

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá D.C., 08 JUN 2022

Proceso: VERBAL  
Demandante: ADRIANA PATRICIA VARGAS VENEGAS  
Demandados: SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S. y OTRO  
Radicado: 2018-00541

Se encuentran las diligencias al Despacho a fin de proferir **sentencia** que en derecho corresponda.

**I. ANTECEDENTES:**

La demandante: **ADRIANA PATRICIA VARGAS VENEGAS**, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, por conducto de apoderado judicial, formuló demanda **VERBAL - MAYOR CUANTIA**, en contra: **SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S. y FERNANDO RAMIREZ SALGADO**, a fin que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

**PRINCIPALES:**

1. Se declare que los demandados son solidariamente responsables por los daños estructurales ocasionados al inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 145 – 45 Apartamento 807 de ésta ciudad, y los garajes 28 y 29 del edificio TORRELADERA 145 P.H., distinguidos con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50N-20518491 y 50N-20518413, junto con las áreas comunes del edificio donde están ubicados dichos inmuebles.
2. Se condene al extremo demandado a indemnizar a la demandante por la totalidad de los daños ocasionados a los referidos inmuebles, pagando el valor comercial que corresponde al apartamento, el que conforme a pericia tiene un valor de \$877.332.564,00.
3. Se condene a SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S y FERNANDO RAMIREZ SALGADO a indemnizar a la demandante los daños ocasionados a los inmuebles aludidos, pagando el valor correspondiente a la desvalorización de éstos y sus áreas comunes, los que conforme pericia ascienden a la suma de \$335.403.939.
4. Se condene en costas al extremo demandado.

## HECHOS:

Como fundamento de sus pretensiones, en resumen, expone la demandante los siguientes hechos:

El edificio TORRELADERA fue construido por la sociedad SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S., construcción que fue dirigida, orientada, adelantada y supervisada por su representante legal FERNANDO RAMIREZ SALGADO, quien es ingeniero civil.

Mediante la Escritura Pública No. 2812 del 9 de julio de 2008 de la Notaría 18 de Bogotá, se llevó a cabo un contrato de transacción mediante el cual SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S. transfirió a la demandante los derechos de posesión real y material sobre el Apartamento 807 y garajes 28 y 29 de la Carrera 13 No. 145-45 del edificio TORRELADERA.

Aunque la parte actora no obra como propietaria de los referidos inmuebles, los derechos plenos de la propiedad le corresponden conforme se estipuló en el parágrafo 3.1. de la cláusula segunda del acuerdo de transacción.

La demandante no ha hecho uso del derecho para que se le transfiera la propiedad de los inmuebles, por cuanto poco tiempo después de que le fueron entregados, al igual que las zonas comunes a la copropiedad, éstos comenzaron a presentar fallas en su construcción, como por ejemplo, asentamientos diferenciales en su estructura.

En el apartamento 807 y garajes 28 y 29 del edificio TORRELADERA 145 P.H. ubicado en la Carrera 13 No. 145-45 de esta ciudad, se han presentado a través del tiempo, los siguientes daños ocasionados por la defectuosa construcción:

- (i) Fisuras y agrietamientos en las paredes y pisos del apartamento mencionado.
- (ii) Filtración de aguas lluvias en las ventanas.
- (iii) Desniveles en las áreas húmedas entre el 2% y 4%

En las zonas comunes del edificio TORRELADERA 145 P.H.

- (i) Fracturas y desniveles en la piedra muñeca de acceso al edificio.
- (ii) Daño en el muro perimetral del edificio.
- (iii) Hundimiento y asentamiento diferenciales de casi 30 cm del nivel del piso del sótano de parqueaderos.
- (iv) Fisuras y fracturas en el contra piso, razón por la cual el nivel de la placa tiene pendientes de más del 5% en unas zonas de parqueo.
- (v) Las ventanas de aireación del sótano en el área de la carrera 13 -que es el frente del edificio- tenían un ancho de 50 cm, y como consecuencia a los rellenos para intentar nivelar la placa del piso en algunas áreas, en la actualidad tienen tan solo 20 cm.
- (vi) Se observan pandeos de los techos del sótano.

A pesar que se realizaron algunas reparaciones por la constructora demandada, con motivo a las fallas estructurales y a los asentamientos

diferenciales que presentan el edificio, es previsible que se puedan presentar a futuro desnivelaciones de las placas superiores.

El inmueble entregado en perfecto estado estructural tiene un valor comercial para la época de \$877.332.564,00, conforme obra en el peritaje adosado a la demanda.

El valor del apartamento 807 depreciado por los hechos y afectaciones en precedencia expuestas, corresponde justipreciado pericialmente a la suma de \$541.928.325,00., por tanto, el desvalor por los daños en el apartamento y las zonas comunes que componen la totalidad del inmueble, justipreciado pericialmente, corresponde a la suma de \$335.403.939,00.

## **II. TRAMITE PROCESAL:**

Por cuanto la demanda reunió los requisitos legales, el Juzgado mediante providencia de fecha 24 de enero de 2019, ADMITIO la demanda y de ella ordeno correr traslado a los demandados SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA S.A.S y FERNANDO RAMIREZ SALGADO, por el término legal.

La aludida providencia se le notificó al extremo demandado, en forma personal, a través de apoderado judicial, el 8 de febrero de 2019, quienes dieron contestación de la demanda formulando como excepciones de fondo 1. FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA, 2. PRESCRIPCION DE LA ACCION DE RESPONSABILIDAD EN CONTRA DEL CONSTRUCTOR, 3. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS AXIOLOGICOS DE LA RESPONSABILIDAD y 4. HECHO DE LA NATURALEZA.

Igualmente dicha parte presentó escrito de excepción previa por "incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado", la que fue resuelta mediante auto adiado 30 de abril de 2019, declarándose no probada.

Mediante providencia de fecha 21 de junio de 2019, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., la que tuvo lugar el 20 de septiembre de 2019, en ella, se declaró fracasada la conciliación, se practicaron los interrogatorios de oficio a las partes, se fijó el litigio, se ejerció el control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, en favor de la demandante: documental, testimonios y dictamen pericial; con respecto al extremo demandado: documental, testimonios, dictamen pericial e interrogatorio de parte a la demandante.

La audiencia de instrucción y juzgamiento se realizó los días 4 y 20 de noviembre de 2020, en la cual se practicaron las pruebas decretadas y se escuchó los alegatos de conclusión presentados por los apoderados de las partes.

Por auto del 23 de noviembre de 2021 el despacho negó la solicitud de pérdida de competencia elevada por el apoderado judicial de la parte demandante.

### **III. CONSIDERACIONES :**

#### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:**

La capacidad de las partes, la aptitud para comparecer al proceso, la competencia y la demanda en forma, como requisitos de procedibilidad de la acción se encuentran plenamente acreditados.

Tampoco se advierten irregularidades que nuliten la actuación surtida, circunstancia que habilita a este despacho judicial para pronunciarse de fondo.

#### **2. ANÁLISIS JURÍDICO.**

##### **2.1. Contrato para la confección de una obra material.**

El capítulo VIII del título XXVI del Código Civil establece las normas que han de seguirse en relación a los contratos para la confección de una obra material.

El inciso 1° del art. 2056 ídem contempla la indemnización por incumplimiento en los referidos contratos señalando que *"Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución."*

Por su parte, el numeral 3° del art. 2060 ídem preceptúa que los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra, se sujetaran, entre otras, 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, 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".*

#### **3. ANÁLISIS SUB LLITE.**

La demandante pretende se declare civilmente responsable al extremo demandado, por las deficiencias o vicios constructivos que presenta el apartamento 807, garajes 28 y 29, así como algunas zonas comunes del edificio TORRELADERA 145 P.H., ubicado en la Carrera 13 No. 145-45 de esta ciudad.

A folios 175 a 178 se aportaron los certificados de tradición de los inmuebles apartamento 807 y garajes 28 y 29, ubicados en la Carrera 13 No. 145-45 de esta ciudad, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20518491 y 50N-20518413, respectivamente.

En la anotación 2º de dichos certificados se inscribió la constitución del reglamento de propiedad horizontal del edificio TORRELADERA 145 P.H., sin que figure en ellos la acá demandante como titular de derecho de dominio sobre los referidos inmuebles.

Si bien es cierto, se aportó a folios 7 a 38 copia de la escritura pública No. 2812 del 9 de julio de 2008 de la Notaria 18 de Bogotá, que da cuenta de la **transacción** efectuada por la demandante con la sociedad SIGMA INGIENERIA Y CONSULTORIA LTDA, entre otros, en donde ésta se obligó a transferirle a aquella el derecho de dominio sobre el apartamento 807, garajes 28 y 29 del edificio TORRELADERA 145 P.H., ubicado en la Carrera 13 No. 145-45 de esta ciudad, según los parágrafos 3.1. y 4.1 de dicho instrumento; no lo es menos, que esa manifestación no ha sido materializada, tal y como lo corroboran las mismas partes, quienes señalan que no existe título traslativo de dominio a favor de la demandante sobre esos bienes.

Nótese conforme lo prevé el art. 756 del C.C. *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”* lo que en el presente caso no ha ocurrido respecto del el apartamento 807, garajes 28 y 29 del edificio TORRELADERA 145 P.H., ubicado en la Carrera 13 No. 145-45 de esta ciudad en relación con la demandante.

Así mismo el art. 2º de la Ley 1579 de 2002 prevé ***“El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:***

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;***
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;***
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.***

Cuando se trata de construcción de edificios, sea aceptado o no el resultado de la obra, ello no exime de responsabilidad contractual al constructor o empresario frente al adquirente, según se advierte de los numerales 3º y 4º del artículo 2060 del Código Civil.

Corroborar lo señalado en dicho precepto, lo estipulado en el art. 8º de la Ley 1796 de 2016 que reza:

**“Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8º de la ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados”** (Subraya el despacho).

Sumado a ello, cuando un producto se pone a disposición del comprador y tiempo después le surgen problemas, se habilitan para el **propietario** las

4

acciones se saneamiento, vicios redhibitorios o las garantías, acciones señaladas en la Ley 1480 de 2011.

Frente a la legitimación en la causa para reclamar los perjuicios por la garantía del bien construido la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil en la sentencia SC14426-2016 señaló:

**“...si una persona natural o jurídica se encarga de la construcción de bienes raíces y una vez edificados procede a venderlos, él también es responsable en los términos del numeral 3° del artículo 2060, de los daños que se causen al comprador en caso de que la cosa perezca o amenace ruina total o parcialmente en los diez años siguientes a su entrega, siempre que tal situación obedezca a vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.**

(...)

**Así que con independencia de otras acciones que pueda ejercitar el actual propietario del inmueble contra su vendedor, no cabe duda que tanto el dueño de la obra como aquél, según sea el caso, pueden beneficiarse de la garantía prevista en el artículo 2060, ordinal 3° del Código Civil...”** (subraya el despacho).

En ese sentido, el legitimado para reclamar los perjuicios por los eventos previstos en el numeral 3° del art. 2060 del C.C. es el **propietario**, calidad que se reitera no ostenta la demandante frente a los inmuebles apartamento 807 y garajes 28 y 29, ubicados en la Carrera 13 No. 145-45 de esta ciudad.

La misma circunstancia se presenta en relación con las zonas comunes respecto de las cuales la demandante pretende su reclamación, dado que el art. 3° de la Ley 675 de 2011 define como bienes comunes las **“...partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”** (subraya el despacho).

Sobre la legitimación en la causa, doctrina y jurisprudencia coinciden acerca de que no es tanto un presupuesto procesal, pues no impide resolver el litigio, sino una condición de posibilidad de la pretensión misma, cuya utilidad reside en que permite **“... determinar, al momento de dictar sentencia, si el dialogo [sic] procesal se estableció entre las personas adecuadas o si una de ellas o ambas, aunque investidas del derecho a provocar una decisión ella puede resultar adversa a sus intereses”**, por esta razón, su carencia determina la inviabilidad de las decisiones aquí perseguidas. Desde luego que, en esta óptica, la legitimación en la causa es claramente distinguible del derecho de acción, o de acceso efectivo a la administración de Justicia.

En sentir del juzgador, no se torna necesario analizar otros aspectos que a lo largo del proceso se comentaran porque hacerlo quebrantaría el elemental principio de economía procesal. Basta cuanto se ha comentado para afirmar, con seguridad, que las pretensiones no están llamadas a alcanzar prosperidad, por lo que serán negadas, declarando probada la excepción formulada por la demandada de FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA,

absteniéndose de examinar las restantes de conformidad con lo presupuestado en el inciso 3°, art. 282 del C.G.P.

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado;

**IV. RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** probada la excepción de FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA, formulada por el extremo demandado, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda por las consideraciones aquí expuestas.

**TERCERO: CONDENAR** a la demandante a pagar a los demandados las costas procesales. Por secretaría, liquidense inclúyase como agencias en derecho la suma de \$ 10.000.000<sup>00</sup>.

**CUARTO: Archivar** el expediente en su oportunidad.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

La Juez (e),

**NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ**

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO**  
DE BOGOTÁ, D.C.

La providencia que antecede se Notificó por Estado No.  
060 del 09 JUN 2022

SECRETARIA