

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diciembre siete (7) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232020 00138 00

De acuerdo al informe secretarial que antecede, se dispone:

1. Impartir aprobación a la liquidación de costas elaborada por la secretaria del juzgado, vista a posición 33 del expediente digital, folio 16 cuaderno 3 expediente físico. (art. 366 C. G. del P.).
2. Ordenar agregar a los autos la liquidación del crédito aportada por la ejecutante (fls 10/11 C 3 físico), la que debe tramitarse por el juzgado de ejecución que por reparto corresponda.
3. Poner en conocimiento de los intervinientes para lo que estimen pertinente, el pago parcial que allega la parte ejecutada, vista a folios 13/14 del cuaderno 3 físico.
4. Ordenar a secretaria que elabore la orden de pago de los títulos vistos en el informe del banco Agrario, a favor de J ROCKETS COLOMBIA SAS-EN LIQUIDACIÓN, hasta concurrencia del valor liquidado en las costas aquí aprobadas, conforme lo solicita la apoderada de la ejecutante. (art 447 C. G. del P.).

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b04f4f66f2672defb375ac19e4a602500fc7c00a5995848aa6ab0a990c8567d0**

Documento generado en 08/12/2023 02:25:47 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diciembre siete (7) de dos mil veintitrés (2023)

Verbal 11001310302320200026700 reivindicatorio en reconvención de PATRICK MICHEL DE BECK SPITZER contra PROYECTOS INMOBILIARIOS F&G SAS.

Se emite la decisión que pone fin a esta instancia, conforme se dispuso en audiencia de junio 26 de 2023, y lo prevé el inciso segundo, artículo 278, y concordantes del código General del Proceso, teniendo en cuenta para ello, estos

I. ANTECEDENTES DE LA DEMANDA INAUGURAL

Valiéndose de apoderado, PROYECTOS INMOBILIARIOS F&G SAS promovió demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra PATRICK MICHEL DE BECK SPITZER y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, pretendiendo se declare:

«1. Que pertenece el dominio pleno y absoluto al demandante, por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-110869 ubicado en la AK 30 No 74-91, de la actual nomenclatura de Bogotá, con todas sus mejoras anexidades dependencias y cuyos linderos especiales son: NORTE: En extensión de diez y seis punto catorce metro (16,14 mts) con el lote número veintiséis (26) del plano 4597 de la misma urbanización, ORIENTE: En extensión de nueve metros (9,00 mts), con la carrera treinta y siete de Bogotá D.E., SUR: En extensión de dieciséis punto catorce metros (16.14 mts) con el lote número veintidós (22) del plano 4597 de la misma urbanización, OCCIDENTE: En extensión de nueve metros (9.00 mts), con el lote número veintitrés (23) del plano 4597 de la misma urbanización. Con un área de 226.97 varas o sean 145.26 metros cuadrados (145.26 mts²). Y se encuentran en el certificado de tradición respectivo de conformidad con el parágrafo primero del artículo 8 de la ley 1579 de 2012.

2. como consecuencia de la anterior declaración se ordene la Inscripción de la sentencia en el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-110869, predio metería de la litis, en la Oficina de Instrumentos

3. Que se condene en costas del proceso a la parte demandada, en caso de oposición»

Como sustento fáctico, se adujo en síntesis, que el demandado adquirió el predio por escritura pública 0418 de febrero 21 de 2008 de la notaria 62 del circulo de esta ciudad; que en febrero de 2010 hizo entrega material al señor René González Bautista, quien adquirió la calidad de poseedor de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, la que vendió en documento privado 2020-07-23 a Proyectos Inmobiliarios F&G SAS, representada legalmente por Fredy González Guzmán, la que recibió la posesión en julio 16 de 2020.

De lo actuado

La demanda fue sometida a reparto en julio 18 de 2018 (fl.166) y se admitió en agosto 28 de 2020, por auto notificado al demandante en agosto 31 de 2020 (posición 7), esto es, dentro de la oportunidad que prevé el inciso 6 del artículo 90

del Código General del Proceso; ordenándose la notificación de la parte demandada y la inscripción de la demanda sobre el bien objeto de la litis.

El demandado Patrick Michel de Beck Spitzer se notificó por conducta concluyente (auto de octubre 6 de 2020, posición 18), otorgándole el término que trata el artículo 91 del código General del Proceso para que retire las copias de la demanda y sus anexos; advirtiéndole que vencido tal lapso, comenzaría a correrle el término de ejecutoria y traslado del libelo; en tiempo, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, tachó de falso y desconoció documentos, reconvino en reivindicación y planteó como excepciones de mérito «I. IMPOSIBILIDAD E INEXISTENCIA DE LA SUMA DE POSESIONES», «II. IMPOSIBILIDAD DE LA EXISTENCIA DE LA POSESION DEPRECADA POR EL DEMANDANTE (10 AÑOS Y CINCO MESES).», «III. HABER REALIZADO MI MANDANTE ACTOS PROPIOS DE SEÑOR Y DUEÑO DESDE LA COMPRA EL INMUEBLE ESTO ES EL 21 DE FEBRERO DE 2008 HASTA LA FECHA», «IV. FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO», «V. FRAUDE PROCESAL» y «VI. TEMERIDAD Y MALA FE.».

Por auto de noviembre 19 de 2020, se incorporó al expediente la contestación allegada y se le corrió traslado a la parte actora conforme lo dispone el artículo 9 del decreto 806 de 2020; de igual forma se ordenó emplazar a los indeterminados como lo disponía el artículo 10 del decreto 806 de 2020, vigente para la fecha.

En julio febrero 9 de 2021, el apoderado de la parte demandante allegó escrito desistiendo de las pretensiones, solicitud que fue acogida en auto de febrero 15 de 2021 (posición 47), ordenando la cancelación de la inscripción de la demanda y condenando en costas a la parte actora.

II. ANTECEDENTES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

En escrito recibido en noviembre 11 de 2020 (posiciones 1/5 C2), Patrick Michel de Beck Spitzer interpuso demanda reivindicatoria en reconvencción contra Proyectos Inmobiliarios F&G SAS., pretendiendo se declare:

«PRIMERA: Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor PATRICK MICHEL DE BECK SPITZER, el siguiente predio bien inmueble: Un lote de terreno junto con la edificación en él levantada y que corresponde al número 24 del plano 4.597 de la Urbanización SANTA MÓNICA, ubicado en esta ciudad de Bogotá D.C., y en la nomenclatura el conjunto distinguido con los números setenta y cinco veinticinco (75-25) e la Avenida treinta y siete (37), HOY Avenida Carrera 30 No. 74-91 (Direccion Catastral), (...)

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada en sentencia, a favor del demandante el inmueble mencionado.

TERCERA: Que el demandado deberá pagar al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales y civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino tambien los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a la justa tasación efectuada por el perito señor DIEGO A. GUERRERO ARIZA, AVAL 1014182630, con Matricula Profesional de Ingeniero 25345-333569, Matricula Profesional ASOLONJAS No 1256, desde el mismo momento de iniciada a posesión, esto es, 16 de julio de 2.020, por tratarse el demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiese sufrido el demandante por culpa del poseedor de mala fe.

CUARTA: Que el demandante no está obligado, por ser poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el art 965 del Código Civil.

QUINTA: Que, en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte de lo pedido, o se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal y como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II

SEXTA: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

SÉPTIMA: Que esta sentencia se inscriba en el folio de Matricula Inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, en el Certificado de Tradición y Libertad No 50C-110869

OCTAVA: Que se condene al demandado en costas del proceso.»

Como sustento factico, dijo que por escritura pública 41 de febrero 21 de 2008 de la notaria 62 del circulo de Bogotá, adquirió el dominio del inmueble con folio de matrícula 50C-110869, de los señores María Elina Ocampo Silva y Luis Guillermo Silva Orjuela, quienes la adquirieron de manera plena y absoluta; sin embargo, se encuentra privado de su posesión material en razón a que la detenta la demandada Proyectos Inmobiliarios F&G SAS, la que entro a poseerlo en julio 16 de 2020, aprovechando que él no residía en el país.

Señaló que tenía encargada a la señora María Yaneth Franco para que realizara unas reparaciones sobre el bien y lo cuidara; empero, por la pandemia ocasionada por la Covid-19 y en complicidad con el señor Linderman Franco, la sociedad demandada ejerció posesión impidiendo el ingreso al inmueble a la señora María Yaneth, exigiéndole una alta suma de dinero; así mismo sucedió cuando los familiares del demandante visitaron el predio, los señores Linderman Franco, Alex Olindo Grueso, Carlos Grueso y Wildelmar no permitieron el ingreso aduciendo haber comprado su posesión y que si querían ingresar, debían comprarles la posesión por \$600'000.000.

De lo actuado:

La reconvencción se admitió en agosto 16 de 2022, en cumplimiento a lo ordenado por el tribunal superior de este distrito judicial en junio 23 de 2022; el reconvenido se notificó personalmente en setiembre 5 de 2022 (posición 32 C2), interponiendo extemporáneamente reposición contra tal interlocutorio.

Así las cosas, integrada la litis, en junio 26 de 2023 se inició la audiencia prevista en el artículo 372 del código General del Proceso, en la etapa de conciliación, las partes de común acuerdo acordaron:

«1) Fredy González Guzmán representante legal PROYECTOS INMOBILIARIOS F&G S.A.S propone comprarle al demandante en reconvencción el bien inmueble objeto de este proceso por un valor de \$1000 Millones de pesos, pagaderos en un mes que va hasta julio 26 de 2023 con el fin de conciliar este asunto, la que es aceptada por el señor Patrick Michel De Beck Spitzer, con base a la propuesta, el demandante una vez reciba el precio, se compromete a escriturar la propiedad del inmueble ubicado en la Carrera 37 No. 75-25, hoy carrera 30 No. 74-91 (Dirección Catastral) e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-110869, a este reconvenido. 2) El pago se hará a la cuenta que a nombre de Patrick Michel De Beck Spitzer informará su apoderada al señor Fredy González Guzmán, representante legal PROYECTOS INMOBILIARIOS F&G S.A.S como a su apoderado judicial a más tardar el día de hoy y, que se compromete la Dra. Molina Ospina tener listo el bosquejo de la minuta de compraventa y para que se le escriture a favor del señor Carlos Armando Melo, cédula de ciudadanía 79.694.550 como

posible comprador para su revisión. 3) En caso de incumplimiento del acuerdo por parte del señor Fredy González Guzmán, representante legal PROYECTOS INMOBILIARIOS F&G S.A.S y/o quien haga sus veces, habilita al despacho para dictar sentencia anticipada con base al Art. 278 del C.G.P, accediendo a las pretensiones reivindicatorias. 4) El señor Patrick Michel De Beck Spitzer se compromete viajar a Bogotá Colombia entre el 27 al 31 de julio de 2023 con el fin de asistir personalmente a la Notaria 21 del Circulo de Bogotá a firmar la escritura de compraventa o en su defecto, a la persona que delegue formalmente. 5) Se tiene ratificado el poder que le otorgo el señor Patrick Michel De Beck Spitzer, a la Dra. Nubiola Andrea Molina Ospina. 6) Se acepta el desistimiento del recurso de apelación que planteo el Dr. Piñeros Sánchez en el trámite accesorio de nulidad. 7) Se suspende el proceso por un mes hasta que se cumpla lo acordado por las partes, los apoderados informaran al despacho las resultas de la conciliación.»

En julio 28 de 2023 la parte actora manifestó que la demandada no cumplió lo acordado en el acuerdo conciliatorio, por lo que solicitó se dicte sentencia anticipada conforme lo allí estipulado; así las cosas, en auto de agosto 30 de 2023 se reanudó el proceso y concedió el termino de tres días para que las partes allegaran sus alegatos de conclusión, los que se adosaron de forma extemporánea.

Problema jurídico

Corresponde establecer si se debe accederse a las pretensiones del reconviniente encaminadas a que reivindique el inmueble registrado a matrícula 50C-110869 junto con los frutos civiles que ha producido o que debió producir desde el momento de su apropiación, sin que tenga la pasiva derecho a reclamar las eventuales mejoras que hubieren plantado sobre la cosa; problema jurídico para cuya solución, se abordará de manera muy sucinta el estudio de la acción reivindicatoria, para posteriormente y con base en el material probatorio allegado al plenario, determinar lo que en derecho corresponda, no sin antes advertir que en audiencia de junio 26 de 2023, las partes acordaron que se dictara la presente sentencia anticipada accediendo a las pretensiones de la actora en reconvención.

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales:

De inicio, ha de anotarse que se cumplen los doctrinaria y jurisprudencialmente llamados presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este estrado judicial para conocer del proceso conforme lo señalan los artículos 20, 25, numeral 3º del artículo 26 del CGP, en la medida que, a los jueces civiles del circuito les corresponde conocer de los procesos «...contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa», y para efectos determinarla, baste analizar que según el numeral 7 del artículo 28 del CGP, para conocer, «los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante», circunstancia que permite inferir que la competencia para conocer de la comentada acción, corresponde exclusivamente a los jueces de la jurisdicción territorial donde se ubica el inmueble a reivindicar, ciertamente con prescindencia del domicilio de los demandados, pues la citada norma establece un fuero privativo, que descarta la aplicación de cualquier otro foro, máxime, que el valor de la proporción del predio a reivindicar supera los \$1.765'260.300, según la parte actora.

Así mismo, las personas enfrentadas ostentan capacidad para ser parte y procesal, como lo establecen los artículos 53 y 54 lb., dadas sus condiciones de persona natural en el actor de quien se presume capacidad en voces del artículo 1503 del código civil; y el demandado es personas jurídica que acude a través de su representante legal en ejercicio de sus derechos, quienes este caso, dieron poder a un profesional del derecho a fin de representarlos; ello, en concordancia con los numerales 1 y 2 del artículo 74 del decreto 663 de 1993, a su vez, la demanda reúne los requisitos mínimos exigidos en los artículos 82, 90 y 368 del C.G.P.

Por lo demás, en aplicación de los efectos del artículo 132 del CGP, este despacho no vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, o que de haberse presentado no se hubiera saneado que haga perentoria la aplicación del artículo 138 de la misma codificación, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

De la reivindicación

Sabido se tiene, que con fundamento en los artículos 946, 947, 950 y 952 del código Civil, el éxito de la acción reivindicatoria, exige acreditar el derecho de dominio en el demandante, la posesión actual del demandado, la existencia de una cosa singular o cuota determinada proindiviso reivindicable, y ni más ni menos, la identidad entre el bien perseguido por el reivindicante y el poseído por el convocado, de ahí, que la carencia de cualquiera de tales elementos trunca el propósito restitutorio, así entonces, se limita el escenario y alcance de la acción, pues si no se comprueba uno solo de los elementos, aunque concurren los otros, se frustra la opción de su acogimiento.

En este particular punto, la Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil recabó que la,, «(...) *conurrencia de los elementos axiológicos que integran el juicio reivindicatorio, conforme lo ha señalado una y otra vez (...): a) Propiedad: que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; b) Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; c) Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella; e d) Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. La ausencia de alguno de estos elementos, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria¹».*

Así, en términos generales y al tenor de lo dispuesto en el invocado artículo 946, la reivindicación es la acción de naturaleza real para cuyo ejercicio está legitimado todo propietario que esté destituido del ejercicio de la posesión material a que tiene derecho, para recuperarla del poseedor a quien demanda con ese fin.

La doctrina y jurisprudencia nacionales han sostenido en forma reiterada y uniforme, que para la prosperidad de esta acción es necesario acreditar: derecho de dominio en el demandante, posesión material del demandado sobre la cosa objeto de la acción; identidad del bien poseído con aquél del que es dueño el actor y que se trate de cosa singular o de cosa proindiviso de esa cosa singular.

En lo que atañe al primero de los elementos enunciados, es carga del actor probar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, lo que le implica el deber de aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del Código Civil cobija al poseedor demandado. En el caso de los inmuebles, por supuesto ha de acompañarse el correspondiente certificado de tradición y libertad que así lo demuestre.

1 CSJ. Civil. Sentencia de 8 de agosto de 2016, expediente 00213.

El segundo requisito, o sea, la posesión material de la cosa por parte de quien es demandado, la consagra el artículo 952 ídem así: *«la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor»*, y ello traduce que es el demandante quien debe comprobar que su contrincante ostenta esa calidad sobre el bien, para que, de esta manera, este tenga esa condición de contradictor legítimo, lo que también se puede tener demostrado con la confesión que haga el demandado sobre el punto.

Como tercer supuesto, se requiere la plena individualización del objeto, por lo que ha de versar sobre cosa singular o parte específica de cosa singular. Y, la última exigencia tiene su fuente en la identidad del bien que pretende el actor, con el que realmente ostenta el demandado en esa calidad.

Al respecto, la mentada corporación ha precisado que con *«...fundamento en los artículos 946 y 952 del Código Civil, la jurisprudencia y la doctrina tienen decantado que para el éxito de la acción de dominio se exige que el demandante sea el titular del derecho de propiedad del bien reclamado y que el demandado sea su poseedor material, además que exista identidad entre el bien poseído por éste y el pretendido por aquél, y que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indivisa de una cosa singular»* seguidamente señaló *«Los dos primeros requisitos se explican por sí mismos, porque como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión²»*.

Cabe precisar que, en punto de la persona contra quien debe dirigirse la acción, la ley sustancial enseña que ésta debe encausarse *«contra el actual poseedor»*, lo que significa que en la acción reivindicatoria debe responder el poseedor actual de la cosa singular o de la cuota determinada, por lo que en palabras de la Corte Suprema de Justicia la *«...acción reivindicatoria debe dirigirse contra el actual poseedor del inmueble pretendido por ser el único con aptitud jurídica y material para disputarle al demandante el derecho de dominio alegado, en cuanto no solo llega al proceso amparado por la presunción de propietario (artículo 762, ibídem), sino porque su situación de hecho le permitirá consolidar un derecho de propiedad cierto, ganado por el modo de la prescripción adquisitiva³»*, traduciéndose en que, resulta imperativo para el reivindicante dirigir su acción contra quien efectivamente ostenta la calidad de poseedor actual del bien singularizado.

Pruebas:

I) DOCUMENTALES:

1-A folios 1/26 posición 3, está la escritura pública 418 otorgada en febrero 21 de 2008 ante la notaria 62 del circulo de Bogotá, que da cuenta de la compraventa celebrada entre María Elina Ocampo Silva y Luis Guillermo Silva Orjuela como vendedores, y Patrick Michel de Beck Spitzer como comprador, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 50C-1100869; la cláusula tercera del precitado documento señala que tal inmueble lo hubieron los vendedores por compra hecha a Humberto Blanco Wiesner, como consta a escritura pública 551 de febrero 25 de 1992 de la notaria 10 de Bogotá, registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá en marzo 18 de 1992 bajo el folio 50C-110869.

2- A folios 27/33 de la posición 3, contamos con el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con la citada matrícula 50C-110869, en cuya anotación 18 está registrada la escritura pública 418 correspondiente a la compraventa de María

² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 5 de mayo de 2006.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 12 de diciembre de 2001.

Elina Ocampo Silva y Luis Guillermo Silva Orjuela a Patrick Michel de Beck Spitzer; cabe destacar que a partir de dicha anotación no obra inscripción de gravámenes.

3- A folio 34/40 de la posición 3, vemos el certificado de existencia y representación legal de Proyectos Inmobiliarios F&G SAS.

4- A folio 41/70 se prueba que el avalúo comercial del predio objeto del litigio, para diciembre 14 de 2019, se determinó en \$1.765'260.300.

Del caso en concreto:

Al cariz de lo expuesto, y con estribo en los elementos probatorios relacionados, debe esta agencia judicial tomar las decisiones que imponga el derecho frente a los problemas jurídicos que se plantean en este asunto, para lo cual se tendrá en cuenta que es ese arsenal suasorio el que determinará el sentido de las conclusiones a que arribará esta agencia judicial, como lo prevé el artículo 164 del código General del proceso, el que se analizará en conjunto como lo ordena el artículo 176 id., y teniendo también presente que compete a cada parte demostrar los supuestos fácticos ínsitos en las normas cuya aplicación exoran, puesto que así lo prevé el artículo 167 del citado compendio normativo.

Sin perjuicio de lo anterior, debe señalarse que aun cuando las partes en junio 26 de 2023, solicitaron al despacho que incumplida las obligaciones acordadas, se dictara sentencia anticipada accediendo a las pretensiones reivindicatorias, porque así lo permite el numeral 1, inciso segundo del artículo 278 del código General del Proceso, ello no significa que el juez deba desprenderse de su deber de estudiar los pedimentos a la luz de las pruebas aportadas oportunamente, pues uno de los deberes asignados al juzgador en el artículo 43 de nuestra normatividad procesal civil, es «1. Resolver los procesos en equidad si versan sobre derechos disponibles, las partes lo solicitan y son capaces, o la ley lo autoriza.», pues sería un atentado al debido proceso y la justicia constitucionalmente protegida, que se tome una decisión atendiendo únicamente al capricho de una de las partes, sin entrar a precaver si en efecto existe el derecho.

En tal virtud, y a efectos de determinar la existencia del primer requisito exigido para la prosperidad de la acción, esto es, que haya demostrado el actor su propiedad sobre la cosa cuya reivindicación pretende, debemos enfilear el análisis de los documentos aportados al proceso, iniciando con certificado de tradición y libertad del bien distinguido con folio de matrícula 50C-110869, en el que aparece a anotación 18 de febrero 27 de 2008, el registro de la compraventa de María Elina Ocampo Silva y Luis Guillermo Silva Orjuela a Patrick Michel de Beck Spitzer sobre el referido inmueble, vendedores que la adquirieron de Humberto Blanco Wiesner, como se ve a anotación 14; de ahí que al revisar dicho documento, no apare que la cadena de propietarios haya sido interrumpida, tampoco que el aquí demandante dejara de ser su actual propietario, lo que traduce en que probó ser dueño indiscutible sobre tal predio.

En igual sentido, queda demostrado el segundo requisito, esto es, que la detención material del bien estaba en cabeza del demandado, lo que quedó probado de forma evidente en la medida que Proyectos Inmobiliarios F&G SAS intentó por el medio legal que inauguró toda esta actuación que dio lugar a la actual reconvencción en su contra, la declaración de pertenencia, diciéndose poseedor del bien con folio de matrícula 50C-110869, adelantando los trámites necesarios hasta que en febrero 9 de 2021 quiso desistir de la demanda, cuando se había integrado el que ahora es actor en reconvencción; también se pone de relieve que ninguna persona con mejor derecho se hizo parte dentro del litigio inicial como para se ponga entredicho la calidad de dueño del demandante y la posesión del bien del demandado; de paso también fue acreditado la identidad e individualización del inmueble con la escritura

pública aportada, la que no fue tachada de falsa o presenta mácula alguna, de ahí que se trata de un bien ubicado en un área urbana cuyos límites están plenamente determinados y por su identificación no puede confundirse con otro

Dicho esto, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 966 del Código Civil, en la medida que la mala fe del demandado impide que se le reconozcan las expensas necesarias y mejoras útiles reclamadas, bien sea por reparaciones, adecuaciones y demás anexos sobre la propiedad, sin embargo, ellos podrán retirar los materiales correspondientes en caso que sea posible hacerlo sin detrimento del bien y siempre que la entidad demandante rehúse pagarles el precio que tendrían dichos materiales, conforme las reglas de los artículos 968 y 966 del código Civil patrio y consecuencia de ello, se negará el derecho de retención previsto en el artículo 970 del código Civil.

Así las cosas, debe accederse a las pretensiones reivindicatorias sobre el inmueble objeto de disputa, para que al actor se le permita ejercer sus derechos como su propietario, así como se condenará a la pasiva al pago de los frutos civiles, los que se calcularán conforme lo pidió la actora en el juramento estimatorio que trajo con la subsanación de la demanda (posición 10); así las cosas, el neto final que debe cancelar el demandado al actor por concepto de frutos civiles correspondiente a los arriendos que «*el dueño hubiera tenido al tiempo de la percepción*», serán \$17'000.000⁴, causados desde la fecha en que el demandado manifestó la posesión del inmueble en julio 16 de 2020, más los que se causen desde entonces, hasta la fecha de la restitución, los que se liquidarán conforme lo prevé el artículo 284, inciso segundo del código general del proceso, pagos que deberá honrar dentro de los 15 días siguientes a la notificación que se le haga de esta sentencia a la parte reconvenida, so pena de que a partir del día siguiente a ese lapso, se le generen intereses de mora calculados a la tasa del 6% anual, conforme lo establece el inciso segundo, numeral 1 del artículo 1617 del código Civil.

Finalmente, no se accede a las pretensiones de «*Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.*» y «*Que esta sentencia se inscriba en el folio de Matricula Inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, en el Certificado de Tradición y Libertad No 50C-110869*», por la potísima razón que en el certificado de tradición y libertad allegado no obra gravamen alguno desde que el demandante adquirió el inmueble; aun así, no es esta la senda procesal por la que debe ventilarse tal pedimento; de igual forma, la sentencia dentro de la acción reivindicatoria no constituye un título traslativo de dominio, el objeto de esta es que el dueño recupere la posesión material del bien de un tercero, lo que troca en necio el pedimento que se inscriba la sentencia dentro del certificado de tradición y libertad del inmueble del dueño.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR QUE PERTENECE a PATRICK MICHEL DE BECK SPITZER, el dominio pleno sobre el inmueble registrado a matrícula inmobiliaria No. 50C-110869.

⁴ De igual forma, téngase en cuenta que el artículo 18 de la ley 280 de 2003 estipula «*ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.*»

SEGUNDO: Ordenar a la parte demandada que restituya a PATRICK MICHEL DE BECK SPITZER la posesión del predio con matrícula inmobiliaria reseñado, ubicado en la *carrera 37 No. 75-25, hoy carrera 30 No. 74-91 (Dirección Catastral)* de esta ciudad, con cédula catastral número 74 A37 26, Chip AAA0056LUHY, alinderado como consta en los documentos anexos a la demanda, restitución que deberá efectuar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

De no darse la restitución de manera voluntaria, una vez se ponga en conocimiento del despacho tal circunstancia, se ordenará la entrega institucional, comisionando para el efecto a quien corresponda.

TERCERO: CONDENAR al demandado a cancelar al demandante, la suma de \$17'000.000 por concepto de frutos civiles calculados desde julio 16 de 2020, más los que se causen desde entonces, hasta la fecha de la restitución, los que se liquidarán conforme lo prevé el artículo 284, inciso segundo del código general del proceso, pagos que deberán honrar dentro de los 15 días siguientes a la notificación que se les haga de esta sentencia, so pena de que a partir del día siguiente a ese lapso, se le generen intereses de mora calculados a la la tasa legal del 6% anual.

CUARTO. Se declara que el demandante no está obligado a reconocer y pagar a los demandados mejoras ni expensas necesarias y que no hay lugar al reconocimiento del derecho de retención previsto en el artículo 970 del código Civil, a favor de la pasiva.

QUINTO CONDENAR en costas a la parte demandada, señalando para el efecto, como agencias en derecho, \$7'000.000MCte.

SEXTO: Oportunamente archívense las presentes diligencias, dejándose las constancias del caso.

Notifíquese.

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
JUEZ

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6339b9ff6b63ac2ae9058a1519b9631d0787ee6a1749d16fc4ba0b8649895**

Documento generado en 08/12/2023 02:25:28 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diciembre siete (7) de dos mil veintitrés (2023)

Verbal 11001310302320210036400 de CONJUNTO RESIDENCIAL POTOSÍ PH, TORRES 1 a 4 contra CREANDO ESPACIOS LTDA (CREANDO ESPACIOS SAS) y SEGUROS DEL ESTADO SA.

Se emite la decisión que pone fin a esta instancia, conforme lo prevé el artículo 373, numeral 5 del código General del Proceso, teniendo en cuenta para ello, estos.

I. ANTECEDENTES

Valiéndose de apoderado judicial, conjunto residencial Potosí PH, torres 1 a 4 pidió:

«1. Declarar, que la sociedad demandada CREANDO ESPACIOS LTDA, con NIT 830.022.869-9, con domicilio en Bogotá, debidamente representada por su gerente señora GLORIA YOLANDA GARCÍA ROJAS, incumplió a título de dolo o culpa, su obligación contractual de REPARACIÓN y MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS CUBIERTAS y FACHADAS DE LAS TORRES 1,2,3 y 4 DE LA COPROPIEDAD CONJUNTO RESIDENCIAL POTOSÍ P.H., en debida forma como se prueba conforme a todas las afectaciones de uso de las áreas privadas y comunes, aquí manifestadas en los hechos, que prueban que el objeto del contrato de obra No fue cumplido por la CONTRATISTA.

2. Que se CONDENE a la Sociedad CREANDO ESPACIOS LTDA, con NIT 830.022.869-9, con domicilio en Bogotá, debidamente representada por su gerente señora GLORIA YOLANDA GARCÍA ROJAS, al pago de la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (266.000.000), por concepto de indemnización, por el Daño Emergente, que se presenta por el incumplimiento del objeto contractual, guarismos debidamente indexados a la fecha de pago real, de la obligación. Es decir, valor del contrato más el IPC DE LOS AÑOS 2018 A 2020.

3. Que se condene a la sociedad CREANDO ESPACIOS LTDA, con NIT 830.022.869-9, con domicilio en Bogotá, debidamente representada por su gerente señora GLORIA YOLANDA GARCÍA ROJAS, al pago del costo de las reparaciones y mantenimiento al interior de las unidades privadas afectadas con las filtraciones y humedades en sus apartamentos conforme al valor de las obras a realizar en cada uno de ellos, los cuales serán presentados oportunamente en la etapa procesal que ordene el despacho.

4. Condenar a la demandada sociedad, CREANDO ESPACIOS LTDA, con NIT 830.022.869-9, con domicilio en Bogotá, debidamente representada por su gerente señora GLORIA YOLANDAGARCÍA [sic] ROJAS, a pagar a mi representada CONJUNTO RESIDENCIAL POTOSÍ PROPIEDAD HORIZONTAL, los valores descritos en esta pretensión que recoge los costos que se estiman por las deficiencias del contrato de obra No. 02-112017 suscrito entre las partes que trata de: "MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS CUBIERTAS Y FACHADAS DE LAS TORRES 1.2.3 y 4" del Conjunto Residencial Potosí P.H.. señaladas en los numerales anteriores del capítulo de las pretensiones, los cuales se declaran bajo juramento estimatorio conforme lo prescribe el artículo 206 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO. La tasación razonable es la siguiente: (...)

5. Que se declare, responsable del incumplimiento del contrato de obra No. 02-11-2017 suscrito entre las partes que trata de: "MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS CUBIERTAS Y FACHADAS DE LAS TORRES 1,2,3 y 4" del Conjunto Residencial Potosí P.H. y se condene a la sociedad demandada, CREANDO ESPACIOS LTDA, con NIT 830.022.869-9, con domicilio en Bogotá, debidamente representada por su gerente señora GLORIA YOLANDA GARCIA ROJAS, al pago de las costas y agencias en derecho de la presente acción»

Así mismo, en escrito de subsanación (posición 7), solicitó:

«La Compañía aseguradora [Seguros del Estado SA] se le demanda para que responda por las fianzas establecidas en las pólizas de seguros que el contratista demandado, constituyó a favor de la demandante garantías y fianzas que se ha negado a aceptar sin fundamento jurídicos que excluyan su responsabilidad»

Como sustento fáctico, en apretada síntesis, aduce que contrató los servicios de la sociedad demandada para el "mantenimiento general de cubiertas y fachadas de los edificios (torres) 1,2,3 y 4 que integran la copropiedad, ubicada en la calle 97 No. 71 A 25/47/67/87 de Bogotá D.C.", acto suscrito en la modalidad de precio global fijo según cotización 056-2017 presentada por la demandada, cuya ejecución debió ceñirse a "la descripción técnica detallada, contenida en la propuesta ajustada y especificaciones técnicas".

Que el plazo pactado fue de 3 meses a partir del inicio de la obra, cuyo valor fue de \$242'000.000; que la adquisición, suministro de materiales, herramientas y todo lo necesario para la ejecución del contrato, estaba a cargo de la contratista.

Que la copropiedad cumplió con el pago en la forma pactada en el contrato, pero durante la ejecución de su objeto, en forma permanente, la contratista hoy demandada fue requerida por las fallas y deficiencias presentadas en las diferentes obras, tales como:

1. Problemas de impermeabilización de la cubierta de las torres 1 a 4, que afecta el uso y goce de estas unidades habitacionales.
2. Filtraciones al interior de los apartamentos por las fachadas y culatas de las diferentes torres, dado el deficiente trabajo de impermeabilización realizado en los ladrillos o fachaletas y en las juntas del acabado de la cara externa de cada torre.
3. Filtración del agua al interior de los apartamentos a través de las ventanas, por problemas en las juntas de los marcos y la mala ejecución de impermeabilización de dichos elementos.

Dice que la demandada exigió firmar el acta de recibido del contrato para proceder supuestamente con las garantías; empero, estas no cumplieron su cometido y acrecentaron las deficiencias en la ejecución del objeto del contrato, así como las perturbaciones en el uso de las unidades habitacionales afectadas; ante lo que la demandada señaló que esto no era su responsabilidad porque las torres tenían asentamientos estructurales que afectaban los trabajos efectuados, para ello se valió de un comunicado en el que la firma SIKA de Colombia pone de presente que al usar sus productos para impermeabilización, no tiene responsabilidad por las afecciones de humedad en las unidades, por lo que recomendó el uso de una serie de productos de su marca; también señaló que las anomalías son producto de fallas estructurales; afirmaciones que no tienen un estudio previo que las soporte.

Que en el sitio intervenido por la demandada, se puede observar lo siguiente:

1. Que la película de aplicación del producto impermeabilizante no cumple con el espesor y las condiciones que cumplan el objetivo contratado.

2. El hidrófugo impermeabilizante de las culatas y fachadas de las torres de la copropiedad no tenía la consistencia ni textura idóneas para que su aplicación cumpliera el objetivo propuesto.

Señala que conforme a la cláusula decima segunda del contrato, la demandada se comprometió a constituir pólizas de cumplimiento, calidad del servicio, salarios y prestaciones sociales, buen manejo anticipo y responsabilidad civil extracontractual, con «*suramericana de Seguros S.A.*», suscribiendo las pólizas de cumplimiento particular 14-45-101045510 y de responsabilidad civil extracontractual derivada del cumplimiento 14-40-101023328 con Seguros del Estado SA; que al no obtener una respuesta satisfactoria de la contratista demandada, se le requirió, y a la compañía de seguros, en la forma dispuesta en el código de Comercio, pero respondieron de forma negativa a los requerimientos del contratante hoy demandante, aludiendo a una supuesta falta de responsabilidad por las fallas estructurales que afectaban la estabilidad de la obra y de los productos utilizados.

Manifiesta que la reparación y mantenimiento de las cubiertas y fachadas de las torres 1 a 4 tienen un valor aproximado de \$300'000.000, el que debe asumir la copropiedad para solucionar los problemas de habitabilidad que ahora aquejan a estos apartamentos, lo que configura un daño emergente que afecta el patrimonio del demandante; que existe una plena relación de causa y efecto del incumplimiento de la demandada al contrato, pues las afectaciones por filtraciones y humedades son evidentes en las áreas comunes y privadas de la copropiedad, las que nunca fueron solucionadas por la demandada, criterios que enmarcan la responsabilidad civil contractual.

II. DE LO ACTUADO

La demanda fue sometida a reparto en setiembre 27 de 2021 (posición 3), admitida previa subsanación, en octubre 7 de 2021, vale decir, en la oportunidad que prevé el inciso 6 del artículo 90 del Código General del Proceso; la notificación a la parte demandada se surtió en la forma dispuesta por el decreto legislativo 806 de junio 4 de 2020, como se indicó en auto de marzo 8 de 2022 (posición 15).

Seguros del Estado SA no hizo uso de su derecho de defensa, al paso que Creando Espacios SAS, al contestar, admitió los hechos expuestos a numerales 2, 3, 5, 6, 8, 9, 18 y 25 de la demanda, también los hechos 1, 4, 7, 10, 16 y 23, pero con salvedades; dijo que no le constaban el 15, 19, 22, y no admitió los demás; objetó el juramento estimatorio y se opuso a las pretensiones, planteando como excepciones de mérito:

1. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EN CABEZA DE LA DEMANDADA, alegando que "(...), es preciso señalar que el Contrato Civil de Obra No. 02-11-2017 se cumplió a cabalidad por el contratista CREANDO ESPACIOS LTDA, conforme las especificaciones técnicas y utilizando los materiales y productos de acuerdo a las características técnicas y mecánicas, entregando el objeto contractual, tal y como puede probarse con el recibo a satisfacción por parte del Conjunto Residencial Potosí P.H.

Igualmente, es importante resaltar que el Contratista CREANDO ESPACIOS LTDA, una vez entregado el objeto contractual, de manera oportuna y responsable atendió cada requerimiento y solicitud de garantías que la propiedad horizontal le presentó. Situación diferente fue que una vez evaluada la situación particular de cada afectación, se llegara a la conclusión que tenía una causa diferente al objeto del contrato suscrito entre las partes, tal y como consta en los seis (6) informes de Garantías Atendidas que el contratista presentó al Conjunto Residencial, en los

cuales se detallaron las visitas realizadas en solicitud de garantías, indicando torre, apartamento y la situación a evaluar y reparar, en el que se evidencia la disposición del contratista de atender los requerimientos de la propiedad horizontal y sus residentes y/o propietarios, sin tomar este actuar como una aceptación de responsabilidad.

En consecuencia, al no existir incumplimiento por parte de la demandada CREANDO ESPACIOS LTDA, no hay lugar al reconocimiento y pago de la indemnización de perjuicios solicitada por la parte de demandante.”

2.NO SE CONFIGURAN LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, bajo el entendido de que “(el contratista CREANDO ESPACIOS LTDA: i) cumplió a cabalidad con el objeto contractual, ii) el supuesto daño alegado por el Conjunto Residencial Potosí, tal y como consta en el informe presentado por la empresa SIKA COLOMBIA S.A. y la empresa SEGUROS DEL ESTADO S.A., los deterioros presentados en la cubierta se derivan de los movimientos estructurales del edificio, circunstancia ajena a la calidad de los trabajos ejecutados por CREANDO ESPACIOS LTDA, y cuyos productos utilizados cumplen las especificaciones técnicas señaladas en el contrato y en la ficha técnica de cada material. iii) se evidencia que los hechos objeto de reclamación no son atribuibles al contratista, estando en presencia del rompimiento del nexo de causalidad.”

3.FALTA DE PRUEBA DEL DAÑO, porque “(...) En el texto de la demanda se observa que los daños cuya indemnización se pretende, hacen referencia al llamado daño emergente, el cual, conforme la definición antes citada, debería estar compuesto por los supuestos gastos en los que haya tenido que incurrir el demandante o se prevea con meridiana certeza que en el futuro tiene que incurrir en ellos, como consecuencia de un eventual hecho dañoso. En el caso que nos ocupa, el Conjunto residencial potosí solicita que el demandado pague los costos que se estiman por las deficiencias del contrato de obra 02-11-2017, discriminando el valor de \$266.000.000 en dos conceptos; mantenimientos presentados sin fundamento alguno; pues, no explicó de dónde sacó las cifras indicadas, ni relacionó soporte alguno, únicamente se limitan a presentar un informe elaborado por la empresa ARTEK DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, que al final presenta unas recomendaciones para el tratamiento de las fisuras, pero en ningún aparte del aparente estudio señalan las causas de los supuestos daños y los perjuicios y sumas de dinero que debió asumir el Conjunto Residencia.

Es importante resaltar que la empresa Seguros del Estado SA, mediante comunicado GIFNP-C 165/2020, informó al Conjunto Residencial Potosí su negativa en el pago de la póliza, señalando lo siguiente:

Por lo anterior y para la efectividad de la póliza de Seguro de Cumplimiento Particular No. 14-45-101045510, que garantizó el contrato de mantenimiento general de cubiertas y fachadas de los edificios en el Conjunto Residencial Potosí P.H torres 1-2-3-4-, **se debe acreditar por cualquier medio probatorio que se encuentre a su alcance, tanto la ocurrencia del siniestro (esto es fallas en la obra ejecutada imputables al contratista), como la cuantía de la pérdida (o sea, el valor de los perjuicios derivados del incumplimiento del Tomador, que sean imputables al mismo)**, según lo dispuesto en el artículo 1077 del Código de Comercio. (Negritas y subrayado fuera de texto).

Asimismo, en posterior respuesta Seguros del Estado S.A., mediante comunicado GIFNPC 711/2020, informó al Conjunto Residencial Potosí: En tal sentido se recalca que la finalidad de la póliza de cumplimiento indicada en la referencia, no es garantizar el simple incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato amparado sino resarcir los perjuicios generados en aquel, por causas exclusivamente imputables al Tomador de la póliza.

Así las cosas no se encuentra soportado el detrimento patrimonial asumido por la sociedad que representa toda vez que a la fecha se desconoce el soporte de la materialización de los mismos, echando de menos, por ejemplo, las copias de los nuevos contratos celebrados, las actas de obra, los informes de interventoría, los desembolsos efectuados, etc., que den cuenta del perjuicio que se pretende sea indemnizado así como los soportes del pago del saldo del contrato y la retención en garantía a la sociedad CREANDO ESPACIOS LIMITADA.

Así las cosas, se hace indispensable que el asegurado o beneficiario del seguro no solo afirme el incumplimiento de las obligaciones a cargo del Tomador de la póliza, sino que además debe aportar el acervo necesario que evidencie la generación de un perjuicio directo (detrimento patrimonial) y su cuantía, con la finalidad de formalizar la respectiva reclamación que dé lugar al reconocimiento de una posible indemnización a su favor, circunstancia que no se ha materializado en el presente caso, **toda vez que no se soportan los perjuicios reclamados como indemnización.**

En conclusión, para acceder a cualquier tipo de indemnización es menester que la sociedad asegurada compruebe ante Seguros del Estado S.A., además del recibo del contrato, la causa de los daños, la imputabilidad del contratista frente a los mismos, soportes de los nuevos contratos, especificaciones contratadas, informes técnicos actualizados que den cuenta la causa de los daños etc, que soporten en forma inequívoca su asunción, que los daños son atribuibles a la sociedad contratista, que no sean causas o hechos de terceros y la cuantía que se debió asumir para las reparaciones de los mismos que deriven del objeto e ítems contractualmente garantizados.

Lo anterior, teniendo en cuenta que se desconocen las causas de los daños y los perjuicios que debió asumir la sociedad que representa.” (Negritas y subrayado fuera de texto)

(...)

En definitiva, la parte actora no cumplió con la carga probatoria del perjuicio cuya indemnización reclama; el daño acreditado se limita al valor del mantenimiento de fachadas incluyendo lavada e hidrófugada. Mantenimiento de carpintería metálica e Impermeabilización y resanes de cubiertas, lo cual asciende a la suma de \$266.000.000, pero debe hacerse precisión que en la pretensión tercera, la parte demandante solicita que se condene al pago a CREANDO ESPACIOS LTDA del costo de las reparaciones y mantenimiento al interior de las unidades privadas afectadas con las filtraciones y humedades en sus apartamentos conforme el valor de las **obras a realizar en cada uno de ellos, los cuales serán presentados oportunamente en la etapa procesal que ordene el despacho.** (Subrayado fuera de texto). Pretensión y afirmación que no puede ser tomada a consideración por parte del juzgado, pues carece de todo fundamento, pues conforme el citado artículo 167 del Código General del Proceso, la parte demandante tiene la carga de probar el supuesto de hecho que fundamenta su petición y la oportunidad para presentar la cuantía de la supuesta afectación o daño es la presentación de la demanda y no un momento posterior como lo menciona en el texto de la demanda.

En consecuencia, en el texto de la demanda en ningún aparte se prueba la causa real de los supuestos daños sufridos por el demandante, sumado a que el costo solicitado como daño emergente se afirmó sin fundamento alguno, pues no explicó la forma de obtención de las cifras indicadas, ni relacionó soporte alguno, pero conforme los documentos aportados por la parte demandada, es evidente que la causa de las fisuras en la cubierta corresponde exclusivamente a los movimientos estructurales del edificio, siendo una circunstancia ajena a la calidad de los trabajos realizados por el contratista CREANDO ESPACIOS LTDA»

Dentro del lapso de traslado que se le hizo de tales excepciones, la actora guardó silencio; en el mismo sentido, dentro del término que se le otorgó al correrle traslado de la objeción al juramento estimatorio, según se dispone a inciso 2 del artículo 206 del código General del Proceso, no aportó ni solicitó pruebas adicionales, como se puso de presente en auto de marzo 8 de 2022 (posición 15).

Así las cosas, en junio 7 de 2022 (posición 18), se le concedieron 10 días a Creando Espacios Ltda para que aportara el dictamen anunciado en su contestación; sin embargo, por sus manifestaciones (posiciones 19/52), de que no se le permitió remitirlo porque no se le autorizó el ingreso a la propiedad horizontal, en auto de julio 18 de 2022 se le otorgó un nuevo plazo de 10 días hábiles para que lo allegara, exhortando a la actora para que prestara la colaboración necesaria a efectos de que se adelantara el dictamen, so pena de hacerse acreedora a las sanciones previstas en el artículo 233 del código General del Proceso.

Agregado el dictamen (posiciones 59/60), en abril 14 de 2023 se inició la audiencia prevista en el artículo 372 del código General del Proceso, en la que se evacuaron las etapas de solución a las excepciones previas, conciliación, interrogatorio de partes y se abrió a pruebas la causa, decretándose las siguientes:

A solicitud de la demandante: Las documentales traídas con la demanda y las que oportunamente se hubieren adosado al cartular.

Por su parte, la excepcionante pidió y se decretaron: Las documentales adosadas con el escrito defensivo, y las que oportunamente se hubieren traído.

Se citó al perito Gustavo Corrales Henao para los fines previstos en el artículo 228 del código General del Proceso, a quien se escuchó en la referida audiencia.

A Seguros del Estado SA no se le decretaron pruebas porque no las pidió.

Se decretaron de oficio, las declaraciones de los señores Nicolás Bendeck, Tibisay Torres Camacho, Fredy Andrade García, Ernesto Mayorga Monroy y German Orlando Pimiento Rueda.

A solicitud de las partes se suspendió el trámite hasta noviembre 24 de 2023, y se reanudó en noviembre 27 de 2023, oportunidad en la que se recibieron testimonios a Tibisay Torres Camacho, Fredy Andrade García, Ernesto Mayorga Monroy y German Orlando Pimiento Rueda y como no fue posible la ubicación del señor Nicolás Bendeck, se prescindió de su declaración y se continuó entonces con la fijación del litigio, control de legalidad, alegatos y la forma de emitir la sentencia.

Alegatos de Conclusión:

En apretada síntesis, el apoderado de la parte actora adujo que está debidamente acreditado el derecho invocado por su prohilada respecto al contrato que suscribió con Creando Espacios Ltda para la prestación de servicios de obra, por el que se ejecutarían una serie de “recuperaciones” de las fachadas, cubiertas y culatas del edificio; que Creando Espacios de manera irregular no cumplió lo contratado al no llevar a cabo la recuperación de dichos espacios para evitar que las filtraciones y humedades afectaran los apartamentos del último piso, aun cuando fue informado y requerido más de veinte veces para que corrigiera el trabajo como se pudo demostrar con los testimonios de Fredy Andrade y Tibisay Torres Camacho, pese que esta última faltó a la verdad al señalar que la contratista fue convocada desde el inicio de las obras y no posteriormente como proceso de garantía; declaraciones que demuestran que desconocían el producto aplicado y si era el adecuado para la solución de los problemas que presentaba el edificio.

Respecto a la prueba pericial, señala que no da certeza de que el producto utilizado era el idóneo para solucionar la problemática de las humedades y fisuras que se presentaban tanto en las cubiertas como en la fachada de la copropiedad debido a varias circunstancias respecto de las que se alegan unos presuntos asentamientos y desniveles; sin embargo, es poco profesional que los expertos lleguen a esa conclusión con una sola visita al lugar y que sin el más mínimo rigor técnico científico, afirmen la existencia de unas fisuras activas que fueron intervenidas; luego es natural que ante el daño ocasionado se deba contratar a alguien que lo repare en debida forma, pues desde 2021 a la fecha, no se presentan los problemas que aquejaban a los residentes del último piso.

Agrega que no es de recibo el alegar la ineficacia del producto para las fisuras cuando fueron el contratista y Sika, los expertos en el manejo de esto y que por ello debieron conocer necesariamente que no era posible solucionar el problema, para informar al contratante; pues conforme al artículo 2057 del código Civil, tenían la obligación de dar aviso oportuno; además que la documental aportada y la oferta de prestación de servicios puso de presente que el trabajo ofrecido se realizaría con el producto recomendado por el contratante por ser el que ofrecía una garantía de quince años, por lo que el contratante se guió por la experticia del contratista para solucionar su problema, cuyo incumplimiento se debió por la imperfecta aplicación, ejecución y tratamiento de todo lo que se encargaría el contratista; luego, no puede alegar vicios ocultos, pues es imposible que los expertos peritos pudieran llegar a la conclusión de no haberse cumplido el contrato por el contratante que requería un trabajo serio.

Arguye que la demandada no ha podido desvirtuar desde ningún punto de vista la obligación a la que estaba comprometida a cumplir y que por su falta de cuidado objetivo ha ocasionado una serie de daños y perjuicios debidamente cuantificados.

Por su parte, el apoderado de la demandada dijo que Creando Espacios es una compañía que lleva más de veinte años en el mercado prestando los servicios de impermeabilización de fachadas; que al observar el pliego de condiciones del contratista conjunto residencial Potosí de mayo de 2017, se aprecia la invitación a cinco compañías del mismo perfil del de su representada; donde lo que se buscaba era efectuar el mantenimiento de cubierta y fachadas en cuatro meses, plazo que generalmente demanda el trabajo de impermeabilización; destaca además, que los trabajos de impermeabilización debían ser efectuados utilizando cuatro productos que *«se deben ofertar los tres (3) tipos de impermeabilización y en asamblea general de copropietarios se elegirá solo uno (01) de los métodos, el que se considere más favorable para el Conjunto Residencial Potosí»*; entonces, de las manifestaciones de los testigos se pudo colegir quien escogió el producto, pues cuando se les sometieron a consideración los cuatro productos ofertados, ellos escogieron *«Sikafill 15 Power con refuerzo de poliéster (remaches y refuerzos de Skafelt FPP 30)»*.

En ese orden de ideas, se le enrostra que debió tener la experticia para determinar el problema como tal, siendo este estructural más que de una simple humedad, pues así lo pudieron determinar los peritos al señalar la existencia de un proceso de fisuración activo al comparar el registro fotográfico del inmueble; inclusive, cuando se le preguntó al ingeniero cuanto duraba el proceso de asentamiento, este contestó que en los primeros tres años se acentuaba en un ochenta por ciento, y que el veinte por ciento restante se presenta al final; de ahí que si la construcción presenta un proceso de fisuración en sus veinte años, cuando esto ocurre solo en los primeros tres, se puede concluir que hay un problema estructural que no está permitiendo que se cumpla el trabajo contratado, pues mírese también que la ficha técnica del producto señala que no sirve si hay fisuración activa, máxime cuando se evidencian la cantidad de reparaciones realizadas y que pudieron ser verificadas por los testigos Fredy Andrade y Tibisay Torres Camacho.

Así las cosas, fue la copropiedad la que decidió que el problema era de goteras y que debía impermeabilizarse según las condiciones que ellos mismos establecieron a los oferentes; que quienes identificaron el proceso de fisura activo fueron Sika, Seguros del Estado y un perito, mas no Creando Espacios, pues no contaban con la experticia para determinarla y en su buena fe, más de veinte veces fue a responder por su trabajo sin que se solucionara el problema, pues este no requería una impermeabilización que fue lo que definió la copropiedad; por lo tanto, mal podría exigir que solucione un problema de fisura activa que requiere invertir más recursos, tiempo y un nivel de conocimiento superiores al de la impermeabilización que en su leal saber y entendimiento, los administradores determinaron que era el necesario para resolverlo; de ahí que de haberlo sabido antes, no hubiera perdido tanto su tiempo como el del contratante.

Finalmente, en sus alegatos, la apoderada de Seguros del Estado, dice que para la viabilidad de la afectación del amparo que se discute, sobre la calidad del servicio prestado, es necesario que los perjuicios cuyo reconocimiento pide la demandante, sean determinados o fácilmente determinables y cumpla la carga probatoria que implica la acreditación de la ocurrencia del siniestro como se establece en el artículo 1077 del código de Comercio, pues es el asegurado quien está en capacidad de probar dichos elementos; si no se cumplen, la objeción procede y el asegurado podrá perder su derecho si finalmente este incumplimiento se presenta hasta el término de la acción de cobro. Es con fundamento en lo anterior que Seguros del Estado en diferentes comunicaciones, a la solicitud de la demandante para hacer efectiva la póliza 1445101045510, le pidió acreditar la falla del servicio imputable al contratista y la cuantía de la pérdida, vale decir, el valor del perjuicio por incumplimiento del contrato.

En el acervo probatorio de la demanda no es posible encontrar soporte que permita acreditar la existencia de un perjuicio patrimonial que deba ser indemnizado, pues simplemente se relacionan una serie de posibles perjuicios causados sin soporte de su ocurrencia o de su cuantía; que llama la atención el recibo de obra que permite entender el cumplimiento de una de las obligaciones a cargo del contratante, máxime cuando los pagos debían realizarse previo concepto favorable del interventor.

Problema jurídico

Corresponde establecer si debe declararse el incumplimiento de la demandada al contrato de obra 02-11-2017 para que asuma la responsabilidad contractual de resarcir los daños y perjuicios alegados por la demandante, para posterior a ello, definir si deben afectarse las pólizas de cumplimiento particular 14-45-101045510 y/o de responsabilidad civil extracontractual 14-40-101023328 emitidas por seguros del Estado; problemas jurídicos para cuya solución, se abordará de manera muy sucinta el estudio de la responsabilidad contractual, y luego, con base en el material probatorio allegado al plenario, determinar lo que en derecho corresponda.

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales:

De inicio, ha de anotarse que se cumplen los doctrinaria y jurisprudencialmente llamados presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este estrado judicial para conocer del proceso conforme lo señalan los artículos 20, 25, numeral 1 del artículo 26 del CGP, en la medida que en este caso, la cuantía se determina por el valor de todas pretensiones al tiempo de la presentación de la demanda, monto que fijó la parte actora en valor superior a \$266'000.000, el que superaba el equivalente

a los 150 SMLMV para 2021, y a los jueces civiles del circuito les corresponde conocer de los procesos «...*contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa*», y para efectos determinarla por el factor territorial, en principio el numeral 1 del artículo 28 del CGP, establece que para conocer de, «*los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.*»; también el numeral 3 de la norma en cita dispone que «*en los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones*», circunstancias que permiten inferir que la competencia para conocer de la comentada acción ineludiblemente corresponde a esta agencia judicial, pues tanto el demandado tiene su domicilio en Bogotá, como el contrato que dio origen al litigio se ejecutó en esta ciudad.

Así mismo, las personas enfrentadas ostentan capacidad para ser parte y procesal, como lo establecen los artículos 53 y 54 lb., dadas sus condiciones de persona jurídicas que acuden por medio de sus representantes legales debidamente constituidos en ejercicio de sus derechos, quienes este caso, dieron poder a los profesionales del derecho que acudieron a representarlos; ello, en concordancia con los numerales 1 y 2 del artículo 74 del decreto 663 de 1993, a su vez, la demanda reúne los requisitos mínimos exigidos en los artículos 82, 90 y 368 del C.G.P.

Por lo demás, en aplicación de los efectos del artículo 132 del CGP, este despacho no vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, o que de haberse presentado no se hubiera saneado que haga perentoria la aplicación del artículo 138 de la misma codificación, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

De la responsabilidad civil como fuente de las obligaciones.

Delanteramente, menester es memorar que nuestro código Civil regula la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, en el libro Cuarto, títulos XII y XXXIV; por su parte, jurisprudencia y doctrina, al estudiar las diversas clases de responsabilidad, han precisado que la necesidad de reparar un daño puede tener varias causas, siendo una de ellas el incumplimiento de las obligaciones previamente adquiridas, evento que supone que las personas involucradas estaban atadas por un vínculo contractual válido, razón por la que se le llama *responsabilidad contractual*; otras veces, hay lugar al nacimiento de la obligación de indemnizar perjuicios, sin que exista vínculo obligacional previo entre la persona que causa el perjuicio y la que lo recibe, surgiendo la *responsabilidad extracontractual*, pero en ambos supuestos, emerge la obligación del responsable, de reparar los perjuicios que se hubieren causado y que estuvieren debidamente demostrados, pues siendo este tipo de acción eminentemente reparatoria, no es del caso reparar perjuicios hipotéticos o eventuales.

Lo anterior se armoniza con las previsiones del artículo 1494 del C.C., según el cual «Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos¹ o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona».

De la responsabilidad contractual.

Como se dijo, la responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual, y correspondiendo en el *sub lite* a la primera, menester es verificar si se encuentran demostrados sus presupuestos axiológicos, carga probatoria indiscutiblemente en

¹ “Artículo 1495 C.C. —Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”.

cabeza del actor, como son: existencia y validez del contrato, culpa contractual, daño ocasionado como consecuencia del incumplimiento del contrato y relación de causalidad, elementos que la Corte Suprema de Justicia explicó en los siguientes términos:

«Lo primero indica la inejecución de las obligaciones contraídas en el contrato; lo segundo, vale decir el daño, se concreta con la prueba de la lesión o detrimento que sufrió el actor en su patrimonio, porque no siempre el incumplimiento de uno de los extremos del contrato ocasiona perjuicios al otro, pues eventos se dan en que no se produce daño alguno, es por lo que precisamente se tiene cuando se demanda judicialmente el pago de los perjuicios, le incumbe al actor demostrar el daño cuya reparación solicita y su cuantía, debido este último aspecto a que la condena que por este tópico se haga, no puede ir más allá del detrimento patrimonial sufrido por la víctima, carga de la prueba en cabeza del demandante que la establece el artículo 1757 del Código Civil que dispone que incumbe probar las obligaciones a quien alega su existencia. (Se destacó)

“En numerosa jurisprudencia la Corte ha sostenido lo dicho anteriormente, entre ellas en la sentencia del 13 de octubre de 1949 en la que dijo ‘En verdad esta Sala ha estimado estrictamente lógico que para condenar a indemnización de perjuicios, el juzgador debe tener ante sí la prueba de que el reo se los ha causado al actor, pues ellos son la sujeta materia de la condena, y sabido es, por otra parte, que, aunque el incumplimiento es culpa y ésta obliga en principio a indemnizar, bien puede suceder que no haya dado lugar a perjuicios, que no se los haya causado a la otra parte, y no sería lógico condenar a la indemnización de perjuicios inexistentes.’ Además del incumplimiento del contrato y del daño ocasionado, existen otros elementos que deben demostrarse, como son entre otros, el nexo de causalidad entre dicho incumplimiento y el agravio sufrido por la víctima, esto es, que lo segundo es consecuencia de lo primero.

“Sin embargo, como todos los elementos del incumplimiento que estructuran la responsabilidad, son autónomos, vale decir, que cada uno tiene existencia por sí mismo y no depende de los demás, se hace indispensable, entonces, la demostración de todos ellos.

“2. Luego, consecuencia de lo expuesto es que en la acción de resarcimiento en materia contractual, indispensable es demostrar todos los elementos que estructuran la responsabilidad, es decir, la lesión o el menoscabo que ha sufrido el actor en su patrimonio (daño emergente y lucro cesante), la preexistencia del negocio jurídico origen de la obligación no ejecutada, la inejecución imputable al demandado y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño. (..)²».

El principio general de derecho que ampara la responsabilidad contractual y que traduce en la obligación de indemnizar al acreedor, es aquél conforme al que, el deudor debe cumplir su obligación en la forma y tiempo debidos, lo que equivale a señalar que se incurre en dicha responsabilidad cuando éste deja de ejecutar total o parcialmente la prestación debida, o cuando la ejecuta defectuosa o tardíamente, lo que significa que la valoración jurídica se debe realizar en el momento en que la obligación ya nacida se ha hecho exigible y debe ser ejecutada, la que en tratándose de obligaciones positivas, al tenor de lo previsto por el artículo 1615 del Código Civil, sólo surge cuando el deudor está en mora de cumplir y, si es de no hacer, desde el momento de la contravención.

Por su parte el artículo 1609 *ejusdem* prevé que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte lo que le corresponde, o no se allana a cumplirlo en la forma y

2 Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de marzo 14 de 1996 M.P. Pedro Lafont Pianetta.

tiempo debidos, norma a partir de la que la jurisprudencia ha deducido que la parte que no ha satisfecho las obligaciones que para ella surgen de un contrato bilateral queda expuesta de acuerdo con la ley a la excepción *non adimpleti contractus*, de donde es exigencia para la prosperidad de la acción, que la actora haya ejecutado los deberes que le impone la convención, o haya estado presta a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados, ya que es requisito para el buen suceso de la pretensión que quien la pida sea quien cumplió sus prestaciones, o se allanó a satisfacerlas, porque de este cumplimiento y además, del incumplimiento del otro contratante, surge la legitimación para reclamar judicialmente la indemnización correspondiente.

Conclusión, para el buen suceso de la pretensión indemnizatoria contractual en lo civil, además de la validez de la convención, en ella debe aparecer la prestación que se aduce incumplida, que la insatisfacción sea culposa, y que por tal actuar se causó un daño en el patrimonio de quien demanda.

Del contrato de obra:

En materia de interpretación de los contratos ha pregonado la jurisprudencia que en esta labor crítica debe el fallador tener en cuenta primeramente la regla contenida en el artículo 1618 del Código Civil, según la cual, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras, de suerte que sólo puede acudir a las demás pautas de hermenéutica cuando no surja con toda nitidez la necesaria coincidencia entre el escrito y el pensamiento de las partes.

Al punto, es de señalar que el contrato de obra material puede adoptar una de estas modalidades: de arrendamiento o de venta. Puede definirse como un acto jurídico en virtud del cual una persona se obliga para con otra a realizar una obra material determinada, bajo una remuneración y sin que medie subordinación o representación alguna; quien ejecuta la obra también se le llama artífice (artículo 2053 del C.C.). En suma, el objeto del mismo se contrae a la elaboración o construcción de determinada obra.

Por su parte, el artículo 2056 del Código Civil autoriza la reclamación de perjuicios –conforme a las reglas generales de los contratos- «*siempre que por una parte o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución*».

Pruebas:

I) DOCUMENTALES:

a) De la demanda inaugural:

1. A folios 35/40 de la posición 001, está el contrato civil de obra 02-11-2017 celebrado en noviembre 2 de 2017 entre conjunto residencial Potosí PH y Creando Espacios Ltda, cuya clausula primera determina:

CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto del Contrato: Mantenimiento general de cubiertas y fachadas de los edificios en el Conjunto Residencial Potosí P.H Torres 1,2,3,4 en el predio urbano localizado en la Calle 97 No. 71ª - 87 en la ciudad de Bogotá, por el sistema de Precio Global Fijo, según cotización No. 056-2017 del 18 de Mayo de 2017, presentada por el CONTRATISTA y aceptada por el Conjunto, documentos que se anexan al presente contrato y que forman parte integral del mismo. El proyecto se ejecutará de acuerdo con la descripción técnica detallada, contenida en la propuesta ajustada y sus especificaciones técnicas.

También es posible destacar que el plazo de ejecución pactado fue de 3 meses calendario «*contando y dependiendo del buen clima para el normal desarrollo de la obra; periodo que se contara a partir de la fecha de la suscripción del acta de iniciación*» (cláusula segunda); que se contrató por \$242'000.000 (cláusula tercera) y las obligaciones generales de las partes; de igual forma, la cláusula decima determina:

CLÁUSULA DECIMA. El Contratante rechazará todos aquellos trabajos o materiales que no reúnan las condiciones exigidas en los documentos del contrato y **EI CONTRATISTA** se obliga a ejecutar a su costo los cambios y modificaciones que sean necesarios para el estricto cumplimiento de lo pactado en este documento.

Es preciso señalar que a cláusula décimo tercera, también se pactó la interventoría por parte del contratante, que tendrá como objetivo «*el control y la vigilancia en la ejecución y cumplimiento del objeto del presente contrato y actividades del cumplimiento a la normatividad y demás que estime pertinente en los trabajos contratados.*»

Por su parte, la cláusula decima sexta señala:

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. Documentos del Contrato. Forman parte integrante de este contrato los siguientes documentos: a) La propuesta del **CONTRATISTA** número 056-2017; b) Las actas de inicio, de recibo, de suspensión o de modificaciones efectuadas durante la obra. c) Los cortes de obra. d) Pólizas de garantía y cumplimiento, e) Todas las actas que se produzcan durante la ejecución del contrato.

A ello podemos encontrar a folio 40 el documento «*Anexo 1. Presupuesto de Obra*», que hace parte del contrato suscrito por las partes, en él se puede observar específicamente las intervenciones a las que se comprometió el contratista Creando Espacios, así:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VR UNIT.	VR TOTAL
1	DEMOLICIONES				
1.1	DEMOLICIÓN-RETIRO DE PAÑETE DE TERIORADO (Incluye cargue y retiro de escombros).	m2	660,92	\$ 4.200	\$ 2.775.864
1.2	RETIRO DE MANTO ASFALTICO EXISTENTE EN PLACA DE CUBIERTA (Incluye retiro de mantos cargue y retiro de escombros, sellado de fisuras mayores a 1 mm).	m2	1.770,78	\$ 5.500	\$ 9.739.290
2	MANTENIMIENTO				
2.1	MANTENIMIENTO DE MAMPOSIERIA EN FACHADA INCLUYE CAMBIO DE PIEZAS DETERIORADAS LAVADO CON HIDROFUGO, RINSE Y SELLADOR RESPECTIVO (Incluye suministro aplicación y limpieza). Reemboquillado del 20% del total de la fachada.	m2	8.886,96	\$ 10.500	\$ 93.313.080
2.2	MANTENIMIENTO DE CARPINTERIA METALICA - (DUCIOS Y TAPAS), Incluye limpieza, remoción de pintura, lijada, aplicación de anticorrosivo y pintura en esmalte)	ml	646,40	\$ 6.500	\$ 4.201.600
2.3	MANTENIMIENTO DE CARPINTERIA METALICA - (VENTANAS), Incluye limpieza de vidrios, remoción de pintura, lijada, aplicación de anticorrosivo, pintura en esmalte DE ALFAJÍAS y sellamiento de bordes)	m2	2.261,00	\$ 10.600	\$ 23.966.600
3	IMPERMEABILIZACIONES				
3.1	IMPERMEABILIZACIÓN TEXSAPLASAL 3,6 con refuerzo en polietileno (Remates, emulsión asfáltica), tiene acabado en foil de aluminio.	m2	2.376,36	\$ 28.000	
3.2	IMPERMEABILIZACIÓN SIKAFILL 15 POWER con refuerzo en poliéster (Remates y refuerzo con Skafelt FPP 30).	m2	2.376,36	\$ 27.500	\$ 65.349.900
3.3	IMPERMEABILIZACIÓN SKALASTIC 612 con refuerzo (Remates y refuerzo con Skafelt FV - 225).	m2	2.376,36	\$ 49.000	
3.4	PAÑETE LISO MUROS 1-3 impermeabilizado (Incluye filos y dilataciones)	m2	660,92	\$ 8.500	\$ 5.617.820

2. A folios 41/42 de la posición 001 obran las pólizas de seguro 14-40-101023328 y 14-45-101045510 otorgadas por Seguros del Estado SA en favor del conjunto residencial Potosí PH, para el caso del amparo de cumplimiento, este fue otorgado con vigencia de enero 11 de 2018 a octubre 21 de 2018 por la suma asegurable de \$48'400.000; de igual forma, el amparo por calidad en el servicio tiene vigencia de abril 13 de 2018 hasta abril 12 de 2020 por \$48'400.000.

3. A folios 43/49 de la posición 001 vemos el informe realizado por la ingeniera civil Paola Delgado Quevedo de Artek Diseño & Construcción, en diciembre 10 de 2019; informe que según dice el legajo, se realizó a petición del conjunto residencial «basado en afecciones a terceros producto de la ejecución de la impermeabilización de la cubierta».

El informe detalla que el producto aplicado fue Sikafill-15 Power, definido como impermeabilizante acrílico con tecnología DFX y fibras para impermeabilizar cubiertas; recubrimiento elástico impermeable utilizado para impermeabilizar cubiertas, terrazas, vigas canales, paredes, culatas y fachadas fisuradas no más de 0.7 mm antes de pintar, el que se puede aplicar sobre mortero, concreto, baldosa no esmaltada, tejas de barro, fibrocemento, madera y tejas shingle y cuya duración aproximada es de 15 años, con mantenimiento preventivo cada 7 años.

El informe cuenta con un registro fotográfico del «estado actual de la cubierta con un año de aplicación»; dentro de este acápite evidencia la experta el desgaste del producto cercano a los sifones de desagüe, así mismo despunta que «se evidencia en todos los sifones de la cubierta como el material se ha jugado con el paso de los meses lo que deja ver expuesto el refuerzo aplicado y lo delgada de la capa de recubrimiento, con respecto a las fisuras se observan a lo largo y ancho de toda la cubierta, ahí mismo también se observa desgaste del material.

Ha habido rotura del material impermeabilizante en más del 60% del área total de la cubierta y el contratista ejecutor ha realizado recubrimientos a medida que surgen los requerimientos de los residentes por filtraciones de agua desde la cubierta hacia los apartamentos»

De igual forma se destacan las conclusiones y recomendaciones que «1. Para las fisuras que se presenten se debe realizar aplicación de Sikafill®-15 Power puede presentar fisuras existentes inactivas (sin movimiento) de hasta 0.7 mm de espesor. Las juntas de dilatación, construcción y fisuras con movimiento o que sobrepasen los límites de punteo del producto, deben sellarse con un material como Sikaflex Construction+.» , así como también «4. De acuerdo a la situación de la cubierta es urgente las actividades de reparación completa y no parcial ya que el deterioro se observa a nivel general.».

4. A folios 50/76 de la posición 001 se recopilan las reclamaciones de los residentes de la copropiedad dirigidos a la administración y Creando Espacios desde julio 10 de 2018 hasta julio 2 de 2020; en la que varios residentes reportan inconvenientes con humedades y goteras que han afectados sus inmuebles.

5. A folios 77/78 posición 001, está la descripción y el valor de los mantenimientos que hizo Electroconstrucciones y Redes SAS para el mantenimiento de cubiertas, siliconado de ventanas e intervención de materas y fachadas al conjunto residencial Potosí PH; sin embargo, no se puede detallar la fecha del documento.

b) De la contestación:

1. A folios 11/12 posición 13, tenemos la comunicación de julio 21 de 2018 suscrita por Tibisay Torres Camacho como residente de obra de Creando Espacios Ltda a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte y al interventor de la obra Nicolás Bendek, poniendo en conocimiento las acciones tomadas por Creando Espacios en los apartamentos que presentaron solicitud de revisión, de lo que se extrae:

«En los apartamentos: Torre 1-702, Torre 3-702, Torre 1-705, Torre 3-502, Torre 2-705, Torre 1-704, se realizó el siguiente procedimiento: se revisó junto con el residente y/o propietario y se verificó la necesidad de hacer las correcciones, las cuales se realizaron y fueron entregadas y recibidas a satisfacción. Se anexan las Actas de Entrega a Satisfacción.

En el apartamento Torre 1-102 estamos en proceso de corrección y se terminará y entregará el lunes 23 de julio.

En el apartamento 2-702 estaremos realizando corrección del cielo raso el día lunes 23 de julio.

Los apartamentos Torre 1-701, Torre 1-703, Torre 2-704, Torre 3-701 y Torre 3-703, fueron visitados porque presentaron queja de gotera de la cubierta, y esta semana se verificó que a la fecha no tienen filtraciones, en algunos hay daños anteriores a la ejecución de la impermeabilización y en otros apartamentos no hay daños.

En la Torre 3-205 en la visita encontramos que los reportes de humedad por fachada corresponden con preexistencias, que fueron verificadas mediante las fotografías tomadas con el acta de vecindad realizadas antes del inicio de la obra y se contestó el 21 de julio por correo electrónico.

En la Torre 2-703 se realizó visita y no se encontraron [sic] daños.

En la Torre 2-605 se realizó visita y no se encontraron [sic] daños causados por los trabajos de mantenimiento de fachadas y cubiertas.

Recibimos solicitud del apartamento 605 de la torre 3, el día miércoles 18 de julio, y está pendiente entrar y revisar la solicitud. Le hicimos 2 visitas los días 19 y 21 de julio y esperamos que el lunes 23 encontremos a la residente.»

2. Obra a folios 1314 posición 13, comunicación de julio 25 de 2018 suscrita por Tibisay Torres Camacho de Creando Espacios Ltda a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte, sobre la reclamación por humedad del apartamento 704 de la torre 3, señalando que se realizó el arreglo del muro de la habitación principal aplicando pintura vinilo existente y que al revisar los registros iniciales, concluye que los daños por fisuras y pintura levantada en borde de las ventanas reclamados por la residente «se corrobora que los daños ya se entraban en zonas de ventanas por eso se contrató mantenimiento general de fachadas , se le explicó que ahora el arreglo interno lo debía hacer cada propietario.»; adjuntado para ello una serie de fotos que dice fueron tomadas inicialmente.

3. A folios 15/16 posición 13, está la comunicación de julio 25 de 2018 suscrita por Tibisay Torres Camacho de Creando Espacios Ltda a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte, sobre la reclamación por «piso de madera en área de sala» del apartamento 605 de la torre 3, manifestándole «que la madera que está al borde de la ventana está bien, y que el piso que esta levantado está a una distancia considerable teniendo en cuenta que si se hubiera ingresado agua las primeras tres líneas de madera estuvieran levantadas también., y no hay partes levantadas en área inmediata a la ventana.», allegando un registro fotográfico del área en comento.

4. A folio 17 posición 13, está la comunicación de julio 27 de 2018 suscrita por Tibisay Torres Camacho de Creando Espacios Ltda a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte, sobre la reclamación por estuco y pintura suelta en muro de habitaciones del apartamento 503 de la torre 3, indicando que el daño no proviene de la humedad existente pues quedo bien sellado el ladrillo de la fachada; que «(...) una vez realizado el tratamiento en la fachada queda sellado y no sigue ingresando más agua la que queda al interior busca salir causando desprendimientos de estucos y pinturas, por eso se encuentra los muros en ese estado actualmente, ya que se recomienda intervenir arreglos 1 o 2 meses después de ejecutados los trabajos para que los muros terminen de sacar las humedades atrapadas.»

5. A folios 18/20 posición 13 vemos la comunicación de julio 5 de 2019 suscrita por Tibisay Torres Camacho de Creando Espacios Ltda a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte, poniendo de presente el cumplimiento de las garantías atendidas en junio 1 y junio 22 de 2019 para los apartamentos T2-404, T2 301, T2-204 y T3-101 con registro fotográfico que da cuenta de la labor realizada.

6. A folios 21/23 posición 13 vemos la comunicación de julio 8 de 2019 suscrita por Tibisay Torres Camacho de Creando Espacios Ltda a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte poniendo en conocimiento el cumplimiento de las garantías atendidas en julio 6 de 2019 para los apartamentos T2-604 y T2 402 con registro fotográfico que da cuenta de la labor realizada.

7. A folios 24/26 posición 13 vemos la comunicación de marzo de 2020 de Alejandra Pulido, comercial de mantenimiento de edificación y vivienda de Sika Colombia SAS a la administradora del conjunto residencial Potosí PH Lorena Murte con las sugerencias y recomendaciones respecto del trabajo de impermeabilización de la terraza en el conjunto residencial Potosí PH; en la que se pronuncia sobre el estado actual de la terraza, señalando que *«La terraza actual presenta movimientos estructurales continuos lo cual ha generado aparición de frecuentes grietas y fisuras, que están ocasionando filtraciones de humedades que se han desplazado a los apartamentos que se encuentran bajo la placa de la terraza generando incomodidades y malestares en los residentes de los apartamentos.»*

Teniendo en cuenta la ficha técnica del producto Sikafill Power, la cual establece que para las superficies que presenten fisuras y grietas constantes hay que realizar inspecciones periódicas, se recomienda realizar reparación de estas con Sikaflex®-1A PLUS el cual es un sellador profesional de alto desempeño y tecnología de poliuretano i-cure que permite una mayor elongación para la reparación de las fisuras.

Posterior a esto se debe aplicar SikaFill®-300 Thermic el cual es un aislante térmico e impermeabilizante para cubiertas y terrazas que contribuye a la reducción de temperatura y condensación, generando a la mitigación de las filtraciones que se presentan.»

8. Obra a folio 27 posición 13 la comunicación N-REF. DR/EC/JD/LG- CT-0732 de abril 5 de 2021 suscrito por Diego Felipe Rodríguez Sepúlveda, asesor técnico comercial y Julián Díaz Perilla ingeniero de producto de Sika Colombia SAS, informando que realizada la visita a la cubierta del conjunto residencial Potosí PH y recomendaciones técnicas 3217 de febrero 14 de 2017, *«Se procedió a realizar un análisis con las muestras de retención, según los lotes registrados en las facturas de venta BO-54625, BO-64842, BO-65024 y BO-65692 del producto SikaFill 15 Power, dando como resultado que el producto está conforme a las características técnicas y mecánicas. Conocedores del tema que se está presentado en el conjunto residencial Potosí, le manifestamos nuestro apoyo comercial para el mantenimiento con el suministro de 70 cuñetes de 20 Kg de Sikafill 15 Power gris.»*

9. A folios 28/39 posición 13, está la cadena de correos electrónicos que refieren al proceso de reclamación de la póliza de seguros 14-45-101045510 en 2020, dentro de las que destaca la respuesta emitida por Seguros del Estado GIFNP-C 711/2020 de abril 28 de 2020, de acuerdo con la que *«(...) no se aporta ninguna información adicional que acredite la existencia de un perjuicio indemnizable a la luz del contrato de seguro contenido en la póliza de la referencia, ni elementos de juicio distintos a los que fueran evaluados y se encuentran contenidos en la comunicación previamente remitida»*

10. A folio 40 posición 13 tenemos el documento *«CANTIDADES DE OBRA A OFERTAR»*, de conjunto residencial Potosí PH de la que se extrae lo siguiente:

IMPERMEABILIZACIONES		
IMPERMEABILIZACIÓN FIBER GLASS P-3 con refuerzo en poliéster. (Remates, emulsión asfáltica)	m2	2.376,36
IMPERMEABILIZACIÓN SIKAFILL 15 POWER con refuerzo en poliéster (Remates y refuerzo de Sikafelt FPP 30)	m2	2.376,36
IMPERMEABILIZACIÓN SIKALASTIC 612 con refuerzo. (Remates y refuerzo de Sikafelt FV-225)	m2	2.376,36
PAÑETE LISO MUROS 1.3 Impermeabilizado (Incluye filos y dilataciones)	m2	660,92

Nota: Se deben ofertar los tres (03) tipos de impermeabilización y en asamblea general de copropietarios se elegirá solo uno (01) de los métodos, el que se considere más favorable para el Conjunto Residencial Potosí.

11. A posiciones 59/60 se encuentra el peritaje estructural del conjunto residencial Potosí, que fue aportado conforme se dispuso en auto de julio 18 de 2022 (posición 53), e incorporado al infolio por auto de septiembre 8 de esa anualidad; realizado por el ingeniero Gustavo Corrales en agosto 3 de 2022; que tiene por objetivo «(...) *conceptuar acerca de las fisuras y grietas de las placas de las terrazas y sus posibles causas, así como de las afectaciones al proceso de impermeabilización realizado por la firma CREANDO ESPACIOS. Para ello se realizó una visita de inspección visual el día 28 de julio de 2022, en la cual se realizó un levantamiento topográfico de las terrazas, se verificó la verticalidad de las torres, así como la inspección de las terrazas y su respectivo registro fotográfico.*», cuyas conclusiones destacan:

«Existe un proceso activo de fisuración y agrietamiento en la terraza de los edificios.

En el Capítulo 4 se demostró la actualidad de los procesos de fisuración de y agrietamiento y se mencionaron sus posibles causas que tiene que ver con asentamientos del terreno y procesos de retracción por cambios de temperatura.

La impermeabilización con el producto Sikafill 15 Power según su ficha técnica se debe aplicar sobre superficies con procesos inactivos de fisuración.

En el capítulo 3 se presentó apartes de la ficha técnica del producto donde se especifica que el agrietamiento debe ser inactivo y que se deben cumplir los requisitos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, el cual especifica que se debe realizar un adecuado control de la fisuración de las estructuras.

En consecuencia, la actividad de fisuración continua ha afectado el funcionamiento del producto Sika Fill 15 Power impidiendo su correcto funcionamiento.

En el periodo de ejecución de la obra ejecutada por parte de Creando Espacios en el término de 3 meses, no se puede identificar un proceso activo de fisuración en los 2 edificios del Conjunto Residencial Potosí, toda vez que este es un proceso continuo, pero lento por cuanto si bien se puede observar una actividad suficiente para que el producto SikaFill 15 Power no funcione adecuadamente, tampoco puede afirmarse que es un proceso acelerado que pueda evidenciarse en pocos meses.»

c) De la declaración del representante de Seguros del Estado SA en abril 14 de 2023:

1. A folios 75/92 contamos lo concerniente a la póliza de seguros 14-40-101023326 y la afectación al amparo de calidad en el servicio según se dice porque se presentaron unas falencias y fallas en la obra ejecutada y que mediante correo electrónico GIFNP-C 953/2020 de mayo 20 de 2020 (posición 81), se le informa a la administradora del conjunto residencial Potosí PH que se objeta la reclamación por la inexistencia de un siniestro imputable a la responsabilidad del tomador del seguro y subsidiariamente la no acreditación de un perjuicio indemnizable.

II) INTERROGATORIO DE PARTE:

a) Yuri Lorena Murte Vega (representante legal de conjunto residencial Potosí PH):³

Señaló que tuvo conocimiento de la problemática que aqueja a la copropiedad en julio de 2018 cuando empezó a trabajar como su administradora, que en ese momento el consejo le comentó que se estaba finalizando la obra contratada con la demandada Creando Espacios Ltda; sin embargo, se percató que las humedades continuaban pese a que faltaban 15 días para terminar las labores de las fachadas; manifestó que los apartamentos de los últimos pisos reportaban filtraciones cada vez que llovía, lo que se comunicó a Creando Espacios, quienes revisaban y la presionaron para que recibiera las obras con el fin de poder hacer las garantías.

Tuvo conocimiento que entre el interventor de la obra Nicolas Bendek y Creando Espacios hubo mucho conflicto porque aquél siempre manifestó que las labores realizadas no estaban dando resultados; que no se había hecho un buen trabajo, lo que se evidenciaba en que, aunque ya habían terminado la obra, a los apartamentos se les estaba entrando el agua cada vez que llovía, tanto por la cubierta, como el antepecho y las fachadas.

Reconoció no tener conocimiento de la situación de los apartamentos antes de la intervención, ni que se hubiera realizado alguna visita donde se constataba la situación de filtraciones con anterioridad; que aun cuando el contrato fue elaborado por Creando Espacios y el interventor fue elegido por la asamblea, no se presentó objeción alguna al contrato ni se planteó alguna modificación a su clausulado.

b) Yolanda García Rojas (representante legal de Creando Espacios SAS – antes Creando Espacios Ltda.):⁴

De su versión puede extraerse que la empresa a la que representa fue invitada para participar en la licitación adelantada por la copropiedad, dentro de la cual le solicitaron cotizar tres tipos de impermeabilización Sikafill manto y membrana, pues así eran las condiciones en los términos de referencia; que al ganar el proceso licitatorio hicieron el contrato y la copropiedad escogió el producto Sikafill para la aplicación en la cubierta, teniendo en cuenta que han trabajado con los productos de la compañía Sika por los 26 años que lleva la compañía en el mercado; inclusive, que desde 2010 recibirán capacitación y acompañamiento por dicha compañía; de igual forma que la diferencia entre los productos a cotizar era su factor económico, siendo Sikafill la opción más barata.

Que generalmente dentro del proceso licitatorio se recibe la solicitud con la definición de las características a ofertar, entonces se acoge a lo pedido en los

3 Grabación contenida desde el minuto 1:03:01 a 1:18:23 del archivo «093AudienciaAbril14de2023parte1» de la posición 93 de la audiencia celebrada en abril 14 de 2023.

4 Grabación contenida desde el minuto 1:18:48 a 1:41:11 del archivo «093AudienciaAbril14de2023parte1» de la posición 93 de la audiencia celebrada en abril 14 de 2023.

términos de la referencia, entregando las fichas técnicas de los productos ofertados, informando que los productos son de buena calidad, sin embargo, cada uno tiene características que los hacen diferentes respecto de la duración en el tiempo; que en este caso fue la copropiedad quien elaboró los términos de referencia de la que se acogieron a los términos ahí señalados.

Menciona que recibieron varias reclamaciones de la cubierta y fueron atendidas realizando las correcciones pertinentes, labores que duraron 2 años desde la finalización de la ejecución de la obra en julio 21 de 2018 por la coordinadora de obra Tibisay Torres Camacho y varios operarios, entre ellos, Fredy Andrade; luego, que enviaban informes escritos junto con registro fotográfico a la administradora de la copropiedad indicando sobre los hallazgos de lo que le correspondía responder y lo que no, así como las acciones que se habían tomado.

Dijo que en la obra estaban involucrados, ella en su dirección, Tibisay Torres como coordinadora, Ernesto Mayorga como jefe de cuadrilla y varios muchachos. Previa realización de las obras contratadas, elevaron actas de visitas a los apartamentos, particularmente los que estaban cerca de las cubiertas, tomando fotografías de las zonas de fachada y cubiertas de los pisos, las cuales fueron entregadas a la administración de la copropiedad en caso de que alguien eleve algún reclamo, se pueda verificar si corresponde al trabajo realizado.

c) Camilo Matías Medranda Sastoque (representante legal Seguros del Estado SA):⁵

Atestó que solo conoció de los hechos de la demanda el día de la diligencia, sin embargo, que en la documental que reposa en la compañía que representa se puede extraer que Creando Espacios Ltda. hizo reclamación en 2018, en la que se le informa que dicha solicitud solo puede realizarla la copropiedad beneficiaria por estar legitimada por activa; luego que obran las reclamaciones de 2019 y 2020 del conjunto residencial Potosí PH porque no se demuestra que haya sido culpa directa del contratista, tampoco se demostró que se haya incumplido con normas técnicas u obligaciones contractuales.

De igual forma que la copropiedad solicitó se afectaran el amparo de calidad de servicio dado que ya había un recibido de la obra y que en ese escenario se empieza a analizar los presuntos amparos pos contractuales.

III) TESTIMONIALES:

a) Tibisay Torres Camacho⁶

De su testimonio se extrae que fue supervisora de las labores desarrolladas en la ejecución de la obra a las cubiertas de las torres, donde se hizo el proceso de levantar el material existente, reparación de las grietas y fisuras de la placa «*que no eran poquitas eran muchas*», en la que hicieron ramificaciones dilatando y curando las grietas; una vez completada esa labor, aplicaron Sikafill mediante un trabajo de imprimación, colocaron una tela de refuerzo y a partir de ahí se aplicaban dos capas del producto ya mencionado; producto que fue elegido por la copropiedad y quedó pactado en el contrato.

5 Grabación contenida desde el minuto 1:41:57 a 1:56:53 del archivo «093AudienciaAbril14de2023parte1» de la posición 93 de la audiencia celebrada en abril 14 de 2023.

6 Grabación contenida desde el minuto 0:24:27 a 0:47:18 del archivo «103AudienciaNoviembre27de2023» de la posición 103 de la audiencia celebrada en noviembre 27 de 2023

Señaló que el producto Sikafill utilizado era nuevo y provenía directamente de Sika debidamente sellado; que en condiciones normales el producto sirve para su función de impermeabilizante aun cuando de los ofertados era el más económico.

Por otro lado, manifiesta que se cumplieron con todos los puntos del contrato; si bien se presentaron más de veinte reclamaciones, lo cierto es que fueron atendidas todas y cada una, por ella.

b) Fredy Andrade García⁷

Dijo que atendió las labores de alistamiento de la superficie y aplicación del producto dentro del contrato de obra con Sikafill Power; sobre el alistamiento de superficie señala que procedió a limpiar la superficie a trabajar, retirar la impermeabilización existente, después se arreglaron las fisuras y dilataciones que presentaba, para posteriormente imprimarla con Sikafill; una vez imprimado, se aplicaba una tela sikafel de Sika a la que se le sumaba una capa de Sikafill, después se aplicaban dos capas adicionales de Sikafill para terminar el trabajo; dicha labor señala, tuvo una duración de tres meses por el tamaño del área y el clima.

Declaró no conocer el producto, sin embargo, no lo recomienda porque en su experiencia el área es demasiado grande, siendo este adecuado en vigas canales y espacios pequeños.

Que volvió unas veinte veces aproximadamente a la obra para realizar trabajos de garantía en compañía de Tibisay Torres; correcciones que correspondían en arreglar los lugares donde se encontraba fisurado el impermeabilizante repitiendo el proceso realizado inicialmente.

c) Ernesto Mayorga Monroy.⁸

Manifestó ser un contratista independiente; sin embargo, lleva trabajando para Creando Espacios más de dieciocho años; que fue contratado para realizar labores de impermeabilización de terrazas y mantenimiento de fachadas; que entraron a levantar las cubiertas junto con el manto, procedieron a resanar las grietas y es entonces que se aplicó tres capas de Sikafill, pues eran las que habían mandado a poner Creando Espacios.

d) German Orlando Pimiento Rueda.⁹

De su testimonio se puede concluir que en 2022 acudió a realizar la visita técnica sobre la fisuración en la estructura de concreto de la copropiedad pues colaboraba con el ingeniero Gustavo Corrales y trabajaba con la empresa GCR Ingeniería, experticia encomendada por Creando Espacios SAS; que habían encontrado una serie de fisuras en la torre gracias a que otros contratistas habían retirado el manto anteriormente puesto, lo que permitía inspeccionar varias fisuras que correspondían a un trabajo de fisuración activo, pues ya habían sido selladas por Creando Espacios para poner su manto.

Señala que para dar solución al proceso de fisuración activa, primero deben establecer cuál es su causa, pues esta puede deberse a diferentes factores; luego, si las fisuras no fueran resultado de un proceso activo, estas podían ser corregidas mediante la aplicación de un producto epóxico.

7 Grabación contenida desde el minuto 0:48:09 a 1:10:31 del archivo «103AudienciaNoviembre27de2023» de la posición 103 de la audiencia celebrada en noviembre 27 de 2023

8 Grabación contenida desde el minuto 0:48:09 a 1:10:31 del archivo «103AudienciaNoviembre27de2023» de la posición 103 de la audiencia celebrada en noviembre 27 de 2023

9

IV) INTERROGATORIO AL PERITO:¹⁰

En su declaración pudo constatar que Gustavo Adolfo Corrales Henao cuenta con la idoneidad para rendir el dictamen como ingeniero civil dedicado a la consultoría de estructuras de obra civil; que el concepto se realizó conforme al análisis fotográfico y la visita al sitio de la copropiedad mediante una inspección visual cuya comparación con el registro del inicio de la obra aportado por Creando Espacios SAS, pudo concluir que existe un evidente proceso de fisuración activa por la presencia de grietas y fisuras, además de trabajos de reparación recientes; señaló que si bien todos los inmuebles padecen de fisuración, este tiende a cesar pasado 3 años de construida la edificación, lo cual no ocurre en este caso, tal y como se encuentran consignado debidamente en el dictamen allegado al proceso.

Afirmó que al momento de la experticia contaba con suficiente información del edificio como para llegar a la conclusión de la existencia del proceso de fisuración activa, pues contaba con el registro fotográfico previo a la intervención y las diferentes evidencias que pudo visualizar en su visita; por otro lado, cuando se le preguntó si era posible para Creando Espacios SAS conocer de tal proceso manifestó *«para determinar si había un proceso de fisuración activa, digamos por parte de ellos [Creando Espacios SAS], se necesita una información previa y una consultoría para poder definir si existía una fisuración activa en ese momento, entonces con lo que se tiene cuando se llega a ejecutar la obra, no es suficiente para determinar que había un proceso activo de fisuración en ese momento, hubiera sido necesario recolectar datos, recolectar información y contratar una consultoría que pudiera llegar a esa conclusión»* (minutos 2:37:49 – 2:38:31).

Del caso en concreto:

Al cariz de lo expuesto, y con estribo en los elementos probatorios relacionados, debe esta agencia judicial tomar las decisiones que imponga el derecho frente a los problemas jurídicos que se plantean en este asunto, para lo cual se tendrá en cuenta que es ese arsenal suasorio el que determinará el sentido de las conclusiones a que arribará esta agencia judicial, como lo prevé el artículo 164 del código General del proceso, las que se analizaran en su conjunto como lo ordena el artículo 176 id., y teniendo también presente que compete a cada parte demostrar los supuestos fácticos ínsitos en las normas cuya aplicación exoran, puesto que así lo prevé el artículo 167 del citado compendio normativo.

En tal virtud, podemos encontrar que la parte actora carece de material probatorio suficiente para demostrar la conjugación de los elementos necesarios para acreditar el incumplimiento que denuncia respecto al contrato de obra 02-11-2017, por parte de la empresa demandada; partiendo de la base de que según las estipulaciones contractuales acordadas por las partes, el objeto del acto jurídico se circunscribió al trabajo de impermeabilización de las cubiertas y fachadas de las torres 1,2,3 y 4 del conjunto residencial Potosí PH con el producto que fue elegido por el órgano de administración de dicha copropiedad, pues así se extrae sin dificultad de su cláusula primera: *«Objeto del contrato: Mantenimiento general de cubiertas y fachadas de los edificios en el Conjunto Residencial Potosí P.H. Torres 1,2,3,4, en el predio urbano localizado en la Calle 97 No 71ª – 87 en la ciudad de Bogotá, por el sistema de Precio Global Fijo, según cotización No. 056-2017 del 18 de Mayo de 2017, presentada por el CONTRATISTA y aceptada por el Conjunto, documentos que se anexan al presente contrato y que forman parte integral del mismo. El proyecto se ejecutará de acuerdo con la descripción técnica detallada, contenida en la propuesta ajustada y sus especificaciones técnicas»*.

10 Grabación contenida desde el minuto 2:01:38 a 2:53:19 del archivo «093AudienciaAbril14de2023parte1» de la posición 93 de la audiencia celebrada en abril 14 de 2023.

Entonces, al revisar la documental, se avizora que la oferta allegada por la parte pasiva al contestar el libelo, la que no fue tachada de falsa por su contraparte, es clara al indicar que los tres tipos de productos para impermeabilización, se pondrían a consideración de la asamblea general de la copropiedad, para que decidieran por uno de ellos como el más favorable; ofertándose para ello las siguientes opciones:

IMPERMEABILIZACIONES		
IMPERMEABILIZACIÓN FIBER GLASS P-3 con refuerzo en poliester (Remates, emulsión asfáltica)	m2	2.376,36
IMPERMEABILIZACIÓN SIKAFILL 15 POWER con refuerzo en poliester (Remates y refuerzo de Sikafelt FPP 30)	m2	2.376,36
IMPERMEABILIZACIÓN SIKALASTIC 612 con refuerzo. (Remates y refuerzo de Sikafelt FV-225)	m2	2.376,36
PAÑETE LISO MUROS 1.3 Impermeabilizado (Incluye filos y dilataciones)	m2	660,92

Nota: Se deben ofertar los tres (03) tipos de impermeabilización y en asamblea general de copropietarios se elegirá solo uno (01) de los métodos, el que se considere más favorable para el Conjunto Residencial Potosí.

Posteriormente, en el anexo 1 del contrato, aparece referenciado el producto Sikafill 15 Power como el elegido para adelantar los trabajos de impermeabilización, pues para este, se asignó un presupuesto total de \$65'349.900:

3	IMPERMEABILIZACIONES				
3.1	IMPERMEABILIZACIÓN TEXAPLASAL 3,6 con refuerzo en polietileno (Remates, emulsión asfáltica), tiene acabado en foil de aluminio.	m2	2.376,36	\$ 28.000	
3.2	IMPERMEABILIZACIÓN SIKAFILL 15 POWER con refuerzo en poliéster (Remates y refuerzo con Skafelt FPP 30).	m2	2.376,36	\$ 27.500	\$ 65.349.900
3.3	IMPERMEABILIZACIÓN STALASIC 612 con refuerzo (Remates y refuerzo con Skafelt FV - 225).	m2	2.376,36	\$ 49.000	
3.4	PANTELISO MUROS 1-3 impermeabilizado (Incluye filos y dilataciones)	m2	660,92	\$ 8.500	\$ 5.617.820
Valor Parcial					\$ 204.964.154
Descuento					\$ 1.517.328
Valor Parcial con Descuento					\$ 203.446.826
Administración				12%	\$ 24.413.619
Imprevistos				1%	\$ 2.034.468
Utilidad				5%	\$ 10.172.341
IVA Sobre la Utilidad				19%	\$ 1.932.745
Valor Total					\$ 242.000.000

Siguiendo en esta línea, si bien el contrato objeto del litigio fue elaborado por el contratista demandado, lo cierto es que este derivó de las especificaciones e indicaciones del contratante y que fueron ellos quienes propusieron las condiciones para contratar; se resalta también que al preguntársele a la administradora si la copropiedad presentó algún tipo de objeción o propuso modificación al clausulado del contrato, esta manifestó que no¹¹; luego, no obra en el expediente documento alguno donde se haya indicado que el trabajo o la obra a realizar fuera diferente a una impermeabilización con los productos previamente ofertados o que fueran de distinta calidad; sobre este punto, téngase en cuenta que la representante legal de Creando Espacios SAS al rendir su interrogatorio, indicó que « (...) las licitaciones normalmente uno recibe una solicitud y alguien ha hecho un estudio o a definido unas características, entonces lo que nosotros hacemos es acogernos a lo que piden en los términos de referencia, entregar las fichas técnicas de los productos que nosotros ofertamos, eso es como básicamente y también que nosotros ya le decimos en el proceso cuando nos entrevistan, es comentarles que los productos todos son de buena calidad digamos pero tienen características que los hace con diferentes duraciones en el tiempo, eso es algo que solemos hacer»¹²; que en este caso los términos de referencia «el conjunto residencial los elaboró y nosotros nos ceñimos a la solicitudes que ellos colocaron en los términos»¹³

Así las cosas, puede concluirse que el contrato 02-11-2017 tenía por objeto la impermeabilización con el producto Sikafill 15 Power, ofertado por el contratante y elegido así por la copropiedad conforme a las especificaciones de los trabajos que solicitaron se hiciesen en los edificios.

11 Minutos 1:16:36 a 1:17:13 de la grabación vista a posición 93 del infolio.

12 Minuto 1:29:26 a 1:31:11 id.

13 Minuto 1:31:17 a 1:31:34.

Ahora bien, como segundo presupuesto para la determinación de la responsabilidad contractual, se debe determinar si la parte obligada incumplió con sus deberes contractuales, en este caso, si hubo algún incumplimiento doloso o culposo de la demandada en la impermeabilización de las cubiertas de las torres del conjunto residencial Potosí PH como lo asevera la demandante, y es aquí donde podemos encontrar que no fue probada tal manifestación, puesto que no probó la parte actora que la aquí demandada hubiera ejecutado ese contrato con la intención positiva de inferior daño a la copropiedad, como lo dispone el artículo 63 del código Civil patrio, ni que durante la realización de esas actividades, en la forma contratada, hubiera incurrido en alguna de las modalidades de culpa que esa misma norma distingue.

En efecto, las pruebas nos informan con suficiencia que si bien en principio se elevaron unas reclamaciones por los residentes respecto de humedades y goteras que se reportaban dentro de los apartamentos que integran la copropiedad, los primeros, las unidades 605 de la torre 2 y 702 de la torre 3 en julio 10 de 2018 (fls 51/53 y 55 posición 1); véase que estos acontecieron ya al finalizar los trabajos de la obra, pues el contrato tenía un término de 3 meses y las declaraciones de la administradora de la demandante como de la representante de la demandada, coinciden en señalar que para julio de 2018 finalizaría el proyecto contratado; la primera al indicar *« yo llegue en el mes de julio de 2018 a la copropiedad a trabajar allá, cuando llegue el conjunto, el consejo me comento que estaba finalizando una obra que habían contratado con la firma Creando Espacios, (...), les faltaba como 15 días no más y ya terminaban las labores de fachada y en la cubierta de los apartamentos de los últimos pisos (...)*»¹⁴; por su parte, la representante de Creando Espacios dijo *«(...) nosotros terminamos la ejecución el 21 de julio del año 2018, y duramos dos años haciendo pues las correcciones que nos solicitaron (...)*»¹⁵; conclusión a la que se arriba si en cuenta se tiene que ninguna de las partes aportó las actas de inicio y de recibido de la labores contratadas, aun cuando estos hacían parte de tal convención conforme la cláusula decima del mismo y servirían para determinar la existencia o no del periodo de ejecución.

Dicho esto, no quedó demostrado que tales problemas obedecieran a una ejecución imperfecta, sino a un proceso de fisuración activa que aquejaba a los edificios, el que no fue previsto dentro del contrato 02-11-2017 y por ende, no hizo parte de las labores que debía ejecutar Creando Espacios SAS; situación que impidió que el producto Sikafill 15 Power fuera lo suficientemente eficaz para la impermeabilización de las terrazas, pues no estaba diseñado para atenderlas conforme su ficha técnica; para ello es importante hacer énfasis en el dictamen pericial aportado, el cual fue lo bastante concluyente en determinar que existe este proceso de fisuración activa en los edificios de la copropiedad:

«De acuerdo con la secuencia de fotos vista desde 2018 hasta la fecha se evidencia la aparición de fisuras y grietas tanto en la terraza como en la fachada, lo cual es prueba de que el proceso de fisuración y agrietamiento está activo.

Un proceso activo de fisuración se evidencia porque a través del tiempo se presenta nuevas fisuras o mayores espesores de las mismas. El tiempo de la actividad para que se pueda identificar puede variar, pero típicamente el seguimiento recomendado para identificar un proceso de este tipo es por periodos de 1 año en la mayoría de los casos y se puede dar el caso de que no se identifiquen cambios en todas las inspecciones y los procesos tengan periodos más activos cada varios años.

Las deformaciones encontradas en la topografía realizada y mencionadas anteriormente, generan esfuerzos adicionales sobre la estructura, los cuales se

14 Parte de la grabación vista desde el minuto 1:10:24 a 1:14:04 de la posición 93 del infolio.

15 Parte de la grabación vista desde el minuto 1:33:27 a 1:33:55 de la posición 93 del infolio.

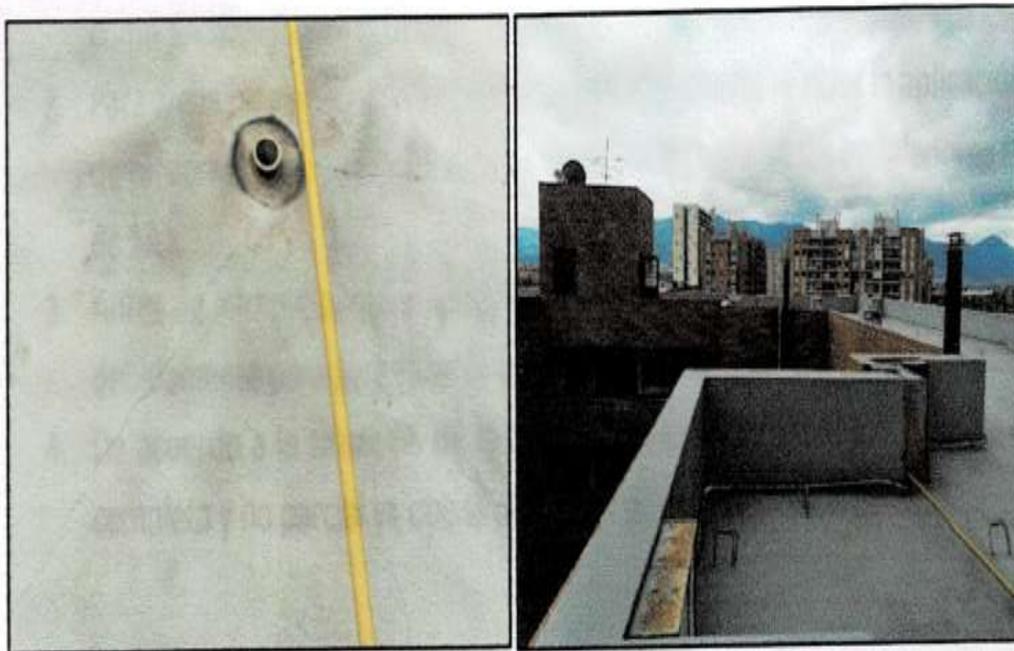
manifiestan por la presencia de fisuras en los elementos que la conforman (vigas, losas, etc.) y a su vez afectan a otros elementos no estructurales como los muros. La evidencia de estos hallazgos de la topografía se puede apreciar en la fisuración de la losa de la terraza, muros de los antepechos de la terraza y muros de las fachadas.

Las causas del problema pueden variar entre asentamientos diferenciales de las torres y escasez de refuerzo en la losa que ayude a controlar los procesos de fisuración y agrietamiento provocados tanto por los asentamientos diferenciales como por los cambios de temperatura.»

Proceso difícilmente perceptible para quienes no tuvieran la experticia adecuada en estructuras como es el caso de la demandada, pero lo suficientemente influyente como para que el proceso de impermeabilización fuera menos efectivo, basta con recordar que las reclamaciones de humedades acontecieron (conforme la probanza documental), desde julio de 2018 hasta julio de 2020, periodo suficiente como para que hagan presencia los efectos de tal fenómeno de fisuración, téngase en cuenta también el informe técnico de diciembre 10 de 2019 aportado con la demanda (folios 43/49 posición 1), que denotan la existencia de fisuras en las terrazas de los edificios de la copropiedad:

Se evidencia en todos los sifones de la cubierta como el material se ha jugado con el paso de los meses lo que deja ver expuesto el refuerzo aplicado y lo delgada de la capa de recubrimiento, con respecto a las fisuras se observan al largo y ancho de toda la cubierta, ahí mismo también se observa desgaste del material.

SIFONES Y FISURAS





Ha habido rotura del material impermeabilizante en más del 60% del área total de la cubierta y el contratista ejecutor ha realizado recubrimientos a medida que surgen los requerimientos de los residentes por filtraciones de agua desde la cubierta hacia los apartamentos.

Informe que establece sin lugar a dudas que Sikafill 15 Power es eficaz cuando no presentan un proceso activo de fisuración, recomendando la aplicación de otro más adecuado para ese tipo de labor.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

1. Para las fisuras que se presentan se debe realizar aplicación de **SikaFill®-15 Power** puede puentear fisuras existentes inactivas (sin movimiento) de hasta 0.7 mm de espesor. Las juntas de dilatación, construcción y fisuras con movimiento o que sobrepasen los límites de puenteo del producto, deben sellarse con un material como Sikaflex Construction+.

Proceso de reparación que no fue exigido por parte de conjunto residencial Potosí PH dentro de la oferta entregada a Creando Espacios SAS para que fuera parte de las obligaciones contractuales; ahora bien, la parte actora alegó en su momento que fue necesaria la intervención de un tercero contratista para que adelantara los trabajos que no fueron atendidos por Creando Espacios SAS, aportando para ello con la demanda «Copias de las ofertas de contratistas especializados en solución a los problemas presentados por las filtraciones de agua» (fls 77/78 posición 1); sin embargo, sobresale el hecho que entre los labores contratados por dicha entidad, se incluyen otras que no fueron exigidos para el trabajo de impermeabilización con Creando Espacios SAS, como es el tratamiento especializado de fisuras; inclusive, que dicha labor está planeada para el tratamiento de «juntas con movimiento», como las que fueron evidenciadas por el perito en su dictamen:

MATERIAS Y PACHADAS					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VR. UNITARIO	TOTAL
IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS (2 TOPES)					
1.1	Limpieza y desmonte de recubrimiento de placa de terraza mediante equipo de presión y mecánico. Retiro material existente (Incluye Acopio, Trasiego)	M2	2000	\$ 6.785	\$ 13.570.000
2.1	Localización y replanteo general de la obra, incluye topografía y nivel con toda la información necesaria para la ejecución de la obra, así como la presencia del topógrafo cuando la interventoría lo requiera.	M2	2000	\$ 2.100	\$ 4.200.000
3.1	Retiro, cargo y trasiego disposición final de escombros al botadero certificado.	M2	2000	\$ 2.100	\$ 4.200.000
4.1	Limpieza general de la obra	M2	2000	\$ 1.265	\$ 2.530.000
5.1	Tratamiento de fisuras en la placa Sikaflex-1A PLUS masilla multipropósito, diseñada para el sellado de juntas de unión y juntas con movimiento.	M2	2000	\$ 3.680	\$ 7.360.000
6.1	Mortero de nivelación 1:3 de dosificación máximo de promedio 0,05 cm con FIBRAS EN ACERO TIPO DRAMIX (si es requerido por el espesor) en dosificación suministrada por el proveedor ver ficha técnica. Para la nivelación de la placa afin de mejorar la pendiente hacia las bajantes (sifones).	M2	500	\$ 29.325	\$ 14.662.500
7.1	IMPRIMANTE ASFALTICO PLACO Asfalto líquido, estabilizado con agentes emulsificantes, llenantes minerales y espesantes para imprimación de superficies a impermeabilizar.	M2	2000	\$ 3.680	\$ 7.360.000
7.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE MANTO ASFALTICO DE 3.6 mm (MANTO METAL FL 103 @ PRO), con refuerzo en poliéster. Elaborado con base en asfaltos modificados con polímeros, copolímeros y elastómeros termoplásticos de amplio rango de especificaciones y llenantes minerales. Con refuerzo central de fibra de vidrio y con acabado en foil de aluminio gofrado. El foil de aluminio reduce la	M2	2000	\$ 47.725	\$ 95.450.000

Detállese que el producto Sikaflex-1A PLUS utilizado por el por el tercero contratista para desarrollar los trabajos de reparación de fisuras, fue propuesto por parte de Sika de Colombia SA como puede observarse en la comunicación que hiciese esta compañía a la administradora de la copropiedad en marzo de 2020 y que milita a folios 24/26 de la contestación de la demanda:

La terraza actual presenta movimientos estructurales continuos lo cual ha generado aparición de frecuentes grietas y fisuras, que están ocasionando filtraciones de humedades que se han desplazado a los apartamentos que se encuentran bajo la placa de la terraza generando incomodidades y malestares en los residentes de los apartamentos.

Teniendo en cuenta la ficha técnica del producto **Sikafill Power**, la cual establece que para las superficies que presenten fisuras y grietas constantes hay que realizar inspecciones periódicas, se

recomienda realizar reparación de estas con **Sikaflex®-1A PLUS** el cual es un sellador profesional de alto desempeño y tecnología de poliuretano i-cure que permite una mayor elongación para la reparación de las fisuras.

Posterior a esto se debe aplicar **SikaFill®-300 Thermic** el cual es un aislante térmico e impermeabilizante para cubiertas y terrazas que contribuye a la reducción de temperatura y condensación, generando a la mitigación de las filtraciones que se presentan.

De ahí, resulta claro que no se trata de una mala aplicación del producto, sino que este no era el adecuado para tratar los problemas que presentaba las terrazas de la copropiedad y que desbordaban las labores contratadas con la aquí demandada, pues se requería tratar el proceso de fisuración activa antes de realizar la impermeabilización solicitada; labor para lo cual no fue contratada la parte demandada, pues la demandante solo requirió este trabajo de impermeabilización y tal como lo afirmo el perito en su declaración, se requerían las experticias en ingeniería civil y estructural, así como los antecedentes del estado del edificio, para determinar que estaban en presencia de un proceso activo de fisuración, y sanarlo.

Por otro lado, véase que la contratista demandada aun desconociendo la situación de fisuración activa del edificio, tuvo toda la disposición en atender las reclamaciones presentadas por los residentes de la copropiedad, además que sus operadores atendieron el proceso de impermeabilización lo más diligentemente posible; la documental vista a folios 11/23 de la posición 13, permite determinar que hizo lo posible para mitigar los problemas presentados atendiendo a las residencias afectadas y procediendo a las labores necesarias como lo fue el refuerzo de silicona; lo que se evidencia cuando se le requirió a Fredy Andrade para que se pronuncie sobre el particular «(...) donde se fisuraba, donde se encontraba fisuras dañado el impermeabilizante, volvíamos lo dilatábamos le aplicábamos Sikafelt y nuevamente tela de Sikafill, tela de refuerzo nuevamente las tres capas del producto se hacía nuevamente un proceso»¹⁶; es decir que para reparar el trabajo realizado debían impermeabilizar repitiendo el mismo proceso.

También se puede extraer de los testimonios recogidos que los operadores de la demandada realizaron el proceso de impermeabilización conforme se les pidió, tanto Tibisay Torres Camacho como Fredy Andrade de forma convincente y al unísono indicaron las obras realizadas; cuando se le pregunto a Tibisay Torres sobre su ejecución, esta señaló «nosotros en cubierta hicimos un proceso de levantar un material existente, levantado este material se hizo una reparación en una cantidad que había de grietas y fisuras en esa placa que no eran poquitas eran muchas, hicimos ramificaciones pues dilatando y curando o reparando las grietas, después de este proceso se trabajó el material contratado que fue el Sikafill, el cual uno le hace una imprimación, luego le coloca una tela de refuerzo, sobre ella van dos capas del producto, ese fue como el proceso que se fue desarrollando»¹⁷; por su parte Fredy Andrade dijo «se limpia, se retira la impermeabilización existente, estaba ya deteriorada y resanar, arreglar las fisuras, dilataciones y fisuras y luego se imprimaba con Sikafill y luego le aplicábamos una capa de un producto llamado Sikafelt de Sika también, es una tela y se aplicaba una capa de Sikafill la tela, y luego dos capas de Sikafill del terminado»¹⁸

16 Grabación vista desde el minuto 1:07:20 a 1:07:49 de la posición 103 del infolio.

17 Grabación vista desde el minuto 0:35:26 a 0:36:40 de la posición 103 del infolio.

18 Grabación vista desde el minuto 1:02:29 a 1:03:15 de la posición 103 del infolio.

Por todo lo anterior, se puede concluir que la parte actora fracasó en su deber de demostrar la inejecución del contrato que le enrostra al demandado, pues como se señaló antes, su objeto era la impermeabilización de las terrazas, el que desarrolló a cabalidad Creando Espacios SAS; sin embargo, la copropiedad no tuvo en cuenta que el proceso de fisuración activo que sufría, afectó la efectividad y eficacia de la impermeabilización contratada y debió atender un tercero por virtud de otro vínculo, que tenía un objeto diverso de aquél que se plasmó en el contrato de marras, lo que significa además, que no se puedan aplicar a este caso, los efectos del artículo 2057 del CC, como lo insinuó la parte actora en sus alegatos conclusivos.

Finalmente, sobre el tercer elemento constitutivo de la responsabilidad contractual, esto es, el nexo causal del incumplimiento y del daño, al no haberse comprobado esta primera, ineludiblemente el nexo causal es inexistente y ante la falta de uno de sus elementos determinantes, deben declararse frustráneas las pretensiones de esta demanda y consecuentemente, exitosa la excepción que la pasiva nominó *INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EN CABEZA DE LA DEMANDADA, NO SE CONFIGURAN LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL*; destacando también que lo atinente al juramento estimatorio queda huérfano, pues no existe un daño comprobado que requiera indemnización.

Por último y de contera, no podrán salir avante las pretensiones dirigidas contra Seguros del Estado, por cuanto la ausencia de pruebas sobre los elementos de la responsabilidad enrostrada a la contratista, implica la no demostración del siniestro, ni de la ocurrencia del riesgo contratado, que es lo que da origen a la obligación del asegurador, según lo disponen los artículos 1072 y 1054 del código de Comercio, y que serían el supuesto básico para condenarles al pago de lo contratado en la póliza

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR prospera la excepción planteada por la demandada CREANDO ESPACIOS LTDA (actualmente Creando Espacios SAS), rotuladas *INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EN CABEZA DE LA DEMANDADA, NO SE CONFIGURAN LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL*

SEGUNDO: Negar en consecuencia, todas las pretensiones formuladas por la demandante CONJUNTO RESIDENCIAL POTOSÍ - PH, TORRES 1 a 4.

TERCERO: Abstenerse de analizar las restantes excepciones aquí planteadas, por permitirlo así el inciso 3 del artículo 282 del CGP.

CUARTO: Declarar terminado el presente proceso.

QUINTO: Condenar en costas al demandante, señalando como agencias en derecho \$9'000.000 M/cte. Líquidese.

Notifíquese.

**TIRSO PEÑA HERNANDEZ
JUEZ**

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **33b2de42a648e27f2904f8ed2e64820001bdd556a9480b8225f727886e533cb**

Documento generado en 11/12/2023 07:23:27 AM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diciembre siete (07) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación: **1100131030232023 00048 00**

Conforme la documental y certificaciones de la empresa de correos que allega la parte actora, téngase en cuenta que la demandada **ZAP MICHELLE SAS**, se encuentra legalmente notificada bajo los apremios del artículo 292 de nuestra normativa procesal civil, y como oportunamente no ejerció defensa alguna, se profiere la decisión que en derecho corresponda dentro de este proceso verbal de restitución de bien inmueble comercial dado en arrendamiento que incoo **FELLINZI LTDA** contra **ZAP MICHELLE SAS**.

ANTECEDENTES

FELLINZI LTDA a través de apoderado judicial, instauro demanda de restitución de tenencia de bien inmueble comercial arrendado contra **ZAP MICHELLE SAS**, solicitando se declare terminado el contrato de arrendamiento para comercio respecto al local comercial ubicado en la carrera 22 No 16–82 Sur barrio Restrepo (*antes carrera 20 No. 16 – 82 sur*) suscrito en diciembre 15 de 2014 entre los extremos antes referidos, por haber incumplido con el pago de los cánones arrendamiento; y a consecuencia, se decrete la restitución y entrega a su favor del precitado inmueble, al igual que el pago de las costas del proceso.

Por auto de mayo 08 de 2023, se admitió la presente demanda, providencia notificada a la sociedad demandada bajo los preceptos de los artículos 291 y 292 del código General del Proceso, sin ejercer mecanismo defensivo alguno, por lo que, encontrándose las presentes diligencias en los términos previstos en los artículos 384 y 385 ejusdem, se emite la decisión de mérito, teniendo como estribo estas,

CONSIDERACIONES

En revisión de los llamados presupuestos procesales, encuéntralos cumplidos dentro del caso bajo estudio, pues no se reparó respecto de la capacidad para ser parte de los intervinientes; la comparecencia al proceso se hizo en legal forma; la demanda satisface las exigencias adjetivas; y la competencia es la que le asiste a éste fallador para conocer de la acción. Aunado a lo anterior no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que fuerza concluir que es procedente el fallo en curso.

Tampoco existe objeción por parte de este funcionario respecto de los presupuestos de la acción, pues el derecho cuya efectividad se persigue encuentra respaldo sustancial en el documento aportado, sea esto, el contrato de arrendamiento para comercio respecto al local comercial ubicado en la carrera 22 No 16–20 Sur barrio Restrepo, visible a folios 6 a 11 del PDF 001PoderAnexosEscritoDemanda, el que cumple las previsiones del numeral 1 del artículo 384 ejusdem, por lo que se deduce que la demandada goza de legitimación en la causa; además aparece como legítimo el actuar de la sociedad demandante y, a su vez la encartada es legítima contradictora por ser quien suscribió el contrato objeto de esta acción como arrendataria.

De la norma descrita con antelación se desprenden los elementos del contrato de arrendamiento como son el goce del bien inmueble y unos pagos por el uso del mismo,

presupuestos que se encuentran dentro del contrato base de la relación contractual, el cual no fue tachado ni redargüido de falso por la parte demandada.

La causal de la restitución se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde julio de 2022 a la fecha, manifestación que se tiene por cierta, toda vez que no fue desvirtuada por la enjuiciada y constituye una negación indefinida (Artículo 167 CGP).

Teniendo en cuenta lo anterior, a voces del numeral 3 del artículo 384 ibídem, si la sociedad demandada no se opone en el término del traslado de la demanda, es decir, no hace uso de tal derecho se proferirá sentencia, por consiguiente, carente de oposición el petitum, se resolverá de fondo el presente trámite, en acogimiento de las pretensiones solicitadas.

En mérito a lo expuesto, el juzgado Veintitrés 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 terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para comercio suscrito por **FELLINZI LTDA** e **ZAP MICHELLE SAS** en diciembre 15 de 2014

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que, dentro de los 3 días contados a partir del siguiente de la ejecutoria de esta decisión, restituya el bien ubicado en la la carrera 22 No 16 –82 Sur barrio Restrepo de Bogotá D.C (dirección catastral) - *(antes carrera 20 No. 16 – 82 sur)*, objeto de tal acto, a favor de la sociedad demandante.

En el evento de no efectuarse la entrega voluntaria del bien dado en arrendamiento por cuenta del extremo pasivo, de conformidad con el inciso 3 del art. 38 del C.G.P., se comisiona al juez civil municipal de Bogotá, juez de pequeñas causas y competencia múltiple que por reparto corresponda **y/o secretaria distrital de gobierno – alcaldía local que en derecho corresponda**, para que la materialice; por secretaría, **librese despacho comisorio** con los insertos del caso.

TERCERO: Condenar en costas del proceso a la parte demandada, fijando como agencias en derecho **\$4'500.000 M/Cte.** Por secretaría liquídense.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **ec4d229a85511db8beb2cfb0e3817c861b488bdfd04cce38e8ec991c66a662d**

Documento generado en 11/12/2023 08:06:20 AM

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