

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA

CÓDIGO 253863103001

CALLE 8 # 19-88 OF. 206, CEL. 3133884210, TEL. 3532666 EXT.51340

jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, octubre 3 de 2023

**CLASE DE PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
SEGUNDA INSTANCIA**

RADICACIÓN: 253864003001-2020-00014-01

DEMANDANTE: CONDominio ALTAVISTA P.H.

DEMANDADO: CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS Y OTRO

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 4 de octubre de 2021, mediante la cual el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca, declaró que, entre la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS y el CONDOMINIO ALTAVISTA-PROPIEDAD HORIZONTAL, existió una relación contractual por la comercialización de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal y no obstante, acogió las excepciones de mérito propuestas por el demandado y el llamado en garantía y desestimó las demás pretensiones de la demanda.

2. ANTECEDENTES

2.1. El Condominio Altavista Propiedad Horizontal, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda de responsabilidad civil contractual y extracontractual, contra la Corporación Minuto de Dios, por el incumplimiento en la entrega de las áreas comunes de la copropiedad, con el fin de obtener los siguientes pronunciamientos:

1. Se declare que entre la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS y el CONDOMINIO ALTAVISTA-PROPIEDAD HORIZONTAL, existió una relación contractual por la comercialización de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública 0810 de fecha 6 de abril de 2009 protocolizada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria matriz 166-80232.
2. Se declare que la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS está obligada a la entrega total de las áreas comunes ofrecidas en el desarrollo urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL.

3. Se declare que la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS incumplió lo pactado al no entregar las siguientes áreas comunes, según lo acordado: (I) cerramiento de la copropiedad, (II) salón comunal, (III) zonas de parqueo comunal, (IV) cancha múltiple, (V) local comercial, (VI) energía eléctrica comunal, (VII) conducción de aguas lluvias, (VIII) muro de contención, y (IX) tanque de gas.
4. Se condene a la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS a:
 - 4.1. Realizar el cerramiento total del CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., en el término fijado por el despacho, conforme a lo ofrecido en el desarrollo urbanístico, con cerca viva.
 - 4.2. Entregar el SALÓN COMUNAL, en área de 175.5 metros cuadrados, conforme a la Resolución Número 064 del 19 de marzo de 2011.
 - 4.3. Entregar 32 ZONAS DE PARQUEO COMUNAL a las cuales se obligó y no entregó, o en subsidio, se condene al PAGO del equivalente en dinero de los mismos, en una suma total de \$64.000.000.oo.
 - 4.4. Entregar la cancha múltiple ofrecida en el desarrollo urbanístico, toda vez que la existente no cumple con la prestación de los tres servicios de Fútbol, Básquetbol y Voleibol, y lo exigido por planeación municipal.
 - 4.5. Realizar el reforzamiento estructural del local comercial, por presentar fisuras, el cual tiene un área de 95 metros cuadrados.
 - 4.6. Pagar la suma de \$ 7.690.023.oo, que corresponde a la cancelación que hizo el CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL, por la sanción impuesta por la empresa de energía eléctrica de Cundinamarca S.A.
 - 4.7. Pagar los trabajos realizados por la copropiedad para la canalización de las aguas lluvias, en construcción de 740 metros lineales de canaleta, en las vías internas del condominio, por una suma de \$ 14.800.000.oo.
 - 4.8. Pagar la suma de \$ 35.000.000, correspondientes a los dineros que sufragó la copropiedad, por los deslizamientos de tierra presentados frente a la casa 123, dineros que deben ser objeto de indexación a la fecha del pago.
 - 4.9. Trasladar el tanque de gas, conforme a lo establecido por la Oficina de Planeación Municipal de La Mesa Cundinamarca.
 - 4.10. Pagar las costas y gastos de este proceso.

2.2 Como hechos en que se sustentaron las pretensiones, la demandante manifestó que la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS desarrolló el proyecto urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., comercializando y vendiendo inmuebles, para lo cual, delegó a la empresa constructora TOTAL URBE LTDA. y constituyó el reglamento de propiedad horizontal a través de la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008, otorgada en la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá.

Explicó que la constructora TOTAL URBE LTDA., obrando en nombre y representación de la CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS, procedió a elevar a escritura pública la reforma del reglamento de propiedad horizontal, del CONDOMINIO ALTAVISTA, mediante la escritura pública No. 810 del 6 de abril de 2009 de la Notaría 11 del Círculo de Bogotá y el desarrollo Urbanístico DEL CONDOMINIO ALTAVISTA, se desarrolló en tres etapas, siendo la primera de 40 lotes, la segunda de 83 y la tercera hasta completar 123 lotes. Además, destacó que constituida la persona jurídica CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL, LA CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS, se obligó a la entrega de áreas comunes tal y como quedó establecido en la promoción y venta de los lotes ofrecidos, así: (I) Tres piscinas Climatizadas, (II) Mini mercado, (III) 68 Parqueaderos Adicionales, (IV) Salón comunal, (V) Oficina de administración, (VI) Zonas infantiles, (VII) Gas domiciliario, (VIII) Cancha Múltiple, (IX) Peatonales, (X) Tanque de agua general, (XI) Cuarto de basuras y (XII) Portería.

Así, señaló que la CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS incurrió en incumplimiento, pues dejó de entregar treinta y dos (32) parqueaderos comunales, ya que los desafectó, convirtiéndolos en parqueaderos de uso exclusivo, comercializando su venta, sin ninguna retribución a la copropiedad, adicionado a que, aun cuando se obligó a realizar el cerramiento total del CONDOMINIO con cerca viva, no lo entregó así.

Sumado a dichos incumplimientos, adicionó que: (I) La copropiedad no cuenta con el SALÓN COMUNAL en área de 175.5 metros cuadrados, conforme a la Resolución Número 064 del 19 de marzo de 2011, (II) La cancha Múltiple entregada no corresponde a la ofrecida y obligada en el desarrollo urbanístico, toda vez que la existente no cumple con la prestación de los tres servicios de Fútbol, Básquetbol y Voleibol, y lo exigido por planeación municipal. Además, no cumple con lo exigido por la norma en cuanto a la altura de malla y cerramiento detrás de las porterías y arcos, (III) El local comercial de 95 metros cuadrados de área presenta un alto riesgo de afectación que muestra a simple vista fisuras en su estructura externa, (IV) no se efectuó ningún tipo de canalización para la conducción de aguas lluvias a los ductos recibidores exigidos y plasmados en los planos aprobados por la oficina de planeación municipal de La Mesa Cundinamarca, y que contempla la Licencia de Construcción, por lo que se tuvo que adelantar por la demandante los trabajos de canalización de las aguas lluvias, en construcción de 740 metros lineales de canaleta, en las vías internas del condominio.

Además, resaltó que, debido a diferentes problemas de deslizamiento de tierra en algunos sectores, especialmente frente a la casa 123, se necesitó adelantar la construcción de un muro de contención el cual tuvo un costo de \$ 35.000.000.oo. Igualmente, explicó que, aun cuando la accionada entregó un TANGUE DE GAS DOMICILIARIO, aquel fue ubicado en espacio público; sumado a que, la empresa de Energía Eléctrica de Cundinamarca, desde el año 2013, empezó a hacer

requerimientos y visitas técnicas a las instalaciones eléctricas de las zonas comunes del CONDOMINIO ALTAVISTA, mismas que originaron la actuación sancionatoria de la empresa prestadora del servicio público en contra de la copropiedad, por encontrarse sin legalización, razón por la que, la copropiedad tuvo que asumir en el año 2011, el pago de la suma de \$ 7.690.023.00 por una sanción.

2.3. Del fallo de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 4 de octubre de 2021, el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA – CUNDINAMARCA, declaró que entre la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS y el CONDOMINIO ALTAVISTA P.H. existió una relación contractual por la comercialización de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 0810 del 6 de abril de 2009, protocolizada en la Notaría 11 del Circulo de Bogotá. Sin embargo, declaró probadas las excepciones de mérito presentadas por la demandada y el llamado en garantía y concernientes a la *“Buena fe”*, *“Cobro de lo no debido”*, *“Nadie puede alegar su propio dolo o torpeza”*, e *“Inexistencia de daños y perjuicios”*.

Al respecto, señaló que, si bien dentro del decurso del proceso se acreditó que entre la Corporación Minuto de Dios y la sociedad Total Urbe S.A.S., se celebró un contrato de cuentas en participación para el desarrollo del proyecto urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., comercializando y vendiendo inmuebles, no se constató que aquellas sociedades hubiesen incumplido sus deberes contractuales.

Así, en lo referente a los parqueaderos comunales, señaló que en la Asamblea General de Propietarios del 14 de mayo de 2011, protocolizada mediante escritura pública No. 2169 del 25 de agosto de 2011 de la Notaria Única de La Mesa, se decidió modificar el reglamento de propiedad horizontal para desafectar 43 parqueaderos comunes de uso exclusivo, para convertirlos en parqueaderos de dominio particular, por lo que resulta inadmisibles que se le impute responsabilidad alguna a la constructora frente a tales hechos.

Continuó su análisis indicando que, al plenario se allegó copia del *“Acta de recibo de zonas comunales del condominio Altavista”* de fecha 30 de julio de 2011 en la que se dejó constancia del buen estado y funcionamiento de las zonas comunes y en el que se hizo mención expresa a los parqueaderos, cancha múltiple, salón comunal, red de gas, red de alcantarillado de aguas lluvias con sumideros, rejillas transversales y pozos, red de alcantarillado aguas negras con pozos y redes eléctricas, aprobado por la Empresa de Energía de Cundinamarca. Además, resaltó que dicha acta de entrega fue el producto del acercamiento entre el constructor y la copropiedad, durante los meses de mayo, junio y julio de 2011.

Referente al salón comunal, señaló que éste cuenta con un área de 229 m², es decir, cuenta con un área superior a la relacionada con la demandada; por su parte, la Cancha Múltiple fue recibida teniendo en cuenta el oficio de planeación No. O.P. NO. 780-jnh-2011 del 21 de junio de 2011 y que da cuenta de la necesidad de una zona verde en ese lugar, para cumplir con las normas urbanísticas necesarias.

Sobre el sistema de redes eléctricas, determinó que, de las pruebas adosadas al plenario se estableció que el sistema de media, baja y distribución de energía

eléctrica comunal fue revisado, recibido y matriculado por parte de la Empresa de Energía Eléctrica de Cundinamarca y, en todo caso, de la documental adosada, se constató que las diferentes anomalías comprobadas por la empresa de energía se contraen a los medidores que fueron indebidamente manipulados, sin que se pueda establecer quién es el responsable de tales hechos, e incluso, destacó que dichas anomalías responden a situaciones ocurridas con posterioridad a la entrega de las redes.

En lo relacionado con la canalización de aguas lluvias, se comprobó que éstas sí fueron adelantadas y, de considerarse que aquellas fueron insuficientes o no cumplen su función de forma adecuada, así debió advertirlo desde el primer momento el comité de recibo de zonas comunes, o siquiera allegarse la respectiva prueba técnica que acreditara dicha situación; lo mismo concluyó con el citado muro de contención ubicado frente a la construcción en el lote 123, muro que fue construido por la Constructora TOTAL URBE S.A.S. (tapia en tierra armada que no sobresale en el terreno) y del cual no se acreditó su insuficiencia o ineficacia.

Finalmente, sobre la instalación del tanque de gas, resaltó que el mismo fue entregado en forma de comodato, por lo que, si no se está conforme con su ubicación, la copropiedad está en posibilidad de desplazarlo o retirarlo. Respecto al local comercial, señaló que no fue demostrado que entre las partes hubiese existido un acuerdo en el que la Corporación Minuto de Dios, en su calidad de propietaria, haya asumido algún compromiso de mantenimiento del inmueble y, en todo caso, tampoco se acreditó algún perjuicio ocasionado al demandante por causa de aquella falta de refacción al inmueble.

2.4. Argumentos de la Apelación

La parte demandante solicitó se revoque la sentencia proferida en primera instancia, pues manifiesta que la decisión adoptada es contraria a la realidad jurídica de los hechos y deja de lado la obligación contractual que le asiste a la demandada, de entregar el total de las áreas comunes ofrecidas en el desarrollo urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., de acuerdo a la promoción, divulgación y venta en su folleto, tales como el cerramiento total de la copropiedad, especialmente de los linderos de los lotes 19, 20 y 21 y que produjo que la copropiedad tuviese que pagar la respectiva licencia de encerramiento en el año 2017.

Por otro lado, señaló que no existe un salón comunal, en tanto en el espacio entregado no se pueden adelantar eventos con privacidad, puesto que está expuesto al público, e incluso hace parte del tránsito para ingresar a las piscinas, es decir, considera que lo entregado no puede ser apreciado como un salón comunal, describiéndolo como un área libre cubierta con teja, separada con muro a media altura de un metro y veinte centímetros en dos costados, otro costado con reja metálica que lo separa de la piscina y el otro costado con libre acceso a la comunidad, colindando con la piscina de niños.

En lo referente a la zona de parqueo, señala que la reunión ordinaria de copropietarios celebrada el 14 de mayo de 2011, en la que se habría cambiado la destinación de 32 parqueaderos, se adelantó sin que se reuniera el *quorum*

necesario para proceder a la modificación del reglamento de propiedad horizontal, y la misma sólo beneficio a los hoy demandados.

Adicionó su argumentación, señalando que la cancha entregada no cumple con los tres servicios de fútbol, basquetbol y voleibol, ni cumple con la norma en cuanto al cerramiento, puesto que la demandada entregó una zona en gramilla, para cumplir con el 15% de zona verde exigida por planeación.

En lo correspondiente a la energía eléctrica comunal, señala que el *a quo* también se equivocó, en tanto la copropiedad no contaba con legalización y aprobación de la entidad prestadora del servicio, lo que produjo que desde el año 2013 se iniciaran las visitas técnicas a las instalaciones eléctricas de las zonas comunes y derivó en una sanción de \$ 7.690.023.00. A su turno, sobre el sistema de conducción de aguas lluvias, reiteró que no existía una verdadera canalización de las aguas lluvias, pues cada vez que llovía en el sector, se generaba un caos dentro del condominio, e incluso se inundaba algunas viviendas.

Respecto al muro de contención, destacó que en el plenario existen pruebas suficientes sobre el deslizamiento de tierras del lindero del condominio con el predio de la fundación Futuro Juvenil, que puso en riesgo de colapso la vía peatonal y las viviendas de ese sector, entre los que se encuentra la visita técnica e intervención de la oficina de planeación municipal de La Mesa-Cundinamarca- efectuada el 16 de abril de 2013 y que da cuenta de que *“el sendero peatonal no cumple con la norma de aislamiento respecto a la propiedad vecina (...) ya que la distancia es de 1.50 metros. Al revisar el lindero desde el predio de futuro juvenil se aprecia que hay empalizada que hace las veces de muro de contención en una extensión de 27 metros, parte de los cuales ya desapareció quedando el terreno circundante en riesgo de deslizamiento ya que se aprecia rastros de movimiento de tierra.”*

Finalmente, respecto al tanque de gas, destacó que ello no es equivalente al GAS DOMICILIARIO ofrecido en el folleto de comercialización y venta de los inmuebles, por el contrario, este tanque se construyó sobre la vía pública, no tiene legalización y mucho menos cumple con alguna norma de seguridad de un tanque de gas propano.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema Jurídico

Corresponde al Despacho determinar, con base en el caudal probatorio, si en el caso concreto se puede establecer que TOTAL URBE S.A.S. y la Corporación Minuto de Dios, se comprometieron a entregar las zonas comunes que reclama el CONDOMINIO ALTAVISTA P.H. en las cantidades y calidades descritas en la demanda; y de ser el caso, si aquella circunstancia, genera el incumplimiento contractual invocado y, por ende, la necesidad de indemnizar el perjuicio reclamado.

3.2 Tesis del Despacho

Se confirmará el fallo de primera instancia, en tanto, dentro del plenario se encuentra acreditado que las demandadas entregaron las zonas comunales correspondientes al cerramiento del conjunto, salón comunal, cancha múltiple y parqueaderos comunales según lo ofertado dentro del proyecto CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., además de que, la accionante no logró acreditar que los bienes comunales correspondientes a la conducción de aguas lluvias, energía eléctrica comunal, tanque de gas y muro de contención, incumplieran los requisitos de garantía e idoneidad exigidos para este tipo de construcciones.

3.3 Premisas Normativas y Jurisprudenciales

Son premisas que informan esta decisión los artículos 1502, 1604 a 1616 del C.C. 845 del C.CO. y la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil, Sentencia SC4174-2021, entre otras.

4. SUBARGUMENTOS

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo en primera instancia corresponde al juez Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca y, por contera, a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte, se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso está debidamente acreditada. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece el Código General del Proceso, al igual que no se observa causal de nulidad que invalide la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio.

Con el fin de evitar que, al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia ha explicado que “[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.”¹

Por lo anterior, no siendo objeto de la apelación, la decisión adoptada por el juez de primera instancia en la que se declaró que entre la demandante y la demandada *“nació una relación contractual por la comercialización de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública*

¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

0810 de fecha 6 de abril de 2009 protocolizada en la Notaría once (11) del círculo de Bogotá, inscrito en el folio de matrícula matriz 166-80232.”, la competencia de esta sede judicial se limitará a determinar si: (I) quien fungió como constructor y comercializador se comprometió a entregar las áreas comunes en las cantidades y calidades reclamadas en la demanda y, de ser el caso, si es que así se llegare a probar, (II) si el incumplimiento de dichas obligaciones, hace viable el resarcimiento del daño que se reclama en la demanda.

En tal orden de ideas, para iniciar el análisis correspondiente y, visto que la demanda incoada se encauzó en una responsabilidad civil contractual, ha de recordarse que ésta es una de las modalidades en que tradicionalmente se ha clasificado la responsabilidad civil, junto con la llamada extracontractual. Sin embargo, desde otra vertiente, se ha dicho que la categorización completa comprende la responsabilidad precontractual, contractual, poscontractual y extracontractual, tesis que expuso el profesor Álvaro Pérez Vives².

Así, enfocándonos precisamente en la responsabilidad precontractual, memórese que los negocios jurídicos suelen ser perfeccionados a través de un acto que normalmente es único, correspondiente a la celebración del negocio en sí mismo, con sujeción a los requisitos generales que debe reunir toda declaración de voluntad y los especiales que demanda cada negocio en particular (Art. 1502 CC).

Sin embargo, en muchas ocasiones, con anterioridad a todo contrato o negocio jurídico, los sujetos recorren un itinerario preparatorio, así sea mínimo, que en algunas partes se conoce como tratos preliminares o tratativas y que, la ley como la doctrina moderna, denominan etapa precontractual. Pueden ser varias las formas de los actos en esa etapa preliminar, entre las cuales están los simples tratos previos sin ninguna clase de denominación, que según circunstancias especiales puede generar responsabilidad jurídica. También cumple mencionar la oferta y aceptación, la opción y la promesa de contrato, forma esta última que, pese a ser también un contrato, no desaprovecha ese carácter preparatorio, en los cuales, el desistimiento injustificado o el incumplimiento de las normas legales respectivas pueden generar perjuicios.

De otro lado, varias figuras jurídicas que pueden tener ocurrencia en la etapa precontractual, algunas de las cuales pueden denominarse atípicas por no tener regulación legal, como la invitación a contratar u otras formas similares, y también están las formas típicas, por su especial consagración legal, entre las cuales, se cuenta la oferta, la opción o pacto de preferencia y la promesa de contrato.

Concretamente, en lo que ocupa la atención de este Despacho, deberá analizarse con rigurosidad la oferta, en la medida en que ella interesa al litigio. Esta forma precontractual –la oferta– no tiene regulación en la ley civil pero, de acuerdo con el precepto 845 del Código de Comercio, es un “*proyecto de negocio jurídico que una persona formula a otra*” y debe “*contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario*” por cualquier medio adecuado.

Sobre esta institución Jurídica, la jurisprudencia de la H. Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá³, ha explicado que:

² Pérez Vives, Álvaro. Teoría General de las Obligaciones, volumen II, parte 1ª, Bogotá, Temis, 1966.

³ Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, decisión del 19 de noviembre del 2010, proferida en el exp. 2004 00423 01. M.P. LIANA AIDA LIZARAZO V.

“– La oferta es un verdadero negocio jurídico, es decir, no es un contrato, porque se trata de una declaración unilateral de voluntad sobre un proyecto de negocio, que sólo obliga al que la emita y debe comunicarse al destinatario y sus caracteres son:

Debe tratarse de una manifestación de voluntad, que reúna las exigencias de todo acto jurídico, conforme el artículo 1502 del Código Civil y demás normas concordantes.

Debe contener un proyecto de contrato o convención y ser completa; la oferta no puede ser cualquier manifestación de voluntad, genérica, ambigua o ambivalente, sino que debe contener un proyecto de contrato o negocio jurídico. Es una invitación a contratar, pero no cualquier clase de invitación a contratar, sino aquella que reúna ciertos requisitos de seriedad y ser completa. Esto último, porque debe tener todos los requisitos esenciales del negocio proyectado, excepto la voluntad de la otra parte. De ese modo, el proyecto debe ser integral, cual si, únicamente, faltare la aceptación del destinatario para el nacimiento a la vida jurídica del negocio proyectado.

Debe comunicarse al destinatario; la oferta tiene que hacerse conocer al destinatario, porque de lo contrario no puede tener el efecto que le otorga la ley. La noción de “medio adecuado” no está definido en la ley, pero debe entenderse por tal cualquiera de los medios de comunicación que utilizan las personas, como de viva voz, por escrito (carta, telegrama, avisos en sitios públicos), por teléfono, fax o similares, inclusive, podría pensarse en mensajes de datos y correos electrónicos y firmas digitales.

La oferta es vinculante para quien la formula, sin duda es irrevocable conforme el artículo 846 mercantil.

Aceptación de la oferta. El canon 850 comercial dice que la propuesta verbal de un negocio entre presentes debe ser aceptada o rechazada en el acto de oírse, inclusive, se dice que puede ser expresa o tácita, ésta ocurre cuando por un hecho inequívoco de ejecución del contrato propuesto.

Ahora, también es necesario analizar este asunto, bajo los presupuestos de la responsabilidad civil contractual, que tiene lugar por inobservancia de las obligaciones derivadas del contrato. Por tanto, existiendo responsabilidad de alguna de las partes por no haberse cumplido la obligación a su cargo, haberse cumplido imperfectamente o haberse retardado su cumplimiento, el artículo 1613 del Estatuto Civil contempla la posibilidad de indemnizar los perjuicios ocasionados a la otra parte contratante. Como la responsabilidad por el incumplimiento de un contrato tiene su fuente en la voluntad de las partes, para su prosperidad, en procesos de este linaje ha de comprobarse:

- La existencia de un vínculo convencional
- La violación de la obligación en él surgida; y
- Que la violación acarree perjuicios al demandante.

Los artículos 1604 y 1616 del Código Civil consagran las reglas generales sobre la responsabilidad del deudor por incumplimiento de sus obligaciones, siendo modificadas unas veces por vía legal y otras convencional, bien sea para agravar esa responsabilidad, para atenuarla y aún para eximir de ella al mismo obligado, con las limitaciones que imponen el orden público y las buenas costumbres.

De cara a lo anterior, se debe efectuar un análisis de las pruebas recaudas con el fin de establecer si se predica algún tipo de responsabilidad, ya sea contractual, precontractual o extracontractual, en cabeza de las demandadas. Con este fin, se hará un pronunciamiento detallado respecto a cada una de las zonas comunes que son objeto de requerimiento dentro del recurso de apelación, agrupando las reclamaciones invocadas en dos pilares principales, el primero relacionado con la promesa de entregar unos bienes en unas determinadas cantidades y calidades (cerramiento del conjunto, salón comunal, cancha múltiple y parqueaderos comunales), y el segundo, relacionado con la garantía e idoneidad de las zonas comunes entregadas (conducción de aguas lluvias, energía eléctrica comunal, tanque de gas, muro de contención).

4.1. CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., ENTREGA DEL SALÓN COMUNAL, CANCHA MÚLTIPLE Y PARQUEADEROS.

Reclama la parte demandante que la decisión adoptada en primera instancia dejó de lado la obligación contractual que le asiste a la demandada, de entregar el total de las áreas comunes ofrecidas en el desarrollo urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., de acuerdo a la promoción, divulgación y venta en su folleto, pues estima que: el cerramiento del conjunto debió hacerse de forma completa en cerca viva, lo entregado como cancha no puede ser considerado como cancha múltiple, faltó la entrega de 32 de los 68 parqueaderos comunales prometidos y el salón comunal debía ser entregado en un área de 175.5 metros cuadrados conforme a la resolución No. 064 del 19 de marzo de 2011. Además, en la apelación adicionó que el salón comunal entregado no puede ser utilizado en eventos sociales, dado que no brinda la suficiente privacidad para ello y hace parte de la zona de tránsito para la piscina de niños.

En tal orden de ideas, la relación de obligatoriedad y por supuesto de responsabilidad civil que se le endilga a la Corporación Minuto de Dios, respecto a estos bienes, deviene de la denominada responsabilidad precontractual, y su origen se remontaría al contrato de cuentas en participación celebrado con la sociedad TOTAL URBE S.A.S., ampliamente estudiado por el juez de primera instancia al momento de pronunciarse sobre la legitimación en la causa por pasiva, por manera que la ilación nace, conforme al sentir de la parte apelante, porque al momento de la promoción del proyecto CONDOMINIO ALTAVISTA la demandada y la llamada en garantía invitaron a la compra de unas unidades residenciales con ciertas características especiales y, realizada la entrega, resultó que las zonas comunes no guardaban coherencia con lo prometido.

4.1.1 En consecuencia, observa el Despacho que, en lo correspondiente al **CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL CONDOMINIO ALTAVISTA P.H.**, no existe prueba que acredite que aquel proyecto constructivo fue ofertado con un cerramiento en cerca viva, diferente al que fue entregado, contrario a ello, dentro

de la contestación al llamamiento en garantía se aportó copia de la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008, otorgada en la Notaría 36 del círculo notarial de Bogotá, mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del predio que nos compete y en la que se habría protocolizado la descripción de aquella área común como un *“cerramiento perimetral sobre la carrera nacional, en muro de piedra. Los restantes cerramientos en postes con alambre de púa en 6 hileras, complementado con seto en suinglia”* (SIC-PDF 239 contestación al llamamiento).

Ahora, si bien este Despacho no desconoce que al plenario se allegó un recibo de pago por valor de \$ 16.625.700.00 (PDF 125 cuad. 2) y que la demandante imputa aquel como el valor pagado para adelantar los cerramientos de los linderos de los lotes 19, 20 y 21, lo cierto es que, aquel documento no acredita que efectivamente se haya otorgado una licencia de cerramiento adicional o complementaria a la ya existente y aprobada mediante la resolución No. 200 del 4 de octubre de 2008 (PDF 233 y, en todo caso, no daría cuenta de las características para su construcción o siquiera de la solicitud en la cual se habría individualizado.

En todo caso, tal como señaló el *a quo*, dentro del plenario obra prueba de que la copropiedad sí fue entregada con un cerramiento total, en tanto del acta de recibo de zonas comunales del CONDOMINIO ALTAVISTA P.H., fechada el 30 de agosto de 2011, se dejó constancia de que el predio fue recibido con *“cerramiento en vía vehicular con tapia pisada. Cerramiento interno con postes en concreto 6 alambres completando con cerca viva en suinglia”*, características que se asemejan a las ofertadas desde la misma constitución de la copropiedad (téngase en cuenta que la construcción de muro de piedra o tapia pisada sobre la vía principal, no fue objeto de debate dentro de este asunto) y cuyas características incluso pueden ser corroboradas a partir de las fotografías adosadas al plenario en PDF 87 a 92 y el testimonio de JORGE ENRIQUE PÉREZ RODRÍGUEZ, pruebas que dan cuenta de que, por lo menos para el año 2011, sí existía una cerca viva que rodeaba los linderos del predio.

Ahora, aun cuando en algunas de las fotografías allegadas al plenario, se evidencia que el alambre de púas se encuentra expuesto a la vista, ello no desvirtúa la declaración del comité designado para recibir las obras comunales en el año 2011, en tanto aquellas fotografías no fueron acompañadas de la fecha en que habrían sido tomadas, olvidándose con ello, que al tratarse de bienes comunales que requieren de un mantenimiento especial, su mera entrega no garantiza su permanencia, si es que no se le brindan los cuidados adecuados.

4.1.2. En lo correspondiente al **SALÓN COMUNAL**, véase que los argumentos de la apelación se centran en señalar que dicha área no puede ser usada en las condiciones entregadas, pues no permite una privacidad adecuada, toda vez que la misma está expuesta al público y por ella debe transitarse para ingresar a la piscina de niños. No obstante, al igual que ocurre con el cerramiento ubicado en el predio, no existe prueba que acredite que las hoy demandadas se comprometieron de forma contractual o precontractual a entregar un salón comunal con un diseño diferente.

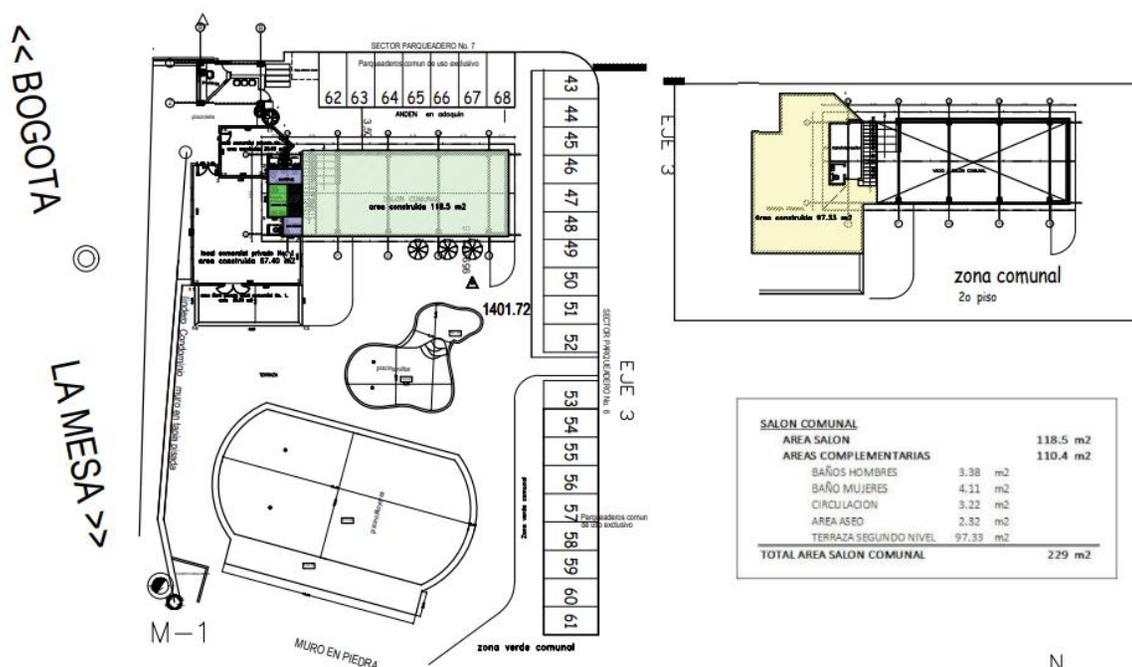
Por el contrario, las pruebas recaudadas en este asunto únicamente dan cuenta de que, en la etapa precontractual se ofertó “un (1) salón comunal”, y ya luego, en la respectiva licencia de construcción concedida a través de la resolución No. 064 del 19 de marzo de 2011, se definió que éste debería entregarse con un área total de 175.50 metros cuadrados (fl. 405 pdf 1). Ahora, si bien durante el transcurso del proceso se determinó que aquella incluso fue entregada con un área mayor⁴, dicha área en exceso no es objeto de reproche por la demandante, pues su queja ahora se centra en los diseños utilizados para su construcción.

Así, véase que los argumentos que se presentan dentro del recurso de apelación para discutir la idoneidad del SALÓN COMUNAL, son ajenos a aquellos presentados en la demanda como sustento del incumplimiento (basado en la inexistencia del salón comunal). No obstante, quedó acreditado dentro plenario, que dicha área comunal se ubica dentro de la zona dispuesta para ello en los planos aportados al expediente y fue entregada formalmente mediante el “Acta de recibo de zonas comunales del CONDOMINIO ALTAVISTA P.H.”, fechada el 30 de agosto de 2011, oportunidad en la que los representantes de la comunidad dejaron constancia de que aquella cuenta con “dos (2) baños públicos, un (1) cuarto de aseo”, sin hacer salvedad alguna, respecto a su diseño o tamaño.

Por ende, no existiendo prueba que demuestre que el salón comunal fue ofertado con un diseño específico y diferente, no es posible que se discuta que el mismo no brinda los requerimientos de “privacidad” en la forma que reclama el demandante y, en todo caso, lo argumentado en la apelación, queda reducido a una apreciación sin fundamento técnico o administrativo que la sustente o que establezca que, a nivel urbanístico o estructural, un SALÓN COMUNAL debe cumplir con requerimientos diferentes a los entregados.

4.1.3. La misma suerte habrá de correr lo relacionado con la **CANCHA MÚLTIPLE**, pues tampoco se acreditó que una cancha de estas características, según las normas técnicas que regulan su construcción, no pueda estar construida en césped, o que la misma deba garantizar un escenario deportivo en el que se pueda practicar

⁴ Véase el folio 864 del PDF correspondiente al llamado en garantía



fútbol, basquetbol y voleibol, tal y como se reclama dentro de la demanda y la apelación.

Lo que sí está acreditado, es que, dentro de la oferta del proyecto CONDOMINIO ALTAVISTA P.H. se señaló que el mismo tendría una “cancha múltiple” y así mismo fue descrita en el último inciso del artículo 16 de la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008 protocolizada en la Notaría 36 del círculo notarial de Bogotá. Además, según obra en el plano aportado en el folio 855 del PDF de la contestación al llamamiento en garantía, aquel correspondía a una “CANCHA MÚLTIPLE RAZANTE DE PRADO”⁵(subrayado fuera de texto), es decir, su material de construcción ya era conocido por la comunidad, conclusión que se refuerza si se considera que ello fue objeto de discusión dentro de la asamblea de copropietarios realizada el 14 de mayo de 2011 y en la que se explicó que:

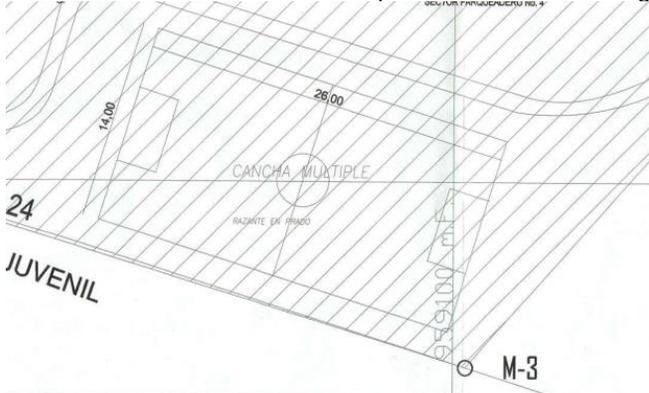
*“la cancha múltiple que refiere el reglamento de propiedad horizontal, es parte de la norma por la cual, y como requisito, se expidió la licencia de urbanismo, en la cual se exige un área correspondiente al 15% del total como área verde del área del neta urbanizable. Por lo anterior. La Oficina de Planeación Municipal de La Mesa aprobó como requisito la cancha en grama. Tiene adicionalmente juegos infantiles.”*⁶

Igualmente, obra en el plenario la comunicación No. O.P. NO. 780-JHNH 2011 del 21 de junio de 2011⁷, expedida por el jefe de la Oficina Asesora de Planeación de este municipio, en la que se expone la imposibilidad de cambiar el material de construcción de la cancha múltiple a concreto, en tanto “causaría la disminución del 15% de zona verde del condominio y por ende incumpliría con el PBOT”

Es decir, dentro del decurso del proceso no se acreditó que las demandadas hubiesen prometido la construcción de una cancha múltiple en concreto u otro material similar y en la que se garantizara la prestación de los servicios de fútbol, basquetbol y voleibol. Por ende, no queda más que concluir que, el escenario deportivo efectivamente entregado el 30 de agosto de 2011, correspondió genéricamente a lo ofertado.

4.1.4. Ahora bien, respecto a los 32 **PARQUEADEROS COMUNALES** que se reclaman por la demandante, véase que en el expediente obra copia del instrumento público No. 2169 del 25 de agosto de 2011, protocolizado en la Notaría Única de La

⁵ Véase el folio 864 del PDF correspondiente al llamado en garantía



⁶ Fl. 731 del PDF correspondiente al llamado en garantía

⁷ Fl. 857 ibidem.

Mesa, con la que se hizo la reforma y adición al reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO ALTAVISTA y en la que, dando cumplimiento a lo decidido por la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 14 de mayo de 2011 se resolvió la “*desafectación de bienes comunes de uso exclusivo no esenciales a bienes de dominio particular, correspondiente a cuarenta y tres (43) parqueaderos*”.

En tal orden de ideas, con nitidez se vislumbra que las obligaciones relacionadas con la entrega de parqueaderos comunales y que se adujeron en el texto genitor, fueron insatisfechas, no son atribuibles a las demandadas, como quiera que se derivaron de la desafectación de áreas comunes, acordada por la Asamblea de Copropietarios, resultando infructuoso el ataque a las decisiones allá adoptadas (por calificar de indebida la convocatoria o insuficiente el *quorum*), por medio de este proceso, en tanto para ello, el legislador dispuso el trámite de impugnación de las actas de asamblea, mismo que debe ser invocado en un término perentorio, que no transcurridos caso 8 años desde su promulgación.

Así, el incumplimiento que se le endilga a las demandadas (desafectación de los parqueaderos comunales), no se derivó de una actuación imputable a la COROPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS o de la constructora TOTAL URBE LTDA sino que, por el contrario, fue parte de un convenio ajeno y desligado al que aquí sirvió de soporte a las pretensiones de la demanda, por lo que se echa de menos el presupuesto de la acción relacionado con que tal conducta consista en la inejecución plena, retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional fuera prestación integrante del ameritado vínculo.

En tal orden de ideas, es dable concluir que frente a la entrega del **cerramiento perimetral, salón comunal, cancha múltiple y parqueaderos**, no puede establecerse que exista un incumplimiento precontractual derivado del cumplimiento imperfecto de las obras ofertadas al inicio del proyecto, pues no existe dentro del proceso, prueba alguna que acredite que en esa oportunidad se ofrecieron dichas áreas comunes, con unas calidades o cantidades diferentes a las que fueron entregadas; concomitante con lo anterior, tampoco se acreditó la existencia de un incumplimiento en la etapa contractual, toda vez que el cerramiento perimetral, el salón comunal y la cancha múltiple, se entregaron con las especificaciones técnicas descritas en el régimen de propiedad horizontal constituido y según las licencias de construcción aprobadas, mientras que las zonas de parqueadero comunal que ahora echa de menos el demandante, fueron desafectadas no por una decisión imputable a la pasiva, sino, por la decisión adoptada por la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, misma que en todo caso, goza de la presunción de legalidad, en tanto no fue atacada a través de los mecanismos legales dispuestos para ello, tal como el proceso de impugnación de actas de asamblea.

4.2 CONDUCCIÓN DE AGUAS LLUVIAS, ENERGÍA ELÉCTRICA COMUNAL, TANQUE DE GAS Y MURO DE CONTENCIÓN.

Continuando con el análisis del segundo pilar objeto de estudio en esta alzada, relacionado con la garantía e idoneidad de algunas zonas comunes entregadas, habrá de señalarse que la parte demandante no acreditó que, para el 23 de abril de 2009 (fecha en la cual se hizo entrega formal de la instalación de la energía eléctrica comunal según consta a folio 860 de la contestación al llamamiento en garantía), el

servicio de energía eléctrica comunal se encontraba sin legalizar o, siquiera que, éste fue entregado en oposición a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Véase que, dentro de la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008, otorgada en la Notaría 36 del círculo notarial de Bogotá, mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del predio que nos compete, las demandadas se comprometieron a realizar la entrega del circuito de energía eléctrica comunal de líneas *“aéreas monofásicas según aprobación de la EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE CUNDINAMARCA”*⁸. A su turno, dentro del plenario se encuentra acreditado que el 19 de mayo de 2007 la EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE CUNDINAMARCA conceptuó sobre los requerimientos necesarios para aprobar el circuito de energía comunal, dando pautas que debían seguirse en el mismo (fl. 638 642 cuad. 1) y ya en visita técnica adelantada el 7 de marzo del año 2008, el delegado de aquella entidad estableció que *“las obras cumplen con los requisitos técnicos solicitados por la EEC S.A.”*⁹

Ahora, al revisar el acto administrativo emitido por la EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE CUNDINAMARCA obrante bajo el oficio No. 0000487122 del 21 de abril de 2015 y, que daría cuenta del cobro de \$ 7.690.023.00 al que se hace referencia en la impugnación (pdf. 1 fol. 369), se evidencia que, aquellos corresponden al cobro de materiales y mano de obra derivados de arreglos y adecuaciones realizadas dentro de la copropiedad y no a alguna sanción impuesta por la falta de legalización del servicio de energía de las áreas comunes.

En tal orden de ideas, al no haberse allegado algún expediente administrativo por parte de la EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE CUNDINAMARCA, en el que se acredite la imposición de multas y sanciones derivadas de la falta de legalización del servicio de energía eléctrica de las áreas comunes y, constatándose que el cobro de \$ 7.690.023.00 corresponde a materiales eléctricos de los que no se explica su causación, habrá de señalarse que el perjuicio reclamado y derivado de una presunta responsabilidad civil contractual, no cumple con los presupuestos legales y jurisprudenciales para imponer la condena invocada, más aún cuando se acreditó que los servicios objeto de reproche *“cumplen con los requisitos técnicos solicitados por la EEC S.A”* desde el 7 de marzo de 2008 y se entregaron oficialmente a la copropiedad desde el 23 de abril de 2009.

Ahora, sobre el sistema de conducción de aguas lluvias y el muro de contención elaborado en la colindancia del lote 123, basta señalar que no existe prueba técnica que acredite que las construcciones elaboradas por los demandados fuesen insuficientes para los requerimientos de la copropiedad respecto a la garantía por estabilidad del suelo y normas técnicas sobre manejo de aguas lluvias. En efecto, no puede pretender el demandante que se condene a las demandadas bajo la premisa de que el sistema de conducción de aguas lluvias resultaba insuficiente porque *“cada vez que llovía en el sector se generaba un caos dentro del condominio al ver que las aguas lluvias corrían como riachuelos en las zonas peatonales”*, cuando lo cierto es que, por el rigorismo técnico que exige esta clase de disertaciones, correspondía al demandante acreditar que aquellas construcciones no cumplían con los requisitos de garantía e idoneidad adecuados, más aun cuando

⁸ Fl. 239 ibidem.

⁹ FL. 859 a 861 Ibid.

no se acreditó variación alguna entre lo construido y entregado materialmente, frente a lo aprobado en la licencia de construcción. Además, la constructora respondió ante los diferentes requerimientos, que estos daños podían deberse, no a problemas de canalización de aguas de los bienes comunes, sino al inadecuado manejo de las canalizaciones de aguas lluvias por parte de las viviendas levantadas en cada uno de los lotes comercializados y que serían de responsabilidad de cada uno de los copropietarios según su responsabilidad en la construcción de las viviendas de uso privado.

Siguiendo con el análisis correspondiente, véase incluso que la parte demandante no logró desvirtuar la idoneidad de las construcciones levantadas en las colindancias descritas en los lotes 117 y 123, e identificadas como *“geoestructura en tierra armada muros de contención reforzados con geotextil geosistemas Pavco”* y un *“talud empradizado para solución paisajística”*, además de que, dentro del plenario no se constató que el movimiento de tierras ocurrido en el año 2013 hubiese sido el resultado de fallas estructurales, sino que, dentro de las diferentes pruebas allegadas al proceso tales como fotografías y anuncios a la comunidad publicitados por la administración, se relaciona que estos daños fueron producto de la fuerte granizada que azotó la región en esa época y que produjo entre otros, el daño y rotura de las tejas instaladas en la administración y el salón comunal.

Así, incluso la demandante no llegó a acreditar el nexo causal existente entre una presunta falta de idoneidad de los elementos incorporados al predio para dar estabilidad al mismo y el movimiento de tierras que existió, pues según lo reconoce la misma parte activa, estos hechos se produjeron durante la ola invernal que afectó a toda la región en el año 2013.

Finalmente, sobre el servicio de gas propano, también carece el debate de prueba que acredite que el tanque de gas propano descrito en la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008 protocolizada en la Notaría 36 del círculo notarial de Bogotá, fuese instalado en espacio público o que el mismo incumpliese las normas técnicas o de seguridad para su instalación y funcionamiento, en tanto no obra requerimiento administrativo en tal sentido, o prueba que permita corroborar ese dicho.

En tal orden de ideas, es dable concluir que frente a los servicios de conducción de aguas lluvias, energía eléctrica comunal, tanque de gas y muro de contención, se hubiesen acreditado los presupuestos para declarar la responsabilidad civil contractual que se depreca, en tanto no se acreditó que las obras relacionadas con la conducción de aguas lluvias, energía eléctrica comunal y muro de contención, se derivaran de una ejecución imperfecta de las obras, o incluso que existiera un nexo causal entre los daños que se invocan (tales como desbordamiento de aguas lluvias, deslizamientos de tierra o sanciones administrativas derivadas de la instalación de la acometida eléctrica comunal) y la falta de garantía o idoneidad de las construcciones e instalaciones realizadas.

Conforme con lo expuesto, puede decirse que la demanda interpuesta no estaba asistida de los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con una responsabilidad civil precontractual o contractual, y consecuentemente, queda así agotado el estudio de segunda instancia, circunscrito al objeto de la

inconformidad. Por lo tanto, no queda más que confirmar la sentencia de primera instancia, según las consideraciones expuestas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 4 de octubre de 2021, proferida por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA – CUNDINAMARCA, conforme a las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante. Para efectos de la liquidación de costas en esta instancia, inclúyanse como agencias en derecho la suma de un millón de pesos (\$ 1'000.000.00). Tásense.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez agotado el trámite secretarial.

NOTIFÍQUESE,

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:

Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **408dd8e921bc8c0c5dfc48a7b79c32f9910b196bad84748f3d9d229d0b05ad77**

Documento generado en 02/10/2023 07:05:56 PM

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