

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., Diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021)<sup>1</sup>

**Proceso:** Verbal  
**Radicación:** 11001-31- 03-005-2019-00265-00  
**Demandante:** Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S.  
**Demandada:** Alfagres S.A.  
**Asunto:** SENTENCIA

Procede el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá D.C, a emitir sentencia en el presente asunto, previo el siguiente estudio.

### **ANTECEDENTES**

La sociedad Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S, en adelante la Constructora, demandó por el procedimiento verbal de mayor cuantía previsto en el Código General del Proceso, a la sociedad Alfagres S.A., en adelante Alfagres, implorando las siguientes **pretensiones**:

#### **1. Principales**

##### **1.2. Declarativas**

**1.2.1.** Se declare que entre la Constructora y Alfagres se celebró un contrato de compraventa, o aquel que resulte probado en el proceso, mediante el cual se convino la adquisición [*por aquella*] de los productos denominados “Baldosa Micrograno Beige”, narices de escalera, huellas y contrahuellas, que se instalaron en el proyecto “Centro Comercial Santa Lucía Plaza” [*en la ciudad de Neiva*], edificado por la Constructora.

**1.2.2.** Se declare que la Constructora cumplió a favor de Alfagres, con el pago total del precio establecido para la compraventa y/o el negocio que resulte probado en el proceso, junto con todos los insumos y costos que se requirieron para su instalación.

---

<sup>1</sup> Notificado estado electrónico número 94 del 21 de julio

**1.2.3.** Se declare que Alfagres incumplió el contrato de compraventa y/o el negocio que resulte probado en el proceso, al entregar productos distintos de los contratados, pues no cumplen las condiciones para soportar el tráfico pesado y continuo en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza.

### **1.3. De condena**

**1.3.1.** Se condene a Alfagres a cumplir con la prestación debida, ordenándole cambiar a favor de la Constructora, y dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, la totalidad de las baldosas Micrograno Beige, narices de escalera, huellas y contrahuellas, conforme a las cantidades descritas en las facturas relacionadas en el hecho 5° de la demanda, entregando unas nuevas que cumplan las especificaciones y calidades necesarias para el tráfico pesado que debe soportar un centro comercial.

**1.3.2.** Se condene a Alfagres a pagar todos los costos para el cambio total del producto (materiales, mano de obra, costos de instalación del nuevo producto), y de desinstalación del producto colocado en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza, sin afectar su normal funcionamiento.

**1.3.3.** Se condene a Alfagres a pagar todos los perjuicios sufridos por la demandante, conforme la estimación que se indica en la demanda.

**1.3.4.** Se condene a la Alfagres a pagar las costas y agencias en derecho.

## **2. Subsidiarias.**

### **2.1. Primeras subsidiarias**

#### **2.1.1. Declarativas**

**2.1.1.1** Se declare que entre la Constructora y Alfagres se celebró un contrato de compraventa, o aquel que resulte probado en el proceso, para la adquisición del producto "Baldosas Micrograno Beige, narices de escalera, huellas y contrahuellas, los cuales se instalaron en el proyecto Centro Comercial Santa Lucía, edificado por la Constructora.

**2.1.1.2.** Se declare que la Constructora cumplió a favor de Alfagres, con el pago total del precio establecido para la compraventa y/o aquel que resulte probado en el proceso.

**2.1.1.3.** Se declare que Alfagres incumplió el contrato de compraventa, y/o el que resulte probado en el proceso, al entregar productos distintos a los contratados, pues no cumplen las condiciones requeridas para soportar tráfico pesado y continuo en el Centro Comercial Santa Lucía.

**2.1.1.4.** Se declare la resolución del contrato de compraventa y/o aquel que resulte probado en el proceso, celebrado entre La Constructora y Alfagres para la adquisición del producto denominado “Baldosa Micrograno Beige, narices de escalera, huellas y contrahuellas”.

## **2.1.2. De condena**

**2.1.2.1.** Se ordene a Alfagres a restituir el precio pagado por la Constructora en virtud del contrato de compraventa y/o el que resulte probado en el proceso, cuyo monto asciende a **\$870'184.483**.

**2.1.2.2.** Se condene a Alfagres a pagar todos los perjuicios sufridos por la Constructora, como consecuencia de la resolución del contrato, y conforme a la estimación de la cuantía indicada en la demanda.

**2.1.2.3.** Se condene a Alfagres a restituir el aludido capital debidamente indexado, tomando como referencia el IPC del respectivo periodo, o el que el juzgado indique para ello.

## **2.2. Segundas subsidiarias**

### **2.2.1. Declarativas**

**2.2.1.1.** Se declare que entre la Constructora y Alfagres se celebró un contrato de compraventa y/o el que resulte probado en el proceso, para la adquisición del producto “Baldosa Micrograno Beige, narices de escalera, huellas y contrahuellas, los cuales se instalaron en el proyecto Centro Comercial Santa Lucía, edificado por la Constructora.

**2.2.1.2.** Se declare que la Constructora cumplió a favor de Alfagres, con el pago total del precio establecido para el contrato de compraventa y/o el que resulte probado en el proceso.

**2.2.1.3.** Se declare que Alfagres incumplió el contrato de compraventa y/o el negocio que resulte probado en el proceso, al entregar productos defectuosos y de mala calidad a la demandante.

**2.2.1.4.** Se ordene a la demandada restituir el precio total pagado por la demandante con motivo del negocio jurídico, cuyo monto ascienda a la cantidad de \$870'184.483.

**2.2.1.5.** Se condene a la demandada a pagar todos los perjuicios sufridos por la demandante como consecuencia de la resolución del contrato conforme a la estimación de la cuantía presente en la demanda.

**2.2.1.6.** Se condene a la demandada a restituir el capital debidamente indexado, tomando como referencia el IPC del respectivo periodo, o el que el juzgado indique para ello.

**2.2.1.7.** Se condene a la demandada a pagar las costas y agencias en derecho.

### **3. Fundamento fáctico**

Las anteriores pretensiones se apoyan, en resumen, en los siguientes hechos:

**3.1.** La Constructora, celebró contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración con Fiduciaria Davivienda S.A, constituyéndose el Fideicomiso Centro Comercial Santa Lucía Plaza, en el cual aquella detenta la calidad de Fideicomitente y Constructor responsable del proyecto Centro Comercial Santa Lucía Plaza de la ciudad de Neiva.

**3.2.** En virtud de ese contrato, la Constructora construyó el Centro Comercial Santa Lucía Plaza ubicado en la calle 8 No. 48-145 de la ciudad de Neiva.

**3.3.** La Constructora decidió adquirir de Alfagres, el producto denominado "Baldosa Micrograno Beige" para los pisos del Centro Comercial Santa Lucía Plaza, así como las huellas y contrahuellas de micrograno beige, y narices de escaleras, haciendo

énfasis en la necesidad de que ese producto fuese para tráfico pesado, debido a la cantidad de personas que diariamente transitan por un centro comercial.

**3.4.** En el marco de esa negociación se adquirió de Alfagres **14.514,96** metros cuadrados “de dicho material” por un valor de **\$870'184.483**, que incluía, además, los productos para la instalación de los pisos.

**3.5.** Según lo acordado, la Constructora generaba las órdenes de compra, y con base en éstas, Alfagres entregaba el producto Baldosa Micrograno Beige y demás bienes e insumos en el sitio de la obra, con la respectiva factura de venta, que debía ser cancelada a los 30 días siguientes a su expedición (en el hecho séptimo de la demanda se detalla cada una de las facturas objeto de la negociación por valor de \$870'184.483).

**3.6.** La Constructora canceló oportunamente todos los valores referenciados en las facturas de venta. También solicitó a Alfagres una visita al centro comercial para que realizara las recomendaciones pertinentes en relación con la instalación de los pisos y demás bienes.

**3.7.** Al poco tiempo de instalarse el producto e iniciarse el tránsito por el centro comercial, empezaron a presentarse “serias” averías en el mismo, situación que motivó un requerimiento a Alfagres para que explicara lo sucedido.

**3.8.** Alfagres, previa visita, dio respuesta por escrito el 3 de febrero de 2016, cuyas explicaciones (relacionadas con el proceso de instalación del producto) no fueron aceptadas por la Constructora, dado que ésta había cumplido y acatado las recomendaciones mediante un correcto proceso de instalación, con personal técnico idóneo y con experiencia para instalar este tipo de material.

**3.9.** En lo referente a las narices de escalera, huellas y contrahuellas, se detectaron irregularidades, por lo que se remitió un correo electrónico el 13 de mayo de 2016 en los siguientes términos: *“Envío correo del Arq Mauricio Aguilar director de la obra Centro Comercial Santa Lucía Plaza, donde informa la inconformidad de la huella micro-grano beige que llegó en días pasados, igualmente se adjunta las fotos de las huellas que se presenta este problema para que por favor realicen la reposición de este material lo más pronto posible ya que es indispensable para terminar la obra...”*

**3.10.** Por el deterioro que seguía presentando el producto, la Constructora efectuó varios requerimientos a Alfagres, producto de lo cual se realizó una nueva visita de la que se dejó un informe detallado de la misma en el acta No. 6010 de 22 de octubre de 2016. En esta visita se presentó el stock del material Micrograno Beige que se encontraba en reserva para instalar, destacándose que ese material no era el idóneo, y, por ende, distinto al que se requería para el tráfico de un centro comercial.

**3.11.** Luego de esta visita, se elevó una reclamación a Alfagres por la mala calidad del producto, sociedad que, evadiendo su responsabilidad, respondió el 7 de diciembre de 2016: *“De acuerdo a la visita técnica realizada, y después de realizar el taller de limpieza y acabado del producto en el área seleccionada por el cliente se puede ratificar que la falencia es en la instalación y acabado, y no tiene nada que ver con la calidad del mismo”*.

**3.12.** No obstante la insistencia de Alfagres de que los defectos derivaban de la instalación del producto, se seguía evidenciando su progresivo deterioro, por lo que la Constructora, luego de varios requerimientos frente a los cuales no obtuvo respuesta, le remitió correo electrónico el 22 de agosto de 2017 expresando *“Mi segunda solicitud consiste en que Ustedes nos vendieron el producto, 225017795 BALDOSA MICROGRANO BEIGE 30x60-1 para el Centro Comercial Santa Lucía Plaza, ubicado en La Ciudad de Neiva CALLE 8 No 48-145 B/Ipanema, y tenemos serios inconvenientes, ya que la empresa encargada de recibir la obra no acepta el piso, por el gran deterioro que presenta al día de hoy, por tal motivo solicitamos una visita técnica que se coordina con el Ingeniero Jaime Andrés Tafur (...)...”*

**3.13.** El 25 de agosto siguiente, la Constructora remitió otro correo a Alfagres manifestándole *“Con base en mi correo del día 22 de agosto de 2017, donde respetuosamente solicitamos visita técnica al Centro Comercial Santa Lucía Plaza de la ciudad de Neiva, aún no tenemos respuesta sobre la fecha en la cual se llevará a cabo, esta solicitud se hizo con carácter muy urgente ya que la empresa encargada de recibirnos no acepta el producto por el grado de deterioro, quedo atento a su respuesta”*.

**3.14.** Ante el silencio de Alfagres, la Constructora presentó el 12 de septiembre de 2017 nuevamente reclamación pidiendo el cambio inmediato del producto por un valor de \$1.423'257.141 (estimación del precio total del producto micrograno beige, y de la mano de obra), *“...ya que como les hemos manifestado en varias ocasiones y por más de nueve meses, los pisos comprados a ustedes han presentado una serie de problemas por su material defectuoso, situación que ha generado reclamos continuos por parte de los locatarios y clientes, que además nos ha impedido hacer entrega de las zonas comunes a la*

*Administración del Centro Comercial, ocasionando sobrecostos administrativos y financieros que no tenemos por qué soportar”*

**3.15.** Alfagres en acta de 9 de noviembre de 2017 reconoció un Plan de Acción para remediar los requerimientos, plan que no representaba una solución para la Constructora porque consistía únicamente en cambiar algunas unidades y la repulida del piso, cuando lo indispensable es, y ha sido, el cambio total del producto por uno que cumpla las condiciones para tráfico pesado.

**3.16.** La constructora contrató a la sociedad Mármoles y Granitos del Huila Avella Fuentes S. en C, para que realizara un estudio técnico al producto, el cual concluyó (en esencia), que el origen del problema estaba en el proceso de fabricación de este (hecho vigésimo segundo de la demanda). Con base en este estudio técnico la constructora envió una comunicación a Alfagres el 13 de febrero de 2018, insistiendo en el cambio de la “baldosa micrograno beige”.

**3.17.** Para confirmar dicho informe técnico, en mayo de ese año la Constructora solicitó a la empresa Conereservicios S.A.S, un nuevo estudio técnico, el cual concluyó *“Las muestras enviadas y ensayadas en el laboratorio no cumplen con los parámetros mínimos de aceptación según su ficha técnica”*.

**3.18.** Pese a los constantes requerimientos, Alfagres no dio solución alguna, situación que ha afectado a la Constructora, pues *“a la fecha no se ha podido hacer la entrega de los pisos en todo el Centro Comercial Santa Lucia Plaza a la Copropiedad y a la Administración del citado Centro Comercial”*, tampoco ha podido vender ni arrendar varios locales: **(i)** Por la constante queja de los locatarios y arrendatarios por el mal estado de los pisos, y **(ii)** Porque los interesados en adquirir esos bienes *“se van desmotivados por el deficiente estado de los pisos”*.

**3.19.** Por lo anterior, la Constructora ha tenido que asumir el pago de las cuotas de administración y honorarios de cobranza de abogados por deudas de cuotas de administración en un monto no inferior a **\$2.384'511.155**, y además, tiene a su cargo la deuda del crédito constructor en cuantía de **\$3.611'513.374,94**, que no ha podido cancelar por la falta de ventas y/o arriendos de los locales comerciales por el desinterés de los clientes al momento de visitar las instalaciones del centro comercial.

#### 4. Actuación procesal

4.1. Admitida la demanda mediante auto proferido el 20 de junio de 2019<sup>2</sup>, y notificada Alfagres el 15 de octubre del mismo año<sup>3</sup>, su representante legal y apoderado judicial le dio contestación<sup>4</sup> a cada uno de los hechos, se opuso a las pretensiones invocadas, y planteó las siguientes:

#### 4.2. Excepciones concluyentes:

4.2.1. **Temeridad y mala fe.** Argumentó en sustento de la misma que la Constructora alega hechos contrario a la realidad en cuanto atañe a los perjuicios reclamados, porque atribuye responsabilidad a Alfagres por la imposibilidad de venta y arrendamiento de los locales, el pago del crédito bancario y las cuotas de administración, basándose en la supuesta mala calidad de la baldosa, cuando del Observatorio Económico de la Cámara de Comercio de Neiva y publicaciones de medios de comunicación se concluye que la causa de la no venta y arrendamiento de los inmuebles obedece a la crisis económica que vive esa región, al exceso de inventario de locales y a la localización del centro comercial.

Además, la Constructora pretendió cobrar sumas que Alfagres no le adeuda, pues radicó en las oficinas de ésta, la factura de venta FV 485 por **\$870'191.403,00**, que elaboró sin su consentimiento, por lo que no fue aceptada.

4.2.2. **Cobro de lo no debido.** La Constructora promueve esta demanda reclamando el pago de supuestos perjuicios estimados en **\$19.080'401.166,00**, sin prueba ni fundamento fáctico ni legal alguno. No existe nexo causal entre la conducta de Alfagres y (i) la no venta de los locales del Centro Comercial Santa Lucía de Neiva, (ii) el arrendamiento de estos y (iii) el no pago de los créditos y las cuotas de administración. En consecuencia, la Constructora pretende cobrar sumas no debidas y carentes de toda causa lícita.

4.3. Descorrido por la Constructora, *in tempore*, el traslado de que trata el artículo 370 del Código General del Proceso, el juzgado citó a las partes y apoderados a audiencia de conformidad con el artículo 372 del mismo ordenamiento y decretó pruebas.

---

<sup>2</sup> Folio 739, cuaderno 1B.

<sup>3</sup> El acta de notificación obra en el folio 774 del cuaderno 1 B.

<sup>4</sup> El escrito de contestación de la demanda obra en los folios 942-954 del cuaderno 1 C.

En la audiencia de instrucción, adelantada en varias citas, luego de practicar las pruebas y de escuchar los alegatos de conclusión presentados por las partes como epílogo de la misma, el juzgado haciendo uso de la facultad conferida en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 íbidem, dispuso dictar sentencia de manera escrita, a la que procede en esta oportunidad.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Presupuestos procesales.**

Verificada la presencia de los denominados presupuestos procesales necesarios para proveer de fondo, e inobservados vicios o irregularidades de orden procesal que lleven a invalidar lo actuado, procede el juzgado a emitir la decisión que en esta instancia finiquita el litigio.

Para tal propósito, propone como derrotero, el siguiente

### **2. Problema jurídico a resolver.**

De acuerdo con las alegaciones de los contendientes y el desarrollo del proceso, determinará el juzgado la clase de relación jurídica que une a las partes, la modalidad de responsabilidad que de esa relación deriva, las disposiciones que la regulan y el cumplimiento de cada uno de sus presupuestos axiológicos, para finalmente establecer si en virtud de ese estudio puede atribuirse responsabilidad a la sociedad demandada, y/o si las excepciones concluyentes por ésta formuladas, tienen la potencialidad de excusar su responsabilidad en los hechos alegados por su contraparte.

Previo a desarrollar el problema jurídico planteado, el juzgado se pronunciará primeramente sobre el tema atinente a la legitimación.

### **3. Las partes están legitimadas en la presente controversia.**

**3.1.** La legitimación en la causa, conforme lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia, no constituye un presupuesto del proceso, sino que atañe al derecho de acción (demandante), o de contradicción (demandado), pues en dicho ejercicio, solo está habilitado o legitimado para demandar "...la persona que tiene el derecho que reclama y

*como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa. No alude el fenómeno a la formación del proceso sino a los objetos de la relación jurídico procesal que en él se controvierte; como no atañe a la forma sino al fondo no admite despacho preliminar sino que debe ser estudiada y resuelta en la sentencia. Dada su naturaleza la legitimación en la causa, ya sea por su aspecto activo o pasivo, o por ambos a la vez, no puede conducir a un fallo inhibitorio sino a una sentencia de fondo, desestimatoria de las pretensiones del demandante, con efectos de cosa juzgada material y no meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada ante la ausencia de los verdaderos sujetos que complementan su configuración”<sup>5</sup>*

De ahí que se diga que la legitimación es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal “...en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo” (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139). En esa línea, si el juzgador al realizar el estudio de la legitimación encuentra que uno de sus extremos no la cumple, debe resolver oficiosamente sobre esa situación, en la medida en que constituye, como se dijo, una de las condiciones para proferir sentencia, pues en caso de no advertir constituida tal legitimación “...deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión” (Sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01)<sup>6</sup>

**3.2.** En este caso la parte demandante está legitimada para incoar la acción porque fue la entidad que directamente adquirió el producto sobre que gravita su reclamación de indemnización de perjuicios. La sociedad demandada también lo está, pues contra ésta se dirige la acción, en la medida que fungió como proveedora del producto respecto del cual se denuncia un presunto incumplimiento en cuanto atañe a la calidad de este.

#### **4. El vínculo que subyace de la relación jurídica de las partes es el de un contrato de compraventa.**

**4.1.** El artículo 1849 del Código Civil define la compraventa como el contrato mediante el cual, una de las partes, que dice vender, se obliga a **dar** una cosa, y la otra, que dice comprar, a pagarla en dinero.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. 22 febrero de 1971, G.J. T. CXXXVIII, pág 131.

<sup>6</sup> Extractos jurisprudenciales citados en la sentencia SC-2642 de 2015, Mag. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

En el ámbito comercial, la compraventa se define como un contrato en el que una de las partes se obliga a **transmitir** la propiedad de una cosa, y la otra a pagarla en dinero (art. 905 del Código de Comercio). Ambos estatutos definen como “**precio**” el dinero que el comprador da o entrega por la cosa comprada a su vendedor.

La definición que trae el Código de Comercio es la que mejor acompasa con la naturaleza del contrato de compraventa, como quiera que su esencia está en la obligación que nace para el vendedor de transferir la propiedad, y del comprador la de adquirir esa titularidad.

Ciertamente las obligaciones del vendedor, según el artículo 1880 del estatuto sustancial civil, se reducen a: (i) la entrega o “tradición” de la cosa vendida, y (ii) el saneamiento de esta. En el caso del comprador su principal obligación es la de pagar el precio convenido por aquella (art. 1928 del C.C.).

De ahí que una de las características de esta clase de contrato sea la bilateralidad, toda vez que, como ya se dejó ver, surgen obligaciones recíprocas para sus contratantes. También se caracteriza por ser consensual, en tanto que para su perfeccionamiento se requiere que las partes se pongan de acuerdo sobre la cosa objeto de venta, y sobre el precio, de donde surge otra de sus características, la onerosidad, pues representa para cada uno de ellos un beneficio, provecho o utilidad, vale precisar, para el vendedor recibir como contraprestación un precio, y para el comprador hacer suya la cosa adquirida.

**4.2.** Justamente estas son las condiciones y características que identifican la relación negocial que unió a las partes aquí contendientes, de donde fácil resulta afirmar que el acto jurídico que los vinculó fue el de un contrato de compraventa de baldosas para pisos, huellas, contrahuellas y narices de escalera e insumos conforme se describe en cada una de las facturas “de venta” obrantes en el cuaderno uno del expediente, suministrados por Alfagres y cuyo precio dijo haber cancelado la Constructora de acuerdo con los valores contenidos en cada uno de esos documentos cartulares.

**4.3.** Valga añadir, que tal forma de relación negocial resulta ser punto pacífico en este debate, puesto que ninguna de las partes la discute, sino que por el contrario la ratifican. Basta observar la demanda y su contestación, como también su desarrollo procesal, para advertir que los contratantes identificaron su vínculo contractual como una compraventa referida a pisos e insumos, vendidos por Alfagres y adquiridos por la Constructora. En efecto, entre otros, el hecho 4° de la demanda se refiere a la adquisición (compra) por parte de ésta a aquella, de Baldosa Micrograno Beige,

huellas y contrahuellas, y narices de escalera para instalar en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza; el hecho 5° refiere a la cantidad y monto de adquisición del producto; y el hecho 6° a la forma como se generaban las órdenes de compra y la entrega del mismo. Estos hechos fueron respondidos como ciertos por la parte demandada<sup>7</sup>, ratificando, según se lee de la contestación de la demanda, de la existencia de “sendos” y “varios” contratos de compraventa<sup>8</sup>, de donde refulge que para las partes es claro que el acto jurídico que los vinculó fue un contrato sucesivo de compraventa.

**4.4.** En función de ese acto negocial la Constructora denuncia en la demanda un presunto incumplimiento contractual de Alfagres, atañadero a la calidad del producto, en virtud de lo cual reclama la indemnización de perjuicios que discrimina en su libelo genitor de la acción.

Alfagres alega en su defensa, en líneas generales, que “los defectos” que presenta el producto tienen como causa los métodos “*incorrectos e inapropiados para su instalación*” utilizados por la Constructora.

**4.5.** Visto entonces que la senda trazada en la demanda es en el campo de la responsabilidad civil contractual, pues es en el marco de esa clase de vínculo jurídico (contrato de compraventa) que la demandante atribuye un incumplimiento contractual a la demandada, y como consecuencia de ello le reclama el resarcimiento de unos perjuicios, será entonces, en el ámbito de esa modalidad de responsabilidad que se analizará el asunto.

## **5. Responsabilidad Civil contractual.**

Según la Sala de Casación Civil de Corte Suprema de Justicia la responsabilidad civil, en términos generales, puede ser definida “...*como el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, bien porque dicho hecho sea consecuencia de la violación de deberes entre el agente dañoso y la víctima al mediar una relación jurídica previa entre ambos, bien porque el daño acaezca sin que exista ninguna relación jurídica previa entre agente y víctima*»<sup>9</sup>, de ahí que se diga por la doctrina y la jurisprudencia, que el objeto de la responsabilidad lo constituya la obligación de indemnizar el daño o el perjuicio causado a una persona.

<sup>7</sup> El hecho 5°, si bien se admitió como cierto, la parte demandada discrimina con mayor detalle los productos que fueron vendidos a la demandante

<sup>8</sup> Escrito de contestación, folios 938 y 939 del cuaderno 1C.

<sup>9</sup> Extracto doctrinal (López y López Ángel M. *Fundamento de derecho Civil. Tirant lo blanch, Valencia, 2012, pág. 406*” citado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC – 5170 de 2018.

La responsabilidad civil contractual en particular, esa Corporación la ha definido como la obligación de resarcir el daño sufrido por el acreedor debido al incumplimiento del deudor de obligaciones nacidas de un contrato, incumplimiento frente al cual el acreedor está facultado para pedir el cumplimiento de la obligación o la resolución del convenio, en uno u otro evento, con indemnización de los perjuicios irrogados por la insatisfacción total o parcial de la obligación o por su defectuoso cumplimiento<sup>10</sup>.

Ahora, la indemnización de perjuicios que según el artículo 1613 del Código Civil comprende el daño emergente y el lucro cesante, debe provenir de las siguientes causas atribuibles al deudor: (i) no haberse cumplido la obligación, (ii) haberse cumplido imperfectamente, o (iii) haberse retardado el cumplimiento.

Con apoyo en aquella disposición la Corte Suprema de Justicia, de vieja data, ha estructurado como presupuestos concurrentes de esta modalidad de responsabilidad:

*“[L]a existencia de un contrato válidamente celebrado, la lesión o menoscabo que ha sufrido el demandante en su patrimonio y la relación de causalidad entre el incumplimiento imputado al demandado y el daño causado”* <sup>11</sup>, o dicho de manera diferente, para que un proceso de responsabilidad contractual pueda tener acogida es necesario demostrar *“...en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado”*<sup>12</sup>

En la sentencia SC-5170 de 2018, siguiendo la misma línea, la Corte indicó que para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual el demandante debe acreditar la existencia de los siguientes elementos *“i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)”* (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01)

También ha dicho esa Corporación que el incumplimiento contractual por sí solo no aparece el reconocimiento de la indemnización de perjuicios, en tanto que se requiere, además de su plena demostración, establecer que el contratante incumplido, en razón de su comportamiento contractual, efectivamente los causó, pues puede ocurrir que

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC 7220 de 2015.

<sup>11</sup> Sentencia de fecha 30 de noviembre de 2010, expediente No. 11001-3103-001-1985-00134-01

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, extracto de la sentencia de 14 de marzo de 1996, expe. 4738, citado en la sentencia SC-7220 de 2018.

“...bien puede haber culpa y haberse demostrado perjuicios y, sin embargo, no prosperar la acción indemnizatoria porque no se haya acreditado que esos sean efecto de aquélla; en otros términos, es preciso establecer el vínculo de causalidad entre una y otros”. (G.J. t LX, pág. 61)<sup>13</sup>

Concretamente en sentencia de 30 de noviembre de 2010 (expediente N° 11001-3103-001-1985-00134-01), en torno al incumplimiento contractual y sus efectos, la Corte precisó:

“...no siempre el incumplimiento contractual conlleva el resarcimiento de perjuicios, porque como desde antaño lo ha sostenido la doctrina de la Corte, ‘para condenar al pago 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 inexistente’...Por eso, cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2° del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. **Significa esto que el daño susceptible de reparación debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’**” (Cas. Civ., sentencia de 27 de marzo de 2003, expediente No.SC-6879)” (Las negrillas y el subrayado adicionadas por el despacho).

Ciertamente porque, si bien, la culpa se presume en el incumplimiento contractual, el resarcimiento del perjuicio, en todo caso, está ligado al grado de culpabilidad que se establezca en relación con el contratante incumplido, de ahí la necesidad de que se demuestre por quien acude a la acción de responsabilidad civil contractual, cada uno de los elementos axiológicos de los que se ha hecho referencia, y los cuales deben al unísono converger para que una pretensión de esta naturaleza pueda tener acogida, esto es: la existencia de un contrato, el incumplimiento atribuido al demandado; la lesión o menoscabo que ha sufrido el demandante en su patrimonio, y la relación de causalidad entre el incumplimiento imputado al demandado y el daño causado al demandante.

## 6. Verificación de los anteriores presupuestos en el caso concreto.

**6.1. La existencia del contrato.** En el numeral 4° de la parte motiva de esta providencia, se determinó que el acto jurídico que vinculó a la Constructora y Alfagres fue un **contrato de compraventa** de baldosas para pisos, huellas, contrahuellas y narices de escalera e insumos para su instalación en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza ubicado en la ciudad de Neiva, relación contractual que amen de estar

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia Sala Civil, sentencia de 24 de julio de 1985, citada en sentencia de 11 de julio de 2012, Magistrado Ariel Salazar Ramírez.

documentada esencialmente con las facturas “de venta” militantes en el cuaderno uno del expediente, resultó ser punto pacífico en este asunto, en la medida en que ninguna de las partes controvertió esa relación contractual, sino que por el contrario la confirmó.

En ese orden de ideas, sin añadir más consideraciones de las contempladas en el numeral 4, se tendría así por acreditado este primer presupuesto de la acción de responsabilidad contractual, vale precisar la existencia del contrato válidamente celebrado entre las partes aquí en contienda.

**6.2. El incumplimiento atribuido al demandado.** De acuerdo con la demanda, el incumplimiento contractual se sustenta básicamente en la mala calidad del producto comprado por la Constructora a Alfagres, en virtud de lo cual, en la pretensión tercera de cada una de las pretensiones declarativas, tanto principales como subsidiarias, la parte demandante reclamó, en líneas generales, declarar que la demandada incumplió el contrato de compraventa al entregar productos diferentes a los adquiridos, por defectuosos y de mala calidad.

Para respaldar su dicho, la Constructora aportó con la demanda un estudio sobre la baldosa elaborado por la sociedad Mármoles y Granitos del Huila Avella Fuentes S. en C, cuyo objetivo fue evaluar la baldosa adquirida a Alfagres e instaladas en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza, el cual concluyó que el producto tenía un problema de calidad generado en el proceso de producción, considerando que *“por el comportamiento que ha tomado el producto, el origen del problema se encuentra en la mezcla de la cara fina, dentro del proceso de fraguado y en específico en la acción de cemento blanco con respecto a la estructura del producto, ampliando la presunción a dos causas: la primera el tiempo de curado, que pudo ser más corto del requerido o verse afectado por variables externas que afectaron la estabilidad química – mecánica del cemento blanco en específico, y la segunda, la condición del cemento blanco al momento de su utilización, este tema se puede conocer con certeza si la fábrica maneja un proveedor continuo y específico o se abastece de lotes en el mercado, para efectos del manejo de la oferta y la demanda del mismo”*. Además, indicó el estudio que, un alto porcentaje de las áreas en las cuales se ha utilizado el producto está presentando el inconveniente, y que este problema es progresivo *“...lo cual hace presumir que adicional a las áreas afectadas en la actualidad, estas se ampliarán con el paso del tiempo”*<sup>14</sup>.

También aportó un informe de laboratorio elaborado por la firma Conereservicios S.A.S, con el propósito de contrastar las especificaciones y requisitos de la baldosa

---

<sup>14</sup> Esta evaluación reposa en los folios 146-155 del cuaderno 1.

en grano de mármol uso intenso, según la norma técnica colombiana NTC 2849, el cual concluyó que *“Las muestras enviadas y ensayadas en el laboratorio no cumplen con los parámetros mínimos de aceptación según su ficha técnica”*<sup>15</sup>.

Además, obran como anexos de la demanda, comunicaciones dirigidas por la Constructora a Alfagres (correo electrónico del 13 de mayo de 2016<sup>16</sup>), carta de 23 de agosto de 2017<sup>17</sup>, carta de 12 de septiembre de 2017<sup>18</sup>, carta de 10 de octubre de 2017<sup>19</sup>, y carta del 13 de febrero de 2018, mediante las cuales, en términos generales, la demandante le reclama a la demandada por la mala calidad del producto y le exige soluciones o cambio total del mismo.

Estas reclamaciones llevaron a que la Constructora y Alfagres, con la participación de Baldosines Torino S.A como fabricante del producto, se reunieran el 9 de noviembre de 2017<sup>20</sup>, con el objeto de: (i) Determinar la calidad de la baldosa suministrada por Alfagres, (ii) Establecer el procedimiento y métodos utilizados en la instalación de la baldosa, y un (iii) Plan de acción para la reparación y recuperación de las baldosas.

Este plan de acción se concretó a los siguientes aspectos: (i) Plan de Recuperación del piso, (ii) Baldosines Torino S.A, realizará un nuevo diseño de suministro e instalación de narices de escalera que se discutirá con la parte técnica de la Constructora; (iii) La parte técnica de la Constructora consultará la fecha de inicio del plan de acción, y (iv) Queda pendiente la entrega del cronograma y del plan de acción a realizar por parte de Alfagres a la Constructora para la recuperación integral de los pisos del Centro Comercial Santa Lucía Plaza.

El plan de acción no se ejecutó, según explicó la representante legal de la Constructora, pues en su sentir, solo comprendía la recuperación del producto en mal estado, pero no el remplazo total del mismo.

En la fase de instrucción judicial, se escucharon las declaraciones de los testigos: Jaime Andrés Tafur Lozano<sup>21</sup>, quien se desempeñó como “Residente de obra” en el Centro Comercial Santa Lucia Plaza, y quien manifestó que luego de instalarse el

<sup>15</sup> El informe de laboratorio aparece adosado a folios 238-243 del cuaderno 1.

<sup>16</sup> CD 1.

<sup>17</sup> Folio 194, cuaderno 1.

<sup>18</sup> Folio 221, cuaderno 1.

<sup>19</sup> Folio 224, cuaderno 1.

<sup>20</sup> El acta de esta reunión reposa en los folios 157 y 158 del cuaderno 1.

<sup>21</sup> Testigo de profesión ingeniero civil, trabajó para la Constructora desde el inicio de la obra del Centro Comercial Santa Lucía Plaza, dentro de sus funciones como Residente de Obra estaba la de velar por la instalación del producto,

piso, se empezaron a evidenciar porosidades y descascaramiento en la baldosa micrograno beige, también se evidenció problemas de calidad en las “narices” y pasos de escaleras.

John Henry Duarte Gómez, de profesión ingeniero civil, trabaja para la Constructora como contratista de control de costos y presupuesto, participó en la obra del Centro Comercial Santa Lucía Plaza hasta su terminación, refirió que desde un comienzo se empezaron a observar problemas de calidad en las huellas de escalera, y en relación con los pisos se observaron muy deteriorados, situación que generó sobrecostos por el arreglo de estas.

Hernán Mauricio Aguilar Cifuentes, de profesión arquitecto, laboró para la Constructora como director de la obra Centro Comercial Santa Lucía Plaza, indicó que recibieron los manuales de instalación del producto de parte de Alfagres, admitió que tuvieron el acompañamiento de esta entidad sobre el proceso de instalación de este, precisó que el problema con el piso es que ha tenido un desgaste acelerado por la mala calidad del producto.

Si bien el apoderado y representante Legal de Alfagres tachó las anteriores declaraciones por su dependencia respecto de la Constructora, el juzgado las toma en cuenta por su espontaneidad y conocimiento de la situación presentada, dado que fueron las personas que directamente estuvieron involucradas en el proceso de instalación del producto, aunado a que sus declaraciones en torno a la calidad del mismo, se muestran coincidentes con los informes periciales aportados por la Constructora con la demanda, y con el dictamen pericial que enseguida pasa a estudiarse.

En el mes de septiembre de 2020, se practicó dictamen pericial por el ingeniero civil Rubén Darío Ayala López a instancia de la parte demandante, con el objeto de identificar y analizar los problemas que se presentaban en el acabado de los pisos instalados en las zonas comunes del Centro Comercial Santa Lucía Plaza. El informe pericial encontró imperfecciones en el acabado superficial de la tableta, referidos a porosidades, descascaramiento y perforaciones de la misma. Este informe pericial determinó, con base en muestras tomadas de los diferentes pisos y sectores del Centro Comercial, que del 100% de muestras de baldosas tomadas en el dictamen, el **59.12%** se evidenciaban en buen estado, y el **40.88%** con afectaciones que categorizo como “deterioro incipiente, evidente y avanzado”.

En relación con la calidad del producto el dictamen pericial señaló que de acuerdo con el estudio petrográfico realizado, el cual acompañó con el dictamen, se presentan delaminaciones que son separaciones de las capas de las que está compuesto el producto (capa superficial expuesta al uso, que denominó laminilla, y capa interna que denominó base de mortero) y por tanto un deterioro anormal en las baldosas que obedece a que *“...existe en algunos sectores de la capa de desgaste una discontinuidad en el espesor de dicha capa y que genera una delgada capa denominada laminilla en la parte superior de la baldosa de espesor inferior a 5 milímetros, al ser esta laminilla delgada y expuesta al tránsito de personas se rompe con facilidad,...”*, concluyendo que *“...el daño esta directamente vinculado con la laminilla que esta desprendida del grueso de la capa de desgaste, en concretos este fenómeno se llama delaminación y se describe como capas delgadas (entre 2 a 9 milímetros) de espesor que se separan de la losa base, debido a presencia de agua y aire de exudación atrapados debajo de la superficie. Las causas de esta delaminación son directamente vinculadas con la fabricación del concreto en este caso con la fabricación de la baldosa.”*

**6.2.1.** La parte demandada en la contestación de la demanda (respuesta al hecho noveno) admitió que *“...se encontraron algunas unidades que efectivamente presentan problemas de calidad a los que mi representada estuvo dispuesta a reparar porque admiten reparación, pero la sociedad demandante fue renuente a nuestra propuesta pretendiendo que le cambiáramos la totalidad de la baldosa...”*. Con todo, atribuyó los defectos del producto a los métodos incorrectos e inapropiados de instalación de su instalación.

En el informe de visita realizada el 3 de febrero de 2016 al Centro Comercial Santa Lucía Plaza, por William Toro Bautista, Director de Proyectos e Instalación – Departamento Técnico de Alfagres, y a petición de la Constructora, se atribuyó el problema de los defectos del producto al proceso de instalación. Según el informe: *“- Se dejaron separaciones muy estrechas entre las baldosas que impidieron la penetración adecuada del material de boquilla. – La preparación del material de boquilla se realizó manualmente lo que seguramente no permitió la uniformidad de la mezcla y con la junta estrecha solamente penetró lo más liquido disminuyendo su resistencia. – La baldosa fue transportada en pluma hasta los diferentes niveles y horizontalmente en bugi o Carretilla hasta el punto de pegue. Dada la gran cantidad de material y los plazos requeridos para la instalación, se presentó descuido y falta de previsión en usar elementos que no afectaran la calidad del material en obra como grúas y estibadores para el movimiento vertical y horizontal respectivamente.”*<sup>22</sup>

<sup>22</sup> El informe de visita del 3 de febrero de 2016, obra en los folios 230 y 231 del cuaderno 1.

En comunicación de fecha 7 de diciembre de 2016 (aportada como anexo de la demanda por la Constructora, folio 195 Cdo.1), el Asesor Técnico de Posventas de Alfagres, atendiendo una reclamación de aquella, respondió *“De acuerdo a la visita técnica realizada, y después de realizar el taller de limpieza y acabado del producto en el área seleccionada por el cliente se puede ratificar que la apariencia actual del material está relacionada con una falencia en la instalación y acabado, y no tiene nada que ver con la calidad del mismo”*.

Alfagres también aportó un informe pericial elaborado por la firma ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS SAS, el cual señaló entre otros aspectos, que en recorrido general por el Centro Comercial Santa Lucía Plaza *“...se evidencian baldosas en buen estado y unidades con afectaciones en la superficie o cara vista, principalmente clasificadas en tres tipologías; porosidad, descascaramientos parciales y huecos”*. Indicó que las afectaciones encontradas solo implican una parte muy delgada del material de desgaste que dispone la baldosa, sin afectar el soporte estructura integral de la baldosa misma, y que la presencia de material contaminante en forma de capas subsuperficiales permite presumir que hubo algún proceso mecánico que generó laminación del material superficial de desgaste y que este proceso solo puede originarse en acciones mecánicas de sobre esfuerzo local perpendicular a los planos de laminación ya sea por impacto o presión local aplicada y pareciera ser el origen de la mayor parte de los deterioros o daños observados. Atribuyó estos impactos al proceso de instalación *“...donde el personal encargado por deficiencia en su entrenamiento, aún utiliza técnicas antiguas de sentado de las baldosas mediante el martilleo de las mismas sobre mortero fresco, con el uso de martillos metálicos y/o rígidos para lograr la redistribución del mortero fresco subyacente y así lograr el nivel general y el empate con las losas contiguas”*.

Henry León Rivera Jaimes, representante legal de la sociedad Baldosines Torino S.A., fabricante del producto, ratificó que en la reunión del mes de noviembre de 2017 se llegó a un preacuerdo de arreglo de los pisos, quedando pendiente la fecha de inicio de esos arreglos, y respecto de lo cual nunca recibieron una respuesta de la Constructora para iniciar el Plan de recuperación.

Giovanny Rojas Valdivieso, de profesión ingeniero mecánico y Gerente de la Unidad de Servicios de Construcción de Alfagres, quien se vinculó con la situación presentada en los pisos del Centro Comercial en marzo de 2018, atribuyó el problema de los defectos del producto al proceso de instalación, reconoció fallas en el producto de las escaleras, y adujo que de acuerdo con pruebas realizadas los pisos estaban conformes con la norma técnica, no obstante manifestó no constarle que

entre los años 2017 a 2019 se hubiesen realizado algún tipo de estudio sobre la calidad del producto.

**6.2.2.** De las pruebas que vienen de mencionarse, en particular de los informes periciales, se advierten posiciones encontradas, pues mientras que la prueba documental de la parte demandante apunta a demostrar la defectuosa calidad del producto comprado a la demandada, la prueba documental de ésta, se dirige a hacer ver que el problema derivó del proceso de instalación del mismo. La prueba testimonial de cada una de las partes refleja igual situación, no obstante, tal como lo afirmara el apoderado y representante legal de la parte demandada, en varias de sus intervenciones en el desarrollo del proceso, es la prueba pericial técnica la que en estricto sentido, habrá de demostrar la verdadera causa de los problemas presentados en el producto objeto de la compraventa.

**6.2.3.** En ese orden de ideas, el juzgado acoge los trabajos periciales presentados por la parte demandante, por su especificidad, apoyo en pruebas de laboratorio y procedimiento de elaboración, amén de que brindan un mejor panorama de la situación presentada con el producto objeto de este litigio. Si bien, la parte demandada descalificó el trabajo pericial elaborado por el ingeniero Rubén Darío Ayala por no tener experiencia en el tema de pisos de las características negociadas por las partes, estima el juzgado que tal argumento no es suficiente para restarle peso demostrativo al trabajo realizado por el ingeniero Ayala, si se toma en cuenta que en todo caso, el perito manifestó tener experiencia temas de patologías y estudios de enfermedades sobre construcciones, amén de que respaldó sus conclusiones en informes de laboratorio de petrografía y en un depurado estudio de la situación presentada .

Además, no puede perderse de vista que el apoderado y representante legal de la sociedad demandada en la contestación de la demanda admitió problemas de calidad en algunas unidades, frente a las cuales estuvo dispuesto a repararlas. El ingeniero Giovanni Rojas, testigo de este extremo del proceso, igual dio cuenta de fallas de calidad en el producto de escaleras.

Ahora, como el informe pericial del ingeniero Rubén Darío Ayala, dio cuenta de afectaciones en el producto que categorizo como “deterioro incipiente, evidente y avanzado” en un porcentaje del **40.88%** de las muestras estudiadas y analizadas, pues el porcentaje restante frente al 100%, las encontró en buen estado, es entonces

en aquel porcentaje (**40.88%**) que el juzgado tendrá por acreditado el incumplimiento contractual referido a la mala calidad del producto, evidentemente porque solo hasta ese porcentaje es que, en este caso y de acuerdo con dicha prueba, se establece el grado de afectación que la mala calidad del producto representó para la demandante.

Recuérdese que era carga de la parte demandante, según quedó dicho en líneas anteriores, demostrar el incumplimiento contractual de su contraparte, en este caso referido a la mala o defectuosa calidad del producto. Es a partir de su propia prueba que se determina el porcentaje de la calidad del producto, respecto del cual se puede sostener, que estaría representado el incumplió de la parte demandada, en garantizar la idónea calidad del mismo.

Así las cosas, el juzgado tiene por probado el incumplimiento contractual, relativo a la defectuosa calidad del producto, en un porcentaje del 40,88% del total comprado por la Constructora a Alfagres, porcentaje sobre el cual eventualmente, se tomará como base para determinar el grado de afectación padecido por aquella.

### **6.3. La lesión o menoscabo sufrido por el demandante, y la relación de causalidad entre el incumplimiento imputado al demandado y el daño causado a aquel.**

Según el artículo 1613 del Código Civil, la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, siendo el daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento, y el lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento.<sup>23</sup>

En este caso, la constructora estimó los perjuicios padecidos por el incumplimiento contractual de Alfagres por los siguientes rubros y cuantía

#### **6.3.1. Daño emergente.**

- \$870'191.403,00 por concepto del valor pagado por el material.
- \$868'227.959,00 por concepto de instalación del material.

---

<sup>23</sup> Cote Suprema de Justicia Sala de Casación Civil sentencia SC-11575 de 2016.

- \$2.384'511.155,00 por concepto del valor cancelado por cuotas de administración a la copropiedad.
- 3.611'513.374,94 por concepto de costos financieros por el crédito constructor.

### 6.3.2. Lucro cesante.

- 9.500'841.150,00 por concepto de arrendamientos de locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza, dejados de percibir desde el 1° de octubre de 2016 al 30 de marzo de 2019.
- 2.330'800.000,00 por concepto de contratos de compraventa.

El valor total cancelado por concepto de la compra de los pisos y demás aditamentos, se acredita con las facturas de venta y comprobantes de egreso que militan en el cuaderno uno por un valor de \$870'191.403,00. Los costos de instalación del producto con la certificación expedida por el contador de la Constructora que milita a folio 237 del cuaderno 1. Los costos financieros con la certificación expedida por el contador de la Constructora y extractos bancarios (folio 196, y s.s. Cdo.1).

**6.3.4.** En líneas anteriores se hizo precisión en torno al incumplimiento contractual y sus efectos, que:

*“...no siempre el incumplimiento contractual conlleva el resarcimiento de perjuicios, porque como desde antaño lo ha sostenido la doctrina de la Corte, ‘para condenar al pago 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 inexistente’...Por eso, cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, **al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2º del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. Significa esto que el daño susceptible de reparación debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’**” (Cas. Civ., sentencia de 27 de marzo de 2003, expediente No.SC-6879)” (Las negrillas y el subrayado no son del texto).*

En este caso bien pronto se tiene que el único concepto que se observa debidamente acreditado es el pago de las facturas de venta que se encuentran relacionadas en la demanda, y acompañadas como anexos de la misma, en un monto de \$870'191.403,00, respecto del cual se aplicará el porcentaje del 40,88% que se estableció como proporción de afectación del producto adquirido por la Constructora a Alfagres, pues ese porcentaje representaría la pérdida padecida por aquella, en tanto que en lo demás se determinó un buen estado del producto.

En ese orden de ideas, se ordenará a título de daño emergente pagar a favor de la demandante la suma de **\$355'734.246,00** que equivale al **40,88%** del total de producto comprado a Alfagres, indexada como se reclama en la demanda.

No ocurre lo mismo con los demás rubros por concepto de daño emergente y lucro cesante, de una parte, porque no se encuentran debidamente acreditados mediante prueba idónea que los corrobore, y por la otra, porque en el hipotético caso de aceptarse su valor, no se establece relación de causalidad alguna entre el supuesto perjuicio y el incumplimiento determinado a la parte demandada

La certificación expedida por el contador de la Constructora sobre los costos de instalación del producto, por sí sola, no tiene fuerza probatoria para demostrarlos porque no está acompañada de soportes contables que la respalden. La certificación sobre costos financieros solo se refiere a ese ítem, pero en modo alguno se establece que estos costos tengan directa relación en su incremento con la deficiente calidad del producto que se ha determinado en esta providencia. Igual ocurre con los supuestos montos dejados de percibir por concepto de pago arrendamientos de locales comerciales y potenciales ventas de los mismos, porque no se establecen parámetros para determinar su valor, ni se demuestra de manera alguna que esos potenciales ingresos se frustraron por la deficiente calidad del producto, demostración que no resulta admisible con la declaraciones de testigos, pues sus manifestaciones no dejan de ser apreciaciones personales desprovistas de elementos de convicción que llevan a esta juzgadora a un convencimiento tal que puedan tenerse por establecidos.

En ese orden de ideas, ante la orfandad probatoria, difícil resulta al juzgado tener por demostrados los rubros enunciados, amén de que no se establece que su cuantía, tenga como causa la deficiente calidad del producto fuente del litigio. Basta observa las declaraciones de los testigos para advertir que, si bien señalaron que el volumen

de ventas de locales y de arrendamientos decayó por razón de los pisos, no mencionaron la cantidad de casos que determinarían los valores reclamados en la demanda, ni parámetros para tenerlos por establecidos.

En ese orden de ideas se declarará parcialmente probada la excepción de cobro de lo no debido, en la medida en que se sustenta en una evidente falta de nexo de causalidad entre la conducta de Alfagres, y los presuntos perjuicios reclamados por su contraparte.

## **7. Determinaciones**

Así las cosas, se declarará la existencia del contrato de compraventa, se condenará a la parte demandada a pagar a favor de la parte demandante la suma de **\$355'734.246,00**, indexada como se reclama en la demanda, se negarán las demás pretensiones, se declarará prospera parcialmente la excepción de cobro de lo no debido, y se condenará en costas a la parte demandada.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: Declarar** que entre la sociedad Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S y la sociedad Alfagres, se celebró un contrato de compraventa de productos conforme se describe en las facturas de venta aportadas con la demanda.

**SEGUNDO: Declarar** que la sociedad Alfagres S.A incumplimiento el contrato de compraventa al entregar productos defectuosos en un porcentaje del 40,88% del total de las ventas reportadas.

**TERCERO: Condenar** a la sociedad Alfagres S.A, a pagar a favor de la sociedad Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S, la suma de **\$355'734.246,00**, indexada a la fecha de pago.

**CUARTO: Negar** las demás pretensiones invocadas en la demanda.

**QUINTO: Declarar** fundada parcialmente la excepción de cobro de lo no debido, propuesta por la sociedad Alfagres S.A dado los motivos señalados en la parte motiva de esa sentencia.

**SEXTO Condenar en** costas y agencias en derecho a la sociedad Alfagres S.A, pero en un porcentaje del 30%. Para tal efecto se señalan como agencias en derecho la suma de \$4.200.000., que corresponden al 30% referido Secretaría proceda de conformidad.

**Notifíquese y Cúmplase,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**  
Jueza

Firmado Por:

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**  
**JUEZ**  
**CIVIL 005 JUZGADO DE CIRCUITO 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: **63405a6b5387417671c6653276a961d2e6a4c421b101da9e09584233aa2bc059**

Documento generado en 19/07/2021 07:51:08 AM