fin o uso, que sería equiparable a una falta de entrega.

La modificación realizada no se corresponde con el ARTICULO 479°. DE LA REGLAMENTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDA al variar el número de parqueaderos de visitantes de 15 (ver planos aprobados) a 13 plazas. Al asignar el



parqueadero de discapacitados No. 15 como privados omitió el cumplimiento del ARTÍCULO 486 DEL POT. y el parqueadero No. 14 equiparado a una falta de entrega.

De la aprobación de la licencia de obra y planos se deduce el cumplimiento de las normas que le son exigibles y de las formalidades administrativas que debe reunir para cumplir los requisitos necesarios para su aprobación, pero este requisito no exige por sí mismo al constructor de los perjuicios y responsabilidades que se deriven, si las normas que le son de

aplicación y cumplimiento fueron inadvertidas, omitidas, desconocidas o tolerado su incumplimiento, con énfasis especial al parqueadero de discapacitado No. 14 al no cumplir con las exigencias de calidad, idoneidad y seguridad que le son exigibles”

✓ **Sobre las salidas de Evacuación del EDIFICIO CANTALUNA**, en el dictamen se concluyó: *“En el Edificio Cantaluna se deben adecuar las salidas de evacuación de los sótanos (escalerasde evacuación de emergencia) a la normativa que contempla las << Salidas a prueba de humo.>> (NSR 10, K.3.8.7.1, K.3.8.4.1, K.3.8.3.1, K.3.8.3.11 y NTC 1700. 3.9 - 4.1.2.5).Recomendaciones de obligado cumplimiento que fueron omitida por la Empresa Constructora”*

✓ **Sobre las rampas vehiculares del Edificio Cantaluna⁵**, el perito presentó los siguientes hallazgos:



RAMPA VEHICULAR EXTERIOR EDIFICIO CANTALUNA

Las rozaduras, los rasponazos en la parte inferior de la carrocería, las marcas presente en el pavimento de la rampa y el temor de los propietarios de golpear el bumper o los bajos de los vehículos, con riesgo de accidente, revela la envergadura de los defectos que impiden el normal uso conforme al destino de la cosa, convirtiendo su utilización en ciertamente irritante y molesta.(ver Diagrama 1).

⁵ Ver consecutivo 002, folio 153 del expediente digitalizado



Al analizar la situación de la rampa de acceso del edificio construida con una pendiente excesiva del 22 % o más, sin zona de transición, recomendadas en los manuales de rampas vehiculares, se ha generado un grave problema para los propietarios que acceden o salen de los parqueaderos, al no cumplir con los aspectos arquitectónicos que hubiesen permitido un adecuado diseño que habría garantizado una gestión más adecuada, eficiente y funcional de las rampas, tal como lo señala la norma contemplada en el Acuerdo Distrital 003 de 2007. Artículo 486° y 474°

Las Normas y las medidas de prevención recomendadas en los manuales que evitarían potenciales accidentes, están para aplicarlas. Su omisión supone la no-funcionalidad de las instalaciones a las que se refiere y estas hablan de "recomendaciones mínimas", por lo que en el momento que no se cumple en uno o varios de sus puntos, pierde la funcionalidad todo el conjunto de las rampas.

Sobre la deficiente ejecución de las rampas de acceso a los garajes tal y como están construidas son de << difícil utilización >> por lo que debe entenderse como un << Vicio de Construcción >>. Se trata de defectos de importancia que perjudican el fin o función principal de la misma. Son defectos en la construcción que ocasionan el incumplimiento de los requisitos de seguridad y funcionalidad exigidos por la norma.

Hay que tener en cuenta que la calificación como << Vicio de Construcción >> de los existentes en las rampas, están vinculados a la omisión en su correcta diseño, construcción o ejecución por todos los implicados al no considerar radio de giros, pendientes excesivas, y la zona de transición recomendada.

✓ **Sobre la protección contra incendios del Edificio Cantaluna, se observa en el dictamen lo siguiente:**

El cumplimiento de las normas de protección contra incendio permite reducir a límites aceptables el riesgo de que los residentes de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental. A través de estas normativas se contemplan los requisitos básicos de la edificación relacionados con la protección contra incendios, que tienen por objeto el de garantizar la seguridad y patrimonio de los residentes.

Por estas razones la instalación contra incendio no se ajusta a la normas que hubiesen permitido un adecuada planificación, diseño e instalación de las mismas, que habrían garantizado un uso más adecuado, seguro, eficiente y funcional contemplada en el Reglamento NSR - 10. y el Acuerdo 003 de 2007, POT Compilado.

No se puede conceder excepciones a las normas que regulan la protección contra incendios. Las disposiciones y documentación contra incendio expedidas mediante la certificación de cumplimiento por el Cuerpo de bomberos al no haber tenido en cuentas las normas de obligado cumplimiento en lo concerniente a la detección temprana de incendios no se ajustan a cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y de la Norma NSR- 10 que la reglamenta. Se fundamenta esta argumentación en la valoración de un componente de los hechos que resulta de la falta de constatación que las exigencias urbanísticas y las normas contra incendio que le son de aplicación fueron inadvertidas, omitidas o toleradas en su incumplimiento por las partes interesadas.

En consecuencia la << aprobación de los planos >> y la omisión de los artículos que lo contienen no exime a la empresa constructora de la responsabilidad de la aplicación de las normas que le son de obligado cumplimiento, vinculando por tanto, a todas las partes implicadas al cumplimiento de las normas urbanísticas y de contra incendio

✓ **Sobre la accesibilidad del Edificio Cantaluna:**

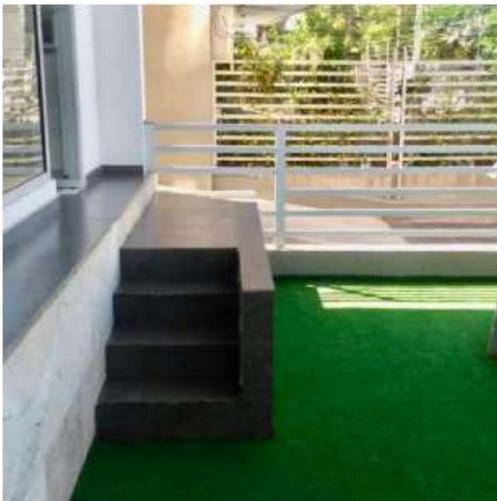


La planta eléctrica del Edificio Cantaluna se encuentra instalada en la planta de sótano 2 (parqueaderos). Ubicada de manera que afecta lo menos posible por ruido a los residentes y vecinos. No hay hasta la fecha quejas de los residentes o de los vecinos respecto a molestias por ruido generado por el grupo electrógeno.

El ducto o chimeneas para el control de emisiones con salida a nivel de cubierta conforme a las Buenas Prácticas de Ingeniería establecidas en el Protocolo para el Control y Vigilancia de la Contaminación Atmosférica Generada por Fuentes Fijas.



LA CONSTRUCTORA OMITIÓ LA INSTALACIÓN DEL PASAMANOS EN LA ESCALERA EXTERIOR DE ACCESO AL EDIFICIO, SIN CONSIDERAR LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD INSTAURADAS PARA PERMITIRLE SU USO SEGURO. VER POT ARTICULO 553 <<...DEBERÁN CONTAR CON PASAMANOS PARA DISCAPACITADOS Y PERSONAS DE LA TERCERA EDAD.>>



✓ sobre los vidrios y productor vidriados del Edificio Cantaluna⁶

⁶ Ver consecutivo 002 folio



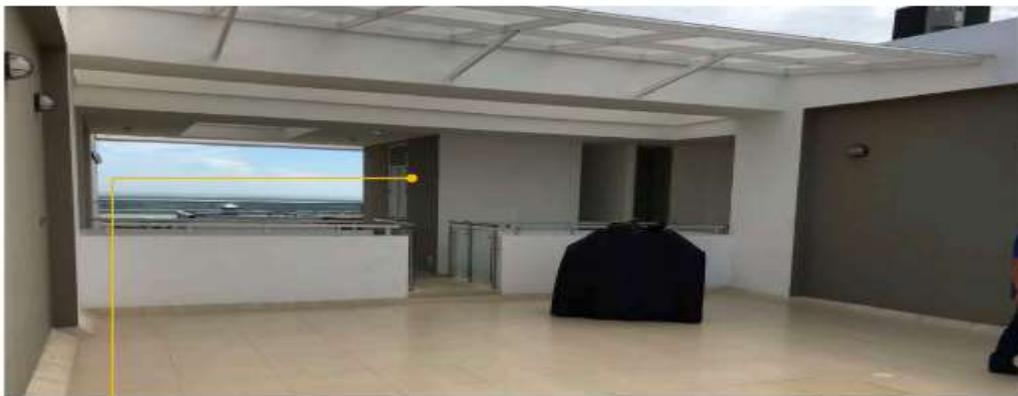
Las acristalamientos situados en el de acceso al Edificio Cantaluna y las vidrieras instaladas en áreas de circulación desde y hacia las áreas comunes, deben acristalarse con vidrio con rotura segura (donde hay posibilidad de impacto) y en los apartamentos si se trata de un balcón o terraza accesible. Los vidrios de los acristalamientos una vez instalado tienen la misma apariencia y teniendo en cuenta que no están marcados e identificados como vidrios de seguridad (Ver norma K.4.3.9.1.7) la empresa instaladora deberá certificar el cumplimiento mediante la << Declaración de Conformidad del Proveedor >> de las la Norma K.4.3.9. Requerimientos de seguridad ante el impacto humano.

En el vestíbulo de acceso se omitió la ventilación al carecer de ventanas y al no haber sido consideradas las condiciones de habitabilidad y renovación del aire .

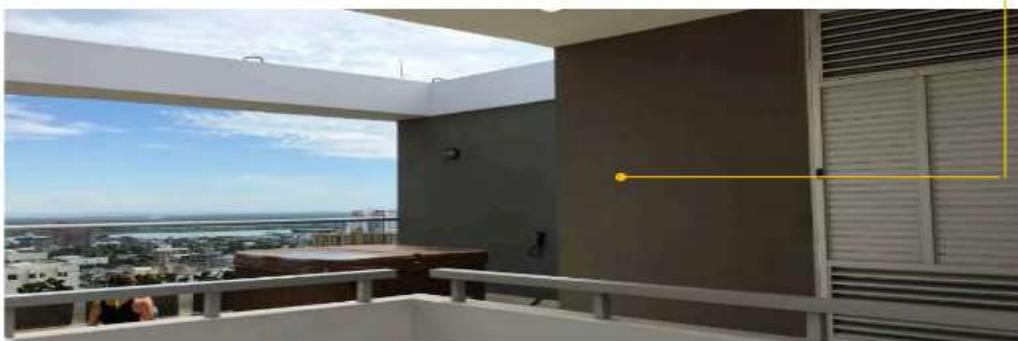
La instalación de las ventanas permite la ventilación de los locales haciendo que su uso sea inherente al fin o función principal a la que están destinadas. En consecuencia se debe proceder a su instalación como parte integral de las áreas señaladas, adecuándola a las condiciones de habitabilidad contempladas en Artículo 540 del POT.

- ✓ **Además en el dictamen, también se señaló la omisión de trabajos pendientes de finalización, como la falta del ascensor en el área recreativa⁷:**

ESTADO ACTUAL ÁREA RECREATIVA ALTILLO



UBICACIÓN DE LOS ASCENSORES DE ACUERDO A PLANOS APROBADOS



ESTADO ACTUAL DEL ÁREA RECREATIVA PLANTA 10º ALTILLO SIN INSTALACIÓN DE ASCENSORES, OMITIENDO LAS CONDICIONES DE VENTAS SEÑALAS A LOS PROPIETARIOS Y DE CUMPLIMIENTO DE LICENCIA, PLANOS APROBADOS Y CONDICIONES DE ENTREGA OFERTADAS.

- ✓ **Sobre el diseño eléctrico contra la protección de rayos, el dictamen se concluyó⁸:**

⁷ Ver consecutivo 002, folio 218 del expediente digitalizado

⁸ Ver consecutivo 002 folio 270 del expediente digital



El Edificio Cantaluna cuenta con Sistema Integral de Protección Contra Rayos. El Constructor y el Profesional competente responsable de la dirección o construcción directa de la instalación eléctrica deben asegurar que la instalación cumple con todos los requisitos del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas que le apliquen y demostrarlo mediante el diligenciamiento y suscripción del documento denominado Declaración de Cumplimiento con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas , en los términos del formato establecido en el numeral 34.3.4 del Anexo General (Retie)

Toda instalación objeto del RETIE debe demostrar su cumplimiento mediante la Declaración de Cumplimiento suscrita por quien realice directamente la construcción, la remodelación o ampliación de la instalación eléctrica acompañada del Dictamen de Inspección y verificación de Instalaciones Eléctricas expedido por el organismo de inspección acreditado por ONAC que valide dicha declaración.

La solicitud de contar con la totalidad de la documentación técnica de las instalaciones de electricidad y de los certificados correspondientes tiene como finalidad el de poder funcionar de manera autónoma y segura una vez demos por concluidos el proceso de recibo a conformidad del Edificio Cantaluna . A la fecha LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARANGO FELIZZOLA PROYECTOS S.A.S, no ha hecho entrega de la documentación relacionados en la << SOLICITUD DE DOCUMENTACIÓN A LA EMPRESA CONSTRUCTORA >> del presente informe, únicos documentos que avalan la conformidad de la instalación eléctrica del Edificio Cantaluna.

A la fecha la empresa constructora no ha entregado el Certificado Retie de Uso Final- Tablero de Medidores. (Ver Anexo 13 -Tablero de Medidores Edificio Cantaluna).único documento que garantiza la conformidad de la instalación.

- ✓ **Sobre la piscina del Edificio Cantaluna, se dictamino que esa debe instalar una valla que separe los vasos de piscina de niños y adultos.⁹**

Ahora bien, en la sustentación del dictamen el Arquitecto JOSE ZAPATA VALDERRAMA, se ratificó en todos los puntos del dictamen presentado denominado “*DICTAMEN TECNICO CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA*” del edificio *CANTALUNA* ubicado en la carrera 64B N 86-116. El cual obra a consecutivo 002 folio 107 del expediente digital.

Sobre el dictamen manifestó el perito: “*el dictamen técnico consiste en verificar que las normas se han aplicado, y luego de verificar, se puede sacar un comentario al respecto, que fue lo que se hizo*”

Sobre los valores y costos que se deben incurrir para reparar las falencias, al interrogar como llego al monto estimado afirmó: “*lo que se hizo fue dar un estimativo de los costos que en condicione ideales al momento de iniciar la obra se hiciera los trabajos de manera normal*”

Dentro de las testimonios traídos por la parte actora se encuentra, la señora KATERINE CASTILLO ROLLONG propietaria del apartamento 702 del edificio Cantaluna, en el testimonio rendido en audiencia de instrucción y juzgamiento, señaló que, su inconformidad consistía en la a inclinación de la rampa ubicada en el primer piso, y que va a lo los parqueaderos del semi sótano, en sus palabras señaló: “*cuando voy a girar la rampa con la camioneta que tengo, se le activa un sensor de anticolidión, lo que*

⁹ Ver consecutivo 002 folio 288 del expediente digital



hace que la camioneta se bloquee y no permita maniobrar correctamente, para girar, tanto al principio, como cuando llego al semi sótano; esa es la queja principal y la diaria, porque cada vez que realizaba ese movimiento se me bloqueaba el carro, siempre hubo un riesgo de colisión y el segundo es que cuando nos vendieron decía que el ascensor iba a llegar hasta el último piso, pero nunca fue construido(....)”

De igual manera, la señora GRETTEY CASAS ANILLO, propietaria del apartamento 205 y copropietaria de los apartamentos 502 y 503 en el edificio Cantaluna, manifestó que ha sufrido perjuicios por la construcción del mencionado edificio, señalando lo siguiente en su testimonio: *“el parqueadero de las rampas, los anchos utilizados en los parqueaderos como no son acordes a lo que pide la norma, es muy difícil parquear; hemos rayado los carros múltiples veces, a pesar de tener dos parqueaderos, no da el largo que exige la norma, aparte de eso hemos tenido inconvenientes en fugas, niveles(...).”*

Por su parte, la parte pasiva allegó el testimonio del señor **Gilberto Cardona**, Ingeniero Civil, quien manifestó sobre los parqueaderos del edificio Cantaluna que: *“cumplen con las dimensiones establecidas en los planos aprobados por la curaduría”* al preguntar sobre el inconveniente de ingresar un vehículo al parqueadero, este manifestó *“la rampa está construida de acuerdo con la geometría y los anchos, aprobados por la curaduría, obviamente no es la rampa más ancha que exista, pero tampoco es la peor de todas....no es una rampa cómoda”*

Al interrogarlo sobre las salidas de evacuación este manifestó *“están las escaleras de evacuación tal vez no se instalaron puertas porta fuego en el sótano y semisótano”, aceptando que no existen dichas puertas en el edificio Cantaluna.*

Por su parte, el señor JOSE ALEJANDO VENEGAS, representante legal, del extremo pasivo, al absolver su interrogatorio manifestó que faltaban dos puertas del sótano y semisótano, al preguntarle sobre las medidas tomadas, en cuanto a las quejas recibidas por los copropietarios señaló¹⁰ que, no se negó a realizar las reparaciones, indicando que : *“las reparaciones se lograron y se hicieron varias reparaciones, estuvimos allá con un obrero básicamente un año con un obrero después de un año después de las entrega de los apartamentos, para atender las posventas de las zonas comunales y de los apartamentos, que si se presentara una fuga la arreglara, si se había problemas de pintura se arreglara, cuando ustedes empezaron a manipular las cosas, cuando empezaron a meterle mano a la piscina, a la planta eléctrica, y me toco volver a arreglar, cuando empiezan a decir que no puedo colocar bombas en el primer piso...cuando empiezan a decir que los virios no eran templados, decidimos esperar que ustedes decidan(refiriéndose al despacho).*

¹⁰ Ver consecutivo 26 del expediente digital 1:30:52



Todo lo anterior permite concluir que los daños reclamados corresponden a daños que puede ser objeto de garantía legal.

Esclarecidos positivamente los elementos de la existencia del contrato válido, las obligaciones contractuales y legales asumidas por el constructor de la propiedad horizontal y el daño objeto de la garantía legal, en este caso, corresponde determinarse si se configura el elemento del incumplimiento tardío o imperfecto de alguna de las obligaciones contractuales, que a su vez configura la culpa o responsabilidad contractual. El sustento probatorio del incumplimiento de las obligaciones del contratista corresponde al dictamen pericial elaborado y firmado por JOSE ZAPATA VALDERRAMA.

Ya que, en el dictamen se referencian las áreas comunes que presentan faltantes durante su construcción y se requieren obras necesarias con el fin que no se presenten accidentes que puedan causar heridos, así como también existen faltantes que se contemplan en los planos del proyecto y en el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, entre ellos, adecuación de las redes y equipos para incendios, la rampa para ingresar a parqueaderos, y las medidas de parqueaderos entre otros, que se encuentran señalados en el dictamen y fueron expuestos en párrafos anteriores.

En cuanto a **la garantía legal** está contemplada en la **Ley 1480 de 2011**:

“Artículo 7°. Garantía legal. *Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos.*

En la prestación de servicios en el que el prestador tiene una obligación de medio, la garantía está dada, no por el resultado, sino por las condiciones de calidad en la prestación del servicio, según las condiciones establecidas en normas de carácter obligatorio, en las ofrecidas o en las ordinarias y habituales del mercado.”

En ese orden, los aspectos comprendidos dentro de la garantía legal, el artículo 11 de la misma ley señala que, en el caso de los bienes inmuebles, los constructores tienen la obligación de responder por las condiciones de **calidad e idoneidad** señaladas, las cuales tienen como referente: las legalmente exigibles (contenidas en normas técnicas, reglamentos técnicos, códigos), las contractuales pactadas, las anunciadas por el constructor y, finalmente, las condiciones ordinarias y habituales del mercado. A su vez el Decreto 735 de 2013 reglamenta la forma de reclamar la garantía sobre los acabados, líneas vitales (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles).

Luego entonces, siendo la garantía legal, el termino durante el cual el constructor esta obligado a responder por condiciones de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento del bien inmueble adquirido, y siendo estos los señalados en la demanda, como lo son deficiencias en acabados, inconsistencia en las medidas de los



parqueaderos, defectos en las vías de acceso a los parqueaderos, falta de asesor en el último piso, entre otros.

En cuanto a la calidad, entiéndase esta como, todas las características que conforman la vivienda que se ha ofrecido por el vendedor, estas deben ir acordes a las condiciones establecidas en las normas de carácter obligatorio, en las ofrecidas o en las ordinarias habituales del mercado; Mientras que la idoneidad se refiere las condiciones que presenta el bien inmueble para ser habitado.

En el caso objeto de estudio, la parte demandada, intento desvirtuar el dictamen aportado por la parte actora, con testimonios, no presentó otro dictamen, ni objeto el dictamen traído por la demandante, con lo que con lo aportado, no se logró desvirtuar lo manifestado en dicho dictamen, como los defectos, fallas y faltantes; en el caso del testimonio del Ingeniero Civil, el señor Gilberto Cardona, traído por la parte pasiva, resulta insuficiente ya que este, no descoció algunos daños, y no es de recibo para este despacho que indique que hay peores rampas refiriéndose a las que existen en el edificio Cantaluna.

Aunado a lo anterior, pese a que no fue de resorte de discusión en el proceso, pues fue aceptado por la parte pasiva, que se existió reclamo en tiempo la garantía por insatisfacción de la obra, en cuanto a la calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento de las áreas comunes, por parte de la demandante, así haberle sido reclamada en tiempo la garantía por insatisfacción de la obra estaba en su obligación contractual la entidad demandada de satisfacer dichas reclamaciones.

Según las pruebas aportadas y practicadas se puede afirmar la constructora accionada no satisfizo a plenitud la reparación de las inconsistencias presentadas en la construcción las cuales aparecen claramente especificadas en el dictamen pericial aportado con la demanda.

Por todo lo anterior no prosperan las excepciones denominadas NO HAY RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL NI EXTRA CONTRACTUAL POR PARTE DEL DEMANDADO-INEXISTENCIA DEL DAÑO NI PERJUICIO CAUSADOS POR PARTE DE LOS DEMANDADOS HACIA EL DEMANDANTE.

Así entonces, no queda duda alguna que encuentran demostrados todos los elementos de la responsabilidad contractual aquí deprecada en contra de la demandada por incumplimiento a sus obligaciones de garantía en cuanto a la calidad, idoneidad, seguridad y buen estado y funcionamiento de los bienes comunes de la PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CANTALUNA.

En cuanto al monto de los perjuicios que deben ser indemnizados por los aquí accionados el Despacho acoge el dictamen del valor de las reparaciones en que debe incurrir para solventar las deficiencias en la construcción que no fueron atendidas y reparadas oportunamente por el constructor según el Arquitecto JOSE ZAPATA VALDERRAMA, quien en audiencia indico como obtuvo dichos valores, en cuanto al lucro cesante no se concederá por no encontrarse probado. Se resalta en este punto,



que la parte accionada pese a refutar el valor de los daños, No allegó la prueba en contrario siendo de su carga procesal desvirtuar las pruebas de la contraparte, o por lo menos acreditar que el valor de las reparaciones ya que estas fueron aceptadas por el representante legal de la parte pasiva. Por tanto, el despacho acogerá el monto estimado por la parte actora como valor de los perjuicios causados, en la suma de e QUINIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L (\$590.462.674.00)

COMPañÍA SEGURADORA

En lo que atañe a la parte demandada IC INGENIEROS CONSULTORES S.A.S se tiene que se aportó al expediente, la póliza de seguros No. 1001215001383 donde funge como beneficiario IC INGENIEROS CONSULTORES con Nit 86003844283, encuentra el despacho que la misma cubre daños y amparos que no son de resorte de lo ventilado y reclamado en este caso, por lo cual no podrá ser condenada a asumir el pago de los perjuicios que sea condenada la parte pasiva.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las **EXCEPCIONES DE MERITO** planteadas por la parte demandada al contestar la demanda, denominadas NO HAY RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL NI EXTRA CONTRACTUAL POR PARTE DEL DEMANDADO- INEXISTENCIA DEL DAÑO NI PERJUICIO CAUSADOS POR PARTE DE LOS DEMANDADOS HACIA EL DEMANDANTE.

SEGUNDO: DECLARAR civil y contractualmente responsable al., por los daños causados al demandante **EDIFICIO CANTALUNA PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

TERCERO: CONDENAR al demandado IC INGENIEROS CONSULTORES S.A.S)Identificada con Nit No. 860038428-3 Y a el FIDEICOMISO LOTE IC INGENIEROS LTDA. con Nit 830.053.812 – 2, Cuya vocera y administradora es la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A con Nit No 860.531.315-3 a pagar en favor del demandante CONJUNTO EDIFICIO CANTALUNA con NIT 901204718-4, la suma de QUINIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L (\$590.462.674.00), por concepto del valor de las obras de reparación a efectuarse en las áreas comunes de la copropiedad.

Las anteriores sumas de dinero deberán ser pagadas por la parte accionada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia.

CUARTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, por lo expuesto.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense y liquidense por secretaria. Fijense como agencias en derecho a



ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000)**.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

NORBERTO GARI GARCIA
JUEZ

Firmado Por:

Norberto Gari Garcia

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 01

Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **78a9afc7cf54c69c0b6f8c1033b6cf20049f36a444820bd1ab8c2861a4e6e82a**

Documento generado en 14/01/2025 03:53:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>