

555

RAD. 11001310300420190046700
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA D. C.
BOGOTÁ, D.C, NOVIEMBRE DIEZ (10) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Agotado el trámite propio de éste asunto, procede el despacho a dictar sentencia escritural, de conformidad con lo dispuesto en el art. 373 num. 5 inciso 3º del CGP.

I.- ANTECEDENTES

DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS:

La Propiedad Horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO, a través de apoderado judicial instauraron demanda verbal de mayor cuantía contra de CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A., con el fin de obtener la declaratoria de responsabilidad civil contractual por deficiencias constructivas e incumplimientos normativos que ponen en riesgo la estabilidad de la obra, zonas comunes de la copropiedad REMANSO DE SOTAVENTO P.H.

Solicita por concepto de perjuicios en la modalidad de DAÑO EMERGENTE, por deficiencias constructivas la suma de \$409'289.816 mcte. y por incumplimientos normativos la suma de \$501'814.367 mcte.

Como sustento factico de las pretensiones, se indica por la demandante que en la construcción de la copropiedad debido a las fallas y defectos evidentes presentadas en las obras que componen las zonas comunes, se tuvo que contratar los servicios de un peritaje técnico con la empresa MB ARQUITECTURA & URBANISMO GROUPS S.A.S., determinando que existen deficiencias constructivas como de los incumplimientos normativos, por parte de la constructora en el desarrollo de la construcción de la copropiedad.

Dichas deficiencias constructivas las relacionan en el tanque de almacenamiento del agua, filtraciones por cubiertas y fachadas, en sótano, la calidad de las placas es deficiente, fisuras patologías en las zonas comunes y en apartamentos, así como la ausencia de aplicación de las normas de urbanismo.

Reunidos los requisitos legales, este despacho admitió la demanda mediante providencia del 22 de agosto de 2019 (fl. 312).

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

Notificada la parte demandada, a través de apoderado judicial contestaron la demanda, oponiéndose a las pretensiones formulando como excepción la de CADUCIDAD DE LA ACCION; y hace mención a otras como la prescripción, la inexistencia de culpa y del nexo causal.

Surtido el trámite respectivo y después de agotadas las etapas del proceso es pertinente entrar a proferir sentencia bajo las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1.- Iniciemos este acápite haciendo referencia a la regularidad del entabamiento de la relación jurídica procesal y sus postulados los presupuestos que conducen a la materialización de este aspecto, en el sub lite, se dan a cabalidad.

Se trata el presente asunto de un litigio con fundamento en responsabilidad civil contractual; en donde se pretende la declaratoria de incumplimiento contractual en la construcción de la copropiedad demandante Conjunto Residencial Remanso de Sotavento, así como del incumplimiento normativo.

En primer Lugar, a fin de establecer la existencia de responsabilidad contractual se parte del principio reconocido y que expresa:

“El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las pretensiones convenidas de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o al pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesorio o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados.”

Ahora bien, sabido es que la responsabilidad se estructura mediante los elementos de incumplimiento de un deber contractual, un daño, y una relación de causalidad entre éstos. Lo primero indica la inejecución de las obligaciones contraídas en el contrato; lo segundo, vale decir el daño, se

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

concreta con la prueba de la lesión o detrimento que sufrió el actor en su patrimonio..."¹

Haciendo un breve relato de los hechos materia de la presente acción, se tiene que el aquí accionante manifiesta en su pretensión "**Declarar civilmente responsable a la CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A., por las deficiencias constructivas e incumplimientos normativos que ponen en riesgo la estabilidad de la obra, zonas comunes de la copropiedad que en la construcción realizada por la demandada en el proyecto Remanso de Sotavento...**",

Las fallas a las que hace referencia el accionante son en las zonas comunes, tanque de agua, muros de depósitos, en las cubiertas, tomas y salidas eléctricas a la intemperie, juntas constructivas que generan filtraciones en los sótanos, deficiencia en la calidad de las placas, deficiencia constructiva de índole estructural en el voladizo de las torres con zona comunal, rampa de acceso a sótano, deficiencia en el acceso y movilidad al salón comunal, parqueaderos para discapacitados; así como el incumplimiento de las normatividad y de los planos de construcción, además que según esta no le fue entregada la documentación, como planos, licencias a la copropiedad

Estima sus pretensiones en la suma de \$409'289.816 mcte., por concepto de deficiencias constructivas y la suma de \$501'814.367 mcte., por incumplimientos normativos; y las respalda en un dictamen pericial que aporta realizado por la sociedad MB ARTQUITECTURA GROUP S.A.S.

En oposición a las pretensiones de la demanda, el extremo demandado se opuso, formulando como excepción CADUCIDAD DE LA ACCION, con fundamento en lo señalado en la ley 1480 de 2011, por haber fenecido el tiempo para presentar la acción; sostiene que las garantías de la obra, como son ventanas, fisura y elementos de cada apartamento corresponden a un año, al igual que lo que tiene que ver con daños estructurales corresponden a 10 años; y que como consta en las acta de entrega desde los apartamentos como en su individualidad hasta las zonas comunes esenciales, la constructora ha cumplido con las que hasta la fecha han fenecido, realizando las respectivas reparaciones y dando cumplimiento a lo entregado.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala De Casación Civil Sent. S 020 de 1996, marzo 14 M. P. PEDRO LAFONT PIANETTA.

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

Que en virtud del art. 309 de la ley 1437 de 2011, el termino de caducidad es de tres años desde la producción del acto que las ocasiono, en concordancia con los arts. 1, 2 y 101 num. 6 de la ley 810 de 2003, correspondía a las Alcaldías locales ejercer el control desde el comienzo de la obra hasta su terminación, que para el caso habiéndose entregado el primer apartamento el 5 de diciembre de 2011, está ya caduco.

De tajo, esta excepción esta llamada al fracaso; En efecto, dado que como quiera que a este asunto no le es aplicable la ley de Protección al Consumidor como que lo reclamado es la responsabilidad civil contractual derivada de la construcción de una propiedad horizontal, la cual cuenta como termino de prescripción de 10 años conforme la ley del Código Civil-art. 2536 del C.C.-

Sobre este punto ha dicho la Corte *"Luego, 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 3º 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."*²

Si bien es cierto, no encuentra prosperidad la excepción formulada, el demandado se opuso , como se observa, a las pretensiones de la demanda, escrito del cual se deduce que alega inexistencia de las mismas, siendo que por demás recae la carga procesal en el demandante demostrar la existencia de lo que reclamado .

Del material probatorio recaudado y aportado, se tiene que el proyecto constructivo REMANSO DE SOTAVENTO, fue construido bajo las licencias de construcción autorizadas por la curaduría, que corresponden a los números LC10-1-0545 del 25 de octubre de 2010, modificada el 11 de mayo de 2012 y 22 de noviembre de 2012 y 12 de septiembre de 2012.

Probado resultó que la entrega de las zonas comunes se elevó a Escrituras públicas como consta en las N° 2868 del 27 de noviembre de 2012 y 2439 del 17 de octubre de 2013 de la Notaria 77 de Bogotá.

Además del dictamen pericial que la demandante con el libelo introductor aportó y que fuere rendido por la sociedad MB ARQUITECTURA GROUP

² Radicación n.º 40001-31-03-004-2007-00079-01

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

S.A.S., este despacho cuenta con la experticia que decretó como prueba de oficio y que fuera rendida por un auxiliar de la justicia, profesional en la materia que de manera imparcial aportó sus observaciones, conocimientos y conclusiones. Es así como se le solicitó que estableciera si las deficiencias constructivas alegadas por la demandante efectivamente se presentaban en la construcción y si esas deficiencias, imperfecciones, deterioros se debían a la mala construcción de la obra, malos materiales y así establecer si es posible endilgar responsabilidad alguna en cabeza de la demandada.

Es de resaltar, que el perito JORGE ENRIQUE MONTOYA MEDINA, es un ingeniero civil, que cuenta con la idoneidad pertinente requerida por este despacho para la colaboración de la experticia, quien se encuentra incluido en lista remitida por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, y que para rendir su dictamen en la forma más técnicamente soportada y completa se valió de otros profesionales acreditados en las áreas que la experticia solicitada así lo requería, y fue así como solicitó a empresa especializada las pruebas de laboratorio sobre materiales utilizados en la construcción en diversas áreas, especialmente en las que el actor se duele como deficitarias o con defectos.

Hecha la anterior ilustración, descendiendo a las pretensiones de la demanda claro es que una de ellas se dirige al incumplimiento de entrega de documentos por parte de la constructora a la copropiedad, así como de incumplimientos normativos; siendo este el primer punto de estudio para establecer si el mismo como lo dice la demandante fue incumplido.

Ya antes fue referido que la entrega de las zonas comunes se realizó mediante las escrituras públicas, N° 2868 del 27 de noviembre de 2012 y 2439 del 17 de octubre de 2013 de la Notaria 77 de Bogotá que fueran aportadas por la parte demandada; y en la primera de ellas que data del 2012, se indicó en la cláusula tercera de dicha escritura: *"En el acta del 22 de mayo de 2012, la cual se presenta para su protocolización de la licencia de construcción, planos y reglamento de propiedad horizontal, planos arquitectónicos, planos estructurales, planos y calculo hidráulicos y sanitarios, planos y cálculos de instalación de gas, planos eléctricos, equipos especiales, equipos hidroneumáticos, manuales de funcionamiento, relación de contratistas que participaron en la construcción del conjunto Residencial Remanso de Sotavento I Etapa y por ultimo las recomendaciones especiales del constructor"*. Igualmente, dentro de los anexos de dicha escritura se encuentra el acta de la referida fecha, donde se describen cada uno de los documentos entregados a quien para el momento fungía como representante legal de la unidad residencial.

Así mismo, revisada la escritura 2439 del 17 de octubre de 2013 de la Notaria 77 de Bogotá, en la cláusula tercera de dicha escritura se dijo: *“en el acta de fecha enero de dos mil trece (2013), la cual se presenta para su protocolización hizo entrega de la licencia de construcción, planos y reglamento de propiedad horizontal, planos arquitectónicos, planos estructurales, planos y calculo hidráulicos y sanitarios, planos y cálculos de instalación de gas, planos eléctricos, equipos especiales, equipos hidroneumáticos, manuales de funcionamiento, relación de contratistas que participaron en la construcción del Conjunto Residencial Remanso de Sotavento II Etapa y por ultimo las recomendaciones especiales del constructor”*

De esta ultimo Instrumento Público también forma parte la mentada acta, donde se relacionan cada uno de los documentos entregados a quien para la fecha fungía como representante legal del conjunto Residencial Remanso de Sotavento.

Siendo así claro mes que aparecen entregados la totalidad de los documentos, planos, licencias, cálculos etc., que se requirieron y aprobaron para levantar la edificación, así como consta de los equipos instalados en la copropiedad para su funcionamiento; vr bombas, subestaciones, etc. junto con sus garantías correspondientes..

Tal como se dijera en línea atrás, el fundamento de las pretensiones de la parte demandante, las respalda con un dictamen rendido por la sociedad MB ARQUITECTURA & URBANISMO GROUP S.A.S., en el que como se observa a folio 95 del cdno 1, se indica que para rendir la experticia tuvo en cuenta ciertos documentos, como la licencias de construcción, la original, la modificación del 9 de mayo de 2012 y 15 de noviembre de 2012, pero igualmente se indica en dicho dictamen que no se tuvieron en cuenta documentos como son los planos arquitectónicos, planos de propiedad horizontal entre otros descritos en la experticia aportada con la demanda. Es de resaltar que en desarrollo de dicho dictamen no se practicaron pruebas de laboratorio a los materiales utilizados en la construcción de la propiedad horizontal demandante.

Pero aún hay más, aunado a lo anterior , tal como se observa en la página 169 del plenario, el dictamen fue rendido con fundamento en la norma NSR10, mas esta norma esta que no era la aplicable en tal momento a la construcción del Conjunto Residencial Remanso de Sotavento, como lo clarificó el perito rendido de oficio; y es por ello que para este Despacho los conceptos presentados en esta pericia arrimada por la actora carecen

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

de la certeza, firmeza, precisión y calidad requerida pues se parte de unos supuestos normativos técnicos no aplicables a la obra levantada por la demandada y además no se realizaron experimentos (pruebas de laboratorio) para determinar las causas de las presuntas deficiencias descritas en ese trabajo, la calidad de los materiales y la idoneidad de las recomendaciones dadas para subsanarlas.

Siendo ello así, esta prueba pericial no puede tenerse en cuenta por el despacho por carecer de idoneidad requerida en sus observaciones y conclusiones y de sustento factico normativo.

Diferente resulta lo manifestado, sustentado y probado por el perito designado por esta Oficina, quien, si realizó dichas pruebas, y además tuvo en cuenta toda la documental necesaria y pertinente para rendir su experticia al igual que la disposición normativa vigente para el momento de aprobación de la licencia de construcción.

De dicho dictamen oficioso se tiene lo siguiente:

En contradicción del dictamen, en audiencia practicada a este despacho el perito designado por el despacho aclaró que en la experticia aportada por la parte demandante existen unas falencias en ciertos conceptos, al confundir una fisura con una grieta; siendo la primera una *“Se consideran **fisuras**, a las roturas que afectan exclusivamente al acabado superficial del elemento constructivo. Su aparición suele deberse a variaciones dimensionales por cambios higrotérmicos y afecta, sobre todo, a los acabados exteriores de fachadas, interiores de paredes, suelos y techos.”*³

Y respecto de una grieta: *Hendidura o abertura longitudinal, de ancho mayor de 1 mm, que se hace en un cuerpo sólido producido por diferentes causas tales como acciones exteriores o por defectos del material. Si el ancho es inferior a 1 mm se denomina fisura.*⁴

Expresó que igual confusión existe entre los términos de estabilidad y calidad mencionados en el dictamen pericial arrimado por el actor

Expresó el perito y así consta en el plenario además con la prueba entregada por la misma copropiedad referente a los planos de

³ <https://www.construmatica.com/construpedia/Fisuras>

⁴ <https://www.construmatica.com/construpedia/Fisuras>

RAD. 11001310300420190046700
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

construcción que fueron aprobados con la licencia expedida por la curaduría que la construcción del conjunto se realizó conforme a dichos planos (el inicial y sus modificaciones) y que se cumplieron por el constructor con las normas técnicas de construcción vigentes para la época.

Establecido que la construcción de la copropiedad Remanso de Sotavento se hizo conforme a los planos aprobados que hacen parte de la licencia, que no se amenaza la estabilidad de la obra como lo pretende el actor se declare - lo cual se corrobora en las resultas de la audiencia del 27 de octubre del 2021, donde quedo claro que no existe inestabilidad de la obra, minuto 1:01:38: abogado de la parte demandante PREGUNTA: "...es que si en algo estamos de acuerdo es que estructuralmente la obra no amenaza ruina nunca se ha dicho en la demanda que el inmueble se vaya a caer o que efectivamente vaya haber un sismo y que no vaya a soportar el sismo eso es otro de los comunes denominadores que tenemos pero frente a la estabilidad de la obra las pólizas aseguran ese riesgo de la estabilidad de la obra no necesariamente quiere decir que afecte la estructura del inmueble sin embargo por lo menos la estabilidad de la obra en términos contractuales de ingeniería son vistas como fallas en la calidad, seguridad e idoneidad de las mismas, podría usted manifestar sabiendo ya que nos referimos con estabilidad de la obra que son esas fallas en esa calidad seguridad que los temas que usted observe pueden desembocar en esas faltas de calidad, seguridad e idoneidad de las mismas . Y al punto EL PERITO CONTESTO: "...yo trate de definir muy claramente lo que era estabilidad muy claramente lo que es calidad y por ejemplo veo que no lo hice entender de su parte el que por ejemplo la estabilidad la define el código y lo puede leer en el código de construcción... la estabilidad se garantiza en una estructura que responda a esos requerimientos de digamos de ese movimiento, esa estabilidad es muy diferente a la estabilidad como la dicen en un momento del escrito que la leí por ahí, que era que el balcón era un péndulo, imposible que yo tome una estructura toda como un péndulo, un péndulo es otra cosa ese tipo de falta de propiedades en los términos fue los que quise desde el comienzo delimitar en esta discusión, lo primero estabilidad es un término que no es fácil de definir y mencionarlo así con todas sus ... el otro termino es calidad..."

No obstante, lo anterior, establecido que no existen incumplimientos normativos, que la obra no está en riesgo de estabilidad, para dilucidar los ítems de las pretensiones, donde se solicita un reconocimiento pecuniario, procede el despacho a estudiar si los materiales utilizados en la construcción son de calidad idónea y pertinente; además la construcción se hizo en debida forma conforme la norma que rigió la construcción (NSR-98)

RAD. 11001310300420190046700

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

**De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.**

Realizado el estudio al tanque de agua de la copropiedad, de la cual se duele que existen deficiencias estructurales las pruebas de laboratorio practicadas a dichos materiales arrojó un resultado positivo a los materiales utilizados por la constructora, agregando que existe una variante al diseño aprobado como antejardín y tanque enterrado a la obra realizada por el constructor; por lo que a pesar que el ingeniero en su experticia realiza un estudio minucioso en este punto, concluye que no existe mala calidad ni en el material ni mala ejecución de la obra, lo que sucede en el referido tanque es falta de un debido mantenimiento; aunado que ello no es un tema de índole estructural o de estabilidad, siendo que es sobre estos items y por esta presunta deficiencia que se solicita la declaratoria de responsabilidad de la accionada. Nótese que solo hasta una fecha reciente a la presentación de la demanda es que aparece probado por la demandada alguna especie de trabajo sobre ese tanque, es decir después de más de cinco años de entregado.

Otro punto de estudio en la experticia, por así indicarlo el accionante como imperfecto y deficiente son las cubiertas de las edificaciones las cuales,; pero al haber sido intervenidas y modificadas por la copropiedad no pudieron ser objeto de estudio por el perito y menos aún de la cuantificación de daños o deficiencia de materiales dado que los materiales que se encuentran colocados para el momento de realizar la experticia no son los que colocó ni entregó a la administración de la copropiedad la constructora demandada lo que imposibilitó al decir del perito un estudio apropiado a dicha área para poder determinar si la calidad del material y el desarrollo constructivo de esa área se hizo en forma adecuada por el constructor.

Prueba del material entregado en esta área de la azotea emerge de la escritura N° 02439 del 17 de octubre de 2013, en el acta de entrega de zonas comunes se indicó que el recubrimiento de la cubierta es en tablón de gres con cenefas y media caña en gravilla lavada, (véase folio 174 AZ); sin embargo actualmente está cubierta de otro material. Mas como lo precisa el perito en todo caso así se haga un recubrimiento con cualquier material por el paso del tiempo debido a las circunstancias climáticas, sol y agua, tienden a sufrir deterioro y hasta agrietarse, siendo más que pertinente más bien necesario un mantenimiento periódico especial y adecuado con los materiales idóneos con cierta periodicidad, como se dijo en el informe del perito. Consta si como aparece de las pruebas testimoniales arrojadas que la Constructora accionada acudió en algunas oportunidades a realizar obras en dicha cubierta en virtud de las garantías que le fueron solicitadas por la administración de la demandante, y luego de ello, de cumplida esta garantía no aparece demostrada que por parte de la copropiedad se hubieran realizado por su

RAD. 11001310300420190046700
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.

cuenta obras de mantenimiento de esa zona, solo consta el nuevo material allí puesto. Los materiales con los que se entregó ese sector de la copropiedad por parte de la sociedad demandada en su calidad, idoneidad en su postura no fue posible determinarse por cuanto que actualmente se encuentra con otro acabado que fue ordenado colocar por la persona jurídica demandante.

Siendo así es menester concluir que no resulta ni probada la mala calidad de los materiales originalmente allí puestos en las terrazas ni la deficiencia constructiva concluyéndose en este punto improcedente la pretensión.

También se pretende una suma de dinero para la instalación de punto de anclaje de los mantenimientos que el demandante calculó en la suma de \$2'000.000 mcte.; empero al no estar determinados por la norma constructiva como obligatorios, no se accede a ellos, más cuando por concepto del perito designado, se ilustra al despacho que estos están destinados a las labores de mantenimientos que son deberes del propietario, para el caso el demandante que se realizan después de la entrega de la construcción.

Se persigue igualmente una suma de dinero para solucionar las filtraciones que se generan en los sótanos de la copropiedad y al punto determinó el perito:

“...se evidencia que la mayor parte de la filtración por permeabilidad (lacrimales o lloraderos en el lenguaje coloquial) que se nota a nivel de sótano en los parqueaderos 131 y 132, ellas tiene como fuente especial y permanente un foso (pozo de inspección) de alcantarillado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado (EAAB) que, además de saturar el suelo natural, ha estado generando una altura de agua permanente que al aumento de presión hidrostática aprovecha la capilaridad y evidencia la permeabilidad natural del concreto.”

De acuerdo a lo anterior, es plausible concluir que dichas filtraciones se están generando por causa de un tercero, para el caso el pozo de propiedad de la EAAB y no por una deficiencia en el material con que se construyeron los sótanos, aun cuando como se establece del dictamen el constructor demandado realizó algunas obras para que el escurrimiento o vertimiento o filtración de dichas aguas provenientes del tanque referido no se aposaran en la edificación construida.

565

RAD. 11001310300420190046700
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.

Así mismo se solicitó por la copropiedad, el reconocimiento de un emolumento para reparar las deficiencias en las juntas constructivas de la plataforma y torres; valoración que hace el auxiliar designado haciendo una diferenciación de las juntas constructivas y juntas de separación; que se confunden en el dictamen aportado con la demanda; estima el perito designado una suma de dinero para la reparación de estas juntas lo cual fundamenta en el hecho de haber sido construida toda la copropiedad en dos etapas, que para el momento de iniciar la construcción de la segunda etapa o torre 2, la primera estructura ya había tenido su asentamiento, razón por la cual la junta prevista a nivel entre ambas partes ya presentaba una diferencia de 7 cm, lo cual tiene un impacto para el manejo de escurrimientos, pero aclara que no existe una indebida utilización o uso de malos materiales por parte de la constructora sino que lo sucedido es ocasionado por la construcción de la copropiedad por etapas, evento en el cual el asentamiento resulta diferencial, es decir ocurre primero en la etapa ya construida.

Referente al parqueadero de visitantes, el perito es claro en indicar que la obra realizada por la entidad demandada cumplió con los planos aprobados en la licencia de construcción y sus modificaciones, que sin embargo no cumplen con los parámetros de las dimensiones para visitantes con discapacidad, y en razón a ello hace un estimativo para reparar dicho defecto.

Es preciso resaltar en este punto, que a pesar de encontrarse dicha falencia en los parqueaderos de discapacitados ello no es atribuible en su totalidad a la constructora porque el desarrollo de la obra se hizo conforme a los planos aprobados; sin embargo, resulta procedente atender la corrección sugerida por el perito porque, se itera, a pesar de haberse aprobado el plano en la licencia de construcción como se presentó debía estar acorde con la norma vigente para la época (Decreto 32 de 1992) solo que el funcionario (curador), los aprobó sin percatarse de tal falencia.

Otro de los puntos que sugiere el perito realizar correcciones - pero aclarando que no se trata de deficiencias constructivas o que afecten la estabilidad de la obra- es el acceso para discapacitados al salón comunal (segundo piso) y las rampas de acceso, en las que se indica que cumple con lo determinado por la licencia de construcción y la norma de urbanismo vigente para la época; mas no obstante son procedentes ordenarlas y reconocer el monto estimado para realizar dichas correcciones como quiera que las mismas están afectando la movilidad de personas en discapacidad, que fueron desconocidas por la autoridad que aprobó la licencia de construcción.

Evidente entonces resulta del análisis y declaración pericial que resulta imposible que una estructura excavada no presente humedades en sótanos dado que de una parte es claro que existen aguas subterráneas o de nivel freático en toda la ciudad, que estas aguas fueron consideradas por los ingenieros contratados por la constructora y prevista su conducción, canalización y salida; que el concreto no es totalmente impermeable porque tiene capilaridad, es decir que deja pasar agua lo que también fue previsto por la demandada al hacer la construcción, que la construcción de muros y tanques de almacenamiento de agua se realizó con el material idóneo y el mismo y que requiere mantenimiento periódico y que ese desprendimiento que tuvo de cemento resultó de la capa de afinamiento y por ende de una capa superficial; que en general los muros aparecen contruidos con el material con las características y resistencia apropiados; que no aparecen grietas que amenacen la estabilidad de las construcciones como tampoco deficiencias en los materiales ni en la construcción que así lo amenacen, como se duele el demandante y del cual pende sus pretensiones

Atendiendo las valoraciones realizadas por el perito ingeniero, quien se valió de otros profesionales expertos en otras materias que se requerían para rendir su experticia, donde claramente mediante las pruebas de laboratorio realizadas se *determinó que no existen las deficiencias constructivas e incumplimientos normativos que pongan en riesgo la estabilidad de la obra, zonas comunes de la copropiedad REMANSO DE SOTAVENTO P.H., que son los presupuestos de la responsabilidad que se le atribuye a la demanda y de las que se derivan las pretensiones de la demanda* porque ninguna de ellas que se discriminan puntualmente en los hechos de la demanda en si misma no corresponden a deficiencias constructivas, como lo especificó el perito al sustentar en la audiencia el dictamen pericial; porque ninguno de los daños, falencias o "deficiencias" indicados en los hechos de la demanda pone en riesgo la construcción o las edificaciones que conforman la copropiedad, contrario a lo invocado por la accionante en las pretensiones de la demanda; porque de las pruebas arrimadas con la pericia arroja que las muestras tomadas del concreto utilizado en la edificación de la demandante están en términos generales conforme a las normas que regulan la materia, de acuerdo con la tabla vista a folio 90 del dictamen, y las que no arrojan los registros no por ello ponen en riesgo la estabilidad de la obra ni se consideran un defecto constructivo; por que las humedades y filtraciones de agua que se presentan en los sótanos no corresponden a defectos o fugas sino a las aguas del sub suelo, a la filtración previsible por las paredes de los sótanos y por el tanque del acueducto dada la capilaridad del cemento/concreto; Porque no se demuestro la baja calidad del concreto utilizado en las zonas de rampas y de parqueo vehicular la que de podría provenir de la ausencia de mantenimiento de su capa exterior o superficial, por lo palmar resulta concluir no es procedente atender las pretensiones de la

RAD. 11001310300420190046700

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD

HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.

demanda en la forma solicitada, sino solo de manera parcial teniendo en cuenta los ítems que de acuerdo a la experticia han de ser reconocidos y que ya quedaron establecidos anteriormente.

Aún más, la licencia de construcción inicial tuvo varias modificaciones, todas ellas aprobadas por la curaduría urbana, contrariamente a lo echado de menos por el actor, y el dictamen pericial del cual se sirvió la accionante para soportar sus pretensiones no practicó ni solicitó para arribar a sus conclusiones de alguna prueba de laboratorio que determinara las especificaciones y calidad de los materiales utilizados para levantar la edificación; así mismo como se vio, parte de un supuesto normativo que establece especificaciones técnicas y de materiales y de la construcción inaplicables como que de la que se vale no era la que regia a la construcción levantada por la aquí demandada.

De lo anterior resulta entonces que de acuerdo la valoración probatoria efectuada por este Despacho y encontrarlo procedente se condenará a la parte demandada a reconocer a la demandante la suma de \$84'365.443 Mcte., por el valor que corresponde a la sumatoria de los ítems o conceptos que requieren correcciones y reparaciones a la copropiedad, conforme fueron descritos y avaluados por el perito en su dictamen a cargo de la constructora que fueron mencionados con anterioridad.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá D.C. administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1,- **DECLARAR** no probada la excepción de CADUCIDAD propuesta por la parte demandada.

2.- Conceder parcialmente las pretensiones de la demanda. En consecuencia, declara civilmente responsable a la sociedad demandada de las deficiencias en la construcción de las denominadas juntas constructivas, de los daños en el salón comunal, por la construcción de rampas de acceso adecuadas y adecuación de los parqueaderos de

RAD. 11001310300420190046700
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO DE SOTAVENTO PROPIEDAD
HORIZONTAL contra CONSTRUCTORA OPCION 2000 S.A.

visitantes con discapacidad, mencionados en la parte motiva de esta providencia

3.- En consecuencia, se condena a la parte demandada a reconocer a la demandante la suma de \$84'365.443 Mcte., que corresponde a la suma de dinero necesaria para realizar las correcciones y reparaciones de que trata el numeral anterior, conforme lo expuesto en la parte motiva de este fallo.

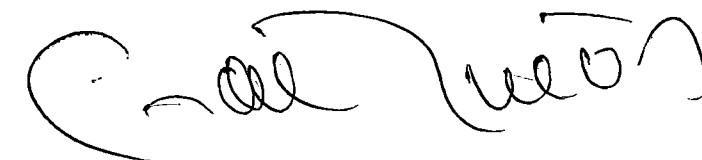
4.- Negar las demás pretensiones de la demanda.

5.-. Condenar en costas a la demandada. Inclúyase c como agencias en derecho la suma de \$ 8.000.000.oo Mcte.

NOTIFIQUESE

El Juez,

Igm



GERMAN PEÑA BELTRAN

JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por
ESTADO No. 128

Hoy 11 DE NOVIEMBRE DEL 2021

El Srío.



RUTH MARGARITA MIRANDA P.