

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D.C, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref. Proceso verbal No 110013103 15 2018 00546 00

*Demandante. JHON ALBERT GOMEZ PINEDA y
MARLYN ZAPATA MONTOYA
DEMANDADO: RUSTICO CONSTRUCCIONES
S.A.S. y JONATHAN ALEXANDER INFANTE
SALAMANCA*

Escuchados los alegatos de conclusión, procede el despacho a emitir la SENTENCIA que en Derecho corresponda, en el trámite del presente proceso VERBAL de la referencia.

ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, los demandantes solicitan que previo al trámite de rigor se declare que los demandados son responsables civilmente por los perjuicios causados en razón al no registro de la extensión de 67.15 metros cuadrados los cuales no figuran en propiedad de los mencionados.

En consecuencia, solicitaron condenar a los demandados en la suma de \$2'618.000, por gastos causados en la audiencia de conciliación y \$170'000.000 por concepto de lucro cesante, más la corrección monetaria.

EL PETITUM

Hechos de la demanda:

Las pretensiones principales y consecuenciales de la demanda se encuentran estructuradas sobre los hechos que se relacionan a continuación.

Que los demandantes celebraron promesa de compraventa respecto del apartamento 401 y garaje No 6 con RUSTICO CONTRUCCIONES S.A.S. cuyo precio fue de \$370'000.000.

Posteriormente mediante otro sí, se indicó que la venta recaería sobre el apartamento 302 y garajes 3 y 4, y se incrementó el precio a la suma de \$400'000.000, los cuales fueron cancelados a satisfacción a la vendedora.

Señalaron que la vendedora realizó entrega material de los mencionados inmuebles y elevaron a escritura pública el negocio jurídico ante la Notaria 44 de Bogotá el 19 de julio de 201

Que los demandantes asistieron a reunión de copropietarios en la que se acordó que se realizaría una verificación y validación de las zonas comunes.

Que la arquitecta OLGA YANETH GARCÍA REYES, adelantó la anterior labro, sin embargo, la misma no pudo ser efectuada por la licencia urbanística entregada por la constructora.

Que ante la disparidad de la información, la arquitecta solicitó a la constructora Rustico los documentos utilizados para el licenciamiento, información que no fue entregada.

Que tras indagar por el licenciamiento de la construcción, encontraron que fue obtenida de manera irregular, hecho que motivó a interponer la denuncia ante la autoridad penal competente y administrativa.

Que la escritura de compraventa pese a que el mismo es válido, de acuerdo al registro catastral, los demandantes son propietarios de 67.15 m², siendo que en el instrumento público señala que es del 134.47, y por el que pagaron la suma anteriormente mencionada.

Indicaron que el contrato de venta fue cumplido por los contratantes, sin embargo, ante la obtención de la licencia de construcción de manera irregular por parte de la constructora y al encontrar que son propietarios de un área de terreno inferior a la cancelada y la adquirida por los demandantes, los demandados deben responder por los daños ocasionados a los accionantes.

Por último, indicaron que el avalúo catastral del inmueble se encuentra en la suma de \$163.546.00, porque el mismo esta liquidado sobre un área de terreno que no corresponde a la que realmente compró la actora lo cual generó perjuicios para los demandantes.

Trámite de la Acción

La demanda fue admitida en auto el 25 de enero de 2019, (folio 155), decisión en la que se dispuso correr traslado de la demanda a los demandados por el término legal.

El demandado MARIANO PINILLA POVEDA, se notificó personalmente de la anterior decisión, quien interpuso recurso de reposición, el que fue rechazado por extemporáneo (folio 348).

Respecto de los hechos de la demanda guardó silencio.

Respecto de la sociedad RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S. y JONATHAN ALEXANDER INFANTE SALAMANCA, éstos se tuvieron por notificados por conducta concluyente en auto del 14 de junio de 2019 (folio 347), quienes se pronunciaron sobre los hechos y propusieron en común como excepción de mérito titulada inexistencia de daño e inexistencia de perjuicio que deba ser indemnizado”.

Respecto de la demandada LUZ MARY CARDENAS, ésta fue notificada por aviso, y dentro de la oportunidad legal propuso como excepciones “falta de legitimación por pasiva, inexistencia de los presupuestos de responsabilidad civil, inexistencia de las causas que fundamentan las pretensiones de la demanda y la genérica o innominada.”

Surtido el trámite de las excepciones, el Juzgado convocó a las partes a la audiencia inicial prevista en el art. 372 del CGP.

En el desarrollo de la audiencia inicial se aceptó el desistimiento de las pretensiones frente a los demandados LUZ MARY CARDENAS y MARIANO PINILLA POVEDA, decisión que fue notificada en estrados.

En la etapa instructiva, los demandantes y demandados desistieron de los testimonios solicitados, agostándose entonces el interrogatorio a los demandantes y demandados.

Evacuada las pruebas, se corrió traslado para alegar.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos del proceso, como quiera que la competencia para conocer de la suerte de la acción le está adscrita en primera instancia a esta especialidad y grado a la que pertenece este Juzgado, los litigantes ostentan tanto capacidad procesal como para ser parte y, por último, la demanda es apta formalmente. Tampoco se observa en esta oportunidad causal de nulidad o inhibición que impida proferir sentencia de mérito en el sub-lite.

PROBLEMAS JURIDICOS A RESOLVER

El problema jurídico es determinar si se encuentran demostrados los presupuestos procesales de la responsabilidad aquiliana y de la responsabilidad contractual.

De ser así, corresponde estudiar si hay lugar a indemnizar a los demandantes en la suma solicitada en el juramento estimatorio.

De los presupuestos de la responsabilidad extracontractual y contractual

*Frente a la responsabilidad civil es importante destacar que, independientemente de que sea contractual o extracontractual, debe partirse de iguales componentes, esto es, **LA CULPA, EL DAÑO O PERJUICIO Y EL NEXO CAUSAL** entre éstos, siendo claro que, frente a la relación de causalidad, tendrá la parte demandante, por regla general, que probar los supuestos fácticos de su demanda, esto es, que el profesional falló en el desarrollo de su labor, dando aplicación a la culpa demostrada.*

La responsabilidad civil entonces, es fuente de obligaciones, ya que quien ha ocasionado un perjuicio a otro, debe reparar las consecuencias derivadas del mismo. Desde el punto de vista conceptual, se ha entendido por responsabilidad, la situación por medio de la cual una persona se encuentra en la necesidad y en la obligación de “asumir” jurídicamente los efectos que ha producido un acto o un hecho, efectuado directamente por su comportamiento, o por la actividad de terceras personas que están bajo su cuidado o dependencia.

Precisado lo que es el fenómeno de la responsabilidad, de acuerdo con lo que el agente tenga que asumir y de la causa que haya dado origen a la situación, se ha clasificado este fenómeno desde el punto de vista amplio y genérico en responsabilidad civil contractual y extracontractual, según que ese deber de asumir las consecuencias provenga de un contrato o convención o acto unilateral, o provenga de la mera ocurrencia de un hecho, sin la intervención de la voluntad, o sin que haya un comportamiento o conducta dirigida a la producción de esa situación, respectivamente.

Ahora, en cuanto a la responsabilidad civil contractual, la misma está reglamentada en el Código Civil, en el título XII, libro IV, donde en materia probatoria se distingue entre las obligaciones de medio y las de resultado que puedan conllevar la responsabilidad contractual, para determinar a quién corresponde la carga de la prueba en cada caso particular. Además, se prevé tres distintas categorías de culpa, como son: la grave, la leve y la levísima, acorde con el beneficio reportado a las

partes. No causar daño a los demás es una de las máximas del comportamiento social desde el tiempo de los juristas romanos, por eso ha sido una constante histórica que el autor del daño responde por él. Los elementos de la responsabilidad civil contractual pueden recogerse en los siguientes: «i) existencia de un contrato válidamente celebrado; ii) incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del demandado; iii) existencia de un daño; y iv) relación de causalidad entre el incumplimiento contractual del demandado y el daño.»

Para abordar el primer presupuesto de la acción analizada, se debe partir por indicar que el artículo 1495 del Código Civil, indica que el contrato es un acto por medio del cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer una cosa. Por su parte, el artículo 1502 enseña que para que una parte se obligue, debe ser legalmente capaz; que exprese su consentimiento libre de error, fuerza o dolo; que recaiga sobre objeto lícito y que tenga causa lícita.

Caso concreto:

Partiendo del problema jurídico planteado, encuentra esta judicatura que la acción de responsabilidad se ubica en el plano extracontractual, empero del estudio de las pretensiones y de los hechos expuesto en la demanda y efectuando una interpretación de la demanda se concluye, que concurren las dos clases de responsabilidad.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su posición de vieja data, en sentencia SC775-2021 indicó:

*“(…)
En efecto, ha prescrito de antaño la jurisprudencia de esta Corporación que, ante situaciones en las cuales aparece que el libelo es obscuro o ambiguo, debe el juez interpretarla. En tal virtud, expresa “una demanda debe interpretarse siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no solo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho. No existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido o sacramental que obligue al demandante en señalar en determinada parte de la demanda con fórmulas especiales su intención, sino que basta que ella aparezca, ya de una manera directa o expresa, ya por interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda (…)”*

Aplicando el criterio jurisprudencial de la Corporación, se evidencia que obra escritura pública # 2.668 del 19 de julio de 2014 de la Notaria 44 de Bogotá en donde la sociedad RUSTICO

CONSTRUCCIONES S.A.S. vendió a los demandantes el inmueble apartamento 302 ubicado en la carrera 39 B-28, de la ciudad de Bogotá., junto con los garajes allí mencionados.

La sola existencia del anterior contrato de compraventa suscrito entre el representante legal de RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad vendedor y JHON ALBERT GOMEZ PINEDA y MARLYN ZAPATA MONTOYA como compradores. Dan cuenta de la existencia de un negocio jurídico del que se puede derivar responsabilidad contractual.

De manera que las peticiones de la demanda frente a la sociedad RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S. han de analizarse desde el plano contractual.

Por otro lado, en lo que respecta al demandado JONATHAN ALEXANDER INFANTE SALAMANCA el petitum deberá estudiarse desde la responsabilidad extracontractual.

Frente a la anterior distinción, la Corporación indicó en sentencia SC5170-2018:

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

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

2. En el campo civil, la primera se encuentra regulada en el título 12 del libro 4 y la segunda por el título 34, revistiendo interés en aquella no es esta las diversas clases de culpa. Por tal virtud, se ha dicho que la diferente naturaleza de ambas responsabilidades explica y justifica que el legislador las haya reglamentado de manera distinta y separada, en tal forma que los principios legales o reglas establecidas para la una no pueden indistintamente aplicarse a la otra. En efecto, la Corte ha sostenido que "dado el distinto tratamiento que el estatuto civil da a una y a otra en títulos diversos del mismo y la manifiesta diferencia que hay entre ellas (la culpa contractual y la aquilina), no ha aceptado que se puedan aplicar a la culpa

contractual los preceptos que rigen la extracontractual, ni al contrario, sino que cada una se regule por las disposiciones propias'' (Cas. Civ. De 17 de junio de 1970, CXXXIV, 124)» (CSJ SC de 30 de mayo de 1980).

4.2. Muchas son las semejanzas o diferencias desde el derecho sustancial que podrían esbozarse in extenso entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual, bastando memorar en el sub lite las que en adelante se exponen:

4.2.1. Con ocasión de la relación negocial, en los eventos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas del mentado acuerdo el acreedor cuenta con la acción de cumplimiento o de resolución, en ambos casos con la consabida indemnización de los perjuicios que pudo sufrir, acudiendo para ello a la acción de responsabilidad civil contractual.

Lo anterior, por cuanto de acuerdo con el imperativo contenido en el artículo 1602 del Código Civil, «todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales», lo que trae aparejado que en razón de tal ligamen los convenientes estarán llamados a atender las prestaciones a su cargo en los tiempos y forma debidos, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que de su omisión emerjan, teniendo por su parte el contratante cumplido el derecho de optar por persistir en el negocio o desistir del mismo y, en cualquiera de los dos eventos, a reclamar el reconocimiento y pago de los perjuicios que pudieron causarse. (...)»- se resalta-

CASO CONCRETO

Partiendo de las anteriores premisas, en el sub-judice los demandantes solicitan se declare civilmente responsable contractualmente a la RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S. porque en el registro Catastral se indica que los demandantes son propietarios del apartamento 302 en una extensión de 67.15 metros cuadrados, cuando en realidad el área es de 134.47 metros cuadrados.

Aunado a que, según, la constructora no obtuvo licencia de construcción para adelantar la obra.

Como consecuencia de lo anterior, solicitan el pago de perjuicios.

*Como se dijo en líneas anteriores, para que se estructure la responsabilidad civil contractual o extracontractual como línea transversal es necesario probar **la culpa, el daño o perjuicio y el nexo causal**. Siendo la primera la que pasa estudiar el Juzgado.*

DAÑO

Respecto al daño, encuentra este despacho judicial que el mismo no fue probado; porque de la revisión del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1839486(folio 24) se establece que el área del apartamento fue modificada de 67.15 m2 a 134.47 M2 con un coeficiente del 18.00% según reforma establecida en la escritura pública No 395 del 7 de febrero de 2014, cavidad que coincide con lo contenido en la escritura pública # 2.668 del 19 de julio de 2014 de la Notaria 44 de Bogotá (folios 18 al 23).

Tampoco está probado que ante la supuesta disparidad, los demandantes estuvieron perjudicados patrimonialmente, pues no se observa que ofertaron el inmueble y de lo anterior los afectó drásticamente al punto que les fue imposible celebrar el negocio jurídico.

Por otro lado, tampoco está probado que ante la supuesta obtención ilícita de la licencia de construcción por parte de la constructora del edificio ello le haya causado perjuicios alguno.

De ahí que, ante un perjuicio hipotético la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA en sentencia de 18 de diciembre de 2008, exp: 88001-3103-002-2005-00031-01, indicó:

*“(...) De suyo, que si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena **demonstración recae en quien demanda, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era -y es- imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible. (...)**”*

Acogiendo lo dicho por la jurisprudencia, en este caso, el daño irrogado a la demandada RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S. resulta hipotético, esto porque éste no fue probado, como a continuación se explica:

Según el inmueble del que son propietarios los demandantes (apartamento 302) tiene un avalúo catastral de \$163´546.000 porque en la Oficina de Catastro tiene un área de construcción de 67.15.

*Empero, de acuerdo a la documental que reposa a folio 289, se evidencia que ello fue modificado, pues figura ante Catastro Distrital que el referido inmueble de propiedad de los demandantes Marlyn Zapata y John Albert tiene un área de construcción de **134.27 m²** y un avalúo catastral para el año 2019 de **\$454.455.000***

Área de terreno que coincide con la indicada en la escritura 2.668 del 19 de julio de 2014 de la Notaria 44 de Bogotá, y la que además aparece registrada en el folio de matrícula del apartamento 302, lo cual descarta cualquier daño o perjuicio causado a los demandantes.

Por otro lado, tampoco se evidencia que la sociedad demandada haya incumplido el contrato de compraventa al punto que haya causado daño alguno a los demandantes. Pues en contrario sensu, memórese que los demandantes manifestaron que el contrato de venta fue cumplido a satisfacción.

*Ahora, tampoco es plausible concluir si el inmueble no cumple con las garantías mínimas de seguridad que pueda causar daño alguno a los demandantes, pues ello tampoco está probado (art. 167 del C.G.P.). Como tampoco que la licencia de construcción otorgada por la curaduría Urbana No 5 a la Constructora, es falsa, pues a la postre, obra a folio 218 certificación expedida por el Asistente Fiscal II Fiscalía Seccional 98 en la que se indica que la denuncia penal adelantada contra el representante legal de la constructora y otros, por falsedad material en documento público fue archivada el 30 de junio de 2016 “**por conducta atípica**” encontrándose archivada.*

Y tampoco los documentos que dan cuenta del otorgamiento de la licencia no fueron tachados de falso, por lo que se presume que son auténticos.

De igual manera, frente al demandado JONATHAN ALEXANDER INFANTE SALAMANCA, la conclusión es la misma, porque del acervo probatorio no se desprende cual es el daño o perjuicio causado por éste de manera injustificada a los demandantes, pues incluso, ésta persona natural adelantó el negocio jurídico de venta del apartamento 302 en representación de la sociedad RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S.

Pese a que los demandantes tasaron los perjuicios en el juramento estimatorio, memórese que este hace prueba mientras no sea objetado.

En el caso bajo estudio, el juramento fue objetado por los demandados, conducta procesal que conlleva estudiar si este es razonable. Y tras hacer un estudio en conjunto de las pruebas allegadas junto con las que se practicaron en la etapa instructiva, de igual manera el supuesto perjuicio tampoco está probado, como quiera que la disparidad que existía por el área construida ante la Oficina de Catastro fue subsanada, sin que se

pueda observar, que por ese hecho causo detrimento patrimonial a los demandantes, pues se reitera ello no fue probada en la etapa procesal pertinente.

Tampoco los gastos en que incurrieron para celebrar audiencia de conciliación extraprocésal con los demandados puede incluirse como perjuicio, porque ello obedece a un gasto particular que no tiene consecuencia directa con la actividad que desplegaron los demandados para adelantar la obra y para la venta del inmueble.

Como quiera que el daño o perjuicio no fueron probados, ello da lugar a negar las pretensiones, como quiera que no concurren todos los presupuestos de la responsabilidad civil.

En conclusión, las excepciones de mérito tituladas por los demandados “inexistencia de daño e inexistencia de perjuicio que deba ser indemnizado” se encuentra probada, por lo que las pretensiones de la demanda serán denegadas, como quiera que no concurre uno de los presupuestos de la responsabilidad civil.

CONDUCTA PROCESAL

En referencia a la conducta procesal de las partes este despacho no deduce indicios en contra de una u otra, como quiera que cumplieron con sus cargas a lo largo del asunto, sin haberse evidenciado uso desmedido, abusivo o dilatorio de los medios de defensa durante el trámite de la instancia.

DECISIÓN

*Expresado lo anterior, 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,*

RESUELVE

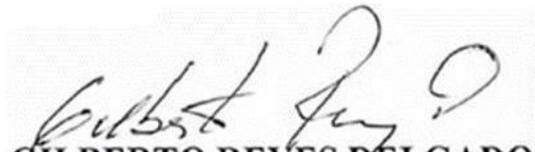
PRIMERO: *Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por los demandados JONATHAN ALEXANDER INFANTE SALAMANCA y RUSTICO CONSTRUCCIONES S.A.S. denominadas “inexistencia de daño e inexistencia de perjuicio que deba ser indemnizado” por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.*

SEGUNDO: *NEGAR las pretensiones de la demanda, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.*

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante, incluyas en esta la suma de \$8.000.000,00 como agencias en derecho.

CUARTO: En su oportunidad **ARCHÍVENSE** las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ
(Firma Escaneada)

*Bogotá, D. C. La anterior
providencia se notifica por
anotación en Estado No. 086
hoy 16 de diciembre de 2021*

La Secretaria,

**NANCY LUCIA MORENO
HERNANDEZ**