



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, once de diciembre de dos mil veinte

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2019 - 069

Procede el Despacho a proferir la sentencia escrita que en derecho corresponde dentro del proceso verbal de responsabilidad civil contractual promovido por CONJUNTO RESIDENCIAL TRAPICHE P.H. contra ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S., tal como se anunció en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada en fecha 01 de diciembre de 2020, después de observar que no se encuentra vicio alguno capaz de conllevar a nulidad lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada en fecha 08 de marzo de 2019, procediendo este despacho a admitirla mediante auto de fecha 02 de abril de 2019. Una vez notificada debidamente la parte demandada, dio contestación oportuna a la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma. Por auto de fecha 13 de agosto de 2019 se citó a práctica de la audiencia inicial del artículo 372 del C.G.P. la cual, ante las medidas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura por la pandemia sanitaria, se realizó en fecha 06 de octubre de 2020. La audiencia de instrucción y juzgamiento del art. 373 del C.G.P., se realizó en fecha 01 de diciembre de 2020, en la cual se practicaron las pruebas, se escucharon los alegatos de conclusión de las partes y se informó que la sentencia respectiva sería proferida por escrito y se anunció el sentido del fallo, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del art. 373 del C.G.P., a lo cual se procede por no encontrarse causal que invalide lo actuado.

HECHOS DE LA DEMANDA

Como **HECHOS** de la demanda fueron presentados los que a continuación se compendian:

Indica el demandante, que el CONJUNTO RESIDENCIAL TRAPICHE está sometido a REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme a ESCRITURA PUBLICA N° 2.548, DEL 28 DE OCTUBRE DE 2016, y se encuentra

ubicado en AVENIDA 17 N 7 W 51 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, representado legalmente por el Administrador JORGE ENRIQUE GARCIA

Que los miembros del Consejo de Administración y los mismos residentes del conjunto, quienes ostentan la calidad de propietarios de cada una de las unidades residenciales, advirtieron desde la entrega de estos inmuebles anomalías en la construcción de la estructura física de los edificios que conforman este conjunto, y que afectan notablemente SU DIARIO VIVIR, SU SALUD, LA NORMAL CONVIVENCIA Y HASTA LA VALORIZACIÓN DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES.

Que dentro de dichas anomalías y/o vicios ocultos encontrados en la estructura física del conjunto, se encuentran los siguientes:

- 1) Daños en los ascensores en donde se advierte la filtración constante de aguas y avistamiento permanente de humedad, y daños técnicos en el funcionamiento de los mismos.
- 2) El Conjunto no tiene los servicios de la empresa de servicios públicos domiciliarios del municipio de Piedecuesta en lo que respecta al servicio de acueducto y alcantarillado, del cual se suplen a través de un acuífero de propiedad de la constructora demandada, llegando a los apartamentos sin los estándares de potabilidad
- 3) La red contraincendios no cumple con las normas técnicas propias para su uso, pues la bomba de la red contraincendios en la actualidad es una bomba no listada según la red de bomberos del municipio.
- 4) Existen 16 parqueaderos de visitantes que figuran en la licencia de Construcción como parqueaderos internos dentro del Conjunto, pero la constructora expresó construirlos en l parte externa y a la fecha no se ha cumplido.
- 5) Según dictamen pericial que se allega con la demanda, se reportan hallazgos notables en la edificación, perjuicios que suman un valor de \$1.031.877.552 que corresponde al presupuesto que tendría que destinarse para la reparación de los perjuicios ocasionados al conjunto, por pendientes de obra faltantes en áreas comunes, así como las mínimas requeridas para el funcionamiento normal del conjunto.

Que la parte demandada no se pronunció ante esta situación debidamente expuesta a través de los requerimientos efectuados por los miembros del consejo de administración, residentes y anterior administrador del conjunto trapiche de lo cual paso más de un año sin que la constructora se pronunciara al respecto y emprendiera la adecuación de soluciones inmediatas en favor de la comunidad.

Que los anteriores representantes legales y el ahora nuevo administrador remitieron múltiples oficios , requerimientos, derechos de petición, requiriendo a la parte convocada donde les solicita, realizar de manera inmediata, una inspección en su compañía, a las zonas en donde se siguen presentando los daños tan mencionados dentro de esta solicitud, los cuales persisten y cada vez son más grandes mayores y más graves , e igualmente se les pidió muy respetuosamente dar solución inmediata a lo destacados dentro del oficio pero no lo hicieron.

Que se promovió ante la Notaría 7 de Bucaramanga audiencia de conciliación, pero la demandada se negó a conciliar.

PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto solicita la parte actora:

QUE SE DECLARE A ALFREDO AMAYA H. CIA . S.A.S. NIT 804.00.138.0 -5 CIVILMENTE RESPONSABLE CONTRACTUALMENTE CONFORME A LOS HECHOS PROBADOS DENTRO DE ESTE PROCESO PARA QUE LA PARTE DEMANDADA CANCELE LOS PERJUICIOS MATERIALES E INMATERIALES, QUE FLUCTÚAN COMO CONSECUENCIA DE LA COMPRA DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO TRAPICHE, LOS CUALES PRESENTAN NOTABLES VICIOS OCULTOS EN SU CONSTRUCCION Y SE LE CONDENE A INDEMNIZAR AL DEMANDANTE LOS SIGUIENTES PERJUICIOS:

- PERJUICIOS MATERIALES: MIL TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS. (\$1.031.877.522)
- PERJUICIOS INMATERIALES, DE LOS CUALES SON LOS PERJUICIOS PSICOLOGICOS Y MORALES CAUSADOS A LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES DEL CONJUNTO TRAPICHE. SE ESTIMAN POR LA SUMA DE SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70'.000.000)
- LO QUE RESULTE PROBADO EN EL PROCESO BAJO EL PRINCIPIO DE LA REPARACION INTEGRAL, LOS ANTERIORES VALORES SE SOLICITAN DEBIDAMENTE INDEXADOS.
- SEXTO: CONDENASE A LA PARTE DEMANDADA AL PAGO DE COSTAS PROCESALES Y AGENCIAS EN DERECHO.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Una vez notificado en debida forma (fl. 60), el demandado contestó oportunamente la demandada, oponiéndose a la prosperidad de sus pretensiones, en razón que los daños reclamados no son estructurales y los daños reclamados derivan exclusivamente de la propia administración de la copropiedad. Como argumentos de su defensa, se compendian los siguientes:

Acepta que el Conjunto Residencial Trapiche fue construido y entregado por la aquí demandada. Indica que cada una de las Unidades Privadas adquiridas por los diferentes copropietarios, se ha valorizado enormemente, desde cuando fueron compradas (la mayoría en planos, desde antes de iniciarse la construcción) y hasta la actualidad; resaltando además, que contaron con Subsidios estatales por ser Vivienda de Interés Social (VIS), y también que forman parte de una Ciudadela que se está construyendo por Etapas, y conforma una UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA UIC, tal como consta en las correspondientes Escrituras Públicas obrantes en la foliatura del expediente, en especial en la Escritura Pública 2548 del

28 de Octubre de 2.016, de la Notaría Unica de Piedecuesta, cláusula Novena.

Que la Ciudadela Valle de Barro Blanco, ubicada en Piedecuesta, se compone de seis (6) Conjuntos Residenciales, denominados: La Molienda, Matecaña, Trapiche, Cerro de la Cantero, Arrieros, y La Miel; cada uno con trescientos veinte (320) Apartamentos, para un total de mil novecientos veinte (1.920) unidades privadas, construidas una a una "por etapas", de las cuales ya en la actualidad, se han construido, vendido y entregado tres (3) Conjuntos: La Molienda, Matecaña y Trapiche.

Que para el caso del Conjunto Residencial Trapiche P. H., se encuentra totalmente habitado, y sus residentes (propietarios y/o arrendatarios), disfrutan de todas sus zonas comunes y gozan de un altísimo nivel de satisfacción, y Su "diario vivir, su salud, la normal convivencia", son aspectos que no están relacionados con los hechos de la demanda o por lo menos con los presuntos "vicios ocultos" que alega la demandante; son aspectos que apuntan directamente a la interrelación de conductas entre los habitantes del Conjunto Residencial; y desde luego, nada tiene que ver la Constructora demandada.

Que no es cierto que la Edificación construida presente anomalías, y mucho menos en su estructura física, por el contrario su estructura física se construyó de conformidad con lo estipulado en las normas. Prueba de ello es que la misma Administración del citado conjunto, ha logrado suscribir y está pagando las Pólizas de Seguros de los bienes y zonas comunes, a que por Ley (artículos 14, 15, 50 y 51 de la Ley 675 de 2.001) están obligados.

Que no son ciertos los presuntos "daños estructurales" a lo cuales se refiere así:

1. Que no existe ninguna filtración constante del agua, que el daño de ascensores se ve reflejado en el mal uso que le han dado a los mismos, y a falta de mantenimiento tanto preventivo como correctivo, a cargo de la Administración de la copropiedad. Que mediante reclamo directo por parte de la Administración del Conjunto Residencial a INTERLIF, empresa que fabricó e instaló los ascensores de este Conjunto, suscribieron compromiso en donde INTERLIF tuvo que entrar a intervenir varios equipos por Garantía directa por presentar daños en sus equipos. Que todos los presuntos daños alegados por la demandante tienen un término para su reclamación de un (1) año, el cual está cumplido; pero, los daños estructurales vencen a los diez (10) años.
2. Que la Sociedad Constructora es autónoma en cuanto a contratar con la empresa que considere pertinente los Servicios Públicos. En este caso la EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS LA FUENTE S.A.S E.S.P., es la encargada de prestar el servicio del Agua en la Ciudadela Valle de Barro Blanco de Piedecuesta, y por ende lo presta al Conjunto Trapiche P.H. Que el Laboratorio (SIAMA), que hace los controles exigidos por Ley a la Empresa La Fuente, es el mismo laboratorio que los realiza a: Acueducto Metropolitano de Bucaramanga y la Piedecuestana de Servicios Públicos, entre otros.

Que el servicio de Alcantarillado del Conjunto Residencial El Trapiche P. H., siempre ha estado con la Piedecuestana de Servicios Públicos. Que lo anterior, no es daño estructural que pueda ser alegado en esta demanda.

3. Que el día 20 de septiembre de 2017, la Empresa IHM S.A.S., fabricante y quien instaló, de la Red Contra Incendios de este Conjunto, hizo presencia en las instalaciones del Conjunto por petición que había realizado la Constructora, en aras de terminar la entrega de equipos y zonas comunes, IHM manifiesta en su Acta: "INFORME DE SERVICIO GENERAL": "se realiza encendido y pruebas al equipo contraincendio todo funciona y sin ningún problema". Que este aspecto no es daño estructural.

4. Que los Parqueaderos según el Reglamento de Propiedad Horizontal, y las correspondientes Licencias y permisos, se construirán como en su efecto se hará, en los lugares y cantidades ofertadas. Que la Construcción del Conjunto Residencial Trapiche, forma parte de una Unidad Inmobiliaria Cerrada UIC, por tanto es a la finalización de la Unidad Inmobiliaria Cerrada, que se van a construir definitivamente los citados parqueaderos para visitantes. Que no obstante, existen parqueaderos de visitantes ubicados dentro de la Ciudadela Valle de Barro Blanco. Que en la Escritura Pública 2548 suscrita el 28 de octubre de 2016, en la Notaría Única de Piedecuesta, se manifiesta que: "...cuenta con 16 parqueaderos comunes para visitantes distinguidos con los números uno (1) al dieciséis (16), de los cuales los distinguidos con los números uno (1) y doce (12) son para minusválidos, todos descubiertos, con acceso para las personas y los vehículos desde la vía pública, estos parqueaderos se encuentran dentro de la vía interna de la UIC CIUADELA DE BARRO BLANCO y por fuera del perímetro, del CONJUNTO TRAPICHE." (subrayado fuera de texto). Que este aspecto no es un daño estructural.

5. Que desestiman el informe pericial allegado por la demandante, fechado en Julio de 2018, que hace relación a una serie de obras, labores y adecuaciones presupuestadas para mejorar el funcionamiento y optimizar algunos bienes y zonas comunes del Edificio, pero ninguna de éstas adecuaciones y/o mejoras están a cargo de la Constructora, sino tan solo responden al querer de los administradores de turno de la copropiedad. Que su implementación, instalación y puesta en funcionamiento, deberán estar a cargo de los actuales copropietarios y afectar sus presupuestos de mantenimientos, costos y gastos, debidamente aprobados de conformidad con lo reglado en los artículos 25, 29 y siguientes de la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal).

6. Que no se aporta ningún elemento material probatorio que demuestre este hecho pues aclaramos, que todas y cada una de las Unidades Privadas de Uso Residencial, e inclusive las destinadas al Comercio (locales

comerciales), tienen asignados sus correspondientes coeficientes de copropiedad y de manera proporcional asumen y pagan las expensas comunes ordinarias y extraordinarias aprobadas en las Asambleas Generales para atender el Presupuestos de Gastos y de

Funcionamiento de las Zonas Comunes y funcionamiento de la Copropiedad.

Señala que en el Acta de entrega de los bienes y de las zonas comunes del Conjunto Residencial Trapiche, la cual fue suscrita de conformidad por las partes el día 21 de julio de 2017, se levantaron algunas "observaciones" (Adjunto como prueba 8 fls), y la Constructora se comprometió a dar respuesta por escrito, tal y como se cumplió mediante escrito fechado 11 de Septiembre de 2017 y recibido en la portería del Conjunto Residencial al día siguiente.

Que de las observaciones hechas por la copropiedad, se realizaron los respectivos arreglos según como consta en documento fechado 11 de septiembre de 2017, con recibido 12 del mismo mes y año. Que la Constructora ha cumplido con cada una de sus obligaciones como se podrá demostrar en las prueba anexas a esta contestación.

Que ninguna de las reclamaciones presentadas ante la Constructora por cada Unidad Privada y/o por la Administración de la Copropiedad, han tenido relación con la parte "Estructural" del Edificio. Todas las reclamaciones, por las que la Constructora debe responder han sido debida y oportunamente atendidas.

En su defensa propuso las siguientes excepciones de mérito:

- PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA RECLAMAR LA GARANTÍA AL CONSTRUCTOR: Indica que la entrega de áreas comunes ocurrió en fecha 21 de Julio de 2017, según da cuenta el "ACTA DE ENTREGA DE AREAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TRAPICHE" firmado a satisfacción por las partes el día referido. Que ese día se hizo entrega de Documentos Legales; Documentos Técnicos; Garantías - Ascensores Interlift (06 equipos); Equipos Eyector; Parque Infantil; cancha Sintética; Turco; Puerta Corta Fuego; Equipo de Bombeo a Tanques; Planta Eléctrica (Áreas Comunes); Equipo de Bombeo Red Contra Incendio. Que las partes intervinientes, sentaron en el Acta algunas Observaciones, las cuales fueron debidamente respondidas por parte de la Constructora el día 11 de Septiembre de 2017.

Que existen dos tipos de garantías que se obtienen en el proceso de adquisición de un inmueble, la primera se denomina garantía por acabados y corresponde a todo los elementos constructivos y arquitectónicos que no hacen parte de la estructura del inmueble incluyendo líneas vitales. La segunda corresponde a la garantía por estabilidad estructural y concierne a todos aquellos elementos que componen el sistema estructural de la edificación en cuestión. Que la garantía por acabados en una vivienda nueva, corresponde a un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble. Por lo tanto, pintura, enchapes, carpintería, líneas vitales (energía, agua, gas y telecomunicaciones) y en general todo elemento que no sea considerado como parte integral de la estructura estará sometido a este tipo de garantía.

Que la entrega de los bienes y zonas comunes por parte del Constructor a la Copropiedad, se cumplió debidamente el día veintiuno (21) de Julio de 2.017, y después de cumplido el primer año desde la fecha de entrega, la copropiedad impulsó Audiencia de Conciliación Extrajudicial ante la Notaría Séptima de Bucaramanga, realizada el día dieciséis (16) de Octubre de 2.018, la cual culminó sin éxito. Que la demanda fue radicada el día 11 de marzo de 2.019, es decir que transcurrió mas de un (1) año entre la fecha de entrega y la presentación de la demanda.

- LA NO EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS. Indica que ésta construcción es VIS, de interés social; razón por la cual los adquirentes cuentan con un Subsidio familiar que se otorga a través de las Cajas de Compensación Familiar u otras entidades financieras creadas para tal fin, y poder así, acceder a estos beneficios (subsidios). Que cada propietario antes de adquirir su vivienda contó con subsidios familiares y para ello debió tener previamente un estudio serio y muy técnico y estricto sobre las calidades y condiciones de la obra, como requisito para desembolsar.

- LA CONSTRUCCIÓN ESTA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS – UIC. Señaló que fue voluntad de la empresa constructora, constituir y someter al Régimen de Propiedad Horizontal, el CONJUNTO TRAPICHE - PROPIEDAD HORIZONTAL-, Régimen Especial denominado por la Ley 675 de 2.001 en su artículo 63, como UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA, con el nombre de: "UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA CIUADELA VALLE DE BARRO BLANCO", régimen especial al que pertenece expresamente la citada propiedad horizontal, al igual que otras propiedades horizontales, las cuales todas arquitectónicamente y funcionalmente comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y disfrute visuales, cuyas propiedades horizontales participaran proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras de zonas comunes compartidas y otras regulaciones, a las cuales se declara incorporadas las disposiciones de la Ley 675 de 2.001 y demás normas especiales.

Que los dieciséis (16) parqueaderos que reclama la demandante, están relacionados en el artículo 25 de la citada Escritura Pública 2548, los cuales estarán ubicados "dentro de la vía interna de la UIC CIUADELA DE BARRO BLANCO y por fuera del perímetro, del CONJUNTO TRAPICHE."

- INEXISTENCIA DE LA CAUSALIDAD DEL DAÑO. Expresa que no está demostrado el daño como primer elemento de responsabilidad, y tampoco hay prueba de la imputación fáctica y jurídica del mismo a la constructora demandada. Que el presunto daño del cual se desprenden las consecuencias nocivas que pretende hacer valer el demandante, no puede ser atribuido a la Empresa ALFREDO AMAYA H. CIA. SAS.

- INDETERMINACIÓN DEL FUNDAMENTO LEGAL DE LA CULPA Y DE LA RESPONSABILIDAD ENDILGADA A LA DEMANDADA. Indica que la parte demandante no precisa a cuál de los diferentes tipos de CULPA se refiere en la demanda, utilizada para predicar la RESPONSABILIDAD CIVIL, la de

carácter CONTRACTUAL. Que le corresponde al demandante probar la culpa que endilga al demandado.

- CAUSAL EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD POR CULPA EXCLUSIVA DE LA PROPIA VÍCTIMA: LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD. Señala que la Constructora demandada actuó con diligencia y cuidado en la construcción del Edificio a su cargo; que no está llamada incurso en ninguna de las causales generadoras de culpa: Imprudencia, Negligencia, Impericia o Inobservancia de disposiciones legales; y que tampoco actuó de mala fe, mucho menos con Dolo. Que la Constructora realizó oportunamente las correcciones emitidas por parte de la administración y/o sus copropietarios sobre las áreas comunes del Conjunto, y corrigió aquellas que realmente tenían fundamento y garantía para hacerse, no obstante, hay otras, que son por el paso del tiempo y otras porque han estado huérfanas de una debida atención, cuidado y mantenimiento.

Que los daños alegados son el resultado culposo por negligencia de la propia administración del condominio, de una parte; y además por su interés de optimizar el uso de los bienes y de las zonas comunes de otra parte, tal como lo demuestra el contrato suscrito con una firma constructora para que le cotice unos arreglos y adecuaciones en las zonas comunes, de otra parte.

- BUENA FE EN TODAS LAS ACTUACIONES DE LA CONSTRUCTORA DEMANDADA. Refiere que no existe prueba alguna que nos permita inferir, ni de manera insipiente la actuación indebida, o contraria a derecho o con mala fe probada en cabeza de la empresa Constructora demandada.

- ILEGALIDAD DE PRUEBAS DOCUMENTALES ADJUNTAS. Afirma que según las pruebas anexadas por la parte demandante, en cuanto a la que hace alusión a la PRUEBA N°.30, es falsa. Dicha prueba consta de 2 folios, el primero dirigido a la Curaduría Urbana No.2, y el segundo contenedor de una relación de nombres / firmas, cédulas y direcciones. Este listado de firmas no corresponde al memorial dirigido a la curaduría, es decir, es un listado de firmas de personas que lo consignaron con otro propósito distinto, y no para ser utilizado como soporte de la carta que finalmente se radico ante la Curaduría Urbana. Que la Sociedad Comercial ALFREDO AMAYA H CIA SAS., como víctima, presentó denuncia penal en contra de la ciudadana EDITH PARRA ROA., como presunta autora del ilícito, la cual cursa en la Fiscalía Primera Seccional de Piedecuesta, bajo el radicado No.685476000147201800579, denuncia que se deriva porque la Señora Edith Parra cuando era la presidente del Consejo de Administración, procedió a recaudar las firmas que ella aporta, para un propósito diferente,

- AMBIGUEDAD EN LAS PETICIONES CONTENIDAS EN LA DILIGENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL. Señala que existe una sobresaliente ambigüedad en cuanto a las peticiones contenidas en la conciliación extrajudicial en derecho, tanto en la convocatoria como en el desarrollo de la audiencia especial llevada a cabo el 16 de octubre de 2018 ante la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, así como también en la constancia notarial de no conciliación No.1814/18, del radicado No.2849

de 2018, toda vez que en ninguna de estas actuaciones procesales de carácter conciliatorio se determinó una cuantía de las pretensiones elevadas por la parte convocante.

- EXCEPCIÓN GENÉRICA. Solicita al Despacho reconocer y decretar las excepciones que se adviertan y pruebe dentro del proceso.

CONSIDERACIONES

Como bien es sabido, 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.

En la presente demanda se acude a la modalidad contractual, que consiste en la obligación de indemnizar el perjuicio ocasionado a otra persona en virtud de la violación de un contrato existente y válido, requiriéndose por tanto como elemento fundamental, que exista un contrato válido entre las partes y que el perjuicio sufrido por una de ellas resulte de la inejecución del mismo. La violación del contrato puede ocurrir por su incumplimiento total, por su cumplimiento a medias (o cumplimiento imperfecto), o también por su incumplimiento tardío.

También debe ponerse de presente que, tratándose de responsabilidad contractual, probado el incumplimiento de las obligaciones, se presume la culpa en contra del deudor y por ende le corresponde a este para exonerarla probar la existencia de una causa extraña eximente de responsabilidad, no le basta probar su debida diligencia y cuidado pues ello no es causal que lo exime de responder. En ese orden de ideas el contratante cumplido no está en la obligación de demostrar la culpa contractual, que se presume, sino la existencia de la obligación y su cumplimiento, junto al daño y el nexo causal. En consecuencia, son cuatro los requisitos o presupuestos que configuran la responsabilidad civil contractual, siendo estos: 1. Existencia de contrato válido entre las partes; 2. Incumplimiento tardío o imperfecto de alguna de las obligaciones contractuales (culpa contractual); 3. un perjuicio o daño, y 4. un nexo de causalidad entre la culpa contractual y el perjuicio o daño.

CASO CONCRETO

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 que es aquella conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, construido o por construir, y en la que concurren los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, a efectos de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. Atendiendo a que la sociedad demandada es precisamente la constructora y vendedora del proyecto urbanístico, según se prueba de la Licencia de urbanismo y Construcción allegada con la demanda, no hay duda del vínculo jurídico bilateral entre las partes.

Leído el escrito de demanda se advierte que el incumplimiento contractual que exige la P.H. demandante surge de dos obligaciones diferentes: una, 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, los planos generales, las licencias de urbanismo y de construcción que fueron anexados a la demanda. y otra derivada de la no entrega de la totalidad de los parqueaderos que se ofertaron y especificaron en la licencia de construcción. Como corresponden a dos puntos jurídicos diferentes el Despacho resolverá cada uno por aparte.

Frente al primero de ellos, la responsabilidad del constructor por fallas en la calidad e idoneidad de la cosas, se encuentra regulada en forma general por el numeral 3 del artículo 2060 del C.C., pero ha venido siendo reglamentada entre otros por la Ley 400 de 1997 y recientemente por la Ley 1796 de 2016, aplicable al presente caso pues la entrega de las zonas comunes por parte del constructor a la copropiedad se materializó en fecha 21 de julio de 2017.

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."

Al respecto, la parte accionada plantea la excepción de PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA RECLAMAR LA GARANTÍA AL CONSTRUCTOR, fundamentada en que en el presente caso los daños reclamados en la demanda no corresponden a daños estructurales sino daños en acabados que en su concepto corresponde a todos los elementos constructivos y

arquitectónicos que no hacen parte de la estructura del inmueble incluyendo líneas vitales. Indica que conforme a la ley 1480 de 2011, la garantía por acabados en una vivienda nueva, corresponde a un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble. Y en el presente caso la entrega de áreas comunes ocurrió en fecha 21 de Julio de 2017, pero la copropiedad impulsó Audiencia de Conciliación Extrajudicial ante la Notaría Séptima de Bucaramanga, realizada el día dieciséis (16) de Octubre de 2018, la cual culminó sin éxito y la demanda fue radicada el día 11 de marzo de 2019, es decir que transcurrió mas de un (1) año entre la fecha de entrega y la presentación de la demanda.

Frente a este punto debe señalarse que efectivamente, como lo acota la accionada, el término prescriptivo, ya sea para reclamar los daños estructurales o para los no estructurales, se empieza a contar a partir de la fecha de entrega de las áreas comunes. Pero desconoce la excepción que dicho término opera y surte efectos si dentro de dicho término el interesado no hace la reclamación respectiva. Es decir si se cumple el término y la parte afectada no hace el reclamo en debida forma de la garantía. Pero hecho el reclamo, el término prescriptivo se interrumpe y no se reinicia su conteo hasta tanto el obligado a prestar la garantía, cumpla con su obligación legal o bien de reparar los defectos de la cosa, o bien de cambiarla por otra.

En el presente caso, pretende la parte accionada contar el término prescriptivo de forma objetiva, por el mero paso del tiempo, pero desconociendo que con anterioridad al vencimiento del mismo (21 de julio de 2018) los afectados hicieron las oportunas reclamaciones. Tanto escritas como verbales, al constructor aquí demandado. Ello se acredita con la prueba documental allegada con la demanda que muestran las diversas comunicaciones enviadas desde antes del vencimiento de la garantía por parte de los representantes legales del conjunto, no solo a la constructora, sino a también a las entidades públicas y privadas sobre cada uno de los defectos constructivos y fallas estructurales y no estructurales que originan la presente demandada.

En efecto, con la demanda se allegó, entre otros, los siguientes documentos:

- DERECHO DE PETICIÓN DIRIGIDO A CASA DEL CONSUMIDOR- OFICINA BUCARAMANGA, POR LA SEÑORA JAZMIN YULETH LOPEZ VALDIVIESO, ENTONCES ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO TRAPICHE, DE FECHA 03 DE NOVIEMBRE DE 2017.
- COPIA de SOLICITUD DE CUMPLIMIENTO DE GARANTÍA DIRIGIDA A EMPRESA INTERLIF SAS DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017.
- COPIA SOLICITUD REVISIÓN DE LA COPROPIEDAD DIRIGIDO A LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DE PIEDECUESTA, DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017; COPIA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DEL SUMINISTRO DEL SERVICIO DE AGUA DIRIGIDO AL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017.
- COPIA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DEL SUMINISTRO DEL SERVICIO DE AGUA EN LA COPROPIEDAD, DIRIGIDO A LA SUPERINTENDENCIA DE

SERVICIOS PÚBLICOS - SECCIONAL DE SANTANDER, DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

- COPIA ESCRITO REPORTE DE FALLAS EN LOS ASCENSORES DEL CONJUNTO TRAPICHE, REMITIDO A LA SEÑORA PATRICIA WILCHES NAVARRO-DIRECTORA GENERAL DE ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S., DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

- ESCRITO DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2017 DE RECLAMACIÓN DIRECTA, ASUNTO: SOLICITAR LA EFECTIVIDAD DE GARANTÍA LEGAL SEGÚN LA LEY 1480 DE 2011, PRESENTADA POR LA SEÑORA EDITH PARRA ROA- PRESIDENTA DEL CONCEJO DIRECTIVO DEL CONJUNTO TRAPICHE, DIRIGIDO A LA CONSTRUCTORA ALFREDO AMAYA HERRERA LTDA.

- ESCRITO DE FECHA 6 DE FEBRERO DE 2018. FIRMADO POR LA SRA. EDITH PARRA ROA DIRIGIDO A SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO QUE REALIZA LA CONSTRUCTORA ALFREDO AMAYA H. CIA. LTDA EN EL CONJUNTO TRAPICHE DE PIEDECUESTA.

- ESCRITO DIRIGIDO CORPORACIÓN AUTONOMA PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA DE FECHA 6 DE FEBRERO DE 2018 SOBRE SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE LA FUENTE HÍDRICA PARA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO QUE REALIZA LA CONSTRUCTORA ALFREDO AMAYA H. CIA. LTDA EN EL CONJUNTO TRAPICHE DE PIEDECUESTA, PRESENTADO POR LA SRA. EDITH PARRA ROA.

- SOLICITUD INSTALACIÓN DE LUCES EN ÁREAS COMUNES Y ADECUACIÓN DE FILTRACIONES EN ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO TRAPICHE DE PIEDECUESTA, DIRIGIDO A LA DRA. PATRICIA WILCHES NAVARRO, DIRECTORA GENERAL ALFREDO AMAYA H. CIA. S.A.S., POR LA SEÑORA JAZMIN YULETH LÓPEZ VALDIVIESO.,

Así que es innecesaria la discusión de sí los daños reclamados corresponden a daños estructurales o acabos y arquitectónicos, pues lo cierto es que aún aceptando que correspondan a la segunda categoría, la aquí demandante reclamó en tiempo al constructor, es decir, dentro del término legal del año, por los defectos que presentaba la estructura física del edificio. Y ello interrumpió la prescripción legal para exigir posteriormente la efectividad de la garantía por vía judicial. Lo contrario implicaría que simplemente el constructor hace caso omiso de las reclamaciones y al completarse el término legal del año ya no estaría obligado a cumplir con su obligación legal de garantía.

Lo anterior conlleva a denegar la excepción de PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA RECLAMAR LA GARANTÍA AL CONSTRUCTOR.

Tampoco 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, que corresponden a:

- 1) Daños en los ascensores por la filtración constante de aguas y avistamiento permanente de humedad, y daños técnicos en el funcionamiento de los mismos.

2) Falta de servicios de la empresa de servicios públicos domiciliarios del municipio de Piedecuesta en lo que respecta al servicio de acueducto y alcantarillado, del cual se suplen a través de un acuífero de propiedad de la constructora demandada, llegando a los apartamentos sin los estándares de potabilidad

3) La red contraincendios no cumple con las normas técnicas propias para su uso, pues la bomba de la red contraincendios en la actualidad es una bomba no listada según la red de bomberos del municipio.

4) Existen 16 parqueaderos de visitantes que figuran en la licencia de Construcción como parqueaderos internos dentro del Conjunto, pero la constructora expresó construirlos en l parte externa y a la fecha no se ha cumplido.

5) Según dictamen pericial que se allega con la demanda, se reportan hallazgos notables en la edificación, perjuicios que suman un valor de \$1.031.877.552 que corresponde al presupuesto que tendría que destinarse para la reparación de los perjuicios ocasionados al conjunto, por pendientes de obra faltantes en áreas comunes, así como las mínimas requeridas para el funcionamiento normal del conjunto.

Sin embargo debe aclararse que no todos los daños reclamados corresponden a daños en la edificación que puedan ser objeto de garantía. Tal es el caso de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, pues quedó demostrado dentro del proceso que el Conjunto aquí demandante sí cuenta con dichos servicios públicos, el primero prestado por la E.S.P. LA FUENTE, y el segundo por la E.S.P. PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Y si bien los demandantes pueden no estar conformes con dichos servicios, ello es un aspecto que no corresponde dirimir por esta vía judicial, pues para ello existen otras instancias administrativas y otras vías judiciales a través de las cuales las partes debe dirimir los conflictos relacionados con la mala calidad o deficiencia en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Determinados 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, 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 de fecha 09 de Julio de 2018 denominado PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE A PENDIENTES DE OBRA FALTANTES EN AREAS COMUNES, ASI COMO LAS MINIMAS REQUERIDAS PARA EL FUNCIONAMIENTO NORMAL DEL CONJUNTO TRAPICHE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, ELABORADO Y FIRMADO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE VILLARENAS CONSTRUCCIONES S.A.S, JOSE LUIS VILLAMIZAR SOCHA (folio 26 al folio 117 del expediente) y al dictamen pericial denominado INFORME DE ENTREGA DE ÁREAS COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES DEL CONJUNTO TRAPICHE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, EDIFICACIÓN CONSTRUIDA POR LA CONSTRUCTURA ALFREDO AMAYA H CIA SAS, DE FECHA 07 DE SEPTIEMBRE DE 2017, SUSCRITO POR EL ING. CIVIL JOSE LUIS VILLAMIZAR DE VILLARENAS CONSTRUCCIONES S.A.S. (folio 126 al folio 165 del expediente).

En estos se indica que las áreas comunes 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 actividades 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 contraincendio y corregir la humedad y filtración de agua en las zonas de los ascensores. Incluso, en el segundo de los dictámenes se especifica:

ZONAS COMUNES

- Gabinetes contraincendios no tiene vidrio de seguridad y el gabinete de la terraza no tiene la manija de seguridad.
- Tapas de Válvula de Corte dañadas en los Baños de la torre B.
- Se observó óxido en la estructura de la cubierta y barandas del domo.
- Mala impermeabilización en el guardaescobas
- Los bajantes de aguas lluvias no deben desaguar en las zonas de circulación
- Dilataciones en las juntas adjuntas a los ascensores piso a piso.

SALON SOCIAL

- Algunas ventanas descuadradas para revisión
- Algunas tejas de la cubierta no están debidamente apoyadas en los muros
- Carpintería metálica de cubierta y barandas de protección presentan óxido
- Hueco en fachada exterior del salón social en la zona del canal de aguas lluvias
- Losas del piso en acceso a los balcones y a las entradas del salón social están cocas.
- En las tejas se observan manchas de óxido.
- Falta señalización de circuitos eléctricos.
- Las cerchas de las cubiertas no están debidamente apoyadas ni arriostradas.

CUARTO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES

- Los muros no están debidamente impermeabilizados.
- Existe una claraboya que permite el paso del agua lluvia.
- No hay señalización de circuitos eléctricos.

TANQUES DE ALMACENAMIENTO PLASTICO

- Faltan anclajes de la tubería de piso
- El tubo de desfogue está totalmente oxidado desde el primer piso hasta la terraza, se debe alargar para que desfogue por encima de los tanques.

PUENTE ELEVADO DE UNION DE LA TORRES

Presenta óxido en la estructura.

No está cubierto tal como se estipula en los planos y en el reglamento de propiedad horizontal.

Presenta óxido en las rampas de acceso y no cuenta con sistema de iluminación adecuado.

PARQUE INFANTIL

Presenta zona dura la cual debe ser reemplazada por zona blanda
La madera se encuentra cuarteada y en mal estado
El columpio está dañado y presenta oxido en la carpintería metálica

TURCOS

Se requiere que el sistema de encendido de cada turco sea independiente al igual que el sistema de regulación

PISOS DEL 2 AL 10

Los gabinetes no cumplen con andajes ni con el vidrio de seguridad.
En la cubierta de fachada (domo) del piso 1 se empoza el agua. Se deben hacer algunos resanes en las fachadas internas.

PISO 1

Falta señalización en la caja de circuitos de áreas comunes
La siamesa contraincendios no está debidamente atracada
Hay cajas de circuitos de libre acceso sin protección
Carpintería metálica de cubiertas y barandas presentan oxido

PORTERIA

Hace falta la rampa de acceso a discapacitados

SOTANOS DEL 1 AL 3

No hay puntos de iluminación en las escaleras de acceso
Las tuberías de aguas sanitarias y de aguas lluvias no cumplen con las pendientes requeridas (tubería mal tendida)
Los anclajes de las tuberías a presión no corresponden a los adecuados
Se deben reemplazar los plafones por lámparas tal como se encuentra en el reglamento de propiedad horizontal
Los radios de giro de las rampas de parqueaderos 1,2 y 3 no cumplen con lo reglamentario y tampoco con el ancho y elevación.
Se observa humedades en los muros estructurales sin presencia de lloraderos por donde se evacue el líquido
Hay gabinetes de subestaciones eléctricas junto a los accesos a los ascensores
Se observa una planta de tratamiento en un área común quedando pendiente la verificación del medidor de energía eléctrica de ese sistema y la entrega de la licencia de funcionamiento aprobada junto con el certificado de potabilidad del agua suministrada
Hay parqueaderos privados en zona de circulación hacia el acceso a los ascensores, en donde inicialmente estaban delimitadas estas zonas
Hay gabinetes contraincendios en zona de parqueaderos en donde no corresponde
Se evidencias humedades en los fosos de los ascensores
Hay un gabinete de bombas sin protección quedando con fácil acceso y manipulación de cualquier persona.

ZONA DE PARQUEADEROS DEL PRIMER PISO,

Los andenes y sardineles de circulación no cumplen con las normas respectivas.

No fueron entregados los parqueaderos de visitantes dentro del área del conjunto, tal como se establece en el reglamento de propiedad horizontal

No se entregó por parte de la constructora el certificado de ocupabilidad y certificado del cumplimiento de la norma retiep y retilap

Los aspectos comprendidos dentro de la garantía legal están contenidos en el artículo 11 de la Ley 1480 de 2011; 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), la afectación de la estabilidad de la estructura y la no entrega del bien después de la adquisición.

El término de la garantía es el periodo de tiempo durante el cual el constructor está obligado a responder por las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento del inmueble adquirido, que son precisamente a las que corresponden los defectos señalados en la demanda pues los mismos hacen relación a humedades en muros y placas, fisuras y grietas, fugas de agua, deficiencias en acabados, inconsistencias en los planos y documentos, desperfectos en las vías de acceso, pero ninguno que afecten de tal modo la estabilidad de la obra que permita pensar que el edificio se encuentra en amenaza inminente de ruina.

La calidad es el conjunto de características que le son inherentes a todos los elementos que conforman la vivienda y aquellas que el constructor haya informado como propias de los mismos. La idoneidad hace referencia a la aptitud del bien para satisfacer las necesidades para las cuales se adquirió la vivienda, es decir, que cumpla con el conjunto de condiciones para ser habitada.

En el presente caso, si bien la parte demandada procuró desvirtuar los dictámenes periciales aportados por la parte actora, allegando uno nuevo, éste último no desvirtúa la existencia de los defectos, fallas, faltantes y obras necesarias para su reparación, pues acude a la mera negación del daño, pero no logra desvirtuar la existencia de los mismos, y mucho menos que haya atendido oportunamente la reclamación y hubiere corregido los defectos. La prueba testimonial traída por la parte accionada tampoco es suficiente para desvirtuar el daño pues los testigos EBLYN JULIANA MENDEZ LONDOÑO, OSCAR ALFREDO AMAYA QUINTERO y KATHERINE NATALIA ACEVEDO QUINTERO, todos empleados de la empresa constructora, por ende testimonios sospechosos por su vínculo de

dependencia para con la demandada, se limitaron a manifestar que no han visto ninguno de los daños que reclama la propiedad horizontal demandante. Mas sin embargo si fueron claro en expresar que en efecto han recibido reiteradas reclamaciones por parte del Conjunto por daños en la estructura de las áreas comunes.

Así las cosas, al haberle sido reclamada en tiempo la garantía por insatisfacción de la obra, en cuanto a la calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento de las áreas comunes, estaba en su obligación contractual la entidad demandada de satisfacer dichas reclamaciones, satisfacción que conllevaba no sólo atender las reclamaciones sino repararlas de tal forma que la mismas no se volvieran a presentar. Las pruebas recaudadas, documental, pericial y testimonial muestran que la parte actora oportunamente, es decir, dentro del término de garantía, puso en conocimiento de la constructora sus inconformidades frente al bien construido, y que pese a las diversas reclamaciones, la constructora accionada no satisfizo a plenitud la reparación de las inconsistencias presentadas en la construcción las cuales aparecen claramente especificadas en los dictámenes periciales aportado con la demanda.

Sobre este punto es importante anotar que la parte accionada en ningún momento se opuso ni controvertió el avalúo de las reparaciones. Tampoco es de resorte la tesis defensiva tendiente a señalar a la misma copropiedad como causante del daño. Las pruebas muestran que desde el mismo momento de la entrega, la copropiedad manifestó su inconformidad con el estado de las zonas comunes entregadas, y daños como los que presenta la estructura física y los ascensoras no son aspectos recientes, sino coetaneos a la entrega de los mismos. El argumento de inculcar el daño a los residentes por su presunta falta de cultura en el uso de las áreas comunes, no tiene ningún soporte probatorio.

Por lo anterior no prosperan las excepciones denominadas NO EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS, INEXISTENCIA DE LA CAUSALIDAD DEL DAÑO, INDETERMINACIÓN DEL FUNDAMENTO LEGAL DE LA CULPA Y DE LA RESPONSABILIDAD ENDILGADA A LA DEMANDADA, CAUSAL EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD POR CULPA EXCLUSIVA DE LA PROPIA VÍCTIMA: LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD y BUENA FE EN TODAS LAS ACTUACIONES DE LA CONSTRUCTORA DEMANDADA.

Corolario de lo anterior es claro que se encuentran demostrados todos los elementos de la responsabilidad contractual aquí deprecada en contra de la demandada ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S, 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 CONJUNTO RESIDENCIAL TRAPICHE, y se le condenará a la reparación de los perjuicios sufridos por la parte demandante, cual demostración se encuentra plenamente acredita en el proceso.

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 dictamen pericial de fecha 09 de Julio de 2018 denominado PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE A PENDIENTES DE OBRA FALTANTES EN AREAS COMUNES, ASI COMO LAS MINIMAS REQUERIDAS PARA EL FUNCIONAMIENTO NORMAL DEL CONJUNTO TRAPICHE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, ELABORADO Y FIRMADO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE VILLARENAS CONSTRUCCIONES S.A.S, JOSE LUIS VILLAMIZAR SOCHA (folio 26 al folio 117 del expediente). Se acoge el mismo en razón la parte accionada no refutó, controvertió, desvirtuó ni mucho menos objetó el valor de los perjuicios reclamados por la parte actora. 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 no equivalen a lo estimado por la demandante. Por tanto, al no existir prueba que la contradiga, debe el Despacho acoger el monto estimado por la parte actora como valor de los perjuicios causados, en la suma de UN MIL TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$1.031.877.552).

De otra parte, para resolver el punto respecto al incumplimiento en la entrega de la totalidad de los parqueaderos que fueron ofertados y que hacen parte de las especificaciones técnicas de la obra, debemos remitirnos a lo que fue especificado tanto en la licencias de urbanismo y construcción como en los planos de la obra a fin de terminar cual fue la obligación asumida y cuando se cumplía la obligación de entrega pues la parte accionada tanto al contestar la demandada como en su interrogatorio de parte señala que su obligación de entregar la totalidad de los parqueaderos fenece al finalizar la totalidad del proyecto de construcción y no solo al finalizar la construcción del Conjunto aquí demandante.

Al respecto, la prueba documental nos muestra que en la Resolución No. 380-2013, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA URBANISTICA CLASE URBANBIZACION Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PARA UN PROYECTO DENOMINADO CIUDADELA VALLE DE BARROBLANCO, EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, de fecha 17 OCTUBRE DE 2013, expedida por JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN, se consignó en el Parágrafo 1 del Artículo 1 de la parte RESOLUTIVA que se aprueba la *"Construcción de dos proyectos desarrollados sobre el Lote 1A - ETAPA 1, cuyo conjunto se denomina MATECAÑA, y sobre el Lote 2A - ETAPA 2, cuyo conjunto se denomina TRAPICHE"*. De este segundo se indica que *"se compone de dos torres para 160 apartamentos distribuidos en 10 pisos, cada piso con 16 unidades residenciales"* y respecto de los parqueaderos señala que *"El proyecto cuenta con 26 parqueaderos en el primer piso, 29 unidades de parqueo en el sótano, 29 unidades de parqueo en el sótano 2 y 29 unidades de parqueo en el sótano 3, para un total de 113 unidades de parqueo para residentes (...) Parqueaderos residentes: total 113 unidades. Parqueaderos visitantes; 18 unidades. Total parqueaderos: 131 unidades."* No se indica el lugar de ubicación de los parqueaderos de visitantes.

Por el contrario, en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Trapiche, Escritura Pública 2548 suscrita en la Notaría Única de Piedecuesta

del 28 de Octubre de 2016, en su artículo 25, sí aparece consignado lo siguiente:

ARTÍCULO 25°. USO Y DESTINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES DE CONJUNTO TRAPICHE — PROPIEDAD HORIZONTAL. Sin desconocimiento de la clasificación señalada en el artículo anterior, los bienes comunes del Conjunto tendrán el siguiente uso y destinación de:

ZONAS COMUNES DE USO GENERAL: - ----- - -----

1 Parquaderos comunes para visitantes: cuenta con dieciséis (16) Parquaderos comunes para visitantes distinguidos con los números uno (01) al dieciséis (16), de los cuales los distinguidos con los números uno (01) y doce (12) son para minusválidos, todos descubiertos, con acceso para las personas y los vehículos desde la vía pública, estos parquaderos se encuentran dentro de la vía interna de la CIUADELA DE BARROBLANCO y por fuera del perímetro del CONJUNTO TRAPICHE”.

Las pruebas practicadas, en especial la testimonial allegada por la misma parte demandante, acredita que sí se encuentran construidos los 16 parquaderos para visitantes, que corresponden al conjunto TRAPICHE, los cuales están ubicados en la parte exterior del mismo conjunto. No hay ninguna prueba que muestre que la constructora se obligó a construir los mismos al interior del conjunto. Así que frente a este punto se denegarán las pretensiones de la demanda y sale avante de forma parcial la excepción planteada por la parte demandada que denominó LA CONSTRUCCIÓN ESTA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS – UIC.

Finalmente, respecto de las excepciones de mérito denominadas ILEGALIDAD DE PRUEBAS DOCUMENTALES ADJUNTAS y AMBIGUEDAD EN LAS PETICIONES CONTENIDAS EN LA DILIGENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL, no atacan el fondo de las pretensiones, sino que corresponden a aspectos procesales cuya técnica procesal indicaba que debían plantearse de forma diferente y no a través del medio exceptivo. Por tanto se deniegan por improcedentes.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DENEGAR las **EXCEPCIONES DE MERITO** planteadas por la parte demandada al contestar la demanda, y que denominó PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA RECLAMAR LA GARANTÍA AL CONSTRUCTOR, LA NO EXISTENCIA DE VICIOS OCULTOS, INEXISTENCIA DE LA CAUSALIDAD DEL DAÑO, INDETERMINACIÓN DEL FUNDAMENTO LEGAL DE LA CULPA Y DE LA RESPONSABILIDAD ENDILGADA A LA DEMANDADA, CAUSAL EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD POR CULPA EXCLUSIVA DE LA PROPIA VÍCTIMA: LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD, BUENA FE EN TODAS LAS ACTUACIONES DE LA CONSTRUCTORA DEMANDADA, ILEGALIDAD DE

PRUEBAS DOCUMENTALES ADJUNTAS, AMBIGUEDAD EN LAS PETICIONES CONTENIDAS EN LA DILIGENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL y la EXCEPCIÓN GENÉRICA, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: DECLARAR parcialmente PROBADA la **EXCEPCIÓN DE MERITO** planteada por la parte demandada y que denominó LA CONSTRUCCIÓN ESTA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS – UIC, conforme a lo expuesto.

TERCERO: DECLARAR civil y contractualmente responsable al demandado **ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S.**, por los daños causados al demandante **CONJUNTO RESIDENCIAL TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

CUARTO: CONDENAR al demandado **ALFREDO AMAYA CIA. S.A.S.**, a pagar en favor del demandante **CONJUNTO RESIDENCIAL TRAPICHE PROPIEDAD HORIZONTAL**, la suma de **UN MIL TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$1.031.877.552)**, 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 y devengarán intereses a la tasa del seis por ciento (6%) anual a partir del vencimiento de dicho plazo y hasta cuando se realice el pago definitivo de las mismas.

QUINTO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda, por lo expuesto.

SEXTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense por secretaria. Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000)**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **14 DE DICIEMBRE DE 2020** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.


OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.