

Señores

Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá

correo electrónico: ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

LAS GALIAS
CONSTRUCTORA

Demandante: Prados de la Colina II - P.H

Demandados: Constructora Las Galias S.A., Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elias Gutierrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas.

Proceso: Acción Popular.

Radicado No. : 11001310301920220013500

Asunto: Recurso de reposición (Art. 36 ley 472 de 1998)

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.018.420.445 de Bogotá., con tarjeta profesional No. 216.247 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, en calidad de apoderado judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit. 800.161.633-4, conforme poder que se acompaña, respetuosamente me dirijo a su Honorable Despacho, con el fin de interponer recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda de la referencia por las siguientes razones:

I. HECHOS.

1. El día 17 de marzo de 2022, el apoderado de la demandante radicó demanda de acción de grupo ante los jueces administrativos, en contra de mi prohilada y en contra de Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera y Luis Fernando Orozco Rojas, proceso que cursa actualmente bajo el radicado No. 25000234100020220041300 y que cursa en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca.
2. El día 8 de abril de 2022 la demandante radicó demanda de acción popular en contra de Constructora Las Galias S.A. Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera y Luis Fernando Orozco Rojas, de la cual fuimos notificados el 30 de junio del año en curso.

II. FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN.

1. Indebida notificación, indebida integración del contradictorio por información errónea.

Manifiesta el apoderado de la parte demandante en el acápite de notificaciones que los demandados Constructora Las Galias S.A., Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elias Gutierrez Rivera, y Luis Fernando Orozco Rojas, reciben notificaciones en el correo electrónico notificaciones@galias.com.co, sin embargo esta información no es cierta haciendo caer en error al despacho, pues las personas demandadas **son distintas** y en consecuencia de manera equivocada procede el juzgado a practicar la notificación de los mencionados demandados en el correo electrónico informado por el demandante, el cual es de dominio **ÚNICO Y EXCLUSIVAMENTE** de Constructora Las Galias S.A., para notificaciones judiciales de conformidad con el certificado de existencia y representación legal¹ de mi prohilada y el cual se

¹ Artículo 291. *Práctica de la notificación personal. Para la práctica de la notificación personal se procederá así: (...)*

2. Las personas jurídicas de derecho privado y los comerciantes inscritos en el registro mercantil deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la

acompaña.

Se puede constatar en el correo electrónico de fecha 7 de junio de 2022 enviado por la Secretaría de la Sección Primera del Tribunal, que la práctica de la notificación personal se hizo en el correo electrónico de notificaciones judiciales de Constructora Las Galias S.A., cuando lo que corresponde es notificar a todos los demandados en los correos electrónicos personales o en su dirección física de notificaciones.

Por lo anterior, se debe proceder a notificar a los demás demandados en debida forma, es decir, a los señores Daniel Sánchez Prieto, Luis Fernando Orozco y Carlos Elias Gutierrez Rivera.

2. Inexistencia de daño alguno.

Es pertinente informar al despacho la decisión tomada por la Superintendencia de Industria y Comercio y el Tribunal Superior de Bogotá en Sala Primera Civil de Decisión, así:

a).- **La Superintendencia de Industria y Comercio** declaró probada la excepción de prescripción de la acción y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda y condenó a la parte demandante al pago de los perjuicios causados como consecuencia de la medida cautelar practicada, argumentó que incluso atendiendo la condición **más favorable al consumidor**, debía aplicarse a la garantía el plazo de 10 años del artículo 58 de la ley 1480 de 2011 y el procedimiento previsto en el numeral 3 del artículo 58 *ejusdem*, que le permite al demandante iniciar la acción de protección al consumidor dentro del año siguiente a su expiración.

Con ese razonamiento, concluyó el Superintendente Delegado para asuntos jurisdiccionales, que los bienes se entregaron el 18 de abril de 2007 como lo probó mi prohijada dentro del proceso, luego la garantía expiró el 18 de abril de 2017 y operó la prescripción porque la demanda se inició el 2 de mayo de 2019, precluido de esta manera el término de un año para demandar.

b).- Por su parte el Tribunal Superior de Bogotá en Sala Primera Civil de Decisión de fecha 28 de junio de 2021, resolvió el recurso de apelación interpuesto por la demandante sobre la sentencia proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio, al respecto el Tribunal resolvió lo siguiente:

dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar, además, una dirección electrónica.(...) (Destaco).

PRIMERO: Modificar los numerales primero y segundo de la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2020, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, los que quedan de la siguiente manera:

“PRIMERO: Declarar probada la excepción de mérito prescripción de la acción de protección del consumidor reclamada por Agrupación Prados de La Colina II, respecto de las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción de “inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11, por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presentan afectación alguna”.

En consecuencia, negar todas las pretensiones de la demanda”.

En este sentido, tampoco sería procedente alegar que no existe la caducidad de la acción aduciendo la fecha en que se causó el supuesto daño, pues como bien lo explicó el Tribunal Superior de Bogotá, no existió daño y a todas luces supera los dos años indicados en la ley 1437 de 2011.

3. Cosa juzgada.

Como se dijo previamente, la Superintendencia de Industria y Comercio a través del delegado para asunto jurisdiccionales falló en el pleito con la demandante y sobre el mismo tema de la siguiente manera:

- 1.- Declaró probada la excepción de prescripción de la acción.
- 2.- Negó las pretensiones de la demanda.
- 3.- Condenó a Prados de la Colina II - P.H al pago de los perjuicios causados a Constructora Las Galias S.A., como consecuencia de la medida cautelar practicada.

Por su parte el Tribunal Superior de Bogotá, modificó la sentencia de la Superintendencia de Industria y Comercio así:

- 1.- Declaró probada la excepción de prescripción respecto de las plataformas No. 2,3,5,6 y 8.
- 2.- Declaró probada la excepción de inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11 por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presenten afectación alguna.
- 3.- En consecuencia de lo anterior negó las pretensiones de la demanda.

En compendio, es claro que sobre el tema de discusión ya hubo pronunciamiento por parte del *a quo, ad quem*, e incluso ante la Corte Suprema de Justicia la cual inadmitió la demanda de casación presentada por el abogado Sergio Andrés Bello Mayorga, y el cual se encuentra al despacho desde el 20 de mayo del año en curso, con el recurso de súplica interpuesto contra mencionada providencia.

Conforme a lo anterior, se configuran los efectos de la cosa juzgada, toda vez que concurren los siguientes elementos:

1. La existencia de un fallo ejecutoriado dentro del proceso contencioso.
2. Se está llevando a cabo el trámite de un segundo juicio fundado en el mismo **objeto, con igual causa e identidad de las partes y para completar estamos ante las mismas pretensiones pecuniarias.**

Con la ocurrencia de dichos elementos, el despacho debe tener en cuenta si con la decisión del presente proceso contradice las decisiones, adoptadas y ya ejecutorias por la Superintendencia de Industria y Comercio y el Tribunal Superior de Bogotá, estimando un derecho que ya ha sido negado, en las dos instancias.

Por lo que le corresponde al despacho, impedir que quien resultó vencido en el litigio ya mencionado, es decir Prados de la Colina II - P.H por medio de esta acción vuelva a plantear los hechos, hasta que la pretensión sea aceptada, y esto en aras de preservar la seguridad jurídica y la fuerza vinculante de la sentencia.

4. Agotamiento de jurisdicción.

Es claro que para tenerse por configurado el agotamiento de jurisdicción, es que este en cuestión los siguientes presupuestos:

- 1.- Que versen sobre los mismos hechos y causa petendi.
- 2.- Que ambas acciones estén en curso.
- 3.- Que se dirijan contra el mismo demandado.

En el caso en particular si bien una se trata de una acción popular y la otra una acción de grupo y no coinciden las partes, sin embargo se evidencia que las demandas se fundamentan en los mismos hechos y causa petendi, además de que en la actualidad los dos procesos se encuentran en trámite, manifestó la Corte Constitucional en Sentencia SU/658/15 que: *"(...)Adicionalmente, expresó que en situaciones en que los particulares acuden al juez para que haga operar el servicio de justicia en un caso concreto, con la puesta en marcha del respectivo proceso que se promueva, se agota la jurisdicción frente a dicho asunto o controversia (...)".*

Conforme a lo anterior, la parte demandante por medio del mismo apoderado radicó el día 17 de marzo de 2022, demanda de acción de grupo ante los jueces administrativos, en contra de mi prohijada y en contra de Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera y Luis Fernando Orozco Rojas y Alcaldía Local de Suba, proceso que cursa actualmente bajo el radicado No. 25000234100020220041300 y que cursa en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entendemos entonces que hay una identidad de hechos objeto y causa por lo que aplica la figura del agotamiento de la jurisdicción; en ese sentido y conforme a la

sentencia de la Superintendencia de Industria y Comercio, así como la del Tribunal Superior de Bogotá existe una cosa juzgada pues se tiene sentencia ejecutoriada pues la nueva demanda coincide en supuestos fácticos y probatorios, por lo que al haber un pronunciamiento previo por el cual se está tramitando la presente acción, procede la nulidad de todo lo actuado y el rechazo de la misma por agotamiento de la jurisdicción.

III. ANEXOS.

1. Certificado de existencia y representación legal de Constructora Las Galias S.A.
2. Copia de la sentencia proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio de fecha 17 de diciembre de 2020.
3. Copia de la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá de fecha 28 de junio de 2021.
4. Auto por el cual se inadmite la demanda de casación de fecha 10 de marzo de 2022.
5. Comunicado de fecha 18 de septiembre de 2017 de Gestión Inmobiliaria HK.
6. Copia demanda acción de grupo.
7. pdf de las actuaciones en el proceso de acción de grupo.

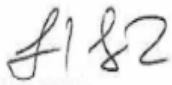
IV. PETICIÓN

Le solicito al despacho, de la forma más respetuosa lo siguiente:

1. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 53 de la ley 472 de 1998, se pronuncie y valore la procedencia de la acción popular en los términos de la citada norma.
2. Que como consecuencia de lo anterior se sirva rechazar la demanda

Con toda consideración y respeto,

Atentamente,



LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

C.C. 1.018.420.455 de Bogotá D.C.

T.P. 216.247 del C. S.J

ELB: EVR
APB: LFA

Señores

Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá

correo electrónico: ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

LAS GALIAS
CONSTRUCTORA

Demandante: Prados de la Colina II - P.H

Demandados: Constructora Las Galias S.A., Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elias Gutierrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas.

Proceso: Acción Popular.

Asunto: Poder especial.

DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Gerente de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, identificada con Nit. No. 800.161.633-4, con domicilio en la ciudad de Bogotá, mediante el presente escrito le manifiesto al despacho que confiero poder especial amplio y suficiente a **LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA**, identificado como aparece al pie de su firma, para que me represente y lleve hasta su terminación el proceso de la referencia.

El apoderado queda ampliamente facultado para representarnos durante el trámite de la presente acción popular y expresamente para transigir, desistir, conciliar, contestar la demanda, presentar peticiones, recursos, asistir audiencias y diligencias, solicitar pruebas, tachar de falsos y sospechosas pruebas, desconocer documentos, interponer acciones y excepciones constitucionales, y presentar todos los recursos ordinarios y extraordinarios que considere pertinentes en el trámite de la presente acción, así como las demás que le sean propias al presente mandato de acuerdo a lo contemplado en el artículo 77 C.G.P., entre otros que sean concordantes y demás normas que le complementen.

Atentamente,

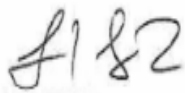
El Poderdante.

DANIEL SÁNCHEZ PRIETO

C.C. No. 10.266.522 de Manizales (Caldas)

notificaciones@galias.com.co

El Apoderado



LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

C.C. 1.018.420.445 de Bogotá

T.P. 216247 el C.S.J

acevedopluisf@gmail.com y juridico@galias.com.co

www.galias.com.co

📍 **Bogotá:** Av. Cra 9 No. 101-67 Oficina 602 NAOS Campus Empresarial PBX: (601) 745 5179
📍 **Manizales:** Calle 22 No. 20-58 Piso 9 PBX: (606) 884 1762
📍 **Call:** Calle 61 norte No. 2L-33 PBX: (322) 641 1037



SC802-1



OS315-1

Señor(a)

JUEZ ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

OFICINA DE REPARTO

E.

S.

D.

<u>Accionante:</u>	PRADOS DE LA COLINA II - PH
<u>Accionados:</u>	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA
<u>Proceso:</u>	ACCIÓN DE GRUPO
<u>Asunto:</u>	DEMANDA

ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ, varón, mayor de edad, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 79'688.960 de Bogotá y acreditado con la tarjeta profesional No. 109.063 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Calle 116 No. 71B - 14 - Oficina 304 - de la ciudad de Bogotá, D.C., en esta oportunidad concurro a su Honorable despacho en nombre y representación de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, en la Carrera 59 A No. 135 - 15, representado legalmente para todos los efectos legales por el señor **GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO**, varón, mayor de edad, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía No. 80'504.017 de Bogotá, conforme el certificado de personería jurídica expedida por la Alcaldía Local de Suba, en su condición de encargado de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida propiedad horizontal, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales, quienes se relacionan en el acápite de **"IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES"** del presente libelo, conforme el poder que acompaña a este documento; con el fin de interponer **ACCIÓN DE GRUPO** en contra de: i) **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, en su calidad de sociedad enajenadora del proyecto de construcción, representada conforme a certificado adjunto, identificada con Nit No. 800.161.633-4; ii) **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522; iii) **CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA**, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854; iv) **LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409; y v) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; lo anterior con el propósito que se declare la responsabilidad patrimonial (*por acción u omisión*) de los accionados y se les ordene indemnizar integralmente el perjuicio irrogado a mis poderdantes a través del pago del daño emergente, lucro cesante y daño moral con ocasión de las graves deficiencias constructivas y daño continuado que presenta la estructura de cimentación y estructura de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** que se ha traducido en deterioros en las zonas privadas y comunales de la referida copropiedad en una evidente trasgresión a los derechos condensados en los artículos 2, 51 y 88 de la Constitución Política de Colombia, los intereses colectivos consagrados en los literales: b), l), m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998 y los derechos subjetivos en cada uno de los propietarios de unidades privadas que hacen parte de la referida agrupación.

I. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDANTES. (Núm. 2 Art. 52 Ley 472 de 1998).

La agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - Propiedad Horizontal**, comprende el lote de terreno y a las edificaciones que en él se levantaron, consta de 5 edificios de apartamentos, parqueaderos en sótano, diversas zonas comunales como: juegos infantiles, senderos peatonales y edificio comunal con: gimnasio, cancha de squash, salón social, cocineta y portería.

II. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DEL GRUPO. (Núm. 4 Art. 52 Ley 472 de 1998)

Sirven como factores que determinan el grupo, la acreditación de la calidad de persona jurídica responsable de los bienes y servicios comunes y esenciales de la referida agrupación de vivienda, así como de los propietarios, locatarios, sucesores de unidades privadas y dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se encuentran perjudicados por los hechos relacionados en la demanda y distinguidos con las siguientes características a saber:

- Que sean propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas que hacen parte de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- Que como propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido perjudicados por la acción u omisión derivada de la vulneración de derechos o intereses colectivos condensados en los literales b), l), m) y n) del artículo 4 ibidem, concordante con el artículo 55 de la Ley 472 de 1998.
- Que como propietarios, locatarios, sucesores de las unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sido perjudicados por deficiencias y defectos constructivos generados por las inconsistencias entre lo construido y lo aprobado. Que inicialmente la urbanización fue debidamente aprobada por la Curaduría Urbana (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución 03-2-0322 del once (11) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada al plano urbanístico CU2-S 373/4-00 respectivamente, documentos debidamente protocolizados en la precitada escritura pública siete mil cuatrocientos treinta y nueve (7.439) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el precitado folio de matrícula inmobiliaria matriz 50N-20333132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad. Posteriormente, una vez constituida la citada urbanización, la constructora demandada gestionó ante la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad, la modificación del citado desarrollo, específicamente para subdividirla en dos (2) etapas de urbanismo denominadas primera (1) y segunda (2) etapa, solicitar licencia de urbanización para la segunda (2) etapa y rediseñar el proyecto urbanístico, actuaciones que fueron aprobadas por la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución RES05-2-0407 del nueve (9) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada al plano urbanístico CU2-S373/4-02 respectivamente, documentos que igualmente fueron protocolizados en la escritura pública dos mil quinientos ochenta (2.580) del treinta (30) de mayo de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20490476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad.

- Que como dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentren perjudicados por las deficiencias en bienes comunes esenciales y bienes comunales, como en efecto lo es el terreno sobre o bajo el cual existen las construcciones e instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, entre otros.
- Que como dueños de un bien privado de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentren perjudicados por las deficiencias que presentan las unidades privadas de dicha copropiedad.
- Que como dueños de un derecho de copropiedad sobre bienes comunales y esenciales y propietarios de unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sufrido una depreciación de sus unidades privadas como consecuencia de los problemas de asentamientos diferenciales, en un hecho continuo desde el 01 de febrero de 2016.
- Que sean propietarios de unidades privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** que hayan sufrido una depreciación del valor de las zonas comunales producto de los errores de construcción, diseño e implantación de los procesos de construcción. Igualmente, depreciación de las zonas comunales del edificio, fachadas, parqueaderos, terrazas, entre otros.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDADOS. (Núm. 5 Art. 52 Ley 472 de 1998)

- La sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, identificada con Nit 800.161.633-4, constituida por escritura pública No. 2594 de la Notaria 4 de Manizales (Caldas) del 12 de mayo de 1992, inscrita el 23 de diciembre de 2010, bajo el número 01439212 del libro IX, representada legalmente por su Gerente señor **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, o quien haga sus veces, como enajenadora y constructora responsable dentro de la licencia y demás actos administrativos que ampararon la ejecución del proyecto arquitectónico agrupación de vivienda "PRADOS DE LA COLINA II - PH".
- DANIEL SÁNCHEZ PRIETO**, en su calidad de constructor responsable, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'266.522, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 17202-25007.
- CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA**, en su calidad de ingeniero civil calculista, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con cédula de ciudadanía No. 10'241.854, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 17202-13467.
- LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, ingeniero de suelos, según texto de la licencia que amparó la ejecución del proyecto, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'178.409, de profesión ingeniero civil con matrícula profesional 25000-13592.

- v) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**, Representada por la señora **CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ** en su condición de Alcalde Mayor de Bogotá, como primera autoridad urbanística.

IV. HECHOS DE LA DEMANDA. (Núm. 7 Art. 52 Ley 472 de 1998)

El sustento fáctico o relación de hechos se hará con fundamento en la prueba documental que se allega, como soporte de las pretensiones, así:

1. El 27 de julio de 2007, fue inscrita por la Alcaldía Local de Suba, la personería jurídica para la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de esta ciudad, conforme lo previsto en el artículo 8° de la Ley 675 de 2001.
2. La solicitud de inscripción se acompañó con las copias de la Escritura Pública No. 801 del 05 de febrero de 2007, corrida ante la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual la agrupación de vivienda se acogió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula matriz Nro. 50N-20490476. Posteriormente a través de las Escrituras Públicas No. 6313 del 21 de septiembre de 2007, y 930 del 14 de febrero de 2008, de la misma Notaría, fue adicionado el reglamento de propiedad horizontal con la incorporación de las nuevas etapas del desarrollo urbanístico.
3. Mediante Acta de Consejo de Administración del 24 de enero de 2019, se eligió a la sociedad GESTION INMOBILIARIA HK SAS, identificada con Matrícula No. 01933232, cuyo Representante Legal es GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO, con cédula de ciudadanía 80'504.017, como Administrador de la agrupación desde el pasado 01 de marzo de 2019 a la fecha.
4. El proyecto de la Agrupación consta de 5 torres de 10 y 11 pisos, cuyo sistema estructural es el de muros de concreto reforzado. La cimentación de los edificios consiste en pilotes de concreto reforzado a una profundidad entre 24.00 m y 27.00 m y diámetro 0.30 m.
5. El proyecto fue construido en un total de 4 etapas, y las cuales contemplaron la construcción de 11 plataformas independientes entre sí y de las torres, con secciones de columnas de 0.35 m x 0.35 m, secciones de vigas que varían entre 0.20 m a 0.40 m de ancho por 0.40 m de altura, la placa de entrepiso es una placa aligerada con viguetas de sección 0.10 m o 0.12 m con separación entre 0.70 m y 0.90 m y un espesor de torta superior de 0.06 m. La altura total de la placa es de 0.40m. El concreto según planos es de una resistencia a la compresión de $f'c = 210 \text{ Kg/m}^2$. Las plataformas están cimentadas sobre cimientos corridos que constan de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobre anchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo la zona. El muro de contención está cimentado sobre cimientos corridos con zarpa que varía entre 0.25 m y 0.80 m.

6. A raíz de las manifestaciones de daño en algunos lugares de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II la Administración solicitó a la empresa INGESTRUCTURAS, una propuesta para realizar un estudio de Patología Estructural que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico del sótano y primer piso de las plataformas, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico que permitiera fundamentar debidamente la eventual rehabilitación. En tal virtud, y con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, se suscribió un contrato de prestación de servicios cuyo objeto es la Evaluación Estructural, Diagnóstico y Recomendaciones Constructivas tendientes a determinar de manera técnica la situación estructural actual de las plataformas de la agrupación y sus posibles daños.
7. El informe contiene de manera detallada, la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación de las plataformas, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en la agrupación de vivienda.
8. En el Acápite 20 denominado CONCLUSIONES se lee:

“De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la inspección, evaluación y diagnóstico de los deterioros que se presentan en las plataformas, muros de contención y sótano del Conjunto, algunos de manera generalizada, otros de forma puntual, se concluye lo siguiente:

El conjunto residencial AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II, situado en la Carrera 59A # 134 - 15, en la ciudad de Bogotá D.C., fue desarrollado por la empresa constructora LAS GALIAS, por etapas a partir de los años 2006-2007, el cual lo conforman 5 torres de 10 y 11 pisos, y complementariamente 11 plataformas perimetralmente a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios.

Los edificios fueron construidos por etapas sin conocerse el proceso constructivo de la excavación y sus efectos en cuanto a la descarga y al eventual rebote que pudo presentar el suelo al momento de la excavación.

El Estudio de Suelos fue elaborado por la firma LFO y Cía. Ltda. en 2003 y se encuentra firmado por el Ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas. En dicho documento se señala que se realizaron 8 sondeos a profundidades comprendidas entre 10 y 45.7 m.

La estructura es de concreto reforzado y consiste para cada una de las plataformas, en un sistema aporticado en cada dirección ortogonal y placas aligeradas de concreto reforzado. La cimentación en un sistema de cimientos corridos que consta de vigas de amarre de sección 0.30 m x 0.40 m con sobreanchos entre 0.50 m y 0.80 m dependiendo de la etapa.

Se realizó la verificación del refuerzo. El recurso de la tecnología para determinar los diámetros de las barras, aún es incipiente por lo que se tomaron algunas imágenes scanner con lo que se comparó con lo previsto

en los planos estructurales en cuanto a número de barras, distribución, separación y espaciamiento de flejes y con ello se estableció su concordancia entre lo diseñado y lo construido. Solo se comprobó diferencias en lo relacionado con el espesor del recubrimiento.

Para establecer la calidad del concreto, se realizó la extracción de núcleos, cuyos resultados satisfacen los requisitos normativos sobre el particular con las limitaciones que existen para una correcta interpretación de resultados por efecto del diámetro de la broca con la cual se realizó la extracción. Dentro de la presente investigación se extrajo un total de 36 núcleos siguiendo el protocolo establecido en la NSR-10. Los resultados obtenidos establecen que la resistencia del concreto es la adecuada y satisface lo establecido en las especificaciones del diseño que señalan un concreto de f'_c de 21 MPa. Complementariamente se realizaron unas lecturas de velocidad de propagación de una onda ultrasónica y pudo verificarse por este medio, la adecuada calidad del concreto.

Después de realizar los análisis correspondientes a cada plataforma y evidenciando el problema en campo, se propone una alternativa de reforzamiento en la cimentación de las plataformas con el uso de micropilotes.

Se propone el uso de micropilotes incluso en aquellas plataformas que no evidencian mayores problemas de asentamiento, pero que igual, no cumplen en cuanto a su capacidad para transmitir las cargas según la capacidad portante del suelo de acuerdo con el análisis realizado.

De otra parte, las zonas de daño por efecto de la falta de control del recubrimiento y los deterioros corresponden a las placas del sótano de las plataformas, las cuales además, se encuentran sometidas a la acción de las aguas lluvias y con ello a las filtraciones y lixiviaciones.

Las placas deben rehabilitarse e impermeabilizarse, en un proceso que cubra los siguientes aspectos: arreglo estructural de las placas mediante la corrección de deterioros especialmente fisuras, que por estar sometidas a los ciclos de humedecimiento y secado, deterioran al concreto y deben inyectarse mediante un material epóxico de forma que recuperen la integridad estructural, con un producto de mínima viscosidad, para garantizar con ello la penetración dentro de la fisura y finalmente la instalación de un sistema de impermeabilización con absoluta garantía de calidad. En cualquier caso, se deben reponer los acabados.

Estas intervenciones son necesarias y obligatorias como lo exige el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, la cual establece de manera taxativa los espesores mínimos de los recubrimientos con los cuales se garantiza la durabilidad estructural.

Una vez se realice la colocación del pilotaje y con ello se logre la estabilización de la estructura se debe intervenir las zonas de las terrazas que se encuentran falladas. Para este propósito se requiere la demolición de la zona fallada y su restitución para lo cual es necesario el aumento de altura de los muros de contención y con ello apoyar las placas de forma que se logre su horizontalidad. Por supuesto que deben restituirse los acabados.

Algunas de las columnas que sostienen las plataformas en la zona de mayor asentamiento de los muros de contención, han perdido la verticalidad además de mostrar fisuras que obligan su demolición y reconstrucción. De igual manera, la placa del sótano en esa zona debe demolerse y reconstruirse para lograr con ello la condición adecuada de servicio e integridad.

En el presente caso, es evidente la falta de control del recubrimiento tanto en las superficies inferiores de placas, como también en vigas. La solución a tan grave problema consiste en la colocación de un mortero estructural de reparación, que permita recuperar como lo exigen las normas NSR-10, los espesores de recubrimiento que no fueron controlados durante la obra.

Es importante señalar que la función de los recubrimientos es estructural y por lo mismo, no puede sustituirse ni realizarse las reparaciones con pañetes o morteros convencionales. Se debe utilizar un mortero de reparación estructural del tipo Dry Pack (de mínima retracción).

Las reparaciones a la estructura representan la mayor necesidad e importancia para garantizar con ello la durabilidad en los términos de la NSR-10, lo cual es concomitante con los criterios de resistencia, estabilidad y seguridad necesarios para el mejor desempeño de los edificios durante su vida útil.

Por supuesto que todas las intervenciones que se ejecuten en la estructura obligan la restitución de los acabados en las mismas condiciones como originalmente estaban previstas.

Se elaboró un presupuesto de obra aproximado de rehabilitación, de la cimentación como ya se ha mencionado se debe realizar un seguimiento a lo largo del tiempo de la magnitud de asentamientos”.

9. La administración de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL solicitó además a JEOPROBE SAS la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. En este informe se presentan los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema.
10. Al interior del sótano se puede apreciar la magnitud de los asentamientos que ha alcanzado proporciones descomunales, del orden de 50 cm a lo largo del muro de contención y cercanos a cero a lo largo del borde de las torres, lo que han generado daños significativos en el piso del sótano y, en general, en la estructura de la plataforma del sótano; parte del cerramiento de mampostería de la Torre 1 que está apoyado sobre la plataforma, muestra que han habido asentamientos como ya se indicó, pero también desplazamiento lateral hacia el sur del orden de 15 cm de toda la estructura de la plataforma, la cual no se encuentra adosada a las Torres. Las torres se encuentran cimentadas sobre pilotes y ya muestran evidencia de deformaciones.

- 11.** La superficie de los niveles del piso del sótano de acuerdo con las mediciones realizadas por INGESTRUCTURAS en 2019. Se muestra un plano de niveles y una perspectiva que permite apreciar la forma como se han dado los asentamientos. Se aprecia que la mayor intensidad ocurre a lo largo del muro de contención frente a la Torre 2, y un poco menos frente a la Torre 1. Éstas corresponden a la zona oriental a lo largo del costado sur del proyecto. El extremo occidental a lo largo de este costado tiene afectaciones mínimas. Se aprecia también que la afectación tiene una transición a lo largo de la zona de plataforma del sótano en dirección hacia las torres y el piso en la zona de las torres 1 y 2 alcanza a mostrar algún grado de afectación. También se aprecia que los niveles más altos están en el extremo noroccidental de la zona monitoreada, donde los asentamientos son prácticamente nulos con respecto a la condición inicial de construcción del proyecto.
- 12.** La firma INGESTRUCTURAS de acuerdo con el seguimiento al estado de los apuntalamientos que se encuentran instalados en las plataformas del Conjunto, según el seguimiento de varios meses y determinando comparativamente la progresión de los asentamientos diferenciales, concluyo, en informe de septiembre de 2020:

“Del monitoreo periódico de los puntales en la zona de plataformas #2 y #5, los cuales se han tenido que ir ajustando, se tiene:

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 20 de enero del 2020, la plataforma ha tenido unos asentamientos hacia el lado del muro de contención (eje A) de 17.4 cm máximo y hacia las columnas (eje B) de 10 cm máximo con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

De acuerdo con las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 22 de mayo del 2020, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 46.9 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios. Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 18.9 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

Según las nivelaciones realizadas desde el mes de julio de 2019 hasta el 2 de septiembre del 2020 en que se realizó la última nivelación, se concluye que el nivel de asentamientos del piso del sótano hacia el lado del muro de contención (eje A) ha sido variable, siendo más notorio en el eje 16, donde se presenta una diferencia de 52.3 cm, con respecto al nivel de piso de los edificios.

Hacia las columnas (eje B) se presenta un asentamiento máximo de 28.5 cm correspondiente al eje 29 con respecto al nivel de piso en sótano del edificio.

A continuación, se presenta un cuadro resumen sobre este particular:

COMPARATIVO PERIÓDICO	JULIO 2019 A ENERO 2020	JULIO 2019 A MAYO 2020	JULIO 2019 A SEPTIEMBRE 2020	EJE CRÍTICO
ASENTAMIENTO HACIA EL MURO DE CONTENCIÓN (EJE A) (cm)	17,4	46,9	52,3	16
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	29,5	5,4	34,9	
ASENTAMIENTO HACIA LAS COLUMNAS (EJE B) (cm)	10,0	18,9	28,5	29
INCREMENTO DIFERENCIAL (cm)	8,9	9,6	18,5	

Figura 90. Progresión de los asentamientos diferenciales en el tiempo

Lo expuesto permite sustentar, mediante el control de asentamientos al igual que el seguimiento a los apuntalamientos, que se confirma de manera precisa lo establecido en el Estudio de Patología Estructural y se muestra de manera expresa la causalidad del daño que se presenta en la estructura de las plataformas, por causa del tipo de cimentación utilizado y seleccionado por la constructora, a pesar de la advertencia del Ing. Luis Fernando Orozco, autor del Estudio de Suelos, quien señaló de los mayores asentamientos en caso de que se utilizaran cimientos superficiales. Valga recalcar que no se encontró la valoración de la magnitud a la que podían llegar dichos asentamientos.

A lo anterior debe señalarse el insuficiente dimensionamiento y configuración de las zapatas del muro de contención. De manera complementaria debe señalarse la conclusión de la evaluación geotécnica realizada por la firma JEOPROBE a cargo del Ing. Jorge Rodríguez, que concuerda con el Ing. Orozco en cuanto señalan la incapacidad del suelo para utilizar cimentaciones superficiales.

Toda esta condición se sobrepasa, además, si se tiene en cuenta que los acabados colocados durante la etapa de construcción, poseen espesores tales que representan cargas incluso mayores a las previstas en el diseño estructural.

Así, transcurrido más de un año de la instalación de los apuntalamientos que fueron debidamente diseñados para atender la recomendación del IDIGER, y de acuerdo con el seguimiento realizado permanentemente al sistema de parales y vigas, es notorio el incremento de los asentamientos de la estructura de las plataformas, lo que obliga a su permanente supervisión y ajuste.

La placa de plataforma en la zona de la junta presenta un cambio de nivel que ha venido incrementándose considerablemente, afectando tuberías y canales bajo placa.

La condición de los daños que se derivan de los asentamientos ha progresado de forma tal que tanto el muro, las columnas como las vigas, viguetas y la placa de acceso a los edificios, se han deformado y asentado de manera considerable, y se han pronunciado las afectaciones en instalaciones como tuberías, lo que obliga a su permanente y continua reparación, dadas las funciones de servicios que en cada caso atienden.

El apuntalamiento no puede señalarse que se diseñó y se instaló para su uso de manera indefinida. Las condiciones del daño y su incremento con el transcurso del tiempo, obliga a recomendar la intervención estructural en el corto plazo puesto que el daño se continúa incrementando y puede llegar a

causar alteraciones geométricas de la estructura que hagan inútil las previsiones transitorias de apuntalamiento.

Se recomienda adelantar actividades preparatorias para la implementación de la solución definitiva, que incluya la planificación de la obra, el diseño de los accesos a los edificios, la actualización del diseño, la eventual licencia de construcción de la reparación, las cantidades de obra y presupuesto, incluyendo los trabajos no estructurales (provisionalidad e instalación de las tuberías de servicios públicos), con el propósito de que tales labores allanen el camino hacia la pronta ejecución de los trabajos de rehabilitación. En el entretanto, es importante seguir un riguroso seguimiento del apuntalamiento. “.

- 13.** En el marco de las competencias otorgadas al Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en virtud de lo establecido en el Decreto 173 de 2014, se desarrolló una inspección visual y cualitativa a la Agrupación de Vivienda PRADOS DE LA COLINA II los días 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2020, de lo cual se emitió Diagnóstico Técnico DI-14971, que en su acápite de CONCLUSIONES señala:

“- Considerando el alcance de la evaluación visual realizada por el IDIGER para la atención de la elaboración del presente diagnóstico técnico, se advierte un incremento en las lesiones identificadas de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba respecto a lo evaluado en la visita técnica del 17 de marzo de 2020. Por lo anterior se ratifica la recomendación de restricción de uso de zona de sótano (zona de parqueaderos) localizados al costado sur y salón comunal.

- De acuerdo a la inspección adelantada, actualmente no se identifica un compromiso en la estabilidad global, funcionalidad y habitabilidad de las cinco (05) torres de apartamentos que conforman la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, por los daños identificados en la estructura de la zona del sótano (zona de parqueaderos). Sin embargo, es importante resaltar que de no adelantar las acciones necesarias que garanticen la estabilidad y funcionalidad de dicha estructura (zona de sótano) es posible que se generen nuevos daños los cuales pueden comprometer a futuro las estructuras que conforman las cinco (05) torres de apartamentos. Se desconoce el comportamiento de la estructura ante cargas dinámicas (sismo).

- La funcionalidad y transitabilidad de los senderos peatonales localizados al costado sur de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II emplazada en el predio de la Carrera 59ª No. 134-15, en el Sector Catastral Iberia de la Localidad de Suba, actualmente se encuentran comprometidas por los daños identificados en la zona del sótano (zona de parqueaderos).”

- 14.** Mi poderdante, a través de Apoderado Judicial, promovió ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio una acción de protección al consumidor contra la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. bajo la radicación 19-100069, y en la audiencia de la que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal civil mediante Sentencia se declaró probada la excepción

de mérito prescripción de la acción y en consecuencia, se negaron las pretensiones incoadas en la demanda.

15. Actualmente el referido proceso se encuentra surtiendo el trámite de Casación ante la Sala Civil del H. Corte Suprema de Justicia.

Número de Proceso Consultado: 11001319900120190006901

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
18 Jan 2022	INFORME SECRETARIAL	EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO EN AUTO ANTERIOR, EN LA FECHA SE PROCEDE A REMITIR EL ARCHIVO CORRESPONDIENTE A LA DEMANDA DE CASACION AL APODERADO DE LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS. CYPV			18 Jan 2022
18 Jan 2022	AL DESPACHO	EJECUTORIADO EL AUTO ANTERIOR Y CUMPLIDO LO ALLI ORDENADO			18 Jan 2022
16 Dec 2021	FIJACIÓN ESTADO	FIJACIÓN ESTADO	11 Jan 2022	11 Jan 2022	16 Dec 2021
16 Dec 2021	EXPEDIR COPIAS	EN ATENCIÓN A LAS SOLICITUDES DE ENVÍO DE LA DEMANDA DE CASACIÓN CON DESTINO A LA OPOSITORA, SEGÚN MEMORIALES RECIBIDOS EL 6 Y 9 DE DICIEMBRE, POR SECRETARÍA SE DARÁ APLICACIÓN A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 114 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.			16 Dec 2021
14 Dec 2021	INFORME SECRETARIAL	EN ATENCION AL MEMORIAL ANTERIOR, SE REMITE AL SOLICITANTE LA DEMANDA DE CASACION PRESENTADA. CYPV			14 Dec 2021
14 Dec 2021	RECIBIDO MEMORIAL	VIA EMAIL SE RECIBE MEMORIAL DEL DR. LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA APODERADO DE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. MEDIANTE EL CUAL SOLICITA SE LE REMITA EL ARCHIVO CORRESPONDIENTE A LA DEMANDA DE CASACION. CYPV			14 Dec 2021
09 Dec 2021	-AL DESPACHO PARA AGREGAR AL EXPEDIENTE	EN LA FECHA INGRESA A DESPACHO MEMORIAL EN UN (1) ARCHIVO PDF CON UN (1) FOLIO, SUSCRITO POR EL ABOGADO LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, QUIEN DICE OBRAR COMO APODERADO DE LA CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA COPIA DE LA DEMANDA DE CASACIÓN. DOCUMENTO VISIBLE EN EL CONSECUTIVO NO. 9 DEL EXPEDIENTE UBICADO EN LA PLATAFORMA TEAMS. DVG.			09 Dec 2021
07 Dec 2021	RECIBIDO MEMORIAL	EN LA FECHA SE RECIBE MEMORIAL QUE SOLICITA COPIA. JLZ			07 Dec 2021
06 Dec 2021	-AL DESPACHO PARA AGREGAR AL EXPEDIENTE	EN LA FECHA INGRESA AL DESPACHO MEMORIAL QUE ANTECEDE, DVG,			06 Dec 2021
01 Dec 2021	-AL DESPACHO	VENCIO TERMINO PARA SUSTENTAR RECURSO DE CASACION			01 Dec 2021
01 Dec 2021	RECIBIDO MEMORIAL	EN LA FECHA SE RECIBE MEMORIAL QUE CONTIENE SOLICITUD DE DEMANDA DE CASACIÓN Y REQUERIMIENTO. JLZ			01 Dec 2021
30 Nov 2021	RECIBIDA DEMANDA	EN LA FECHA SE RECIBE DEMANDA DE CASACIÓN Y ANEXOS. JLZ			30 Nov 2021
15 Oct 2021	INICIO TRASLADO AL RECURRENTE	A LA DEMANDANTE AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA	15 Oct 2021	30 Nov 2021	15 Oct 2021
13 Oct 2021	FIJACIÓN ESTADO	FIJACIÓN ESTADO	14 Oct 2021	14 Oct 2021	13 Oct 2021
13 Oct 2021	ADMITE RECURSO	ADMITE RECURSO DE CASACIÓN			13 Oct 2021
23 Aug 2021	AL DESPACHO POR REPARTO	EN LA FECHA INGRESA AL DESPACHO DEL DR OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE POR REPARTO		23 Aug 2021	23 Aug 2021
20 Aug 2021	REPARTO DE PROCESO	SE REALIZÓ REPARTO POR MEDIO DE RADICACIÓN INTERNA			20 Aug 2021
20 Aug 2021	RADICACIÓN	RADICACIÓN REALIZADA DESDE EL PORTAL RAMA JUDICIAL			20 Aug 2021

16. En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de “*daños de tracto sucesivo*” o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual considero que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.
17. En informe ampliado de septiembre de 2020, considerando la revisión de las cargas a nivel de la cimentación de las plataformas, lo cual es concluyente en cuanto a que se superan los esfuerzos admisibles del suelo establecidos en el estudio geotécnico.
18. Así mismo, mediante las exploraciones en sitio, se determina que se encuentran espesores de acabados que representan cargas superiores a las consideradas en los diseños, aspecto constructivo que empeora aún más la condición de las deficiencias en estos cálculos
19. En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio estructural y que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación.

V. PRETENSIONES

PRIMERA. DECLÁRESE SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; por la vulneración de derechos e intereses colectivos previstos en los literales b), l) m) y n) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, elemento objetivo de determinación del grupo, el pago de los perjuicios generados e indemnizaciones a los copropietario de zonas comunales y propietarios de zonas privadas de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, con ocasión de las omisiones y acciones generadas por parte de las personas públicas y privadas que son

demandadas y la consecuencial depreciación a los inmuebles y la copropiedad que la conforman.

SEGUNDA. DECLÁRESE PATRIMONIALMENTE RESPONSABLES a la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, señores **DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS, y BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA**; por los daños generados sobre los demandantes, como consecuencia de la imprevisión, negligencia, omisión u acción de los demandados y la consecuencial depreciación a los bienes privados y comunes de la copropiedad denominada agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

TERCERA. Se ordene a las entidades, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción, cancelar de manera solidaria o individualmente determinada el pago del daño emergente a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión generadas en desarrollo del proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, lo cual deberá incluir el reconocimiento y pago de la depreciación sobre los inmuebles privados que hacen parte de la propiedad horizontal, así como la depreciación sobre el valor del coeficiente de participación en los bienes comunes que conforman dicha copropiedad, lo anterior con base en el avalúo y estudios de elementos estructurales y no estructurales realizados peritos especialistas en la materia.

CUARTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño emergente dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

QUINTA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del lucro cesante, con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá así como la consecuencial depreciación de los inmuebles.

SEXTA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de lucro cesante dentro de los cinco (5) días siguientes a la

ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

SÉPTIMA. Se ordene a las entidades administrativas, sociedades y personas naturales demandadas a través de esta acción que cancelen de manera solidaria el pago del daño moral objetivo y subjetivo y vida en relación con base en el avalúo que para el efecto alleguen peritos especialistas en la materia, a cada una de las personas que se demuestren resultaron afectadas con ocasión de las imprevisiones constructivas, negligencia por acción u omisión con el proyecto denominado agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá.

OCTAVA. En virtud de lo expuesto se disponga la cancelación del pago por concepto de daño moral objetivo y subjetivo dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y se disponga su cumplimiento dentro de los términos previstos en el estatuto procesal civil.

NOVENA. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

VI. DETERMINACIÓN Y ESTIMATIVO DE LOS PERJUICIOS. (Núm. 3 Art. 52 Ley 472 de 1998)

Teniendo en cuenta las acciones y omisiones descritas detalladamente en el acápite de "HECHOS" de la presente demanda y con base en el grado de vulneración ocasionado a las personas naturales, familias y grupo residente en agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá, como consecuencia de violación sistemática del literal b), l) m) y n) de la Ley 472 de 1998, y los estudios presentados por los peritos que han intervenido en los diagnóstico dados a la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 59A No. 135 - 15 de la ciudad de Bogotá se calcula provisionalmente el daño emergente, daño moral y lucro cesante del grupo afectado en la suma PROVISIONAL de **CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$5.256.818.453)**, o las sumas de dinero que establezcan los peritos avaladores, ingenieros especialistas en estructura y suelos, para la reparación integral del daño emergente, lucro cesante y daño moral de las personas naturales y jurídicas perjudicados con el actuar negligente de las demandadas.

Art. 16 Ley 446 de 1998 - Parte II - La valorización de daños. Dentro de cualquier proceso que se surta ante la administración de la justicia, la valoración de los daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderé a los principios de la reparación integral, equidad y la observancia de los criterios técnicos actuariales.

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 836.114.712-7

PRADOS DE LA COLUMA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
A. PRELIMINARES					\$93.500.000
1	TRAMITE Y PERMISO DE MOVILIDAD (SE DEBE RENOVAR MENSUALMENTE)	MES	8,00	\$300.000	\$4.800.000
2	CAMPAMENTO	MES	8,00	\$6.000.000	\$48.000.000
3	RETIRO DE ACABADOS RECUPERABLES (PASTO Y ADOQUINES EN LADRILLOS, ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y PROTECCIÓN CON PLÁSTICOS	M2	1500,00	\$15.000	\$22.500.000
4	ASLAMIENTO INTERIOR CON POLISOMBRA VERDE	ML	300,00	\$16.000	\$4.800.000
5	SUMINISTRO, INSTALACIÓN Y POSTERIOR RETIRO DE SEÑALIZACIONES (CANTIDAD ESTIMADA, DEFENDELA DEL PERMISO DE MOVILIDAD)	UNO	4,00	\$325.000	\$1.300.000
6	TABLERO ELÉCTRICO DURANTE EL TIEMPO DE LA OBRA (UNO INDEPENDIENTE SÓLO PARA EL PILOTAJE)	UNO	2,00	\$1.300.000	\$2.700.000
7	BAÑO PORTÁTIL	DOS UNIDADES/MES	8,00	\$1.200.000	\$9.600.000
B. INTERVENCIÓN EN ÁREAS EXTERIORES					\$23.252.250
1	DEMORTE CIRCULACIÓN PEATONAL EN ADOQUÍN	M2	176,00	\$16.000	\$3.256.000
2	DEMOLICIÓN BORDILLOS	ML	320,00	\$13.300	\$4.320.000
3	DEMOLICIÓN DE MURO DE CERRAMIENTO	M2	80,00	\$97.000	\$8.000.000
4	DEMOLICIÓN COLUMNETAS DE CONCRETO DE MURO DE CERRAMIENTO	M3	1,20	\$1.125.000	\$1.440.000
5	DEMORTE REJA CERRAMIENTO EXISTENTE	ML	160,00	\$23.000	\$3.760.000
6	DEMORTE DE ZONA VERDE (ACARREO Y PROTECCIÓN CON PLÁSTICO)	M2	620,00	\$6.000	\$4.420.000
7	DEMOLICIÓN MURO JARDINERA ENTRADA A TORRES 1,2,3	M2	26,25	\$97.000	\$2.580.250
C. OBRAS EN CIMENTACIÓN A NIVEL DEL SÓTANO					\$1.280.677.800
1	ABERTURA EN PLACA SUPERIOR PARA PILOTE	UNO	117,00	\$128.000	\$15.136.000
2	DEMOLICIÓN DE PLACA DE PISO (ESPESOR 10 CM)	M2	1500,00	\$78.000	\$117.000.000
3	DEMOLICIÓN CEMENTO CORRIDO	M3	80,40	\$1.125.000	\$90.450.000
4	EXCAVACIÓN MANUAL MATERIAL (RECIBO) BAJO PLACA DE PISO	M3	327,80	\$87.000	\$28.504.600
5	MICROPILÓTES Ø= 20 CM Y 8 M DE PROFUNDIDAD CONCRETO 3000 PSI (SON 117) CON INYECCIÓN DE LEONADA Y REFUERZO EN PAQUETE	ML	3510,00	\$215.000	\$754.050.000
6	CONCRETO DE LIMPIEZA (a= 5 CM)	M2	201,00	\$28.000	\$5.728.000
7	CONSTRUCCIÓN DADOS DE PILOTES (CONCRETO 3000 PSI) (SON 117)	M3	7,49	\$2.850.000	\$21.340.800
8	ANCLAJES DADOS (DIÁMETRO VARILLA 1Q) (NO INCLUYE ACERO)	UNO	936,00	\$23.800	\$22.324.800
9	ACERO LONGITUDINAL DE REFUERZO MICROPILOTES	KG	16474,20	\$6.000	\$112.024.500
10	ACERO TRANSVERSAL DE REFUERZO MICROPILOTES	KG	1096,80	\$6.000	\$7.496.280
11	ACERO LONGITUDINAL DE REFUERZO DADOS	KG	498,03	\$6.000	\$3.366.600
12	ACERO TRANSVERSAL DE REFUERZO DADOS	KG	103,32	\$6.000	\$702.670
13	RELLENO CON RECIBO COMPACTADO	M3	585,00	\$105.000	\$61.425.000
14	RELLENO PARA DADOS CON RECIBO CEMENTO COMPACTADO (1:10)	M3	46,80	\$215.000	\$10.062.000
15	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	69	\$425.000	\$29.325.000
16	JUNTAS DE DILATACIÓN ENTRE PLATAFORMAS	ML	40	\$125.000	\$5.000.000

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 836.114.712-7

PRADOS DE LA COLUMA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
D. DEMOLICIÓN DE LAS COLUMNAS DESPLOMADAS DE SÓTANO AL PRIMER PISO					\$65.206.781
1	APUNTALAMIENTO	GSL	1,00	\$16.880.000	\$16.880.000
2	DEMOLICIÓN DE COLUMNAS	M3	41,96	\$1.125.000	\$47.260.781
E. DEMOLICIÓN PLACA SUPERIOR					\$172.378.880
1	DEMOLICIÓN DE PLACA DE PLATAFORMA	M2	1500,00	\$105.000	\$157.500.000
2	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	35,00	\$425.000	\$14.875.000
F. DEMOLICIÓN MURO DE CONTENCIÓN DESPLOMADO					\$189.568.480
1	DEMOLICIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO REFORZADO	M3	88,00	\$1.125.000	\$98.900.000
2	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	21,00	\$425.000	\$8.925.000
G. ZONA SOCIAL					\$68.248.840
1	DEMORTE DE CUBIERTA	M2	66,90	\$60.000	\$4.014.000
2	DEMORTE IDENTIFICABLES	UNO	6,00	\$190.000	\$1.140.000
3	DEMOLICIÓN MURO CURVO	M2	88,72	\$97.000	\$8.640.000
4	CERRAMIENTO EN SUPERIOR RECTO	M2	78,08	\$96.000	\$7.477.600
5	ACARREO, CARGUE, RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS	VAUE	3,00	\$425.000	\$1.275.000
6	RECONSTRUCCIÓN MURO DE MAMPUESTA	M2	96,72	\$225.000	\$21.861.600
7	MANTENIMIENTO Y REINSTALACIÓN VENTANALES EXISTENTES	UNO	6,00	\$220.000	\$1.320.000
8	MANTENIMIENTO Y REINSTALACIÓN DE LA CUBIERTA EXISTENTE	M2	66,90	\$62.000	\$4.153.800
9	RESTITUCIÓN DE ENCHAPES DE PISO (SUMINISTROS E INSTALACIÓN PARA APINADO, PISA Y ENCHAPÉ)	M2	95,00	\$105.000	\$10.025.000
10	JUNTAS DE DILATACIÓN VERTICALES	ML	10,72	\$125.000	\$1.340.000
11	JUNTAS DE DILATACIÓN HORIZONTALES	ML	27,20	\$125.000	\$3.400.000
12	PINTURA GENERAL	GSL	1,00	\$4.500.000	\$4.500.000
H. CONSTRUCCIÓN PLACA DE CONTRAPISO EN SÓTANO					\$198.198.880
1	RECONSTRUCCIÓN DE BASE EXISTENTE	M2	1500,00	\$16.000	\$24.000.000
2	ACERO DE REFUERZO (MALLA)	KG	3776,80	\$6.000	\$22.660.800
3	PLACA DE PISO E = 10 CM	M3	150,00	\$965.000	\$144.750.000
I. RESTITUCIÓN PLACA DE PISO PLATAFORMAS					\$1.717.546.836
1	APUNTALAMIENTOS	GSL	1,00	\$32.000.000	\$32.000.000
2	ACERO DE REFUERZO VIGAS	KG	2916,90	\$6.000	\$17.501.400
3	ACERO DE REFUERZO VIGUETAS Y ROSTRAS	KG	2260,42	\$6.000	\$13.562.520
4	ACERO DE REFUERZO PLACA	KG	3776,80	\$6.000	\$22.660.800
5	CONSTRUCCIÓN VIGAS DE CONCRETO	M3	23,40	\$2.125.000	\$49.725.000
6	CONSTRUCCIÓN VIGUETAS DE CONCRETO	M3	36,72	\$2.125.000	\$77.820.000
7	CONSTRUCCIÓN ROSTRAS DE CONCRETO	M3	4,72	\$2.125.000	\$10.030.000
8	PLACA ALICATADA - LOSA SUPERIOR PLATAFORMA #400 M	M2	1419,00	\$965.000	\$1.367.715.000
9	RECONSTRUCCIÓN DE COLUMNAS	M3	41,96	\$2.125.000	\$89.157.631
J. MURO DE CONTENCIÓN					\$95.468.480
1	COMPLEMENTACIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN CONCRETO A NIVEL SUPERIOR DEL TERRENO	M3	19,20	\$2.125.000	\$40.800.000
2	ACERO DE REFUERZO	KG	1571,30	\$6.000	\$9.427.800
3	ANCLAJES (DIÁMETRO VARILLA 1Q) (NO INCLUYE ACERO)	UNO	1173	\$23.800	\$27.947.680
4	REPARACIÓN FIGURAS MUROS QUE SE CONSERVAN	M2	400	\$35.000	\$14.000.000

INGESTRUCTURAS LTDA.
NIT 836.114.712-7

PRADOS DE LA COLUMA II

PROPUESTA PARA REFORZAMIENTO CIMENTACIÓN INTERVENCIÓN TOTAL MURO DE CONTENCIÓN Y PLATAFORMAS

CUADRO DE CANTIDADES Y PRECIOS ESTIMADOS

ENERO DE 2020

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
K. REPOSICIÓN DE ACABADOS					\$363.211.130
1	REINSTALACIÓN REJA CERRAMIENTO EXISTENTE	ML	160	\$23.500	\$3.760.000
2	CONSTRUCCIÓN COLUMNETA DE MURO DE CERRAMIENTO	M3	1,28	\$1.500.000	\$1.920.000
3	RECONSTRUCCIÓN MURO DE CERRAMIENTO EN MAMPUESTA CONTINUA	M2	80,00	\$145.000	\$11.600.000
4	INSTALACIÓN DE SIFONES	UNO	27,00	\$275.000	\$7.425.000
5	REEMPLAZO DE SIFONES CADA 6 METROS- PLACA CONTRAPISO	UNO	27,00	\$275.000	\$7.425.000
6	IMPERMEABILIZACIÓN PLACA PLATAFORMAS	M2	1500,00	\$65.000	\$97.500.000
7	REINSTALACIÓN CIRCULACIÓN PEATONAL EN ADOQUÍN RECUPERADO	M2	176,00	\$45.000	\$7.920.000
8	CONSTRUCCIÓN BORDILLOS	ML	320,00	\$92.000	\$29.440.000
9	RECONFORMACIÓN DE JUNTAS DE DILATACIÓN ESTRUCTURALES (TORRES 1,2,3)	ML	120,00	\$120.000	\$14.400.000
10	REINSTALACIÓN ZONA VERDE	M2	520,00	\$8.500	\$4.420.000
11	DEMARCACIÓN DE PARQUEaderos	GSL	1,00	\$6.500.000	\$6.500.000
12	PINTURA GENERAL DE SÓTANO	GSL	1,00	\$18.000.000	\$18.000.000
13	REPARACIÓN CAJAS DE REGULACIÓN DE AGUAS PLACA PLATAFORMAS Y PLACA DE CONTRAPISO	GSL	1,00	\$13.500.000	\$13.500.000
14	REPOSICIÓN MURO JARDINERAS ENTRADA TORRES 1,2,3	M2	26,25	\$225.000	\$5.906.250
15	ARREGLO MEDIAS CAÑAS PERÍMETRO TORRES (1,2,3)	ML	330,00	\$26.500	\$8.745.000
L. REPLANTO Y ADECUACIÓN DE INSTALACIONES					\$56.000.000
1	READECUACIÓN DE TUBERIAS HIDROSANITARIAS EN CONTRAPENDIENTE, LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO, REEMPLAZO DE UNIONES	GSL	1,00	\$50.000.000	\$50.000.000
2	RETIRO Y REINSTALACIÓN DE CILINDROS EXISTENTES	GSL	1,00	\$6.000.000	\$6.000.000
3	RETIRO Y REINSTALACIÓN DE CÁMARA DE VIGILANCIA EXISTENTES	GSL	1,00	\$6.000.000	\$6.000.000
4	READECUACIÓN DE TUBERIAS ELÉCTRICAS Y ELECTRÓNICAS	GSL	1,00	\$12.000.000	\$12.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$4.142.488.931
ADMINISTRACIÓN				1%	\$737.048.450
IMPREVISTOS				1%	\$41.424.889
UTILIDAD				10%	\$414.248.893
TOTAL IAU				21%	\$1.036.622.233
VA SOBRE UTILIDAD				19%	\$78.717.260
VALOR TOTAL					\$5.256.818.423

PLAZO ESTIMADO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS: DOSCIENTOS CUARENTA (40) DÍAS CALENDARIO

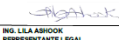
NOTAS:

VIGILANCIA Y SERVICIOS (AGUA Y ENERGÍA) POR CUENTA DEL CONTRATANTE

ALMACENAMIENTO DE MATERIALES Y EQUIPOS A CARGO DEL CONTRATANTE

CORRESPONDE EVALUAR LA VERTICALIDAD DE LAS DEMÁS COLUMNAS AL MOMENTO DE LA INTERVENCIÓN, DEBIDO A QUE EL AVANCE DE LAS AFECTACIONES ES PROGRESIVO


ING. HAROLD ALBERTO MUÑOZ MUÑOZ
GERENTE GENERAL


ING. LILA ABRÓN
REPRESENTANTE LEGAL

VII. DE LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE GRUPO

Respecto a la caducidad de las acciones de grupo, consagrado en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998¹, la H. Corte Constitucional al declarar la constitucionalidad de dicha disposición², estudio de manera específica la caducidad de las acciones de grupo, advirtiendo que la disposición legal, mediante la cual se fija un término de dos años contados a partir de la fecha en la cual se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo para su contabilización, es constitucional, por cuanto lo que hace es fijar un término razonable y proporcional para dar inicio a una acción judicial de carácter colectivo mediante la cual se pretende el resarcimiento de un daño o perjuicio ocasionado a los derechos de carácter subjetivo que han sido afectados de manera común, afectación que sin embargo puede ser también reivindicada de manera individual.

Ahora bien, cabría preguntarse entonces frente al hecho mismo de la caducidad, bajo qué circunstancias procede la declaración de la excepción de caducidad; y, en segundo lugar, ¿cuál es el alcance de la disposición contenida en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, en relación con la contabilización del término de caducidad de dos (2) años *“siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo”*?

Como lo advertimos previamente este tema fue discernido de manera precisa por la H. Corte Constitucional mediante sentencia T-191 de 2009, donde esta alta Corporación precisó:

“3.3.3.7 Por consiguiente, considera la Sala que estas dos líneas jurisprudenciales reseñadas, se diferencian la una de la otra fundamentalmente en que la primera hace énfasis en la determinación de la “fecha en la que se causó el daño”, mientras que la segunda línea jurisprudencial hace énfasis en la otra parte del mandato legal respecto de la caducidad a partir del momento en que “cesa la acción vulnerante causante del mismo”.

No obstante, lo anterior, en criterio de la Sala estas dos posturas no son excluyentes sino más bien complementarias, siempre y cuando se realice la interpretación y aplicación de la norma legal a partir de la diferenciación entre la ocurrencia de un daño que se ejecuta y perfecciona mediante una sola acción u omisión y es determinable de manera objetiva en el tiempo; y la ocurrencia de un daño continuo o de tracto sucesivo cuya acción vulnerante causante del daño no ha cesado.

3.3.3.8 De conformidad con lo anterior, es claro para esta Sala, que el entendimiento de la norma legal que establece la caducidad para las acciones de grupo -art. 47 de la Ley 472 de 1998- según el cual en los casos de daño continuo o de daño de tracto sucesivo no opera la caducidad por cuanto no ha cesado la acción vulnerante causante del daño al momento de la presentación de la demanda, es un entendimiento que no sólo se desprende claramente del contenido de la norma legal, sino que más allá se ajusta a la Constitución Nacional y a sus principios de prevalencia del derecho sustancial, de interpretación “pro homine”,

¹ **Artículo 47. Caducidad.** Sin perjuicio de la acción individual que corresponda por la indemnización de perjuicios, la acción de grupo deberá promoverse dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo.”

² Sentencia C-215 de 1999.

de interpretación conforme y razonable, así como al respecto por los derechos del debido proceso y acceso a la administración de justicia.

*Como consecuencia de lo anterior, la aplicación legal de la caducidad según la cual esta **no opera en los casos de daño de tracto sucesivo mientras no cese la acción vulnerante causante del mismo**, protege la efectividad de la acción de grupo y por contera los derechos e intereses colectivos que se buscan garantizar a través de esta acción, como el interés respecto de la indemnización patrimonial y los derechos a una vida digna, a la salud y a un medio ambiente sano.*” (Negrilla y Subraya fuera del texto).

En el caso que se pone a su Honorable consideración, se pone de presente que nos encontramos en presencia de “daños de tracto sucesivo” o de daños que se prolongan en forma progresiva en el tiempo, razón por la cual considero que en este caso no se podrá hablar de caducidad en el caso en comento, pues como se evidencia de los hechos objeto de relato, como las pruebas allegadas, que la causa que generó el daño no ha cesado, sino que por el contrario, la acción vulnerante y causante del mismo se ha prolongado en el tiempo, es decir, ha sido permanente y continuada.

En ese sentido si se analiza con detenimiento cada uno de los hechos denunciados, se observa que desde el mismo proceso constructivo se presentaron deficiencias de diseño y construcción que derivaron en un daño imperceptible para los compradores, el cual, con el paso del tiempo se ha evidenciado y complejizado a tal punto que derivó en la necesidad de realizar un estudio geotécnico y estructural que permitiese establecer la inobservancia o no de normas técnicas de diseño y construcción. Fueron precisamente los referidos estudios los que permitieron establecer la existencia de un daño continuado que no ha cesado y que con el paso del tiempo se ha venido complejizando. Sólo en la medida que se realicen obras de mitigación definitivas se podrá frenar de manera definitiva el proceso de destrucción de los elementos comunales y privados que conforman la edificación.

En atención a esta línea conductual, la jurisprudencial del H. Consejo de Estado, al analizar un caso similar al ahora examinado, afirmó que cuando se presentan casos como este, donde hay lugar a daños de tracto sucesivo, no puede computarse el término de caducidad tomando como fecha el momento en que se entregaron las unidades de vivienda a los compradores, por cuanto “*la norma es clara en señalar, que este término se cuenta a partir de la fecha en que cesó la acción vulnerante causante del mismo, lo que en éste caso no ha ocurrido pues los daños se siguen produciendo*”³.

Así las cosas, advertimos que frente a los daños que se deprecian en los hechos de esta demanda, no será procedente que se pretenda excepcionar la caducidad de la acción, pues las pruebas demuestran que desde el mismo comienzo de la ejecución de la construcción, se han presentado asentamientos diferenciales en zonas comunales, los cuales hoy sobrepasan los límites condensados en la norma sismo resistente con las consecuencias constructivas y de depreciación que hoy sufre el conjunto y sus bienes comunales y privados. Amén de los problemas geotécnicos evidenciados en el informe adjunto.

³ Ver Sentencia Consejo de Estado, Sección Primera, dentro del Expediente 253000-23-26-000-2002-00995-01, M.P. Camilo Arciniegas Andrade; entre otros.

Sea este el momento para advertir que la jurisprudencia del H. Consejo de Estado con el fin de evitar conclusiones ilógicas y puesto que nadie está obligado a lo imposible, ha manifestado que la falta de conocimiento del daño, sustrae al demandante de la obligación de dimensionar los efectos de una situación, pues hay daños cuya apreciación o consolidación tanto en sus génesis como en sus efectos se desarrollan en el tiempo, más aún cuando aparecen como ocultos y requieren de estudios técnicos para dimensionar su existencia y efectos nocivos.

Tal conocimiento, por parte del demandante, no parte de una leve sospecha o intuición de que existe un daño, sino que dota al juzgador de las explicaciones técnicas (mediante exámenes y estudios técnicamente desarrollados) y científicas que permiten no solo la constatación de los hechos denunciados, sino que demuestren de manera fehaciente la existencia del daño y la causa que originó este.

Conforme lo expuesto, la presente demanda tiene su origen en la acción vulnerante de la firma CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., así como de la omisión de los profesionales técnicos que diseñaron y construyeron el edificio, al igual que por la negligencia de las autoridades distritales en el control, supervisión y sanción del cumplimiento de las normas urbanísticas en el desarrollo de la construcción, lo cual conlleva a que se devenga un tratamiento especial para el computo de la caducidad de la acción de grupo, tal como lo analizara el H. Consejo de Estado, en los siguientes términos:

“Según se anotó en el numeral segundo de la parte considerativa de esta sentencia, la única conducta del Distrito Capital imputable al año causado a los propietarios de la urbanización Santa Rosa, es la omisión del mismo frente a la adopción de medidas sancionatorias y preventivas, con ocasión del incumplimiento de lo establecido en la licencia de construcción y sus estudios previos, por parte de la Urbanizadora que lleva igual nombre.

Para establecer entonces, si en relación con la acción con la acción de grupo que se resuelve con esta sentencia, ha operado el fenómeno de la caducidad, se hace necesario, de conformidad con lo antes dicho, verificar si el grupo de personas víctimas del daño tiene una determinación cierta y en caso de ser así desde cuando la tuvo. Lo anterior, para efectos de establecer si el termino de caducidad prescrito en el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, debe contarse desde la configuración del daño, o de la acción vulnerante.

De la naturaleza del daño (problemas de cimentación diferenciada y agrietamiento de paredes y pisos de las viviendas), así como del desarrollo del proceso, se infiere, que las viviendas de urbanización Santa Rosa no fueron entregadas y vendidas en un mismo momento, sino en un periodo que va más o menos de agosto de 1995 a diciembre de 1998. Así mismo, se deduce, que al inicio las viviendas no presentaban tales imperfecciones, y que cuando estas se empezaron a verificar, no eran predicables de todas las edificaciones, sino de algunas de ellas.

Indiscutiblemente, cada vez se afectó un mayor número de edificaciones y por ende de viviendas, hasta constarse un daño definitivo en toda la urbanización, aun en los apartamentos de pisos altos, tal y como consta en el dictamen pericial que se rindió para efectos de la práctica de la inspección judicial realizada en segunda instancia.

*En este orden de ideas, se puede indicar, que si bien, en la actualidad, el grupo de personas afectadas puede determinarse de manera cierta (la totalidad de los **propietarios de las viviendas de la urbanización Santa Rosa**), al momento en que se presentó la demanda esto no era posible, motivo por el cual, en aquél entonces el término de caducidad no se podía contar desde la configuración del daño, según se indicó antes, sino en atención, a la acción vulnerante causante del mismo; en este caso, la omisión administrativa del Distrito Capital, consistente en no imponer sanciones, ni medidas preventivas contra la constructora, con ocasión del evidente incumplimiento de ésta, de lo establecido en las licencias de construcción y los estudios previos que les sirvieron de fundamento, fue como se dijo, la acción vulnerante.*

Como se observa entonces, al momento de presentarse la demanda, por las características del grupo, la caducidad debía ser contabilizada en atención a la acción vulnerante, en este caso la omisión, luego no existía caducidad de la acción.”⁴

Así las cosas Honorable Juez(a), el daño aquí denunciado, es el que se ha consumado o consolidado a lo largo del tiempo, sin que pueda confundirse este con daños agravados, como seguramente pretenderá argüirlo la parte demandada, puesto que, como se dijo anteriormente, en este caso no se evidencia que exista alguna omisión en el cuidado y mantenimiento de los bienes comunales por parte del administrador o administradores históricos de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, sino una evidente negligencia técnica y constructiva de la sociedad, los socios, profesionales y entes administrativos dieron origen a la copropiedad y administrativamente lo convalidaron, la cual ha sido verificado con base en los estudios que se allegan. En el caso en comento, el daño generado por la omisión se torna en oculto y continuo lo cual posibilita al demandante ejercitar la acción del grupo, sin que pueda deducirse la caducidad del medio control, al persistir hoy en día la omisión en el diseño, la construcción y supervisión desde la misma.

VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE GRUPO.

La H. Corte Constitucional a través de la Tutela T-191 de 2009, advirtió de manera concreta que la acción de grupo se proyecta sobre todo tipo de derechos e intereses, sean estos colectivos o individuales, pues lo que persigue es la indemnización de los perjuicios provenientes de la afectación de un interés subjetivo, causado a un número plural de personas.

A la luz de esta interpretación, es importante advertir, conforme lo manifestado por la H. Corte Constitucional, que **el artículo 55 de la Ley 472 de 1998 es concluyente al señalar que la acción de grupo o clase no se circunscribe únicamente a la salvaguarda patrimonial de derecho o intereses colectivos, sino que puede trascender también a la sumatoria de derechos constitucionales fundamentales y subjetivos de origen constitucional o legal cuando han sido lesionados a un número plural de personas, con identidad de causa y responsable, con el fin de reclamar la respectiva reparación de perjuicios ante el juez, en forma pronta y efectiva.**

⁴ Consejo de Estado. Sección Tercera. C.P. Enrique gil Botero. Sentencia 18 de octubre de 2007. Exp. 2001-00029-0

Al respecto, la H.Corte Constitucional en desarrollo de la sentencia C-1062 de 2000, precisó:

“El hecho de que las acciones de clase o de grupo se encuentren reguladas dentro de una norma constitucional que hace referencia en su mayor parte a la garantía procesal de los derechos e intereses colectivos, como ocurre en el artículo 88 de la Carta, no significa que aquellas sólo puedan intentarse para obtener el reconocimiento y pago de la indemnización adeudada por los perjuicios causados en derechos e intereses colectivos, pues, como se ha establecido en esta providencia, dichas acciones también podrán formularse con respecto de toda clase de derechos constitucionales fundamentales y subjetivos de origen constitucional o legal cuando han sido lesionados a un número plural de personas, con identidad de causa y responsable, con el fin de reclamar la respectiva reparación de perjuicios ante el juez, en forma pronta y efectiva.”

Teniendo en cuenta las previsiones del artículo 55 ibidem⁵, en especial el condicionamiento de exequibilidad de dispuesto por la sentencia C-1062 de 2000, de manera más respetuosa solicito se tengan en cuenta los siguientes elementos técnicos, jurisprudenciales y doctrinales que permiten determinar la responsabilidad de los demandados en la causación del daño, veamos:

a. LA CONSTRUCCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II - PH PERMITE CONSTATAR LA VIOLACIÓN DEL LITERAL B) DE LA LEY 472 DE 1998, POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS ENCARGADOS DE LA VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS OBRAS Y LA CONSTRUCTORA.

i. Obligaciones de las autoridades administrativas distritales en materia de construcción de vivienda.

Se encuentra en cabeza de las autoridades administrativas adelantar de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, así como vigilar el cumplimiento de las normas de construcción contenidas en la Licencia de Construcción⁶. En ese sentido es diáfano que en cabeza de la **ALCALDÍA LOCAL DE SUBA** radica la potestad para que las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda sean objeto de vigilancia estatal, pues recordemos que esta actividad ha sido considerada como peligrosa con ocasión a las múltiples y complejas actividades que se despliegan en desarrollo del proceso constructivo y el manejo de los recursos económicos que se gestan alrededor de los proyectos edilicios.

Conforme lo expuesto es claro la existencia de unas obligaciones concretas a cargo del Estado que, de haberse cumplido, hubieran evitado el daño patrimonial que actualmente sufre el grupo demandante. Es por ello que en este libelo se solicita que se declare patrimonialmente responsable a las entidades estatales demandadas por una evidente falla en el servicio por omisión,

⁵ Corte Constitucional Sentencia C 215 de 1999 afirmó “Y es que la finalidad perseguida por la norma demandada es de una parte, permitir a aquellas personas que sufrieron un mismo daño o perjuicio a un derecho o interés de la colectividad, y que, por motivo de desinformación, desconocimiento u otro, no conocieron de la existencia del proceso puedan, previo el lleno de unos requisitos fijados en la norma, acogerse a los beneficios de la sentencia. Ello no sólo favorece al particular, sino también a la administración de justicia, pues evita que ésta se desgaste con un nuevo proceso por los mismos hechos y contra la misma persona. Además, es pertinente señalar, que, dada la naturaleza reparadora de esta acción, es válido para quien no se hizo parte en el proceso antes del fallo, que lo haga con posterioridad, dentro de las condiciones fijadas en la norma. Ello no desconoce en ningún caso, el debido proceso, pues quien se acoge al fallo, lo hace a sabiendas del contenido del mismo y del respeto y garantía que al trámite del proceso le dio el juez, siempre avalado con la intervención del Ministerio Público.”

⁶ Las personas, naturales y jurídicas, interesadas en desarrollar cualquiera de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles -descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989-, deberán registrarse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o la entidad que haga sus veces. El registro anterior se hará por una sola vez y de conformidad con el artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979, se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, estime procedente su cancelación por incumplimiento de sus obligaciones, previo la realización de las actuaciones administrativas tendientes a garantizar los derechos de los registrados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.

pues resulta claro, que si las autoridades hubieran tomado los correctivos legales para imposibilitar la oferta y la enajenación de los inmuebles prometidos en venta en las condiciones en que lo hizo por **la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., claramente se podría haber evitado que la referida sociedad, como sus socios, obviaran responder por los daños acaecidos en la estructura de la edificación con el consecuencial perjuicio al patrimonio de todos los compradores y familias, quienes de haberse enterado que estaban comprándole sus inmuebles a una sociedad de papel, con limitado nivel de responsabilidad, no hubiesen celebrado con el constructor el referido acto jurídico de venta y, menos entregado suma de dinero alguna.**

Recordamos que el H. Consejo de Estado⁷ advierte al respecto *“En punto a cumplir la labor de inspección y vigilancia sobre las personas dedicadas a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, las entidades territoriales, tenían entre otras facultades, la de examinar los negocios de las entidades bajo su control por los medios y sistemas que juzgara más convenientes, para cerciorarse de que estaban funcionando de conformidad con las disposiciones legales vigentes, por así disponerlo de manera expresa el literal c) del artículo 35 de la Ley 66 de 1968.*

Esta normatividad otorgó competencia a las entidades territoriales para imponer sanciones en procura de impedir que se desarrollen proyectos de urbanización que no cumplan con las anteriores disposiciones legales. Las sanciones a las que se hace alusión encuentran su fundamento en la necesidad de protección de la comunidad, que puede ser afectada, como en incontables ocasiones lo ha sido, por personas inescrupulosas que, so pretexto de adelantar programas de vivienda, recaudan, sin ningún control y de manera masiva, grandes sumas de dinero, generalmente aportadas por quienes, de buena fe, pretenden solucionar sus necesidades de vivienda.”

En ese sentido, se erige en un verdadero acto de inmoralidad administrativa que las autoridades administrativas encargadas de la inspección y vigilancia de las personas dedicadas a las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda permitan que una constructora venda unos inmuebles con evidentes deficiencias constructivas y a pesar de ello, no haga absolutamente nada para evitar que la sociedad eluda su responsabilidad.

Recordemos que el H Consejo de Estado ha reconocido que la moralidad administrativa es un principio constitucional cuya aplicación supone un especial método de interpretación que permita garantizar, de una manera eficaz, la vinculación directa de la función administrativa al valor de los principios generales proclamados por la Constitución.

Se trata de una tarea compleja y difícil, en tanto que requiere de la aplicación directa de dichos principios, *“cuyo contenido, por esencia, es imposible de definir a priori, es imposible de concretar de manera genérica, pues de hacerlo se correrá el riesgo de quedarse en un nivel tan general que cada persona hubiera podido entender algo distinto y dar soluciones diversas”*⁸.

La moralidad administrativa, como todos los principios constitucionales, informa una determinada institución jurídica; por esta razón, para definir su contenido en un caso concreto es necesario remitirse a la regulación de esta última. De lo dicho se infiere que los principios constitucionales y las instituciones jurídicas se sirven los unos a los otros, dado que aquéllos constituyen la fuente de regulación de éstas y la definición del contenido de estas últimas implica regresar a dicha regulación.

⁷ Consejo de Estado. Sentencia de 29 de enero de 2014. Radicado No. 08001-23-31-000-1998-00081-01(28980)

⁸ Consejo de Estado. Sentencia AP-170 de 2001.

Para el H. Consejo de Estado, teniendo en cuenta la textura abierta del principio de moralidad administrativa y con la finalidad lograr su aplicación esbozó una solución que propone la concreción del mismo, mediante ejemplos, de manera que dicha concreción se convierta en el elemento que hace reaccionar al principio con un alcance determinado.

Ahora bien, con el objeto de precisar aún más la aplicación del principio que se estudia, el H. Consejo de Estado dentro de la sentencia AP-170 de 2001, señaló *“que la regla que concreta a la moralidad administrativa como derecho colectivo, esto es, el art. 4 de la ley 472 de 1998, es asimilable a lo que en derecho penal se ha denominado norma en blanco, pues contiene elementos cuya definición se encuentra, o se debería encontrar, en otras disposiciones, de manera que para aplicar la norma en blanco, el juez deberá estarse a lo que prescribe la norma remitida respecto del concepto no definido en aquella.”*

Para la H. Corte Constitucional, la moralidad, *“en su acepción constitucional, no se circunscribe al fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad”*.⁹

Desde hace varios años, la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional da por sentado que este tipo de acciones proceden para proteger eficazmente la moralidad administrativa, que se ve reflejado en la eficacia y celeridad que le impriman las autoridades administrativas en el trámite de los procedimientos, sin que resulte válida la justificación subordinada de existencia de controversias entre las partes pendientes de decisión, es decir, el hecho que exista una controversia entre privados no implica que de existir alguna omisión en la administración, esta resulte vinculada precisamente por su inacción. Al respecto precisó recientemente la H. Corte Constitucional¹⁰:

“En cuanto a los principios de eficacia y eficiencia, la Corte ha afirmado en relación con el primero, que la eficacia está soportada en varios conceptos que se hallan dentro de la Constitución Política, especialmente en el artículo 2º, al prever como uno de los fines esenciales del Estado el de garantizar la efectividad de los principios, deberes y derechos consagrados en la Constitución; en el 209 como principio de obligatorio acatamiento por quienes ejercen la función administrativa; en el 365 como uno de los objetivos en la prestación de los servicios públicos; en los artículos 256 numeral 4º., 268 numeral 2º, 277 numeral 5º y 343, relativos al control de gestión y resultados. En este sentido, la Sala ha señalado que la eficacia constituye una cualidad de la acción administrativa en la que se expresa la vigencia del estado social en el ámbito jurídico-administrativo. Así mismo añade que, en definitiva, la eficacia es la traducción de los deberes constitucionales positivos en que se concreta el valor superior de la igualdad derivado directamente de la nota o atributo de socialidad del Estado. Por su parte, en lo que atañe al principio de eficiencia la jurisprudencia de este Tribunal ha señalado que se trata de la máxima racionalidad de la relación costos-beneficios, de manera que la administración pública tiene el deber de maximizar el rendimiento o los resultados, con costos menores, por cuanto los recursos financieros de Hacienda, que tienden a limitados, deben ser bien

⁹ Cfr. Lo expuesto por la Corte pone en evidencia la estrecha relación entre los derechos a la moralidad administrativa y el patrimonio público, que, en ocasiones, los hace inescindibles, aunque cada uno de ellos posea una naturaleza distinta e independiente. Nota de Relatoría: Ver las sentencias AP- 170 y 166 de 2001 y AP-0787 de 2002.

¹⁰ Corte Constitucional Sentencia C-823 de 2013.

planificados por el Estado para que tengan como fin satisfacer las necesidades prioritarias de la comunidad sin el despilfarro del gasto público. Lo anterior significa, que la eficiencia presupone que el Estado, por el interés general, está obligado a tener una planeación adecuada del gasto, y maximizar la relación costos - beneficios. **Así, esta Corte ha hecho referencia clara a la implementación del principio de eficacia, afirmando que este principio de la administración impone deberes y obligaciones a las autoridades para garantizar la adopción de medidas de prevención y atención de los ciudadanos del país, para garantizar su dignidad y el goce efectivo de sus derechos, especialmente de aquellos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad y debilidad manifiesta,** de la población carcelaria, de las víctimas de desastres naturales o del conflicto interno, población en estado de indigencia, de manera que en muchas ocasiones se ha ordenado a la administración pública la adopción de medidas necesarias que sean realmente eficaces para superar las crisis institucionales y humanitarias generadas por dichas situaciones, sin que para ello se presente como óbice argumentos de tipo presupuestal. **En este orden de ideas, es evidente para esta Corporación que el principio de eficacia impide que las autoridades administrativas permanezcan inertes ante situaciones que involucren a los ciudadanos de manera negativa para sus derechos e intereses. Igualmente, que la eficacia de las medidas adoptadas por las autoridades debe ser un fin para las mismas, es decir, que existe la obligación de actuar por parte de la administración y hacer una real y efectiva ejecución de las medidas que se deban tomar en el caso que sea necesario, en armonía y de conformidad con el debido proceso administrativo. En síntesis, esta Corte ha concluido que el logro de la efectividad de los derechos fundamentales por parte de la administración pública se basa en dos principios esenciales: el de eficacia y el de eficiencia. A este respecto ha señalado que la eficacia, hace relación al cumplimiento de las determinaciones de la administración y la eficiencia a la elección de los medios más adecuados para el cumplimiento de los objetivos. En este sentido, ha sostenido que estos dos principios se orientan hacia la verificación objetiva de la distribución y producción de bienes y servicios del Estado destinados a la consecución de los fines sociales propuestos por el Estado Social de Derecho. Por lo tanto, la administración necesita un apoyo logístico suficiente, una infraestructura adecuada, un personal calificado y la modernización de ciertos sectores que permitan suponer la transformación de un Estado predominantemente legislativo a un Estado administrativo de prestaciones. (...)**". (Negrilla y subraya fuera del texto).

Conforme lo expuesto por el H. Consejo de Estado es necesario advertir que las acciones colectivas, en manera alguna, son subsidiarias ni residuales frente a las dispuestas ordinariamente para controlar la legalidad de la actividad de la administración; razón por la que las medidas que corresponde adoptar al juez deben garantizar la protección integral del derecho colectivo vulnerado, teniendo en cuenta la nueva dimensión que exige su valoración, desde el ámbito constitucional vigente. En ese mismo sentido, el H. Consejo de Estado ha previsto la dimensión y alcance de la moralidad en los siguientes términos:

“Ahora bien, lo cierto es que el Consejo de Estado también ha resaltado la dificultad de definir en abstracto la noción de moralidad administrativa, ante lo cual se ha establecido que su alcance y contenido será determinado por el Juez en el caso concreto "de conformidad con las condiciones fácticas, probatorias y jurídicas que rodean la supuesta vulneración o amenaza endilgada"”¹¹

Por otra parte, resulta importante señalar que, a la luz de la Constitución Política, la moralidad administrativa ostenta naturaleza dual. En efecto, funge como principio de la función administrativa (Constitución Política, artículo 209 y ley 489 de 1998, artículo 3) y como derecho colectivo. En el primer caso, esto es como principio, orienta la producción normativa infra - constitucional e infra - legal a la vez que se configura como precepto interpretativo de obligatoria referencia para el operador jurídico; y como derecho o interés colectivo, alcanza una connotación subjetiva, toda vez que crea expectativas en la comunidad susceptibles de ser protegidas a través de la acción popular, y así lo ha reconocido esta corporación en fallos anteriores¹².

Así las cosas, la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa ha señalado que el derecho colectivo a la moralidad administrativa puede resultar vulnerado o amenazado cuando se verifiquen varios supuestos.

En primer lugar, resulta necesario que se pruebe la existencia de unos bienes jurídicos afectados y su real afectación. Al entender de esta Sala dichos bienes jurídicos comprenderían la buena fe, la ética, la honestidad, la satisfacción del interés general, la negación de la corrupción, entre otros; y habrá lugar a que se configure de forma real su afectación, si se prueba el acaecimiento de una acción u omisión, de quienes ejercen funciones administrativas, con capacidad para producir una vulneración o amenaza de dichos bienes jurídicos, que se genera a causa del desconocimiento de ciertos parámetros éticos y morales sobre los cuales los asociados asienten en su aplicación”¹³.

Al respecto, la H. Corte Constitucional ha establecido que la moralidad administrativa no se predica únicamente del "fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad".

En segundo término, la jurisprudencia constitucional y contencioso administrativa han reiterado que la vulneración a la moralidad administrativa supone generalmente el

¹¹ Véase, entre otras sentencias, CONSEJO DE ESTADO. Sala de los Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 16 de mayo de 2007, Exp. AP 2002-2943, C.P.: Ramiro Saavedra Becerra y CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 2 de septiembre de 2009.

¹² En este sentido véase CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 21 de febrero de 2007, Exp. 76001-23-31-000-2005-00549-01 y Sentencia de 2 de septiembre de 2009.

¹³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-046 de 1994. M.P.: Eduardo Cifuentes Muñoz.

quebrantamiento del principio de legalidad¹⁴. En este sentido, el H. Consejo de Estado ha establecido que:

*"(...) En efecto, cuando se habla de moralidad administrativa, contextualizada en el ejercicio de la función pública, debe ir acompañada de uno de los principios fundantes del Estado Social de Derecho, como lo es el de legalidad, que le impone al servidor público o al particular que ejerce función administrativa, como parámetros de conducta, además de cumplir con la Constitución y las leyes, observar las funciones que le han sido asignadas por ley, reglamento o contrato, por ello en el análisis siempre está presente la ilegalidad como presupuesto sine qua non, aunque no exclusivo para predicar la vulneración a la moralidad administrativa."*¹⁵.

*Por último, la jurisprudencia ha reiterado que la vulneración de la moralidad administrativa coincide con "el propósito particular que desvíe el cumplimiento del interés general al favorecimiento del propio servidor público o de un tercero"*¹⁶, noción que sin duda se acerca a la desviación de poder¹⁷.

Conforme a estos criterios jurisprudenciales, no cabe la menor duda que en el caso en ciernes se evidencia una gestión negligente de la ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - ALCALDÍA LOCAL DE SUBA para proteger eficazmente los derechos de los hoy demandantes, cuando en casos como el que nos congrega, son conculcados derechos subjetivos y colectivos por parte de los funcionarios encargados de la inspección, vigilancia y control conforme las normas que regulan la materia.

En tal sentido, siendo la construcción una altamente técnica, vigilada por el estado en el marco de las normas del orden nacional y distrital, salta a la vista como los ciudadanos de a pie se encuentran en situación de evidente inferioridad frente a los constructores, pues en la mayoría de los casos los compradores de bienes inmuebles resultan legos en materia constructiva y por ende indefensos frente a las acciones procedentes a interponer. Señor(a) Juez, desde todo punto de vista es injustificable como hoy la administración distrital no protege ni requeriré con la contundencia del caso a los constructores frente a los continuos incumplimientos de sus obligaciones. Es precisamente el desconocimiento sobre materias constructivas las que llevan a los adquirentes de vivienda a acudir a las autoridades administrativas para que sean ellas, en virtud de sus facultades legales y facultades técnicas, requieran del constructor el cumplimiento de los derechos de los ciudadanos.

Recordemos que es el Estado quien está llamado a proteger *"la vida, honra, bienes y creencias"*¹⁸, situación está que implica que está obligado a salvaguardar a los ciudadanos en

¹⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia SU-913 de 2009. M.P.: Juan Carlos Henao Pérez. CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Exp. AP-166 de 2001.C.P.: Alier Hernández.

¹⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 21 de febrero de 2007. Exp. 35501 y CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Sentencia de 31 de mayo de 2002. "Toda vez que como se dejó anotado, por tratarse de una norma abierta, cuya aplicación al caso concreto se deriva de la interpretación que sobre ésta efectúe el juez atendiendo los principios generales del derecho y la justificación de la función administrativa, esta Sala estima que para que se concrete la vulneración de la 'moralidad administrativa' con la conducta activa o pasiva, ejercida por la autoridad o el particular, debe existir una trasgresión al ordenamiento jurídico, a los principios legales y constitucionales que inspiran su regulación, especialmente a los relacionados con la Administración pública".

¹⁶ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 26 de enero de 2005. Expediente AP-03113. "En consecuencia y tratándose de trasgresiones contra el derecho colectivo a la moralidad administrativa, el comportamiento de la autoridad administrativa o del particular en ejercicio de función administrativa, debidamente comprobado y alejado de los propósitos de esta función, e impulsado por intereses y fines privados, propios o de terceros, tiene relevancia para efectos de activar el aparato judicial en torno a la protección del derecho o interés colectivo de la moralidad administrativa".

¹⁷ CONSEJO DE ESTADO. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 4 de noviembre de 2004, Exp. AP-2305-01. C.P.: Ricardo Hoyos Duque. En el mismo sentido, véase sentencia del 6 de octubre de 2005, Exp. AP-2214. C.P.: Ruth Stella Correa.

¹⁸ Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia "(...) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

casos como el incumplimiento de normas constructivas o deficiencias de construcción, inclusive frente a reclamaciones ante las constructoras. Es precisamente esta razón la que ha llevado a que las autoridades administrativas sean dotadas y facultadas de especiales poderes coactivos para garantizar y exigir a las constructoras el cumplimiento de normas de carácter constructivo, así como las garantías legales y contractuales. En virtud de ello hoy en día, el Distrito Capital cuenta con especiales facultades de inspección, vigilancia y control que le permitan hacer este tipo de requerimientos a las sociedades y particulares que tienen como oficio la ejecución de obras de construcción.

A pesar de ello resulta evidentemente inmoral, que la administración Distrital, estando facultada para imponer sanciones y exigir el cumplimiento de garantías, omita y dilate el cumplimiento de ese deber constitucional y legal, con los consecuentes perjuicios a los ciudadanos que de buena fe han adquirido una vivienda producto de invertir en muchos casos todo su patrimonio para tal fin.

Es precisamente esta circunstancia la que funda la demanda por falta de moralidad administrativa, pues como ya lo ha sentado la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, la acción grupo en estos casos debe orientarse a garantizar la prevalencia del orden superior y de los valores supremos, con la adopción de todas las medidas necesarias para superar los hechos y demás situaciones generadores de la afectación de los intereses colectivos, luego no es admisible que el estado con todas sus facultades permita que sociedades de construcción se liquiden con el consecuencial perjuicio en cuanto garantías se refieren y lo que es peor aún revoquen sanciones sin justificación alguna.

Particularmente, en lo que toca con el alcance del juicio de moralidad y las medidas que al Juez de grupo le corresponde adoptar cuando ese derecho es vulnerado o amenazado en el ámbito de actividades de las que depende el cumplimiento de los fines estatales, la Sección Tercera del H. Consejo de Estado tiene por establecido que se trata de hacer prevalecer, en cada caso concreto, un valor constitucional con fuerza normativa vinculante, que alcanza mayor jerarquía que el principio de la legalidad, en tanto la moralidad no se agota en este, sino que trasciende a valores que la sociedad reclama de quienes detentan el poder público, así no estén expresamente previstos en las normas y reglamentos.

Así lo señaló la Sección Tercera¹⁹, en el precedente que se viene citando -se destaca-:

“Ahora bien, considera la Sala, en esta oportunidad, mantener la línea jurisprudencial unificada desde 2005, pues la prevalencia del orden superior y la exigencia de la eficacia de los valores supremos que el juez de la acción popular debe preservar no permiten restringir sus facultades frente a las que le asiste al juez ordinario, sino acrecentarlas, teniendo como límite, únicamente, las garantías previstas en el artículo 29 constitucional.

Conforme con lo preceptuado en los artículos 88 y 209 de la Constitución Política, la moralidad administrativa y la defensa del patrimonio público revisten una doble naturaleza, en tanto principios infranqueables a los que debe ceñirse la actividad de la administración y derechos colectivos inalienables que, integrados a la solidaridad, como valor fundante del Estado social de Derecho -art. 2º- y participación -art. 40-, hacen de la acción popular un mecanismo de verdadero y efectivo control constitucional de alcance particular -art. 88-.

¹⁹ Sentencia del 2 diciembre de 2013, ponente: Stella Conto Díaz del Castillo, citada.

En criterio de la Sala, la moralidad administrativa es un valor constitucional que, si bien lo contiene, alcanza mayor jerarquía que el de la legalidad, en tanto no se agota en éste, trasciende a valores que la sociedad reclama de la administración así no estén expresamente previstos en las normas y reglamentos, para el efecto la diligencia, prudencia, pulcritud, honestidad, rectitud, seriedad y ponderación en lo discrecional, racionalidad de juicio, respeto y lealtad, en el manejo de lo que interesa a todos.

Es decir, se propugna por una estricta corrección que al legislador no le queda posible particularizar, pero que, en todo caso, se encuentra inmersa en el manejo de lo público y que impone a la acción popular, en cuanto mecanismo de control ciudadano por excelencia para lograrlo, mayor alcance que el que se predica de las acciones de nulidad. Si la misma Carta Política dispuso que el juez popular protegiera integralmente la moralidad administrativa, no puede atribuirse a la acción un carácter parcial, residual o subsidiario menguando su eficacia, cuando precisamente se trata de propender por la defensa de un interés de mayor envergadura.

Como lo ha reiterado esta Corporación, la acción popular es un mecanismo judicial de rango constitucional, principal e independiente, en orden a que los procesos y ejecuciones de la contratación estatal se lleven con la más estricta observancia de valores supremos. Se pretende, por tanto, con esta acción, corregir las irregularidades que lesionan principios rectores de la actividad administrativa, conjurando oportunamente hechos u omisiones capaces de generar daños colectivos a la moralidad y al patrimonio público, con el fin de superarlos, restituyendo las cosas a su estado anterior, si ello resulta posible.

No se trata, entonces, de que el juez popular realice un juicio de legalidad formal, pues ello le corresponde al de nulidad, sino que propenda por la protección de la moralidad administrativa y la defensa del patrimonio público sin los límites de las acciones ordinarias, dado que se trata de proteger derechos de contenido difuso, ensombrecidos por deshonestos y repudiables oportunismos individuales.” (Resalta el H. Consejo de Estado).

Pues bien, en el presente caso se observan dos circunstancias que llaman la atención del accionante:

- a. La actuación poco diligente desplegada por la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., la cual a pesar de establecer la responsabilidad de la constructora era responsable de pretermittir normas constructivas, sin advertir que su función legal y constitucional se circunscribe a garantizar que se cumplan los compromisos contractuales adquiridos por las partes, para garantizar el derecho a la vivienda digna por parte de los compradores. En ese sentido, es la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA la única responsable de verificar que las sociedades constructoras cumplan con las garantías y no simplemente a realizar estudios y verificaciones sin dar soluciones concretas a los problemas a las deficiencias constructivas que presentan los ciudadanos que compran inmuebles de buena fe.
- b. Igualmente se evidencia negligencia en cabeza de la citada Entidad quien tiene la competencia de vigilancia y control de las construcciones y exigir el Permiso de Ocupación

previsto como prerequisite de la ocupación del edificio (Decreto 564 de 2006), sin que dicha entidad haya desarrollado actividad alguna con el fin de evitar el incumplimiento entre lo aprobado por la curaduría urbana y lo construido por el constructor responsable.

Amén de lo expuesto, sea este el momento para precisar que, así como la ALCALDÍA LOCAL DE SUBA omite el cumplimiento de sus obligaciones, cuando la obra se adelantaba contraviniendo los términos de la licencia concedida, como ya se señaló, debió proceder a adoptar las medidas correctivas, que incluían suspensión, sellamiento y demolición de las obras. Omitir el ejercicio de esas facultades y permitir que las obras se adelantaran contraviniendo las normas urbanísticas, las licencias de construcción en detrimento de los derechos individuales o colectivos de las personas, acarrea una responsabilidad patrimonial de la entidad estatal, a título de falla del servicio por omisión.

Así lo declaró el H. Consejo de Estado en oportunidad anterior, en la cual se condenó al Distrito Capital por los daños padecidos por los adquirentes de varias viviendas, en tanto la entidad territorial que concedió las licencias, asumió una conducta pasiva frente al incumplimiento del particular de las exigencias señaladas en las mismas:

“De lo expuesto, esta Sala concluye que del material probatorio que obra en el expediente, se puede constatar, que: el terreno donde se construyó la Urbanización Santa Rosa presentaba unos riesgos para la obra propuesta; éstos, sin embargo, no impedían la aludida construcción, sino que imponían el cumplimiento de unos requerimientos técnicos, para efectos de hacer unas viviendas que ofrecieran seguridad. También existe prueba, de que el constructor incumplió dichos requerimientos, que, entre otros, se habían advertido: en los documentos previos y que sirvieron de base a la expedición de las licencias de construcción; en estas; y en estudios posteriores. (...)”

“No le asisten dudas a la Sala, en el reconocimiento de que, en relación con las mencionadas licencias, solamente le resulta imputable el daño a la Constructora Santa Rosa, toda vez que esta se abstuvo de cumplir los requerimientos que desde un principio se evidenciaron en los conceptos técnicos y en las licencias, que estaban orientados a mitigar los riesgos propios de un terreno que dificultaban la construcción sobre él, mas no la impedían. ...”

“Una vez indicado que la causa material del daño, en el caso objeto de estudio, está constituida por el incumplimiento de la constructora, de los requerimientos hechos por el DPD del Distrito Capital, pasa esta Sala a analizar si el daño puede imputársele a esta entidad territorial, con ocasión de su conducta pasiva, frente al evidente incumplimiento de la Constructora Santa Rosa S.A. de los contenidos de las licencias y los estudios previos que les sirvieron a estas de fundamento.

... “Se evidencia así, que la omisión del Distrito analizada condujo de manera inequívoca (a más del incumplimiento de los requerimientos técnicos por parte del constructor) al daño que en esta sentencia se examina. Para la Sala resulta probada entonces la omisión administrativa del Distrito Capital, consistente en la ausencia de medidas por parte de esta entidad territorial, orientadas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en las licencias de construcción”²⁰

²⁰ Sentencia de 18 de octubre de 2007, Exp. 25000-23-27-000-2001-00029-01(AG)

En suma, lo que se pretenderá demostrar en el presente proceso, es que el Juez de conocimiento realice un juicio de moralidad respecto de la pobre actividad desplegada por las entidades del Distrito Capital, en tanto evidenciamos que la administración Distrital no se ha sujetado a la concreción de los fines superiores del estado y tan solo se ha limitado a justificar de manera pasiva la poquísima actividad desplegada por sus funcionarios, como de los profesionales y sociedades demandadas, situación ésta que debe ser censurada a través de la presente acción de grupo, que recordemos está dirigida en el presente caso, a proteger la vida y bienes de ciudadanos que actuaron de buena fe y que evidencian una falta de moralidad administrativa, en cuanto patentizan la inobservancia de los fines estatales, concretado en nuestro caso a los deberes de corrección que legitiman las actuaciones de quienes tienen a su cargo el ejercicio de la función administrativa inspección, vigilancia y control que han conocido de los hechos objeto de la presente demanda y que poco o nada han hecho para evitar los graves problemas de cimentación y daños estructurales que afectan los bienes comunales y privados de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

b. LITERAL L) DE LA LEY 472 DE 1998.

El artículo 3° de la Ley 472 de 1998, en desarrollo del artículo 88 de la Constitución Política, dispone que las acciones de grupo se ejercen *“exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios”* respecto una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que los supuestos sustanciales para que proceda la de acción grupo son los siguientes, a saber:

- a) Una acción u omisión de la parte demandada,
- b) Un daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio de derechos o intereses colectivos, peligro o amenaza que no es en modo alguno el que proviene de todo riesgo normal de la actividad humana,
- c) La relación de causalidad entre la acción u omisión y la señalada afectación de tales derechos e intereses y
- d) Una afectación al patrimonio de un grupo de personas la cual debe ser sujeto de reparación integral.

Pues bien, de los hechos objeto de esta acción de grupo se desprende **la necesidad de protección del derecho e interés colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente**, los cuales hoy se encuentran soslayados como consecuencia del peligro inminente al que están sometidos los copropietarios de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** y conforme se desprende del siguiente análisis.

Por todo es conocido que corresponde al Estado procurar el mantenimiento, mejoramiento y seguridad de las condiciones de vida de la población²¹, para lo cual ha dispuesto, entre otros, la

²¹ Consejo de Estado. Expediente 2003-1168. Consejero Ponente RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA “Debe recordarse que de acuerdo con lo señalado en el artículo 2º de la Ley 472 de 1998, uno de los propósitos del ejercicio de la acción popular es precisamente evitar el daño contingente, es decir, aquel que es posible que suceda o no.

En este asunto resulta claro que el objetivo de la acción incoada es prevenir que ocurra un desastre que es previsible técnicamente, hecho éste que es definido en el artículo 18 del Decreto 919 de 1989 como “... el daño grave o la alteración grave de las condiciones normales de vida en un área geográfica determinada, causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental, que requiera por ello de la especial atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social” (se resalta).

consolidación de un sistema normativo de sismo resistencia que permite garantizar la seguridad de los ciudadanos ante eventos sísmicos, para lo cual exige que todas las construcciones nuevas se sometan al cumplimiento del régimen de sismo resistencia, norma que previene los desastres derivados de temblores o terremotos.

En tal sentido, la ley 400 de 1997, se erige en una de los más importantes avances normativos para la protección del derecho colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente²², toda vez que establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo o que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley

En tal sentido, la norma sismo resistente presenta diversos requisitos y exigencias que garantizan que se cumpla el fin primordial de la norma y el Estado, salvaguardar vidas humanas causada por fenómenos naturales y por efectos catastróficos de la acción del hombre en forma accidental. Así las cosas, la ejecución de la norma sismorresistente, además de garantizar la vida de las personas salvaguarda la defensa de la propiedad y por ende la defensa de los derechos patrimoniales conforme las previsiones del Constitución Política de Colombia.

El establecimiento legislativo de las condiciones de seguridad sísmica permite, por una parte, determinar las mínimas reglas a las cuales deben someterse las personas encargadas de llevar a cabo la construcción de inmuebles, y por otra, garantiza que el Estado ejerza la función señalada en el Artículo 2° de la Constitución Nacional por medio del cual se le impone a las autoridades de la República propender por la protección de todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra y bienes.

Así las cosas, la aplicación de las técnicas previstas en las normas sismo resistente -NSR-98 o NSR-10- condensado en la Ley 400 de 1997 (Artículo 1°) además de establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, permite que la comunidad recupere algunas construcciones que, con posterioridad a la ocurrencia de un sismo o por el daño de un hombre, pueden verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, lo cual conlleva a que además de ser capaces de resistir las fuerzas verticales y horizontales de un sismo, puedan incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, establece los parámetros para la adición,

A las autoridades del Estado como lo es el municipio demandado le corresponde promover las acciones necesarias para garantizar la vida e integridad de los residentes en Colombia (art. 29. C.P.), y para tal fin, deben prevenir la ocurrencia de situaciones que amenacen o pongan en peligro esos derechos, como es precisamente la denunciada y probada en este asunto.

²² Consejo de Estado. 25001-23-27-000-2002-03041-01(AP) "En el anterior contexto, y luego de examinar la actuación, encuentra la Sala que no tienen vocación de prosperidad los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de primer grado, pues tanto a la Alcaldía Local de San Cristóbal como a la Caja de Vivienda Popular les asiste responsabilidad en este asunto, dado que su conducta omisiva respecto de la problemática en la Urbanización Nueva Roma Sur Oriental contribuyó a la vulneración del derecho e interés colectivo a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente. En efecto, no se advierte en el expediente ningún elemento del que se deduzca válidamente que la Alcaldía Local de San Cristóbal haya ejercido las funciones de control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas en la ejecución de las obras de la mencionada urbanización, pese a que sí tuvo conocimiento de las mismas, como quiera que le fueron remitidas por la Curaduría Urbana núm. 1 las licencias a través de las cuales se autorizó la construcción de dicho desarrollo urbanístico, según consta a folios 316 a 319. Si bien, tal como lo indicó la apelante, la Alcaldía Local de San Cristóbal no participó en la construcción y en la enajenación de los inmuebles ni en la elaboración de los estudios técnicos de la obra, es lo cierto que sí le correspondía ejercer unas funciones de vigilancia y control para asegurar que se cumplieran debidamente las normas sobre desarrollos urbanos. Además, tampoco hizo uso de los instrumentos que le confiere la Ley 9ª de para procurar la reubicación en zonas apropiadas de los habitantes de los predios que hacen parte de desarrollos urbanos localizados en zonas propensas a derrumbes o deslizamientos"

modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997 y señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones

Conforme lo expuesto, si se observa con detenimiento los hechos de esta demanda, existe evidencia técnica y científica que la estructura existente de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** efectuada por las sociedades y personas naturales demandadas omiten el cumplimiento estricto de normas de diseño, así mismo evidencia la inexistencia de seguimientos e interventorías dispuestos para tal propósito, de tal manera que se encuentra probado el desconocimiento de los requisitos y determinantes exigidas por el “Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes - NSR-98” expedido por medio del Decreto 33 de 1998 y normas concordantes, así como por el Código de Ética para el ejercicio de la Ingeniería en General y sus Profesiones Afines y Auxiliares (Ley 842 de 2003), generando como consecuencia de ello, estructuras de cimentación inestables.

En ese sentido debe quedar claro que los asentamientos tienen un límite de servicio el cual resulta del cálculo de asentamientos inmediatos, por consolidación, los asentamientos secundarios y los asentamientos por sismo. La evaluación de los asentamientos debe realizarse mediante modelos de aceptación generalizada empleando parámetros de deformación obtenidos a partir de ensayos de laboratorio o correlaciones de campo suficientemente apoyadas en la experiencia.

En el caso en ciernes los hechos de la demanda dan cuenta, entre otras circunstancias, de deficiencias en las condiciones geotécnicas y estructurales, lo cual conlleva a deficiencias estructurales que disminuyen la seguridad estructural de la edificación y reduce la condición geotécnica que permite la prevención de desastres previsibles técnicamente, como son los eventos sísmicos.

En ese sentido, el artículo H.4.1.9.2 de la NSR de 1998, precisa de manera expresa que además de existir una dimensión límite en los asentamientos, también se debe establecer el límite de dichos asentamientos bajo condiciones específicas, la cual condensa el legislador en los siguientes términos:

H.4.1.9.2 -Límites de asentamientos totales: Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:

(a) Para construcciones aisladas 30 cm, **siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.**

(b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

Pues bien, en el presente caso nos encontramos ante la evidencia de afectaciones a la funcionalidad de servicios y accesos a la construcción, lo cual se demuestra con asentamientos que superan los límites establecidos. Así, los asentamientos disminuyen la condición sismo resistente de la estructura, pues su respuesta ante eventos sísmicos se encuentra gravemente afectada en comparación con construcciones que no presentan este tipo de deficiencias, esto resulta aún más grave cuando existen hoy evidencias de afectación en la funcionalidad de las conducciones de servicios y accesos a la edificación.

c. LITERAL M) DE LA LEY 472 DE 1998.

En primer lugar, debe tenerse en consideración que las licencias de construcción y de urbanismo, corresponden a actos administrativos que crean situaciones particulares y concretas, los cuales, de acuerdo con su naturaleza y presunción de legalidad, son de obligatorio cumplimiento. Al respecto, debe tenerse en consideración que las licencias de construcción y urbanismo autorizan todas las actuaciones y obras en torno a un desarrollo urbanístico.

Por lo expuesto es claro que las actuaciones urbanísticas comportan una serie de acciones de parcelación, urbanización y edificación que deben ajustarse al desarrollo urbanístico general autorizado en la licencia, el cual incluye como parte esencial del mismo la acreditación de estudios geotécnicos y estructurales que aseguran la seguridad sísmica de la construcción.

Según el artículo 3° de la Ley 388 de 1997, es obligación del Estado posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, a la infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios; atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad; propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades, los beneficios del desarrollo, la preservación del patrimonio cultural y natural y mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Asimismo, el literal m del artículo 4° de la ley 472 de 1998 consagra, que "Son derechos e intereses colectivos, entre otros, los relacionados con: (...)

“La realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.”

Frente a este tema en concreto ha sido reiterada la Jurisprudencia del H. Consejo de Estado²³ que ha establecido los parámetros para la protección del aludido derecho colectivo, para lo cual ha previsto algunos supuestos estructurantes que abran de acreditarse por parte de quien solicite la salvaguarda de este derecho:

- La realización material o real de construcciones, edificaciones o desarrollos urbanos.
- Que no haya correspondencia o exista contradicción entre lo anterior, con lo que se dispone, permite o prohíbe en la ley que regule la materia, que para el caso en estudio no es otro que el Plan de Ordenamiento Territorial, la Norma Sismo Resistente y las normas que regulan esta materia.
- Que haya una afectación o se ponga en riesgo la calidad de vida de los habitantes, como consecuencia de los dos puntos anteriores.

En el caso que se pone a su consideración, se evidencia la consolidación de estos tres elementos, en los siguientes términos:

CRITERIOS JURISPRUDENCIAL H. CONSEJO DE ESTADO	SITUACIÓN REAL DEL INMUEBLE EDIFICIO ALCAZAR I - PH
La realización material o real de construcciones, edificaciones o desarrollos urbanos.	Que inicialmente la urbanización fue debidamente aprobada por la Curaduría Urbana (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución 03-2-0322 del once (11) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada al plano urbanístico CU2-S 373/4-00 respectivamente, documentos debidamente protocolizados en la precitada escritura pública siete mil cuatrocientos treinta y nueve (7.439) del dieciocho (18) de diciembre de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el precitado folio de matrícula inmobiliaria matriz

²³ Vg. Gr. Concejo de Estado. Sentencia 00575(AP) del 04 de enero de 1999. Ponente: RAMIRO SAAVEDRA BECERRA.

	50N-20333132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad. Posteriormente, una vez constituida la citada urbanización, la constructora demandada gestionó ante la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad, la modificación del citado desarrollo, específicamente para subdividirla en dos (2) etapas de urbanismo denominadas primera (1) y segunda (2) etapa, solicitar licencia de urbanización para la segunda (2) etapa y rediseñar el proyecto urbanístico, actuaciones que fueron aprobadas por la Curaduría Urbana Dos (2) de esta ciudad en virtud de la Resolución RES05-2-0407 del nueve (9) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada al plano urbanístico CU2-S373/4-02 respectivamente, documentos que igualmente fueron protocolizados en la escritura pública dos mil quinientos ochenta (2.580) del treinta (30) de mayo de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de esta ciudad, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20490476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad.
Que no haya correspondencia o exista contradicción entre lo anterior, con lo que se dispone, permite o prohíbe en la ley que regule la materia, que para el caso en estudio no es otro que el Plan de Ordenamiento Territorial, la Norma Sismo Resistente y las normas que regulan esta materia.	Deficiencias constructivas por omisión en el diseño y construcción conforme la Ley 400 de 1998, el Decreto 33 de 1998 y Decreto 34 de 1999. Inconsistencias entre lo construido y lo aprobado por la licencia, asentamiento diferencial.
Que haya una afectación o se ponga en riesgo la calidad de vida de los habitantes, como consecuencia de los dos puntos anteriores.	Violación de los límites de asentamientos totales previstos en el artículo H.4.1.9.2 de la NSR-98. Violación de los parámetros de construcción y supervisión conforme a la Ley 842 de 2003 y 400 de 1998, respectivamente.

En ese sentido, cuando el legislador previó como derecho colectivo la realización de construcciones respetando las disposiciones jurídicas y dando prevalencia a la calidad de vida de los habitantes, reconoció el carácter público y por ende imperativo de las normas urbanas y de sismos resistencia en la sociedad²⁴.

En ese derrotero, el Congreso de la República al expedir la Ley 400 del 19 de agosto de 1997, por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismos resistentes, estableció los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

En este orden de ideas y de conformidad con lo establecido en el artículo 2, ibidem, las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en la referida ley y en las disposiciones que la reglamenten, con el fin de evitar problemas de seguridad estructural de las edificaciones.

²⁴ Consejo de Estado. Expediente 136 de 2000. Mg. Pon JUAN ANGEL PALACIO HINCAPIE; “El Artículo 88 de la Constitución Política, dispone que “La Ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella.

“También regulará las acciones originadas en los daños ocasionados a un número plural de personas, sin perjuicio de las correspondientes acciones populares.

“Así mismo, definirá los casos de responsabilidad civil objetiva por el daño inferido a los derechos e intereses colectivos”.

En desarrollo de este precepto constitucional se expidió la Ley 472 del 25 de agosto de 1998 y en el artículo 2º define las acciones populares como “los medios procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos”.

En el inciso segundo del Artículo 2º dice que “las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible”.

De lo anterior se tiene que es procedente la presente acción, como quiera que está encaminada a la protección de un derecho colectivo como es la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente, así como la realización de las << construcciones>> , edificaciones y desarrollos respetando las disposiciones jurídicas (Art. 4º Literales l y m de la Ley 472 de 1998) con ocasión de la ocurrencia de la calamidad pública del terremoto del 25 de enero de 1999, ocurrido en la zona del Eje Cafetero.

Sea este el momento para recordar que uno de los principales motivos que dieron a la aplicación de normas sismo resistente en Bogotá y el país lo constituye el hecho que nos encontramos ubicados en una zona de amenaza sísmica, es decir, una zona con la probabilidad estadística de la ocurrencia (o excedencia) de cierta intensidad sísmica (o aceleración del suelo) en un determinado sitio, durante un período de tiempo. El conocimiento de esta probabilidad es importante para constructores, ingenieros y planificadores pues dicha regla legal pretende evitar que se generen daños irremediables sobre la vida.

Para calcular la amenaza sísmica es necesario conocer las características de las fuentes que pueden producir un evento, como son las fallas geológicas, la magnitud máxima probable, la ruta de viaje de las ondas sísmicas y las características de amplificación de las ondas sísmicas particulares para zona.

i. BOGOTA FRENTE A LA NORMA SISMO RESISTENTE

La ciudad de Bogotá está ubicada en un ambiente sismo tectónico complejo, encontrándose cerca de lineamientos de fallas como los sistemas de fallas del Borde Llanero, Romeral, Salinas Suárez, entre otras.

Según el Estudio General de Amenaza Sísmica para Colombia (INGEOMINAS -AIS, 1997), el cual divide el territorio nacional en tres tipos de amenaza sísmica Alta, Media y Baja, Bogotá está ubicada en una zona de amenaza sísmica media, en la cual se pueden esperar aceleraciones en roca cercanas al 20 % de la gravedad. En ese sentido es importante recordar que la ciudad de Bogotá se ha visto afectada por eventos sísmicos, que han causado daños significativos en edificios y otras estructuras, registrándose un último evento de gran intensidad hacia el año de 1966.

Entre 1992 y 1996 se realizó el Estudio de Microzonificación Sísmica de Bogotá con recursos del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE, Fondo Nacional de Calamidades e Ingeominas, y como Entidades Ejecutoras Universidad de los Andes e Ingeominas. En ese sentido el Estudio de Microzonificación Sísmica de Bogotá (MZSB -1997), dividió la ciudad en zonas de igual respuesta dinámica. Zona 1. Cerros, zona 2. Piedemonte, zona 3. Lacustre A, zona 4. Lacustre B y zona 5. Terrazas y Conos.

Esta división permite establecer los espectros de diseño para construcción sismo resistente en la ciudad. A su vez el estudio estima los posibles escenarios de daños para construcciones, líneas vitales y heridos que se podrían presentar en la ciudad a raíz de un sismo de fuente cercano, intermedio y lejano.

Quiere decir lo expuesto que la norma sismo resistente además de establecer criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, prevé las recomendaciones mínimas para calcular la amenaza sísmica a partir del control de las fuentes que pueden producir un evento, como son las fallas geológicas, la magnitud máxima probable, las fuerzas y ondulaciones generadas por otras construcciones, la ruta de viaje de las ondas sísmicas y las características de amplificación de las ondas sísmicas particulares para zona.

ii. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA GEOTÉCNICA

El Título H de la NSR-98 tiene por fin establecer el conjunto de actividades que comprenden la investigación del subsuelo, los análisis y las recomendaciones de ingeniería para el diseño y construcción de obras en contacto con el suelo o la roca, de tal forma que se garantice el comportamiento adecuado de la edificación y se protejan las vías aledañas, las instalaciones de servicios públicos y los predios y construcciones vecinas. En ese sentido precisa el numeral H.1.1.1, lo siguiente:

*“H.1.1.1 OBJETIVO Y ALCANCE. Estas normativas establecen los criterios básicos para la elaboración de los estudios geotécnicos que comprenden la investigación del subsuelo, **los análisis de la información y las recomendaciones para el diseño y la construcción de excavaciones, estructuras de contención y cimentaciones de las edificaciones.** Así mismo se dan las recomendaciones respecto a la vegetación en las zonas aledañas a la edificación” (Negrilla y subraya fuera del texto)*

Esta es una definición amplia y suficiente que muestra por sí sola el alcance de un Estudio Geotécnico, el cual resulta más integral que el tradicional “estudio de suelos” previsto en la anterior norma -Decreto 1400 de 1984-, pues a partir de la expedición de la referida disposición se generó un mayor compromiso por parte de los profesionales encargados de llevarlos a cabo en los términos de cumplimiento y responsabilidad. De allí que el artículo H.1.1.2., advirtiera:

“H.1.1.2.2 - Cumplimiento y Responsabilidad - El cumplimiento de estas normas básica mínimas no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico de realizar todas las investigaciones y análisis adicionales necesarios para garantizar un adecuado conocimiento del subsuelo, la estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura preexistente.”

Quiere decir lo expuesto, que, al desarrollarse los estudios de suelos, los ingenieros de suelos se comprometen a cumplir a cabalidad las normas básicas del referido Título H, no pudiéndose eximir el ingeniero responsable de la ejecución de los estudios geotécnicos de realizar todas las investigaciones y los análisis adicionales y realizar las visitas técnicas “in situ” que fueran necesarias para **garantizar** un adecuado conocimiento del subsuelo y su entorno.

Así las cosas, podemos afirmar que la investigación del Subsuelo comprende el conocimiento del origen geológico, su exploración, y los ensayos de campo y laboratorio que permitan la caracterización física, mecánica e hidráulica del subsuelo. Igualmente podemos sostener que los análisis que acompañan el estudio de suelos están dirigidos a interpretar técnicamente los parámetros y la evaluación de los posibles mecanismos de falla y las recomendaciones para el diseño y construcción de las cimentaciones y otras obras relacionadas con el subsuelo.

Producto de lo expuesto, resulta admisible desde el punto de vista técnico y doctrinal el concepto de estudio geotécnico que en su momento estableció el artículo H.2.1.1. de la NSR- 98, que lo definió en los siguientes términos:

“H.2.1.1 - DEFINICIÓN - Se define como estudio el conjunto de actividades que comprenden el reconocimiento de campo, la investigación del subsuelo, los análisis y recomendaciones de ingeniería necesarios para el diseño y construcción de las obras en contacto con el suelo, de tal forma que se garantice un comportamiento adecuado de la edificación, protegiendo ante todo la integridad de las personas ante cualquier fenómeno externo, además de proteger vías, instalaciones de servicios públicos, predios y construcciones vecinas.”

Conforme el Título H de la NSR-98 corresponde al ingeniero geotécnico realizar una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establece en el Título H - Estudios Geotécnicos.

En ese sentido el ingeniero geotecnista tiene obligación de elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, **se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico.**

En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

“Los datos geotécnicos de la zona del proyecto muestran que se encuentran suelos muy blandos hasta 20 m de profundidad y suelos ligeramente mejores hasta 100 m de profundidad en la zona del proyecto. La cimentación transfiere las cargas por columna a través de los pilotes en su mayor parte sólo en los 5 m inferiores de los pilotes de 25 m de longitud que se hicieron para el proyecto. Esto genera incrementos de esfuerzos significativos en los suelos hasta profundidades por debajo de 40 m. La distribución de cargas en los pilotes ha generado que los pilotes se hayan asentado mucho más de lo previsto en los diseños en el proceso de transferencia de la carga al suelo.

Debido al alto contenido de agua que tiene el suelo este es muy compresible, y los incrementos de esfuerzos transmitidos por la cimentación lo comprimen produciendo desplazamiento del agua, lo cual toma un largo tiempo debido a que la permeabilidad del suelo es muy baja. Este proceso de consolidación se ha venido desarrollando y con base en los datos de las mediciones de asentamientos y los cálculos realizados se estima que falta del orden del 60% de los asentamientos totales que se pueden producir a largo plazo.

Los asentamientos máximos totales esperados son del orden de 50 a 60 cm hacia la parte central de las zonas cargadas con valores que pueden ser del orden de la mitad hacia los bordes de dichas áreas cargadas. Esto implica asentamientos totales y diferenciales inadmisibles que ya se han evidenciado, pero cuya severidad debería seguir progresando en el tiempo haciéndose cada vez más grave. Por lo tanto, se concluye que la cimentación del proyecto adolece de un problema grave que requiere de un refuerzo para garantizar su funcionalidad a largo plazo.

Como medida de mitigación del problema se considera que es necesario reforzar la cimentación con la construcción de pilotes adicionales que tengan la capacidad de transferir las cargas a los suelos más competentes por debajo de 20 m de profundidad. Se considera que dichos pilotes deben tener una longitud de no menos de 40 m con una capacidad de por lo menos el 40% de las cargas actuantes. La función de estos pilotes será aliviar las cargas de los suelos en la medida que se sigan presentando los asentamientos de los suelos que se están consolidando, y de esta forma controlar la progresión de dichos asentamientos. Para que se pueda transferir la carga a los nuevos pilotes es necesario que se produzcan asentamientos adicionales que permitan la transferencia de carga por fricción y desplazamiento relativo entre los nuevos pilotes y el suelo. Estos

asentamientos son del orden de 5 cm. Al aliviarse la carga sobre los suelos que se están consolidando los asentamientos adicionales que se presentarán serán de menor magnitud con lo que se podrá controlar el asentamiento remanente del sistema a valores estimados del orden de 8 cm con su estabilización a largo plazo.”.

En atención a los principios generales de responsabilidad es necesario destacar que el daño debe ser cierto, en tal sentido, se entiende que el daño es cierto cuando a los ojos del juez aparece evidencia contundente de la acción lesiva que el victimario (constructora, administración distrital y profesionales responsables) ha producido o seguirá produciendo sobre el patrimonio y condición moral en los demandantes. En nuestro caso, el daño derivado de deficiencias constructivas causar cuatro daños distintos al propietario de unidades privadas y copropietarios de bienes comunes: (1) la necesidad de invertir costes en la reparación para recuperar el uso pleno de la unidad privada y comunal; (2) la depreciación del bien inmueble producto del menor coste del inmueble; (3) la lesión sufrida por otros bienes comunales del edificio o, finalmente, (4) el coste moral derivado del daño.

La complejidad en el comportamiento de un edificio es tan grande que resulta casi imposible predecir con precisión el patrón hundimientos y de las fisuras que se podrá desarrollar, así como la dirección en que se podrá inclinar. Esta complejidad se suele simplificar en demasía por los constructores designando arbitrariamente a la compresibilidad del subsuelo y a la extracción de agua del subsuelo como las únicas responsables de todos los problemas de hundimiento diferencial que acumulan los edificios, de hecho, esa fue la excusa inicial que se le manifestó a mis mandantes por parte de funcionarios de la sociedad constructora lo cual resultó equivocado y mendaz a la luz de los estudios que se han venido desarrollando desde 2018.

Diversos estudios²⁵ han establecido que el origen de los daños generalmente se inicia en los errores del diseño de la cimentación en suelos deformables que al paso de los años suelen causar la pérdida de verticalidad de una estructura, el hundimiento regional también influye en esta inclinación y finalmente, en los últimos años se ha podido comprobar que los árboles han causado la inclinación de edificios de pocos pisos y viviendas de unos y dos pisos, por último, los sismos igualmente contribuyen a este problema.

Pues bien, fue a partir del año 2016 que mis prohijados, ante la falta de una respuesta clara y contundente por parte de la constructora decidieron emprender una serie de estudios para esclarecer las dudas que se venían presentando en el seno de la comunidad producto de las múltiples evidencias de un posible daño. Fue así que, ante la solicitud de los copropietarios, justamente cuando se evidenciaron problemas de asentamientos, se procedió a ordenar inicialmente evidenciar la causa del daño mediante estudios de orden topográfico, con los resultados y estableciéndose el lugar donde se estaba generando el daño, se procedió a concentrar el esfuerzo con el fin de establecer la causa del perjuicio y si el mismo era de tracto sucesivo.

Los estudios contratados dan cuenta del tipo de daño y como este, no es perceptible en un momento determinado, sino con el discurrir del tiempo, pues deviene de fuerzas, condiciones del terreno y condiciones constructivas que, aunadas, van evidenciando la existencia del daño.

iii. RESPONSABILIDADES DE LOS PROFESIONALES DISEÑADORES Y EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

- **Responsabilidad de los profesionales responsables del diseño**

²⁵ Enrique Santoyo V. y Enrique Santoyo Retos Geotécnicos En Edificios Ligeros. TGC Geotecnia y TGC Ingeniería. <http://tgc.com.mx/tgc/wp-content/uploads/2013/11/art002.pdf>

Siendo la actividad de la ingeniería, una profesión que tiene por fin garantizar la vida y bienes de los ciudadanos, la jurisprudencia y la doctrina han coincidido en el sentido que esta es una actividad reglada que por sus condiciones tiene una clara finalidad social y debe considerarse por tanto de orden de orden público. En virtud de ello, el legislador estableció un marco normativo que garantizara la estabilidad estructural de las edificaciones.

Los antecedentes legislativos de la regulación de las construcciones sismo resistentes en Colombia, se remontan al Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes (Decreto 1400 de 1984)²⁶, dictado con fundamento en la autorización conferida por la Ley 11 de 1983. Con posterioridad a este Código y en el año de 1993 surgió la iniciativa de expedir una nueva Ley que actualizara el Código existente. Según la Sentencia C-193 de 2006²⁷, *“tal iniciativa fue impulsada principalmente por la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica y apoyada por el Fondo Nacional de Calamidades. El proyecto fue cuidadosamente estudiado y se sometió a la aprobación del Comité AIS 100 de la Asociación que cuenta, a su turno, con la presencia de más de sesenta expertos. Una vez aprobado por el Comité, el proyecto se sometió a la opinión pública y, en ese orden de ideas, se convocó a un amplio grupo de profesionales, instituciones y universidades con el propósito de discutir el proyecto”*²⁸

La promulgación de la Ley 400 de 1997, que se constituye en la primera Ley Marco sobre construcciones sismo resistentes. La finalidad de dicha norma se explica en la Exposición de Motivos que fue referenciada en la Sentencia C - 193 de 2006²⁹ de la siguiente manera:

“La exposición de motivos al Proyecto de Ley número 218 de 1995 (Cámara) hace referencia a una de las amenazas más persistentes a las que se ve enfrentado el territorio nacional: los terremotos. Como se sabe, la superficie terrestre se compone de placas que se mueven en distintas direcciones y chocan entre sí. Colombia - recuerda la exposición de motivos - ‘está localizada dentro de una de las zonas sísmicamente más activas de la tierra, la cual se denomina Anillo Circumpacífico y corresponde a los bordes del Océano Pacífico. El emplazamiento tectónico de Colombia es complejo pues en su territorio convergen la placa de Nazca, la placa Suramericana y la placa Caribe’³⁰. ‘El choque de las placas es constante y la mayoría de las veces incluso imperceptible. Provoca, sin embargo, ‘fuertes deformaciones en las rocas al interior de la tierra, las cuales al romperse súbitamente hacen que la energía acumulada se libere en forma de ondas y sacuda la superficie terrestre. Estos son los terremotos’ ”.

²⁶ Esta normatividad se expide con posterioridad al terremoto de Popayán del 31 de marzo de 1983, a partir de las facultades extraordinarias que se le otorgaron al presidente la República para atender la emergencia.

²⁷ M.P. Humberto Antonio Sierra Porto. Conoce de la constitucionalidad de los artículos 4 numerales 9, 24, 32 y 41; 26 33 y 35 de la Ley 400 de 1997. El demandante consideró que las normas acusadas vulnerarían el derecho a la igualdad previsto en el artículo 13 de la Constitución Nacional, el derecho a elegir libre oficio y profesión y el derecho al trabajo.

²⁸ Ministerio de Transporte; Ministerio de Desarrollo; Ministerio de Gobierno; Dirección Nacional para la Prevención y Atención de Desastres; Instituto de Investigaciones en Geociencias, Minería y Química, Ingeominas; Superintendencia Bancaria; Departamento Administrativo de Planeación Distrital de Santa Fe de Bogotá, D.C.; Sociedad Colombiana de Ingenieros; Sociedad Regionales de la Sociedad Colombiana de Ingenieros; Sociedad Colombiana de Arquitectos; Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural; Asociación de Ingenieros Estructurales de Antioquia; Sociedad Colombiana de Geotécnica; Seccional Colombiana del American Concrete Institute; Camacol Nacional; Camacol Antioquia; Camacol Cundinamarca, Camacol Valle, Instituto Colombiano de Normas Técnicas, Icontec; Instituto Colombiano de Productores de Cemento, ICPC; Asociación Colombiana de Productos e Concreto, Asocreto; Acerías Paz del Río; Universidad de los Andes; Universidad Javeriana (Facultad de Ingeniería); Universidad Javeriana (Facultad de Arquitectura); Universidad Nacional de Bogotá; Universidad Nacional de Medellín; Universidad Nacional de Manizales; Universidad del Cauca; Universidad Industrial de Santander; Universidad del Quindío; Universidad del Valle; Universidad EAFIT de Medellín.” (Gaceta del Congreso, miércoles 13 de diciembre de 1995, No. 465, p. 13).

²⁹ Según la Sentencia C – 193 de 2006, dicha ley se dicta porque muestra “...las dificultades derivadas de la falta de aceptación y de conciencia acerca “de la responsabilidad de cumplir” con las normas sismo resistentes y se pronuncia al respecto de las actitudes tanto de los ingenieros estructurales como de los arquitectos, de los constructores del sector oficial en el manejo de la prevención de desastres, de las aseguradoras, del sector de normalización sísmica y de los usuarios”.

³⁰ Gaceta del Congreso, miércoles 13 de diciembre de 1995, No. 465, p. 9.

Por lo expuesto es claro que el objeto de la Ley 400 de 1997, según artículo 1°, es el de establecer los, *“criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos”*.

Igualmente, la ley establece que las construcciones y edificaciones deben cumplir con los condicionamientos técnicos y estructurales para que sean capaces *“... de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso”*³¹. Por otra parte, se establece que se dispondrá de los parámetros para *“...la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ley”*³².

En el numeral 8° del artículo 4° de la Ley 400 de 1997 se establece la definición de *“Construcción sismo resistente”*, que consiste en aquella edificación, *“que cumple con el objeto de esta ley, a través de un diseño y una construcción que se ajusta a los parámetros establecidos en ella y sus reglamentos”*. Del mismo modo en el artículo 15 de la misma regulación se impone la obligación a los curadores o a las oficinas o dependencias distritales o municipales a cargo de la expedición de las licencias de construcción de verificar que la edificación propuesta satisfaga todos los requisitos exigidos por la Ley y sus reglamentos.

Si bien la Ley 400 de 1997 no especifica todos los requisitos de carácter técnico y científico que las construcciones deben cumplir para efectos de ser consideradas sismos resistentes, el artículo 45 le confiere al Gobierno Nacional potestad reglamentaria en esta materia y sus artículos siguientes determinan el marco normativo al cual tendrán que ceñirse los decretos reglamentarios.

Paralelamente, el párrafo del artículo 46 indica que los decretos reglamentarios deben ser encabezados por la sigla NSR (Normas Sismo Resistencia), seguida por los dos últimos dígitos del año de expedición. Finalmente, los artículos 47 y 48 dispone de qué manera deben estar organizados temáticamente los decretos reglamentarios sobre sismo resistencia y los contenidos mínimos de cada título.

Siguiendo esta disposición el Gobierno expidió la Norma de Sismo Resistencia NSR-98, adoptada por medio del Decreto 33 de 1998, modificado y adicionado a su vez por los Decretos 34 de 1999, 2809 de 2000 y 52 de 2002. Recientemente se dictó el Decreto 926 de 2010, *“por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10”*, que da lugar a que se expida *“El Reglamento Colombiano de Sismo Resistencia”*. En el artículo tercero del Decreto se indica que la actualización de las normas sobre sismo resistencia se realiza teniendo en cuenta *“Que con posterioridad a la expedición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-98 han ocurrido en el país sismos importantes que han causado víctimas y daños a las edificaciones dentro de los cuales se destacan: el sismo del Quindío de enero 25 de 1999 que afectó la zona cafetera y especialmente las ciudades de Armenia y Pereira, el sismo de Pizarro del 15 de noviembre de 2004 que afectó la ciudad de Cali y el sismo de Quetame del 24 de mayo de 2008 que causó daños en la ciudad de Bogotá”*. Hay que resaltar que según la última

³¹ Párrafo del artículo primero de la Ley 400 de 1997.

³² Inciso 2do del artículo 1 de la Ley 400 de 1997.

normatividad sobre sismo resistencia (NSR-10), en el capítulo sobre “zonas de amenaza sísmica y movimientos sísmicos de diseño” la ciudad de Bogotá se encuentra en una zona de amenaza sísmica intermedia.

Conforme el marco normativo vigente de las construcciones sismo resistentes, habrá que determinarse cuáles construcciones están sujetas a dicha normatividad atendiendo al ámbito temporal de la norma. Sea lo primero apuntar que la Ley 400 de 1997 fue sancionada el 19 de agosto de 1997 y publicada en el Diario Oficial el 25 de agosto de 1997. Paralelamente, su artículo 56 dispone que su entrada en vigor sería seis meses después a la fecha de su sanción. **Así pues, todas las licencias de construcción solicitadas a partir del 19 de febrero de 1998 hasta el 15 de julio de 2010 deben ceñirse a los lineamientos de la Ley 400 de 1997 y de la norma NSR-98**, y las licencias de construcción solicitadas a partir del 15 de julio de 2010 se deben ajustar a la misma Ley 400 y a la norma NSR-10 del Decreto 926 de 2010.

Aclarado el ámbito de la norma sismo resistente y su aplicación en el tiempo, es menester analizar de donde emerge el régimen de responsabilidad tanto de los diseñadores como de los constructores que ejercen la actividad de la ingeniería y de la construcción.

En primer lugar, la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Frente a las condiciones y requisitos que deben acreditar los responsables de una construcción la H. Corte Constitucional ha manifestado en la sentencia 964 de 1999, lo siguiente:

“En primer término, el riesgo social que genera la actividad social debe ser claro y afectar, o poner en peligro, el interés general y derechos fundamentales; pero eso no es suficiente; es además necesario que ese riesgo pueda ser disminuido de manera sustantiva gracias a una formación académica específica. En efecto, no tiene sentido que la ley profesionalice ciertos oficios e imponga, como requisito para su ejercicio, un título de idoneidad, si los riesgos de esa actividad no pueden ser claramente reducidos gracias a una formación, pues, de no ser así, la exigencia del título sería inadecuada e innecesaria. Por ende, sólo puede limitarse el derecho a ejercer un oficio y exigirse un título de idoneidad, cuando la actividad genera (i) un riesgo de magnitud considerable, (ii) que es susceptible de control o de disminución a través de una formación académica específica.”

Es por ello que se presume que, en desarrollo de un diseño, el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

En tal sentido los diseños geotécnicos, los diseños de construcción de la estructura, y los diseños elementos no estructurales, de la edificación debe realizarse de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñado cuando así lo exija la Ley 400 de 1997.

En cuanto al diseño de los estudios geotécnicos el artículo A.1.3.2. advierte:

A.1.3.2 - ESTUDIOS GEOTECNICOS - Debe realizarse una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establece en el Título H - Estudios Geotécnicos. El ingeniero geotecnista debe elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los

resultados obtenidos en el laboratorio, se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico. En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

En ese sentido, la norma es clara al precisar los requisitos que deberá prever el estudio geotécnico el cual sintetiza en los siguientes términos:

A.1.5.4 - ESTUDIO GEOTECNICO - Para efectos de obtener una licencia de construcción debe presentarse un estudio geotécnico realizado de acuerdo con los requisitos del Título H del presente Reglamento. El estudio geotécnico debe ir firmado por un ingeniero civil facultado para ese fin, y debe hacer referencia a: (a) lo exigido en A.1.3.2, a la definición de los efectos locales exigida en A.2.4, a la obtención de los parámetros del suelo para efectos de la evaluación de la interacción suelo-estructura tal como la define el Capítulo A.7, cuando esta es requerida por el Capítulo A.3, y a las demás que exija el Título H.”

En cuanto el diseño estructural la norma señaló en su artículo A.1.3.4. las etapas y condiciones que deben acreditarse para efecto del cumplimiento de las normas de sismo resistencia en los diseños de este tipo de elementos, para lo cual precisó:

A.1.3.4 - DISEÑO ESTRUCTURAL - El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuada ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. A continuación, se especifican las etapas que deben llevarse a cabo, dentro del alcance de este Reglamento, en el diseño de edificaciones diferentes a las cubiertas en A.1.3.11:

Paso 1 - Predimensionamiento y coordinación con los otros profesionales - Definición del sistema estructural, dimensiones tentativas para evaluar preliminarmente las diferentes solicitudes tales como: la masa de la estructura, las cargas muertas, las cargas vivas, los efectos sísmicos, y las fuerzas de viento. Estas dimensiones preliminares se coordinan con los otros profesionales que participan en el diseño.

Paso 2 - Evaluación de las solicitudes definitivas - Con las dimensiones de los elementos de la estructura definidas como resultado del paso 1, se evalúan todas las solicitudes que pueden afectar la edificación de acuerdo con los requisitos del Título B del Reglamento. Estas incluyen: el efecto gravitacional de la masa de los elementos estructurales, o peso propio, las cargas de acabados y elementos no estructurales, las cargas muertas, las fuerzas de viento, las deformaciones impuestas por efectos reológicos de los materiales

estructurales y asentamientos del NSR-98 - Capítulo A.1 - Introducción A-4 suelo que da apoyo a la fundación. Así mismo se debe determinar la masa de la edificación y su contenido cuando así lo exige el reglamento, la cual será empleada en la determinación de los efectos sísmicos, de acuerdo con los siguientes pasos.

Paso 3 - Obtención del nivel de amenaza sísmica y el valor del Aa - Este paso consiste en localizar el lugar donde se construirá la edificación dentro de los mapas de zonificación sísmica dados en el Capítulo A.2 del Reglamento y en determinar el nivel de amenaza sísmica del lugar, de acuerdo con el valor del parámetro Aa obtenido en los mapas de zonificación sísmica del Capítulo A.2. El nivel de amenaza sísmica se clasificará como alta, intermedia o baja. En el Apéndice A-3 se presenta una enumeración de los municipios colombianos, con su definición de la zona de amenaza sísmica, y el valor del parámetro Aa, entre otros.

Paso 4 - Movimientos sísmicos de diseño - Deben definirse unos movimientos sísmicos de diseño en el lugar de la edificación, de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.2 del Reglamento, tomando en cuenta: (a) la amenaza sísmica para el lugar determinada en el paso 3, expresada a través del parámetro Aa, el cual representa la aceleración horizontal pico efectiva del sismo de diseño, (b) las características de la estratificación del suelo subyacente en el lugar a través de un coeficiente de sitio S, y (c) la importancia de la edificación para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo a través de un coeficiente de importancia I. Las características de los movimientos sísmicos de diseño se expresan por medio de un espectro elástico de diseño. El Reglamento contempla descripciones alternativas del sismo de diseño, ya sea a través de familias de acelerogramas, o bien por medio de expresiones derivadas de estudios de microzonificación sísmica; las cuales deben determinarse siguiendo los requisitos dados en el Capítulo A.2.

Paso 5 - Características de la estructuración y del material estructural empleado - El sistema estructural de resistencia sísmica de la edificación debe clasificarse dentro de uno de los sistemas estructurales prescritos en el Capítulo A.3: sistema de muros de carga, sistema combinado, sistema de pórtico, o sistema dual. El Reglamento define limitaciones en el empleo de los sistemas estructurales de resistencia sísmica en función de la zona de amenaza sísmica donde se encuentre localizada la edificación, del tipo de material estructural empleado (concreto estructural, estructura metálica, mampostería estructural, o madera), de la forma misma como se disponga el material en los elementos estructurales según esté en posibilidad de responder adecuadamente ante movimientos sísmicos como los esperados por medio de su capacidad de disipación de energía, la cual puede ser especial (DES), moderada (DMO) o mínima (DMI); de la altura de la edificación, y de su grado de irregularidad.

Paso 6 - Grado de irregularidad de la estructura y procedimiento de análisis - Definición del procedimiento de análisis sísmico de la estructura de acuerdo con la regularidad o irregularidad de la configuración de la edificación, tanto en planta como en alzado, su altura, las características del suelo en el lugar, y el nivel de amenaza

sísmica, siguiendo los preceptos dados en el Capítulo A.3 de este Reglamento.

Paso 7 - Fuerzas sísmicas - Obtención de las fuerzas sísmicas, FS, que deben aplicarse a la estructura para lo cual deben usarse los movimientos sísmicos de diseño definidos en el paso 4.

Paso 8 - Análisis sísmico de la estructura - El análisis sísmico de la estructura se lleva a cabo aplicando los movimientos sísmicos de diseño prescritos, a un modelo matemático apropiado de la estructura, tal como se define en el Capítulo A.3. Este análisis se realiza para los movimientos sísmicos de diseño sin ser divididos por el coeficiente de capacidad de disipación de energía, R, y debe hacerse por el método que se haya definido en el paso 6. Deben determinarse los desplazamientos máximos que imponen los movimientos sísmicos de diseño a la estructura y las fuerzas internas que se derivan de ellos.

Paso 9 - Desplazamientos horizontales - Evaluación de los desplazamientos horizontales, incluyendo los efectos torsionales de toda la estructura, y las derivas (desplazamiento relativo entre niveles contiguos), utilizando los procedimientos dados en el Capítulo A.6 y con base en los desplazamientos obtenidos en el paso 8.

Paso 10 - Verificación de derivas - Comprobación de que las derivas de diseño obtenidas no excedan los límites dados en el Capítulo A.6. Si la estructura excede los límites de deriva, calculada incluyendo los efectos torsionales de toda la estructura, es obligatorio rigidizarla, llevando a cabo nuevamente los pasos 8, 9 y 10, hasta cuando cumpla la comprobación de derivas. NSR-98- Capítulo A.1 - Introducción A-5

Paso 11 – Combinación de las diferentes solicitaciones – Las diferentes solicitaciones que deben ser tenidas en cuenta, se combinan para obtener las fuerzas internas de diseño de la estructura, de acuerdo con los requisitos del Capítulo B.2 del Reglamento, por el método de diseño propio de cada material estructural. En cada una de las combinaciones de carga requeridas, las solicitaciones se multiplican por el coeficiente de carga prescrito para esa combinación en el Capítulo B.2 del Reglamento. En los efectos causados por el sismo de diseño se tiene en cuenta la capacidad de disipación de energía del sistema estructural, lo cual se logra empleando unos efectos sísmicos reducidos de diseño, E, obtenidos dividiendo las fuerzas sísmicas FS, determinadas en el paso 7, por el coeficiente de capacidad de disipación de energía R ($E = FS / R$). El coeficiente de capacidad de disipación de energía, R, es función de: (a) el sistema de resistencia sísmica de acuerdo con la clasificación dada en el Capítulo A.3, (b) del grado de irregularidad de la edificación, y (c) de los requisitos de diseño y detallado de cada material, para el grado de capacidad de disipación de energía correspondiente (DMI, DMO, o DES), tal como se especifica en el Capítulo A.3.

Paso 12 - Diseño de los elementos estructurales - Se lleva a cabo de acuerdo con los requisitos propios del sistema de resistencia sísmica y del material estructural utilizado. Los elementos estructurales deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos propios del grado de capacidad de disipación de energía prescrito en el Capítulo A.3, lo cual

le permitirá a la estructura responder, ante la ocurrencia de un sismo, en el rango inelástico de respuesta y cumplir con los objetivos de las normas sismo resistentes. El diseño de los elementos estructurales debe realizarse para los valores más desfavorables obtenidos de las combinaciones obtenidas en el paso 11, tal como prescribe el Título B de este Reglamento.

Por lo expuesto es dable concluir que el diseño y construcción de una edificación sometida a la NSR-98 debía llevarse a cabo como se indicaba en el título A.1.3., debiéndose acreditar las diferentes etapas de los estudios, construcción y supervisión técnica, conforme las previsiones de los Decretos 33 de 1998 y 34 de 1999, lo cual conlleva a que la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recaiga en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Son estas razones las que invitan a presumir que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

- **Responsabilidad de los profesionales en el proceso de construcción**

En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Siendo claro que para efecto de la construcción debían cumplirse los parámetros de la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y 34 de 1999, se hace necesario puntualizar que los profesionales que adelantaron o permiten la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional, razón por la cual deben ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

Conforme la ley 400 de 1997, *“Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes”* en el parágrafo único del artículo 1, es una obligación de los constructores y los profesionales responsables mantener las edificaciones incólumes, no obstante tener que enfrentar temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y temblores fuertes con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso, por los que deberá responder el empresario, en ese sentido señala:

“ARTICULO 1. OBJETO. La presente ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, 23 reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de

quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ley.

PARAGRAFO. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan las construcciones sismo resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso. El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales. (Subrayas fuera de texto)

Según el Doctor Javier Tamayo:

“La norma pareciera establecer una responsabilidad objetiva de los constructores que, pese a cumplir con la ley sobre construcciones, deben asumir en algunos casos los riesgos derivados de los temblores de tierra. Decimos que la norma es absurda porque uno entiende que cuando no se construye de acuerdo con lo previsto en la ley, el constructor incurre en culpa y es responsable. Y también entiende que cuando, pese a cumplirse las normas de construcción, el temblor de tierra causa daños en la edificación, el daño es imputable a una causa extraña y, por tanto, el constructor se exonera a la luz de lo previsto en los principios generales de la responsabilidad objetiva.”³³

Quedando claro el grado de responsabilidad de los constructores y los diseñadores del proyecto, debe precisarse que la obligación a los que estos se encuentran sometidos de resultado, por lo que la consecuencia más trascendental de la naturaleza de esta obligación, es que, el incumplimiento en la ejecución del contrato o presentándose un vicio en la construcción, el suelo o los materiales durante los diez años siguientes a la construcción, se presume la responsabilidad del constructor, y por tanto este tendrá que probar alguno de los supuestos de causa extraña para desvirtuar el nexocausal que lo ata a ese daño.

En este caso la responsabilidad es objetiva y por tanto el elemento subjetivo del hecho ilícito no es fuente de imputación de responsabilidad. No obstante, la ley al no definir si la obligación del constructor es de medio o de resultado, como en ningún contrato lo hace el legislador, es pacífica la posición de la doctrina, la jurisprudencia, y algunos laudos arbitrales, sobre este tema.

Al respecto la Doctora Diana Lucia Barrientos dice, por ejemplo, que:

“En la OBLIGACIÓN DE RESULTADO el deudor de la prestación se obliga a producir un resultado específico y si no da, se presume en culpa al deudor y solo se libera demostrando una causa extraña. Es así el caso del empresario- constructor su obligación es de Resultado. En estos casos de incumplimiento hay una presunción de culpa pues se ha considerado que la obligación del constructor es de RESULTADO”³⁴

El Doctor Javier Tamayo dice que:

“En nuestro concepto, la responsabilidad contractual y extracontractual

³³ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá: LEGIS, 2010, p. 1386.

³⁴ BARRIENTOS GÓMEZ, Diana Lucia, Responsabilidad Civil en el sector de la construcción. Responsabilidad Civil y del Estado. Volumen 3. Medellín: Librería jurídica Sánchez R. Ltda., 1997, p 46 y 47.

de los constructores prevista en los artículos 2060 y 2351 del Código Civil es presunta; cuando nos referimos a la responsabilidad del dueño por la ruina del edificio expusimos nuestros argumentos, según los cuales, al dueño por la ruina hay que probarle la culpa, mientras que al constructor se le presume la ilicitud”³⁵

La H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia de junio 02 de 1958 dijo al respecto:

“(…) Como ya se dijo en los antecedentes de este fallo, Juan de la C. Guerra Galindo se comprometió a hacerle un edificio al demandante Luis Morales M. Tal clase de convenios de hallan expresamente regulados en nuestro Código Civil por disposiciones especiales, entre cuyas normas se hallan los artículos 2.057 y 2.060 de la citada obra, que establecen la responsabilidad del constructor hasta por un lapso de diez años subsiguientes a la terminación de la obra. En el caso subjudice la construcción encomendada a la dirección técnica de Guerra Galindo se derrumbó parcialmente antes de haber sido terminada dicha obra. Y consta de autos y lo observa el sentenciador en la parte motiva de su fallo que el demandado no adujo durante la secuela del juicio prueba alguna capaz de exonerarlo de responsabilidad en el insuceso a que se ha hecho referencia, al efecto dijo el Tribunal: Para exonerarse de responsabilidad incumbía al demandado demostrar caso fortuito, fuerza mayor o la intervención de una causa extraña que no le sea imposible. No probó aquél, pero ni siquiera alegó ninguna de aquellas circunstancias eximentes de responsabilidad, y tan sólo se limitó a afirmar que la destrucción de parte de la obra se produjo por deficiencia de la pilastra construida por el demandante y que sostenía las viguetas de concreto y la techumbre, con lo cual se colocó en la hipótesis de excepción prevista en la regla tercera del artículo 2.060 prenombrado, por cuanto los materiales de la pilastra en cuestión fueron suministrados por el dueño. Mas, como ya se dijo, para que el constructor quede libre de responsabilidad por la destrucción de la obra cuando ésta obedece a vicios de los materiales suministrados por el dueño, se requiere que el vicio no sea de aquéllos que el artífice, por su oficio, haya debido conocer. Y no cabe duda de que la deficiencia de una columna para sostener viguetas de concreto es un vicio que un arquitecto, como lo es el demandado, estaba en la obligación de conocer (...)”³⁶(Subrayas fuera de texto)

La jurisprudencia arbitral también se manifestó sobre este tópico el 16 de febrero del 2004, en el litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Conconcreto S.A, con ocasión de la ejecución de un contrato de construcción:

“(…) Los vicios de construcción determinantes de la ruina de la edificación, provenientes por la mala calidad de los materiales, o de dirección, originados por la defectuosa aplicación de las reglas de la construcción directamente, sirven para ubicar la responsabilidad del artífice; y se presume la culpa del contratista por el comportamiento en la ejecución, pues éste debe garantizar el resultado de que la obra no ha de presentar ninguna clase de imperfecciones. (...) (...)”

³⁵ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá: LEGIS, 2010, p. 1385.

³⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 02 de junio de 1958. Magistrado Ponente: Ignacio Escallón.

Como quiera que el empresario asume el deber de ejecutar la obra en los términos que se convienen, el resultado, de ese modo, debe estar en consonancia debe estar en consonancia con el deber negocial. Por eso, se afirma que la obligación del artífice de una obra es de resultado, y no de medio. (...)

*(...) Empero, no cambia o altera la responsabilidad del empresario, derivada de las obligaciones a su cargo, por el simple hecho de que el dueño o comitente se comprometa a colaborar. La obra debe ejecutarse en los términos convenidos, asumiendo aquel, como se dijo, la obligación de resultado: la entrega en la forma prevista y sin que adolezca de defectos o imperfecciones que atenten contra la estabilidad en integridad de la obra. **De ese modo, la responsabilidad se radica en cabeza del constructor por el resultado buscado y solo podría exonerarse si prueba una causa extraña: fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de un tercero o la culpa del dueño o contratante. Con mayor razón si el constructor es un profesional en esa específica materia** (...)*³⁷(Negrilla y subraya fuera del texto).

Amén de lo expuesto, es pertinente traer a colación lo preceptuado por el artículo A.1.3.8., el cual señala de manera diamantina el alcance de la responsabilidad del constructor, advirtiendo:

A.1.3.8 - CONSTRUCCIÓN - La construcción de la estructura, y los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título I. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997.

Corolario de lo expuesto es procedente concluir que el constructor es el profesional -ingeniero o arquitecto-, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de la edificación conforme los planos aprobados, no pudiéndose dar ninguna interpretación distinta a los estudios aprobados so pena de violar las normas de urbanismo y los presupuestos éticos que rigen a la materia, es por ello que cualquier incongruencia entre lo aprobado y lo construido es de exclusiva responsabilidad de este, pudiéndose generar una responsabilidad compartida en el evento en que los profesionales diseñadores hayan consentido estas sin la aprobación por parte de las entidades encargadas de su revisión, en tal sentido la obligación del constructor es de resultado y por ende se presume su culpa salvo que se esgriman eximentes de responsabilidad como fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de un tercero o la culpa del dueño o contratante, los cuales, sobra advertir, no operan para el caso en ciernes.

iv. FALTA DE SUPERVISIÓN TÉCNICA

³⁷ TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Árbitros Rafael H. Gamboa Serrano, José Alejandro Bonivento Fernández, Ramón Eduardo Madriñán de la Torre. Laudo del 16 de febrero de 2004. Litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Conconcreto S.A.

En relación con aquellos oficios u ocupaciones - sea a nivel profesional, técnico o empírico - cuyo ejercicio pueda implicar un riesgo para el conglomerado social, la Corte reafirma su jurisprudencia en el sentido de establecer que frente al ejercicio de este tipo de actividades se prevé una mayor injerencia estatal *“como quiera que tales actividades involucran al individuo en la esfera de los derechos de los demás y el interés social, por lo que incluso puede estar sometidas a la realización de servicios sociales obligatorios.”*³⁸

En sentencia reciente también se ocupó la Sala Plena de esa Corporación sobre el tema. En la sentencia C-191 de 2005 le correspondió a la Corte realizar el juicio de constitucionalidad de los artículos 5º, 18 y 20 de la Ley 842 de 2003 *“Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de ética profesional y se dictan otras disposiciones”*³⁹. En el desarrollo de sus consideraciones, el Tribunal constitucional reiteró su jurisprudencia en relación con el artículo 26 superior e insistió en la estrecha relación existente entre la libertad de ejercer profesión u oficio y el derecho al trabajo.

Como en otras múltiples ocasiones, la Corte recordó que la protección constitucional del derecho a escoger de modo libre oficio o profesión se orienta en dos direcciones. De un lado, se confiere al Legislador la facultad de establecer los límites y restricciones que deban adoptarse para hacer compatible el ejercicio del oficio o profesión con la convivencia social. De otro, se orienta a especificar que cualquier límite o restricción que se trace en relación con la posibilidad de elegir libremente oficio o profesión debe ser justificado y obedecer a criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

A partir de la amplia protección que el ordenamiento constitucional le confiere a la libre elección de profesión u oficio, se deriva que al Legislador le está vedado realizar regulaciones orientadas a hacer nugatorio el ejercicio de esa libertad. La facultad que la misma Constitución le confiere al Legislador para efectos de regular el derecho a ejercer oficio o profesión ha de restringirse estrictamente a los casos en que la inspección y vigilancia estatal sea indispensable y debe limitarse también a la necesaria imposición de servicios sociales obligatorios. De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, uno de los puntos centrales de toda regulación estatal en la materia, es la protección de la colectividad contra el riesgo. A propósito de lo anterior, la Corte citó la sentencia C-964 de 1999 mediante la cual le correspondió verificar a esta Corporación la constitucionalidad de los artículos 1, 3, 5, 6, 10, 12, 14 y 15 de la Ley 14 de 1975, *“por la cual se reglamenta la profesión de Técnico Constructor en el territorio nacional”*⁴⁰.

En relación con el concepto de riesgo social, expuso la Corte en la mencionada sentencia que esta expresión no está exenta de ambigüedades, razón por la cual es preciso, según la Corporación, admitir al menos dos tipos de interpretación. Una interpretación en sentido restringido y una interpretación en sentido amplio. Desde una óptica amplia, puede decirse *“que todas las actividades tienen una implicación social inevitable.”*⁴¹ Según lo expresado por este Tribunal constitucional, son pocos los oficios que no trascienden la esfera individual. Esto, sostiene la Corte, es

³⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-031 de 1999.

³⁹ La Corte Constitucional formuló los problemas jurídicos de la siguiente manera: (i) ¿desconoce el Legislador el artículo 26 de la Constitución Nacional cuando delega en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) la facultad de ampliar el alcance de algunas de las actividades a las que se refiere la clasificación nacional de ocupaciones (los subgrupos 02 y 03)” sin reparar que tal facultad de regular lo concerniente a la libertad de escoger profesión u oficio está reservada al Legislador? (ii) Al exigir el artículo 18 de la Ley 842 de 2003 *“que todo trabajo relacionado con el ejercicio de la ingeniería deberá ser dirigido por un ingeniero”* infringe el derecho de toda persona a una vivienda digna, a un ambiente sano, ¿así como el derecho que habilita a los arquitectos para ejercer su profesión? (iii) al prescribir el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 que *“toda propuesta que se formule en las licitaciones y concursos abiertos por entidades públicas del orden nacional, seccional o local, para la adjudicación de contratos cuyo objeto implique el desarrollo de las actividades catalogadas como el ejercicio de la ingeniería deba ser avalado, en todo caso, cuando menos, por un ingeniero inscrito y con tarjeta de matrícula profesional en la respectiva rama de la ingeniería.”* ¿Vulnera esa disposición el derecho de los arquitectos a ejercer su profesión?

⁴⁰ La Corte Constitucional formuló de la siguiente manera el problema jurídico bajo examen en aquella ocasión: ¿está el Legislador facultado para profesionalizar la labor de los auxiliares de la construcción o (...) por el contrario esa decisión vulnera el núcleo esencial del derecho a ejercer oficio?

⁴¹ Corte Constitucional. Sentencia C-964 de 1999.

más evidente en las sociedades contemporáneas donde tanto los progresos en el ámbito del conocimiento como la aplicación del principio de división del trabajo implican que las distintas labores se complementen y se nutran mutuamente. Llamó la atención la Corporación en aquella ocasión, sobre lo inadecuado que sería partir de una perspectiva muy amplia del riesgo social. De adoptarse un enfoque así, se llegaría “al extremo de permitir una regulación de casi todas las ocupaciones en la sociedad contemporánea”⁴² y se acabaría por vaciar de contenido el derecho a la libre elección de oficio o profesión.

A juicio de la H. Corte, únicamente puede partirse de una interpretación restrictiva del concepto de riesgo social por cuanto *“el concepto de riesgo social no se refiere a la protección constitucional contra contingencias individuales eventuales sino [versa sobre el] amparo del interés general, esto es, [trata acerca de] la defensa y salvaguarda de intereses colectivos que se materializan en la protección de los derechos constitucionales de los posibles usuarios del servicio”*. Cuando las actividades realizadas por los ciudadanos en ejercicio de su libertad de elegir oficio o profesión pueden eventualmente poner en peligro el interés general o los derechos constitucionales de los posibles destinatarios de tales actividades, entonces se está frente a un riesgo social. La H. Corporación recordó de manera simultánea que para poder hablar de riesgo social el riesgo debe: (i) ser claro; (ii) afectar o poner en peligro el interés general y los derechos constitucionales fundamentales; (iii) poder ser conjurado o disminuido de modo sustantivo mediante una formación académica específica. Solo bajo estos supuestos opera lo consignado en el artículo 26 superior cuando señala que *“las ocupaciones, artes u oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen riesgo social.”*

Corolario de lo expuesto se puede concluir que el realizar construcciones sismo resistentes, es una actividad que implica, como se indicó, un riesgo social evidente, cuales, que en caso de un terremoto la edificación no resista el sismo y se derrumbe ocasionando muerte o lesiones a las personas y a los bienes y produciendo detrimentos patrimoniales. En ejercicio de su libertad de configuración, el Legislador no extendió a los profesionales constructores en arquitectura e ingeniería la posibilidad de asumir la responsabilidad por la orientación, diseño y construcción de una obra sismo resistente pues estimó que una formación académica específica era requisito sine qua non para poder conjurar o disminuir de modo sustantivo el riesgo sísmico y contribuir a salvar la vida y la integridad de miles y miles de personas. Excluir a quienes no tienen la formación adecuada para asumir las actividades previstas en los artículos demandados es una medida a todas luces razonable desde el punto de vista constitucional, producto de ello surge la figura del supervisor técnico como el responsable de verificar, constar que los diseñado se construya por parte del constructor responsable conforme las premisas previstas en los estudios específicas que se aprueban por parte de las autoridades competentes. En ese sentido, en torno a la figura del supervisor técnico ha manifestado:

“Justamente el propósito de la Ley 400 de 1997 fue dotar al país de una legislación que contribuyera a la realización de construcciones más sólidas, las cuales, en caso de presentarse terremotos fueran capaces de resistirlos o de incrementar el nivel de resistencia a fin de reducir a un mínimo el riesgo en pérdida de vidas humanas y destrucción de bienes y de defender, en tal sentido, el patrimonio estatal y ciudadano.

Con base en las consideraciones expuestas en párrafos anteriores y en las pruebas allegadas al expediente, procederá la Corte a establecer que, en el caso concreto, la Ley 400 de 1997 no desconoció el derecho a la igualdad contenido en el artículo 13 superior. Por una parte, el enfoque de las profesiones es distinto. Por otra, como tuvo la Corte oportunidad de mostrarlo, el artículo 26 superior habilita al Legislador para exigir títulos

⁴² Ibidem.

de idoneidad cuando el ejercicio de determinadas actividades implique un riesgo social. El riesgo social que conllevan las actividades previstas en los artículos demandados de la Ley 400 de 1997 cumple con los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional: no solo es claro, sino que, de no prevenirlo, se puede afectar en forma grave el interés general y los derechos constitucionales fundamentales. Ese riesgo puede ser conjurado o disminuido de manera considerable si quien ejerce las actividades previstas en la Ley 400 de 1997 puede demostrar que cuenta con una formación académica específica para asumir responsabilidad por la construcción, la dirección de construcción, la interventoría, la supervisión técnica, y el diseño - estructural y no estructural - de una edificación sismo resistente capaz de enfrentar de manera sólida el riesgo social de un terremoto.

Es factible sostener que la amenaza sísmica en el territorio colombiano representa, como se ha sostenido una y otra vez, “un silencioso, pero grave peligro para muchos millones de colombianos.” Ciertamente es que los terremotos no se pueden prevenir. No lo es menos, sin embargo, que la capacidad destructiva de un terremoto puede mitigarse cuando se combinan una serie de variables dentro de las que se encuentra “la resistencia de los elementos físicos sometidos a las fuerzas generadas por el temblor.” Justamente en esa dirección se orienta la distinción realizada por el Legislador en la Ley 400 de 1997 y ella se ajusta por entero a lo dispuesto en el ordenamiento constitucional.

Atina el actor cuando señala que el juicio de igualdad siempre implica la elección de un criterio, de un tertium comparationis, con fundamento en el cual o bien se equipara una situación con otra o bien se diferencia una situación de otra. (...)

No obstante, lo expuesto, no es entendible como los constructores responsables, sociedad constructora, socios y representante legal omitieron efectuar la supervisión bajo los términos y requisitos de la NSR de 1998. No es admisible la forma en que se hizo entrega de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II pues el constructor de manera irresponsable hizo entrega de la supervisión sin adjuntar toda la documentación exigida por la norma para los supervisores técnicos, lo cual deja una clara estela de dudas sobre el proceso de construcción, más aún cuando se omite hacer entrega de las condiciones técnicas en que se hizo dicha supervisión conforme el artículo I.1.2. En ese sentido brillan por su ausencia los controles sobre planos, especificaciones y materiales, previstos por el artículo I.2.4.

En el caso en ciernes además de omitirse efectuar la entrega de todos los documentos por parte de la supervisión técnica al constructor, también se omitió hacerle entrega a los propietarios y a la propia propiedad horizontal pretermitiendo las previsiones del artículo I.2.2.2 e I.2.2.2.1 de la NSR-98, que advierte de manera expresa:

I.2.2.2 - El supervisor técnico debe entregar como culminación de sus labores, una copia del registro escrito mencionado en 1.2.2.1., al propietario y al constructor de la estructura y de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento. El supervisor técnico debe conservar este registro escrito al menos por cinco años contados a partir de la terminación de la construcción y de su entrega al propietario y al constructor.

I.2.2.2.1 - Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el propietario a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad.

En tal sentido ni el administrador provisional ni el administrador definitivo, ni mucho menos el comité de recepción de zonas comunales ha recibido el informe mencionado en 1.2.2.1., a la copropiedad, razón suficiente para que se encuentre probado la violación del título I de la NSR-98.

v. CERTIFICADO DE OCUPACIÓN

El artículo 53 del Decreto 1469 de 2010 define el permiso de ocupación como el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica que las obras nuevas se construyeron de conformidad con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción y que las obras de adecuación cumplen a cabalidad las normas de sismo resistencia y/o las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

En ambos casos, y en el evento de verificarse el incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, el Decreto 1469 de 2010 (antes 1600 de 2015 y 564 de 2006) ordena que la autoridad competente se abstenga de expedir el certificado correspondiente e iniciar el trámite para la imposición de sanciones a que haya lugar en los términos de la Ley 810 de 2003, modificatoria de la Ley 388 de 1997.

Así las cosas, la falta de este certificado implica inclusive la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, lo anterior producto que la aplicación de los numerales 1, 3 y 4 del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, se establece que ésta sanción procede contra quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no aptos para esas actuaciones; o para quienes realicen esas actividades en terrenos aptos para dichas actuaciones, pero que las ejecuten sin licencia, **o en contravención a ella.**

En cualquiera de estos escenarios, para la imposición de la sanción se deben adelantar las investigaciones e inspecciones respectivas, y el proceso sancionatorio debe atender los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo y observar el debido proceso. Sólo en el acto que impone la sanción se puede ordenar la suspensión de los servicios públicos domiciliarios

vi. INFORME DE LA SOCIEDAD INGESTRUCTURAS Y JEOPROBE REFERENTE A LOS INCUMPLIMIENTOS CONSTRUCTIVOS

En el presente proceso se allega informe de las sociedades INGESTRUCTURAS y JEOPROBE en el cual se establece la violación de sendas normas constructivas, las cuales solicitaremos será relacionadas y definidas en el expertico que se desarrolle para el efecto.

En tal sentido es importante precisar que el Distrito Capital de Bogotá cuenta con su propio Código de Construcción, adoptado por el Acuerdo 20 de 1995 y complementado, adicionado y modificado por los Acuerdos 74 de 2001, 193 de 2006 y 304 de 2007, el cual tiene dos componentes: las normas para edificaciones corrientes y el Código de infraestructura. Este último se refiere: “...a las obras de infraestructura urbana tales como redes urbanísticas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, basureros y vías, e incluye las estructuras capitales tales como puentes, torres de transmisión, túneles, canales e interceptores hidráulicos”.

En tal sentido el artículo 5to del Código de Edificaciones, precisa que su contenido está definido por *“las normas básicas que deben cumplir las edificaciones estructuras corrientes con principal referencia, la suficiencia estructural, la salubridad y protección y seguridad para los casos de incendio y pánico colectivo”* y su finalidad es, acorde con lo dispuesto en el artículo A.1.1.1, *“establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad”*.

Así las cosas, solicito se proceda a incorporar el informe Iacon S.A. a esta demanda y se analice de manera detallada el informe con respecto a las violaciones suscitadas en este proceso.

d. VIOLACION AL RÉGIMEN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS LITERAL N LEY 472 DE 1998.

Tratándose de bienes inmuebles, debe entenderse que las normas relativas a la calidad e idoneidad de los mismos están contenidas no sólo en las normas generales de protección al consumidor, sino también en las particulares que se refieren a esta clase de bienes y las condiciones mínimas de calidad e idoneidad que éstos deben cumplir, en orden a la satisfacción de las necesidades para las cuales son adquiridos por los consumidores.

De conformidad con lo expuesto, si al adquirirse el inmueble mediante un contrato de compraventa y configurarse una relación de consumo, éste presenta deterioros en los elementos que lo componen, carecerá de las características necesarias para satisfacer las necesidades para las cuales fue adquirido, incumpliendo, por ende, las condiciones de calidad e idoneidad, pudiendo incurrir el constructor en eventuales sanciones por violación a las normas sobre protección al consumidor, con el consecuente derecho del adquirente del inmueble para exigir la efectividad de las garantías.

En consideración a que lo hechos relacionados en esta demanda, ocurridos antes de la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011 (12 de abril de 2012), deberá tenerse en cuenta lo normado por el Decreto 3466 de 1982, que establecía que la idoneidad de un bien o servicio es la aptitud que éste tiene para satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la normal y adecuada satisfacción de las necesidades para las cuales está destinado.

En ese sentido es menester advertir que la Superintendencia de Industria y Comercio no ha establecido un término específico de garantía respecto de los inmuebles, razón por la cual, el término será el que otorgaba el proveedor y en caso de no haberse indicado, se tendrá en cuenta que en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9 donde se dispone respecto al evento en el cual se presumirá la garantía mínima presunta para los bienes no perecederos, el término de la misma y las condiciones que deben cumplirse para que el productor, distribuidor o expendedor respondan por un término de garantía inferior a aquella:

"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos

Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el

productor, distribuidor o expendedor que alegue haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa.

Sin perjuicio de lo anterior, para los siguientes productos, se presumirá el término de dicha garantía como mínimo, en las siguientes condiciones:

- 1. Para pisos, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 2. Para muebles y enseres, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 3. Para repuestos (de vehículos y motos), por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 4. Para llantas, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 5. Para monturas y lentes, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 6. Para calzado, por dos (2) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original."*

De acuerdo con lo anterior, el productor, distribuidor y/o expendedor, en tal situación sólo estaría obligado a otorgar la garantía que pactó con el consumidor, así el término sea inferior al señalado en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9. Entonces, como el término de garantía de inmuebles no había sido fijado antes de la entrada en vigencia de la ley 1480 de 2011 de manera específica, los inmuebles comprados antes del 12 de abril de 2012 se regirán acorde con lo expuesto en precedencia, aplicándose lo relativo a la garantía para bienes no perecederos, sin detrimento de la facultad que tienen los productores y proveedores de bienes y servicios de informar al consumidor un término de garantía diferente.

No obstante ello, en el caso en ciernes es menester advertir que en tratándose de deficiencias constructivas no solo existe la posibilidad de acudir a las disposiciones legales contenidas en el Estatuto del Consumidor (Decreto 3466 de 1982), pues, como bien lo afirma Corte Constitucional, para la defensa de los derechos de los consumidores existen varias vías, que desde la óptica constitucional, concurren y se multiplican a fin de formar un amplio conjunto de instrumentos en procura de los derechos de la comunidad en general.

Precisamente, esa H. Corporación al revisar la constitucionalidad de algunas disposiciones del Decreto Ley 3466 de 1982, expresó:

“Los derechos del consumidor, no se agotan en la legítima pretensión a obtener en el mercado, de los productos y distribuidores, bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad y de aptitud para satisfacer sus necesidades, la cual hace parte del contenido esencial del derecho al consumidor. El derecho del consumidor cabe advertir, tiene carácter poliédrico. Su objeto, en efecto, incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías; indemnización de perjuicios por productos defectuosos; acciones de clase etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los

órganos reguladores).

Los poderes públicos, en las instancias de producción y aplicación del derecho, en la permanente búsqueda del consenso que es característica del Estado social y misión de sus órganos, deben materializar como elemento del interés público que ha de prevalecer, el de la adecuada defensa del consumidor, para lo cual deben habilitarse procedimientos y mecanismos de participación y de impugnación con el fin de que sus intereses sean debidamente tutelados. La apertura y profundización de canales de expresión y de intervención de los consumidores, en los procesos de decisión de carácter público y comunitario, pertenecen a la esencia del derecho del consumidor, puesto que sin ellos los intereses difusos de este colectivo, que tienen carácter legítimo, dejan de proyectarse en las políticas públicas y en las actuaciones administrativas, con grave perjuicio para el interés general y la legitimidad de la función pública, llamada no solamente a aplicar el derecho preexistente sino generar en torno de sus determinaciones el mayor consenso posible”⁴³.

Por lo expuesto es claro que a la luz de la Ley 472 de 1998 y dada la naturaleza jurídica de las acciones colectivas y la finalidad constitucional que con ella se persigue, esta se erige en un mecanismo que *“instituye un mecanismo que estimule al ciudadano para incoarlas mediante estímulos de carácter premial, que, aunque son de carácter económico no pueden confundirse, en ningún caso con una indemnización por la reparación de un daño. El resarcimiento de perjuicios es asunto extraño por completo a la finalidad de estas acciones en las que lo que se defiende no son intereses privados, ni derechos subjetivos de alguien en particular, sino el interés colectivo, que es superior a los de carácter individual, pero que no podría ser protegido por la decisión jurisdiccional sino mediara la interposición de la acción.*

Tratándose de la protección de los derechos de los consumidores, no se requiere entonces la existencia de un daño, tampoco la de un perjuicio, ni hay lugar mediante el ejercicio de una acción colectiva a una indemnización reparatoria, como ya se dijo. Lo que el legislador protege es el derecho de quienes adquieran un producto o servicio determinado a no resultar defraudados en la confianza pública que el productor debe honrar permanentemente y con respecto a todos. Es la simple posibilidad de que lo ofrecido no corresponda a la realidad en calidad, cantidad, condiciones de higiene y demás especificaciones particulares del producto o del servicio, lo que merece la protección del Estado. Son, como se ve, los denominados en otras legislaciones “intereses difusos”, que no obstante serlo, tienen sin embargo la protección prevista por el legislador y decretada luego, en cada caso, por el juez.”⁴⁴

Por lo expuesto es menester advertir, que, en el caso de acciones de grupo, el análisis de la vulneración de este derecho colectivo no deviene de la vulneración del Estatuto del consumidor, como alguna parte de la doctrina lo ha tratado de afirmar, sino de la pretermisión de los derechos que cualquier consumidor tiene frente a los bienes que adquiere⁴⁵.

⁴³ Sentencia C-1141/00 Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁴⁴ Sentencia T-466 de 2003. Magistrado Alfredo Beltrán Sierra.

⁴⁵ Hay un completo desconocimiento de los derechos que protegen al consumidor, así como de las entidades que ejercen su defensa y tutela. Si además tenemos en cuenta que muchas de las disposiciones que contiene el Estatuto del Consumidor son simples sugerencias al comerciante y no verdaderas obligaciones, como los registros de calidad e idoneidad en los que los productores o importadores podrán registrar sus productos (art. 3, Decreto 3466 de 1982), o las garantías de los productos y servicios, incluyendo la supuesta garantía mínima presunta (no es verdaderamente tal) que sólo se hacen exigibles en los productos sobre los cuales el vendedor haya asegurado su calidad o estén registrados en alguno de los registros de calidad o idoneidad (no en todos los productos y servicios, como debería ser una verdadera garantía mínima presunta) (arts. 11-13, Decreto 3466 de 1982) podemos concluir que el consumidor queda, en la práctica, totalmente desamparado.

En este sentido es importante resaltar la sentencia C-1141 de 2000, que es la sentencia hito en el tema de los derechos del consumidor en Colombia, ésta no solo es la primera sentencia de las Altas Cortes que toca este tema, sino una de las más revolucionarias y la que en mayor medida ha ampliado el espectro de protección al consumidor, al reconocer que los derechos del consumidor son multifacéticos, que no se limitan al derecho a obtener en el mercado bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad, sino que incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden sustancial (calidad de bienes y servicios, información); de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías, indemnización de perjuicios por productos defectuosos, acciones de clase, etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los órganos reguladores), entre muchos otros. Al respecto la Corte precisó:

“La protección del consumidor y usuario sería incompleta si ella se limitara a las garantías sobre la calidad de los productos y servicios en función del uso específico y normal al que se destinan y, de otro lado, al complejo de derechos instrumentales -información y participación-, necesarios para intervenir en las distintas esferas de la vida económica y poder ver traducidas sus exigencias legítimas en imperativos del interés público que deben por igual realizar el Estado y la comunidad. Los defectos de los productos y servicios no son indiferentes para el consumidor y el usuario, pues las lesiones que generan pueden afectar su vida, su integridad física y su salud. De ahí que el derecho del consumidor reconozca como elemento de su esencia el derecho a obtener de los productores y distribuidores profesionales, el resarcimiento de los daños causados por los defectos de los productos o servicios, con el fin de garantizar su uso seguro.” (Sentencia C-1141 de 2000. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

También se resalta de esta sentencia el señalar que la responsabilidad del productor o distribuidor de un artículo defectuoso es independiente del vínculo contractual, por lo que no tiene que ser éste quien lo venda directamente al consumidor que sufre un perjuicio, sino que por el simple hecho de producirlo o ponerlo a circular es suficiente para ser responsable ante quien sufre un daño por el defecto del producto. Esta tesis ha sido reiterada por la H. Corte Suprema de Justicia en varias sentencias (7 de febrero de 2007, 30 de abril de 2009, y 24 de septiembre de 2009) al afirmar que en materia de derechos del consumidor no cabe el principio de la relatividad de los contratos.

A pesar de ello la H. Corte Constitucional, por medio de esta providencia, advirtió que la Constitución da un marco general de protección al consumidor, pero que la protección específica debe darla la Ley, por lo que señaló que es un imperativo que el legislador desarrolle los mandatos de la Carta Constitucional en ese sentido, cosa que no había hecho en ese entonces, y no ha realizado todavía, casi diez años después de esta providencia y diecinueve años después de la promulgación de la Constitución Política.

Siguiendo la línea de esta sentencia hito, pronto comenzaron nuevas sentencias a referirse al tema, como la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 13 de diciembre de 2001 que señaló que el derecho de información del consumidor hace parte de la etapa precontractual, y como tal, puede dar pie a una indemnización de perjuicios; y así se siguió estudiando el tema de manera menos importante en sentencias como la del 13 de diciembre de 2002; o las C-973/02 y C-1071/02 de la Corte Constitucional. Posteriormente la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 3 de mayo de 2005 hizo un análisis exhaustivo del tema y limitó el alcance de lo que debe entenderse por consumidor; y más recientemente, esta misma corporación trató el tema en tres ocasiones el año anterior (2009) en sentencias de 22 de abril, 30 de abril, y 24 de septiembre.

En la Sentencia de abril 22, tocó el tema tangencialmente al referirse a los derechos colectivos, pero se pronunció intensamente sobre las acciones de grupo y populares, que son dos medios de defensa importantes para los derechos del consumidor; en la de abril 30 se hizo un extenso recuento sobre los derechos del consumidor, su necesidad, historia y características, y estudió juiciosamente los requisitos para que proceda la indemnización por productos defectuosos, sin embargo, se quedó corta en su conclusión al afirmar que son los consumidores quienes, no obstante estar en una inferioridad manifiesta frente al productor o proveedor, tienen que demostrar contundentemente el defecto del producto, el perjuicio y el nexo de causalidad; y la de septiembre 24 hizo un recuento sobre las sentencias que acerca del tema se han producido hasta el momento.

Según lo anterior, puede entonces concluirse que en Colombia existen muchas normas sobre protección al consumidor, pero que éstas no son realmente efectivas, pues no se adaptan a las necesidades del consumidor colombiano de hoy, y no tienen ni la generalidad ni el carácter imperativo y vinculante que este tipo de normas requieren; y aunque la jurisprudencia de las altas cortes se ha empezado a interesar por el tema a partir del año 2000, y en algo han logrado ampliar la protección que tienen los consumidores colombianos, lo cierto es que aún estamos muy lejos de tener un verdadero catálogo de derechos que protejan suficientemente al consumidor colombiano actual, y de tener una protección como la de otros países del mundo.

En suma la presente demanda pretende generar una ruptura en el tema jurisprudencial al pretender que no solo se declare la responsabilidad de los demandados por la evidente omisión en el cumplimiento de normas de diseño y construcción, e inclusive la responsabilidad por la ineficacia de los funcionarios públicos, sino adicionalmente que la violación de las normas de sismo resistencia tuvo una incidencia directa en la depreciación de los inmuebles y una ruptura del equilibrio contractual entre los consumidores (compradores de apartamentos) y la constructora (vendedora de los bienes particulares), pues solo con los estudios técnicos generados se estableció el tipo de deficiencia que presentaba la estructura de cimentación y la estructura de la agrupación de vivienda **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En el caso en menta nos encontramos ante un evidente hecho por el cual se vulnera el principio de buena fe contractual y se utiliza a la sociedad anónima no con el propósito de lograr un fin constitucional válido, sino con la intención de defraudar los intereses de terceros, entre ellos, los derechos de los compradores de las unidades privadas, es que el ordenamiento jurídico puede llegar a hacer responsables a los asociados, con fundamento en una causa legal distinta de las relaciones que surgen del contrato social. Es entonces en la actuación maliciosa, desleal o deshonesto de los accionistas generadora de un daño para con los terceros, en donde se encuentra la fuente para desconocer la limitación de la sociedad anónima y exigir de los socios, miembros de juntas y gerentes la reparación del daño acontecido.

IX. COMPETENCIA

Conforme las prerrogativas del numeral 10 del artículo 155 del CPACA de manera respetuosa me permito manifestar honorable Juez Administrativo, que es Usted el competente para conocer de los casos relacionados con la protección de los derechos e intereses colectivos, reparación de daños causados a un grupo y de cumplimiento, contra las autoridades de los niveles departamental, distrital, municipal o local o las personas privadas que dentro de esos mismos ámbitos desempeñen funciones administrativas.

X. PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi representada, acompaño los siguientes documentos:

a. Documentales

Acompaño:

1. INFORME DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA: EVALUACIÓN ESTRUCTURAL, DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS, elaborado por la firma INGESTRUCTURAS LTDA, de fecha febrero de 2019.
2. INFORME DE ANÁLISIS GEOTÉCNICOS DETALLADOS, con fecha de elaboración diciembre 27 de 2019, elaborado por la firma JEOPROBE.

b. Testimonios

Solicito, de manera respetuosa, a su Despacho reciba el testimonio de las siguientes personas, todos mayores de edad, vecinos de Bogotá, quienes deberán declarar sobre alguno o algunos de los hechos que han motivado la interposición de la presente demanda, de conformidad con el cuestionario que en la oportunidad legal respectiva se les formulará.

1. Señor Ingeniero **JORGE ALBERTO RODRÍGUEZ**, quien elaboró informe sobre los asentamientos del conjunto observados en diferentes torres, con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: jorge.rodriquez@jeoprobe.com, y quien depondrá los resultados del análisis geotécnico realizado con base en la información que le fue suministrada, visitas de campo al proyecto, análisis de las mediciones realizadas, los parámetros del suelo y estratigrafía obtenida mediante sondeos y ensayos de laboratorio de suelos realizados por JEOPROBE S.A.S., así como las conclusiones y recomendaciones de orden técnico sobre la problemática, soporte de pretensiones.
2. Señor Ingeniero **MAURICIO MARTÍNEZ G.**, quien como Director de Proyectos de JEOPROBE S.A.S., con domicilio en la Avenida Suba No. 115 - 58, Torre A Oficina 405 de Bogotá, D.C., y correo electrónico: mauricio.martinez@jeoprobe.com, quien depondrá sobre su participación en la realización de un estudio geotécnico de tipo forense para identificar las causas y dar recomendaciones para el manejo geotécnico de los problemas de asentamientos que se han venido presentando en la mayor parte de costado sur de la plataforma del sótano y del muro de contención. Así como explicará en detalle los resultados del estudio geotécnico hecho y las conclusiones y recomendaciones para el manejo del problema que presenta la agrupación de vivienda, demandante en el proceso de la referencia.
3. Señora Ingeniera **LILIA ESTER ASHOOK V.**, Representante legal de INGESTRUCTURAS LTDA., quien a costa de la copropiedad realizó un estudio de patología que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para

fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123 A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: lilaashook@hotmail.com, y quién podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

4. Señor Ingeniero **JASON AZUERO**, quien como Director Técnico de la firma INGESTRUCTURAS LTDA. participó en la realización de un estudio de patología y diseño de reforzamiento, que permitiera la evaluación estructural y diagnóstico de los edificios, evaluar eventuales daños y deterioros, establecer las causas de los mismos y sobre esa base, formular un diagnóstico para fundamentar debidamente la eventual rehabilitación, con domicilio en la Carrera 53 No. 123A - 14 de esta ciudad, y correo electrónico: ingestructurasltda@gmail.com, y quién podrá explicar en detalle la descripción de los trabajos realizados, las evaluaciones ejecutadas, los ensayos y resultados de las pruebas, el cálculo numérico de las cargas, la determinación de las cargas que se transmiten a la cimentación, la naturaleza de los daños, el fundamento del diagnóstico y de las recomendaciones que se proponen, para superar de manera técnica y económica las patologías que se presentan en el edificio, las conclusiones técnicas a las que llegó con su estudio, soporte de las pretensiones.

Los mencionados profesionales podrán ser notificados por intermedio del suscrito apoderado, bajo el entendido que es deber de la parte interesada velar por su comparecencia.

c. Interrogatorio de parte

Solicito sea citado el representante legal de la sociedad demandada para que absuelva las preguntas que serán formuladas de manera verbal o escrita, según sea el caso y que versaran sobre los hechos materia de demanda.

XI. ANEXOS

Acompaño al presente escrito en original los siguientes documentos:

- i) Certificación expedida por la Alcaldía Local de Suba, en la que consta la representación legal de la agrupación de vivienda PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ii) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C.
- iii) Los documentos aducidos como pruebas.

- iv) Copias de la presente demanda para los traslados respectivos.

XII. NOTIFICACIONES

- i) Los demandados, **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, CARLOS ELIAS GUTIÉRREZ RIVERA, y LUIS FERNANDO OROZCO ROJAS**, en la Carrera 9 No. 101 - 67 Piso 6 Edificio Naos de Bogotá, D.C., correo electrónico: notificaciones@galias.com.co.
- ii) **BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL - Alcaldía de Suba** Representada por la señora **CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ**, en su condición de Alcalde Mayor de Bogotá, domiciliada en la Carrera 8 No. 10 - 65 de Bogotá, el buzón de notificaciones judiciales de Bogotá, Distrito Capital y de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., es: notificacionesjudiciales@secretariajuridica.gov.co.
- iii) **PRADOS DE LA COLINA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** a través de su representante legal **GIOVANNI ALFREDO KURE CASTILLO** en la Carrera 59 No. 135 - 15 de esta ciudad, correo electrónico: avpradosdelacolina2@gmail.com.
- iv) El suscrito en la Secretaría de ese Despacho, o en la Calle 116 No. 71 B - 14, Of. 304 de esta ciudad capital. E-mail: andvasal@hotmail.com.

Del señor(a) Juez, atentamente;



ANDRÉS HUMBERTO VÁSQUEZ ÁLVAREZ

C.C. No. 79'688.960 de Bogotá,
T.P. No. 109.063 del C. S. de la J.



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado Ponente

AC1612-2022

Radicación n° 11001-31-99-001-2019-00069-01

(Aprobado en sesión de diez de marzo de dos mil veintidós)

Bogotá, D.C., seis (6) de mayo de dos mil veintidós (2022).

La Corte decide sobre la admisibilidad de la demanda presentada por Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II-Propiedad Horizontal para sustentar el recurso de casación que interpuso frente a la sentencia de 28 de junio de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en el proceso declarativo que promovió contra Constructora Las Galias S.A.

I.- ANTECEDENTES

1.- Mediante demanda (2 may. 2019) que posteriormente reformó (17 feb. 2020), la accionante pidió ordenar a la convocada satisfacer la garantía inmobiliaria que le compete, entregándole unas áreas comunes que satisfagan las “*calidades técnicas y normativas*” de rigor, en particular la NSR-10, y, por consiguiente, realizar los

reforzamientos, impermeabilizaciones demoliciones, reparaciones y reconstrucciones de las plataformas, columnas, muros, pasillos, andenes y demás elementos deteriorados, en lo pertinente utilizando mortero estructural y realizando pilotaje. Además, asumir los gastos que implique la reubicación de los vehículos que utilizan los parqueaderos.

Expuso que el 3 de marzo de 2008, con ocasión de la asamblea inaugural, la constructora entregó la administración de la copropiedad al nuevo Consejo, en 2009 la totalidad de las torres y en 2011 las garantías de los bienes comunes, cuya satisfacción le reclamó el 1° de febrero de 2016 debido a que las once plataformas perimetrales que cubren el sótano presentaron problemas estructurales, pero su respuesta fue que estos daños se debieron a los sauces llorones plantados en la franja ambiental aledaña, criterio que reiteró el 14 de diciembre de 2017 frente a reiteradas solicitudes en igual sentido.

Hasta el 3 de marzo de 2018 podía invocar la garantía y dentro del año siguiente emprender las acciones correspondientes, pero interrumpió la prescripción con la solicitud de conciliación que elevó el 13 de febrero de 2019, concluida el 28 de marzo siguiente, en cuyo marco puso en conocimiento el peritaje de Ingestructuras Ltda. que evidenciaba las afectaciones, pero la llamada no aceptó su responsabilidad.

2.- La convocada se opuso a las súplicas y formuló las excepciones de mérito que denominó *“expiración de la*

garantía, ocurrencia del defecto o hecho dañoso fuera del término legal de garantía mínima presunta por la entrega de los bienes esenciales el 18 de abril de 2007”, “prescripción o caducidad de la acción de protección al consumidor” en relación con “las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8”; “inexistencia de nexo causal entre la actividad del constructor y el daño producido -hecho de un tercero”; “incumplimiento de norma técnica de sismo resistencia NSR-98, por el tercero que sembró los árboles”, “inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11, por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presentan afectación alguna”; “la prueba que acredita que el daño ocurrió por problemas en la construcción está viciada al haberse realizado con una norma que no estaba vigente para la época”; “juzgamiento en vía administrativa por los mismos hechos”; y “coincidencia temporo-espacial entre el porte y crecimiento de los sauces llorones y el fracturamiento de las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, del costado sur sobre la calle 134 de la agrupación”.

3.- El 16 de diciembre de 2020, la Delegada para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio emitió sentencia de primera instancia en la cual declaró probada la excepción de prescripción de la acción de protección al consumidor, al tiempo que negó las pretensiones e impuso a la promotora responder por los perjuicios ocasionados por la medida cautelar practicada.

4.- Al desatar la apelación de la actora el Tribunal modificó la anterior decisión para acoger la defensa extintiva solamente en relación con las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8,

mientras que respecto de las restantes (1, 4, 7, 9, 10 y 11) estimó la *“inexistencia del daño”*. En lo demás, ratificó el fallo de primer grado y se abstuvo de condenar en costas de la instancia.

Al efecto consideró que las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8 son bienes esenciales comunes a las torres 1, 2 y 3, de conformidad con la definición que de estos proporciona el art. 3° de la Ley 675 de 2001 y las fotografías anejas al estudio de patología estructural, presumiéndose que su *“entrega efectiva...debió ocurrir”* el 18 de abril de 2007, de manera simultánea a que sucediera lo mismo con los bienes *“privados”* (art. 24 *ib.*), en concreto y según las actas, el apartamento 102 y los parqueaderos 94 y 32, que a su vez permitió continuar con la entrega de las demás unidades *“hasta el 31 de agosto del mismo año”* de acuerdo con tabla presentada.

El 17 de abril de 2017 expiró el plazo de la garantía legal de 10 años (art. 8, Ley 1480 de 2011) sin que la copropiedad reclamara por ella, en la medida que solo lo hizo el 18 de septiembre y 4 de diciembre de ese periodo, amén de que en el siguiente año no ejerció la acción de protección al consumidor (art. 58, num. 3) *“por lo que operó el fenómeno prescriptivo”*.

Reclamaciones previas no cumplieron ese propósito, comoquiera que la elevada en 2010 estuvo *“relacionada con la impermeabilización de los parqueaderos, que no de infraestructura...”*, mientras que la de 2016 versó sobre las

“dilataciones presentes en las torres 1, 2 y 3 y el salón social de conjunto”, según lo muestran los documentos aportados por la convocada, entre ellos un registro fotográfico. Y “aunque pudieran relacionarse con los defectos o daños de las plataformas, en nada repercute sobre el término de prescripción” porque la Constructora no extendió, por lo menos no se probó, nuevas garantías, pues la carta de 3 de febrero de 2011 apenas mencionó que la intervención fue para atender el requerimiento anterior, pero *“no un daño en su estructura”*.

La entrega de la administración de la copropiedad al nuevo Consejo, realizada en la asamblea de 3 de marzo de 2008 *“no incluye la entrega de los bienes comunes esenciales por los que reclama el actor sino la de los no esenciales”* (art. 24 cit.), según manifestó la constructora, en tanto que su contradictora *“nada dijo de la entrega de áreas comunes para ese momento que sirva para desvirtuar la referida presunción”*. Incluso, si se tuviera en cuenta esa fecha, *“igualmente se cumplió el término para acudir a la acción de protección al consumidor. Es decir, la garantía legal expiraría el 3 de marzo de 2018 y la demanda se debía proponer antes del 3 de marzo de 2019”*, toda vez que, si bien la solicitud de conciliación se efectuó el 13 de febrero de ese año (19 días antes del vencimiento), la suspensión que implicó solo duró hasta que se expidió la constancia de su fracaso (28 mar.), sin que sea de recibo la alegación que postula tener en cuenta la calenda de su inscripción (15 ab.), en la medida que la norma (no precisa su nomenclatura) es clara en indicar que prevalece *“lo que ocurra primero”*, amén de que esta

formalidad no se requiere en el caso de la acción de protección al consumidor.

La claridad del artículo 21 de la Ley 640 de 2001 y su interpretación jurisprudencial impiden acoger la alegación del actor en el sentido que dicho trámite conciliatorio no conllevó una suspensión sino una interrupción del término extintivo.

Prados de la Colina fue un proyecto inmobiliario que se construyó por etapas, del cual *“los primeros bienes privados y comunes esenciales entregados fueron los de las torres 1, 2 y 3, incluidas las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, entre los años 2007 y 2008, respecto de las que la prescripción invocada por la Constructora Galias puede prosperar”*; sin embargo, las etapas 5 y 6 y las restantes plataformas fueron entregadas posteriormente y respecto de ellas la demandada no alegó esa excepción, *“sino que se reservó el derecho de discutir las pretensiones de su contraparte...”*, por lo que la Delegada no podía declararla de oficio.

Corresponde, entonces, examinar la defensa de mérito intitulada *“inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11...”*, sobre las que a pesar de que la impulsora no reclamó ante la constructora se endiente cumplida la exigencia *“con la solicitud de conciliación que realizó respecto de todas las plataformas de la agrupación –art. 58, literal g, Ley 1480 de 2011-.”*

Para sustentar su *petitum*, con la reforma de la

demanda la actora aportó el *“Estudio de patología, Agrupación de Vivienda Prados de La Colina II”*, realizado por Ingeestructuras Ltda., que su contraparte atacó y contradijo con varios dictámenes de los que resulta relevante el de *“Patología estructural”*.

Vistas las conclusiones de la primera experticia a la luz de los reproches de su contradictora y comparadas con las del segundo concepto se advierte que aquella incurrió en defectos que ponen en duda su precisión y claridad, afectan la solidez y calidad de sus fundamentos y le restan mérito persuasivo, así: **a)** *“[r]ealizó su análisis a partir de una norma que no regía para el momento de la construcción, esto es, el Reglamento NSR-10, que inició su vigencia a partir del 16 de diciembre de 2010...”*, lo cual es trascendente porque utilizó parámetros de medición contemplados en el Decreto 945 de 5 de junio de 2017 inexistentes en la norma NSR-98, observación que confirmó el testigo Julián Sánchez Prieto y *“también se evidenció con otros dictámenes...”*; **b)** no especificó las fechas en que se tomaron las medidas o muestras, significativo si se pondera que el auto No. 3642 de la Secretaría del Hábitat indica que para el 29 de agosto de 2019 las plataformas 1, 4, 7, 9, 10 y 11 no presentaban asentamientos visibles, lo mismo que evidencia la comunicación de 21 de febrero de ese año mediante la cual la agrupación pide a la constructora reparaciones de las plataformas del costado sur y le manifiesta que la nombrada entidad pública mantiene restringido el uso de los parqueaderos de esa zona y del sendero peatonal de acceso a las torres 1, 2 y 3, *“dejando ver que, por lo menos, para este*

mes las del costado norte no presentaban daños”; c) “no contiene registro fotográfico respecto de esta área...”; y d) no satisface los requisitos de los numerales 3, 5, 6 y 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, “lo que si bien no incide en su admisibilidad, sí afecta su valoración”. No existen otras pruebas para demostrar el punto debatido.

5.- La gestora interpuso oportunamente recurso de casación, que el Tribunal le concedió (28 jun. 2021).

6.- La Corte admitió la impugnación, que la interesada sustentó en tiempo mediante escrito contentivo de cuatro cargos, el inaugural y el tercero enmarcados en la causal primera del artículo 336 del Código General del Proceso y los restantes en la segunda, así:

a).- Mediante el primero denunció la violación directa, por falta de aplicación, de los artículos 4 y 9 de la Ley 1480 de 2011.

Se dolió de que el *ad quem* realizó un análisis restrictivo y adverso a los intereses de los consumidores que desconoce el principio de favorabilidad consagrado en el primero de estos preceptos, pues para avalar la prescripción que el *a quo* declaró respecto de las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8 estableció el inicio del término valiéndose de la “*presunción*” contenida en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, es decir, “*supuso que no hubo entrega de las zonas comunes por parte del demandado constructor a la propiedad horizontal*”, lo que no es cierto porque “*para proceder con la entrega de la propiedad*

horizontal” este convocó la asamblea del 3 de marzo de 2008; igualmente, “supuso” que la totalidad de esta entrega solo se dio “entre el 18 de abril de 2007 hasta el 31 de agosto de 2008” sin ver que el proyecto era por etapas, siendo necesario aclarar que entonces solo estaban construidas las torres 1 y 2, por lo que no pudieron entregarse las otras ni empezar a contar una prescripción que “para cada plataforma o cada etapa debería contabilizarse por separado”. En otras palabras, propuso que “ante la dualidad de eventualidades del artículo 24 de Ley 675 de 2001 respecto de la entrega de las zonas comunes esenciales debía tenerse la de la fecha de la asamblea inicial llevada a cabo el 3 de marzo de 2008”.

Se *“tuvo por probado”* que en ejercicio de las garantías el conjunto efectuó requerimientos que dieron lugar a que la constructora programara obras para la atención de las plataformas, que con apoyo en el mismo principio y rigor probatorio el juzgador debió entender como *“una suspensión y ampliación del plazo de la garantía”*, resaltándose que lo dispuesto por el IDIGER el 9 de febrero de 2019 conllevó *“una privación en el uso y goce de los bienes adquiridos”*.

Las solicitudes de efectividad de las garantías de 10 de marzo de 2016, 18 de septiembre y 4 de diciembre de 2017 también da cuenta de la privación *“en real uso de bienes idóneos y de calidad”* porque existe un comportamiento atípico de la placa de parqueaderos originada en yerros en la construcción de las plataformas y *“debieron valorarse de diferente manera y tenerse como una solicitud de efectividad de garantía de conformidad con los literales contenidos en el*

numeral 5° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011”, siendo de relieves que no obra en el plenario *“constancia de ejecución de las obras por parte del constructor que reanudara el término de garantía”*. Además, como consumidor le bastaba demostrar que en vigencia de esta se produjo algún defecto, correspondiéndole a su contradictor demostrar causa extraña.

La controversia no es contractual ni extracontractual sino por violación de los derechos establecidos a su favor en la Ley 1480 de 2011, la cual cobija la responsabilidad de los constructores y comercializadores de inmuebles nuevos, coexiste y es complementaria de otras normatividades que disciplinan la materia específica y radica en estos la obligación de ofrecer bienes de calidad, idoneidad y seguridad, amén de que precisa el concepto de consumidor y contiene disposiciones de orden público. Además, es irrenunciable la garantía decenal establecida en el artículo 2060 del Código Civil para la ruina o amenaza de ruina, entendida esta en un sentido amplio.

El fallo debió precisar que *“el cómputo de prescripción de la garantía corrió desde el día 3 de marzo de 2008 hasta el día 2 de marzo de 2009”* y el de prescripción de la acción ejercida desde el día siguiente a la última fecha hasta el 3 de marzo de 2019; además, tener en cuenta que la solicitud de conciliación de 13 de febrero del postrero año produjo una *“suspensión o interrupción”* que se prolongó hasta el 28 del siguiente mes, aunado a que los requerimientos que la copropiedad elevó a la constructora desde el 3 de febrero de

2010 *“debían dar lugar a la aplicación del supuesto del artículo 9° de la Ley 1480, la suspensión del término de la garantía”.*

b).- El segundo cargo reprocha la infracción indirecta de la ley sustancial *“a causa de aplicación indebida, respecto de la Ley 1480 de 2011, artículo 58 numeral 5° literal b que dio lugar a la suspensión del término de garantía”.*

Tras señalar que para la efectividad de la garantía la precitada Ley establece la reclamación directa y la acción de protección al consumidor, sostener que entre el constructor y el comprador de unidades privadas que existe una relación de consumo y memorar la definición que el numeral 17 del artículo 5° *ibidem* da sobre *“producto defectuoso”*, afirmó que *“del espíritu de la norma e incluso de las teorías del daño fácilmente se puede llegar a colegir que la solicitud de efectividad de la garantía o reparación del daño se debe incoar contra la exteriorización del error de diseño, fabricación, construcción o contra la percepción del mismo, previo a la solicitud de reparación, cambio o garantía de un daño incierto”.*

Frente a los interrogantes de si la *“efectividad de la garantía”* se debe contabilizar desde la manifestación del daño o desde que se produjo la *“entrega efectiva”* de las unidades privadas, *“desechado el argumento de presunción de entrega”*, y si esta fue instantánea o paulatina, en realidad el deterioro se manifestó en 2010 y dio lugar a que la constructora hiciera un cronograma de obras y la entrega de

las unidades residenciales “entre el 18 de abril de 2007 hasta el 31 de agosto de 2008, supuso solo la edificación de la torre 1 y 2 y no de la totalidad de las plataformas que acceden a las torres 3, 4 y 5 y sus respectivas plataformas 6 a 11”.

Sin “daño no hay responsabilidad, ni lugar al ejercicio de la acción con la que se busque su reparación”, por lo que “dos son, pues, los supuestos como punto de partida para la contabilización del término de prescripción: de un lado, la fecha de causación del perjuicio; y, de otro, aquella en que se cese el hecho generador de la afectación del daño de tracto sucesivo o desmejoramiento progresivo. Desde ya, debe destacarse que mientras la primera de tales prerrogativas está asentada en el daño, la segunda se finca en la conducta que lo produce...”.

Cuando “se habla de ‘la fecha en que se causó el daño’..., no [se] está aludiendo a la ocurrencia del hecho que lo genera, porque ello equivaldría a hablar de la conducta dañosa, que es el factor distintivo de la otra opción...sino el momento en el que se consolidó el daño...”, debiéndose diferenciar el “instantáneo” (el que se cristaliza totalmente una vez acaece el hecho que lo causa), el “diferido” (que se produce tiempo después de que se realiza o cesa la conducta dañosa) y el “continuo” (que se consolida con el paso del tiempo). En el primer caso la prescripción se cuenta desde que “cuando ‘cesa la acción vulnerante causante del daño’”; en el segundo a partir de la fecha en que este se manifiesta; y en el último, debe “esperarse a su cabal configuración”, esto es, “la fecha de su última exteriorización”.

Ya “sobre la base de que el conocimiento de los daños por parte del afectado se produce cuando ellos se exteriorizan el ad quem desestimó las reclamaciones efectuadas por la demandante propiedad horizontal, momento desde el cual debería computarse la prescripción, y consecuentemente, la suspensión del plazo de garantía. Acaecida la intervención por parte del constructor debía reanudarse el término de garantía”.

En el plenario se acreditó la existencia de misivas para que la constructora “otorgara la garantía sobre los bienes enajenados, misivas desatendidas en detrimento de los intereses de los consumidores sin que el demandante logrará demostrar la existencia de causas extrañas...llanamente se libró de su responsabilidad por una sesgada falta de aplicación de normas que suspendieron el término de la garantía, o por la falta de aplicación de una norma más allá de la presunción de entrega de zonas comunes que en efecto fueron entregadas el 3 de marzo de 2008, teniendo por probado sin estarlo que la totalidad de la propiedad horizontal se entregó de entre el 18 de abril de 2007 hasta el 31 de agosto de 2008, sin detenerse a revisar si el proyecto arquitectónico fue edificado por etapas aclarando que para esta fecha solo se encontraban edificadas las torres 1 y 2 lo que daría lugar a sostener que no pudo haberse entregado etapas no edificadas y efectuar o estimar el comienzo de la prescripción para el efectividad de la garantía y la prescripción para la formulación de la acción de protección al consumidor sobre bienes inexistentes, de manera que la prescripción para

cada plataforma o cada etapa debería contabilizarse por separado, pues no sería lógico estimarse de manera instantánea, en un solo y único momento; secuelas de una indebida valoración probatoria”.

Manifestado “*el daño se solicitó ante el demandado la efectividad de la garantía, lo que no ocurrió y dio lugar a la suspensión de la garantía conforme el artículo 9º de la norma en cita en tratándose de un daño o desmejoramiento progresivo*”, lo que acarrea la violación de la norma sustancial.

El fallo debió precisar que el cómputo de la prescripción de la garantía corrió desde el 3 de marzo de 2008 hasta el 2 de marzo de 2009 y que la actora lo suspendió con las misivas, al menos desde el 3 de febrero de 2010, sin que se reanudara por cuenta de la falta de intervención o atención de la garantía del demandado probada la relación de consumo sin que se demostrada causa extraña.

c.-) El tercer ataque censura la vulneración directa por aplicación indebida del artículo 21 de la Ley 640 de 2001.

Sin desconocer que “[l]a ley, la doctrina y la jurisprudencia sostienen...” que la solicitud de conciliación prejudicial **suspende** el término de prescripción, “*mediante hermenéutica jurídica puede llegar a reevaluarse ello*” y determinar que en realidad conlleva una “*interrupción*”, pues si bien en el lenguaje ordinario uno y otro vocablo significan lo “*mismo*”, jurídicamente la segunda “*implica que el término*

para que opere la prescripción o la caducidad de la acción judicial empieza a contarse de nuevo, después de la presentación de la solicitud de conciliación...”.

Según los artículos 25, 26, 28, 29 y 31 del Código Civil y la doctrina, las normas deben interpretarse de acuerdo con el sentido propio de sus palabras, que debe deducirse “*más que por su tenor literal, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y los legislativos, y sobre todo de acuerdo con la realidad social del tiempo al que se aplica. Lo fundamental es el espíritu y finalidad de las palabras, no su expresión literal, lo que implica una interpretación variable en el tiempo, pues el contexto varía con el transcurso de los años*”.

En “*otrora la norma fue materia de reproche por conducto de una acción de constitucionalidad, sentencia C-160 de 1999*”, en la que se destacó “*...la **interrupción de la prescripción***”; sin embargo, en el artículo 21 citado el legislativo “*sin sapiencia y técnica jurídica equiparó los términos suspensión e interrupción para la prescripción y caducidad, cuando al analizarse de manera armónica con el estatuto Civil se arriba a la conclusión que la petición de conciliación interrumpe el fenómeno de la prescripción que resulta más garantista dentro del Estado Social de Derecho para que el acreedor en efecto acceda a la administración de justicia y en procura de la tutela de sus derechos*”.

d.-) El cuarto ataque denuncia la “*violación indirecta a causa de aplicación indebida error de hecho, de la norma Ley 400 de 1998 lo que conllevó indebida valoración probatoria*

NSR 98 y NSR 10 contenido en el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, el Decreto 2525 del 13 de julio de 2010, el Decreto 0092 del 19 de enero de 2011, el Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012, el Decreto 9445 del 5 de junio de 2017 y el Decreto 2113 de 25 de noviembre de 2019” (sic).

La contraparte adujo diligencia, pero lo cierto es que las edificaciones presentan asentamiento diferencial *“sin que exista en la normativa NSR98, sobre la cual se edificó, una tolerancia...”* al mismo. El *ad quem* dejó de valorar algunas de las conclusiones del estudio de patología estructural y *“llanamente lo desechó”* porque se basó en la NRS10 que no regía en el momento de la construcción; *“[n]o obstante”*, la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes absolvió *“la inquietud planteada a causa del injusto fallo de segunda instancia”* en torno a si *“en la práctica es válido o no utilizar el reglamento NSR-10 habida cuenta que lo expone NSR-98 es literalmente lo mismo”*, respondiendo que *“los límites y tolerancia han de estimarse de conformidad con la norma NRS-10 debido a que la norma NRS98 fue derogado”* (sic), observando que la redacción es igual y son de obligatorio cumplimiento.

Las conclusiones del peritaje no pueden apreciarse aisladamente; el mismo *“detalla las fechas de las mediciones”* e informa que la construcción no cumple los requerimientos técnicos y que el 68% de las columnas deben demolerse; y su autor corroboró *“el incumplimiento de la norma de sismo resistencia vigente para la época en que se realizó la construcción...”*. Si las construcciones se realizaron de

conformidad con la norma NSR-98 no es entendible cómo sufrieron agrietamiento de muros con el simple asentamiento; y los vicios hallados son de aquellos por los que el constructor debe responder conforme al numeral 3° del artículo 2060 del Código Civil.

No se dio por demostrado, estándolo, el daño de las plataformas 1, 4, 6, 9, 10 y 11, reconocido por la demandada quien pretendió desvirtuar su origen alegando causa extraña que, en todo caso, estaba obligada a prever, y *“a pesar de la declaración del representante legal de la sociedad demandada que en virtud de su profesión u oficio debía conocer los yerros de construcción y proceder a su inmediata corrección”*; la norma que regía la construcción (NSR98) *“no enuncia tolerancia en el asentamiento diferencial, lo cual era demostrable desde la óptica de las licencias de construcción aprobadas”*, que fueron mal apreciadas, lo mismo que el acta de la asamblea de propietarios de 3 de marzo de 2008 que *“releva”* la presunción de entrega de zonas comunes; los requerimientos a la demandante que suspenden el término de la garantía; y el acta de conciliación que interrumpe la prescripción.

Finalmente, *“a fin de que se logre convicción para casar”*, pidió que la Corte decrete una prueba librando un oficio a la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes para que absuelva una consulta en los términos que especificó.

II.- CONSIDERACIONES

1.- La naturaleza extraordinaria de este medio de contradicción exhorta el cumplimiento de ciertos requisitos que el censor debe observar con estricta, ya que como dispone el numeral 2 del artículo 344 *ejusdem*, el escrito de sustentación deberá contener la “*formulación, por separado, de los cargos contra la sentencia recurrida, con la exposición de los fundamentos de cada acusación, en forma clara, precisa y completa*”, respetando las reglas propias de cada causal.

Como se dijo en CSJ AC2947-2017, reiterado en AC1805-2020, el citado numeral impone que la argumentación en casación sea “*inteligible, exacta y envolvente*”, pues,

(...) como el anotado medio constituye un mecanismo para juzgar la sentencia recurrida y no el proceso, la norma exige identificar las razones basales de la decisión y expresar los argumentos dirigidos a socavarlas. Así se facilita, de un lado, establecer si hay acusación; y de otro, verificar, en punto de la violación directa o indirecta de la ley sustancial, si se denuncia como equivocado el análisis jurídico o probatoria del juzgador, en caso positivo, si el ataque es enfocado o totalizador.

Por ende, no es labor de la Corte suplir las falencias, debilidades o vaguedades que riñan con lo anterior, ya que conforme indican los artículos 346 y 347 *ibidem*, el incumplimiento de dichas directrices es motivo de inadmisión y, aún de superar el libelo las formalidades

técnicas previstas, la Sala puede ejercer selección negativa en tres eventos: cuando se plantea una discusión sobre asuntos ampliamente decantados, sin que se proponga una tesis que justifique un cambio de criterio; frente a la inexistencia de los errores endilgados, el saneamiento de los advertidos o su intrascendencia; y si la afrenta al orden jurídico no alcanza a perjudicar al recurrente.

De ahí que una vez superado ese paso preliminar no sea posible que al fallar se tengan en cuenta motivos de inconformidad distintos a los aducidos, salvo la facultad de casar de oficio la sentencia confutada *“cuando sea ostensible que la misma compromete gravemente el orden o el patrimonio público, o atenta contra los derechos y garantías constitucionales”* según manda el inciso final del artículo 336 *ejusdem*.

2.- Si se acude al primer numeral del artículo 336 procedimental, relacionado con la violación directa de la ley sustancial, debe enunciarse por lo menos un precepto de esa estirpe que fuera considerado o desatendido en el pronunciamiento a examinar, pero eso sí que sea basilar de la determinación y no una relación aleatoria con el propósito de atinar a alguno con la categoría exigida, como se desprende del parágrafo primero del artículo 344 id.

Adicionalmente, según indica el literal a) numeral 2 de dicho precepto, la discusión se ceñirá a *“la cuestión jurídica sin comprender ni extenderse a la materia probatoria”*, por lo que debe estructurarse en forma adecuada cómo se produjo

la vulneración, ora por tomar en cuenta normas completamente ajenas al caso, pasar por alto las que lo regían o, a pesar de acertarse en la selección, terminar reconociéndoles implicaciones que no tienen.

Ya en el escenario de la segunda causal, vía indirecta, además de la necesidad de también invocar el precepto material que es objeto de afrenta, es perentorio que el censor precise si el vicio deriva de un error de derecho al desatender una norma probatoria, en cuyo caso debe citarla y justificar puntualmente dónde radica la infracción; o es el resultado de yerros de facto en la apreciación del libelo, la respuesta al mismo o algún medio de convicción, singularizando de manera diáfana y exacta en qué consiste la equivocación manifiesta y trascendente atribuida al sentenciador.

Precisamente, en CSJ AC1804-2020 la Sala reiteró que

(...) debe concretarse si la afrenta es en forma directa o indirecta, esta última en cualquiera de sus dos manifestaciones ya por incursión en errores de hecho ora de derecho, y en qué consiste la misma de acuerdo con las especificidades que las distinguen, ya que como se dijo en CSJ AC8738-2016 «no basta con invocar las disposiciones a las que se hace referencia, sino que es preciso que el recurrente ponga de presente la manera como el sentenciador las transgredió» (CJS AC3415-2018).

3.- La demanda de casación no cumple a cabalidad las exigencias formales y técnicas para darle paso a su estudio de fondo, de conformidad con las siguientes razones.

a.-) En primer lugar, desatiende el mandato del numeral 1° del artículo 344 *ejsudem*, toda vez que omite realizar “...una síntesis del proceso, de las pretensiones y de los hechos materia del litigio”, en cuanto realiza la primera de manera apenas parcial al pasar por alto la oposición presentada por la Constructora Galias S.A. y obvia las restantes de manera radical al abstenerse de memorar la *causa petendi* y el *petitum*.

b.-) En el primer cargo se anuncia el ataque por senda directa, pero al desarrollarlo lo entremezcla con argumentaciones propias de la indirecta por error de hecho, con lo cual se aleja de la técnica propia del recurso que impide conjugar las afrentas, rebelándose contra el mandato del literal a) del numeral 2 del artículo 344 procedimental conforme al cual semejante embate debe acotarse “a la cuestión jurídica sin comprender ni extenderse a la materia probatoria”.

El extravío claramente se aprecia cuando se duele de que el fallador “supuso que no hubo entrega de las zonas comunes por parte del demandado constructor a la propiedad horizontal”, hecho que contradice aseverando que “para proceder con la entrega de la propiedad horizontal” este convocó a asamblea; igualmente, al endilgar al sentenciador que “supuso” que la totalidad de esta entrega solo se dio “entre el 18 de abril de 2007 hasta el 31 de agosto de 2008” y aclarar que para entonces solo estaban construidas las torres 1 y 2 y sus respectivas plataformas, por lo que no pudieron entregarse las otras.

En el mismo sentido al afirmar que *“se tuvo por probado”* que en ejercicio de las garantías la copropiedad efectuó requerimientos que dieron lugar a que la constructora programara obras para la atención de las plataformas, que el juzgador debió entender como *“una suspensión y ampliación del plazo de la garantía”*, marco en el cual resaltó que lo dispuesto por el IDIGER el 9 de febrero de 2019 conllevó la *“privación en el uso y goce de los bienes adquiridos”*.

Lo mismo acontece cuando sostiene que las solicitudes de efectividad de las garantías de 10 de marzo de 2016, 18 de septiembre y 4 de diciembre de 2017 daban cuenta de la privación *“en real uso de bienes idóneos y de calidad”* porque existía un comportamiento atípico de la placa de parqueaderos originada en yerros en la construcción de las plataformas y que ***“debieron valorarse de diferente manera y tenerse como una solicitud de efectividad de garantía de conformidad con los literales contenidos en el numeral 5° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011”*** (se reliva), destacando enseguida que no obra en el plenario *“constancia de ejecución de las obras por parte del constructor que reanudara el término de garantía”*.

Esta mixtura torna irresoluble el embate, porque resulta cuestionando aspectos extraños a la modalidad seleccionada, lo que significa que desvió el rumbo, sin que tal circunstancia pueda ser superada al revestir notable gravedad como quiera que el error jurídico tiene que ver con la selección, interpretación o aplicación de las normas que

rigen el asunto, mientras que el de hecho al que desvió el planteamiento se presenta en los casos en que el sentenciador pretermite, supone o altera la prueba, sin que la Corte pueda dejar de lado tal hibridismo, porque la casación es un recurso formal, dispositivo y extraordinario sujeto a unas reglas formales de técnica en su sustentación.

Aunque en gracia de discusión se admitiera esta mezcla indebida, e indistintamente se acometiera el análisis de los yerros jurídicos y fácticos propuestos, el embate es desenfocado y, por tanto, inane para derruir el fallo confutado, en cuanto reprocha algunas conclusiones probatorias a las que el Tribunal no llegó, como cuando afirma que este *“supuso que no hubo entrega de las zonas comunes por parte del demandado constructor a la propiedad horizontal”*, cuando por el contrario el fallador, precisamente a partir de la presunción del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, dio por establecida la entrega de las zonas comunes esenciales concomitante a la entrega de la primera unidad privada y sus parqueaderos, realizada el 18 de abril de 2007; otro tanto, cuando sostiene que el sentenciador predicó que la totalidad de esta entrega solo se dio *“entre el 18 de abril de 2007 hasta el 31 de agosto de 2008”*, cuando lo cierto es que a lo largo de la providencia no se menciona esta segunda fecha, sino el 31 de agosto de 2007. De la misma manera cuando le endilga no haber visto que el proyecto era por etapas, ignorando que aquel expresó que Prados de la Colina fue un proyecto inmobiliario que se construyó por fases, cuyos primeros bienes privados y comunes esenciales fueron las torres 1, 2 y 3, incluidas las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8

(años 2007 y 2008), en tanto que las etapas 5 y 6 y las restantes plataformas fueron entregadas posteriormente

Se resalta que lo dispuesto por el IDIGER el 9 de febrero de 2019 conllevó *“una privación en el uso y goce de los bienes adquiridos”*, pero esto no tiene que ver con las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, en relación con las que el *ad quem* avaló la declaración de prescripción de la garantía que hizo el *a quo* y que es objeto de este reproche, sino con las restantes, respecto de las aquel se abstuvo de estudiar la existencia de ese fenómeno extintivo porque no fue alegado.

El cargo termina reclamando *“la aplicación del supuesto del artículo 9° de la Ley 1480, la suspensión del término de la garantía”* a raíz de la reclamación efectuada en 2010, pero en atención a la senda escogida ha debido explicar claramente el contenido de esta norma y la manera como fue desconocida.

Además, no cuestiona el argumento esencial del sentenciador conforme al cual dicho requerimiento no cobijó los problemas estructurales sino uno diferente referido a la impermeabilización, de tal suerte que ningún efecto podría tener frente a la garantía de aquellos, que son los ventilados en este litigio.

Por último, la acusación es confusa, pues propone que el proveído de fondo debió precisar que *“el cómputo de prescripción de la garantía corrió desde el día 3 de marzo de 2008 hasta el día 2 de marzo de 2009”* y el de prescripción

de la acción ejercida desde el día siguiente a la última fecha hasta el 3 de marzo de 2019, lo cual es incoherente con todo lo que adujo previamente y la normatividad que invoca y que el Tribunal aplicó, en tanto atribuye al reclamo por la garantía el término de un año y posteriormente al ejercicio de la acción de protección al consumidor un lapso de 10 años, cuando siguiendo la lógica señalada es justamente lo contrario.

c.-) El segundo cargo reprocha la violación indirecta de la ley sustancial *“a causa de aplicación indebida, respecto de la Ley 1480 de 2011, artículo 58 numeral 5° literal b que dio lugar a la suspensión del término de garantía”*.

La disposición reglamenta lo siguiente:

A la demanda deberá acompañarse la reclamación directa hecha por el demandante al productor y/o proveedor, reclamación que podrá ser presentada por escrito, telefónica o verbalmente, con observancia de las siguientes reglas:

(...)

b) La reclamación se entenderá presentada por escrito cuando se utilicen medios electrónicos. Quien disponga de la vía telefónica para recibir reclamaciones, deberá garantizar que queden grabadas. En caso de que la reclamación sea verbal, el productor o proveedor deberá expedir constancia escrita del recibo de la misma, con la fecha de presentación y el objeto de reclamo. El consumidor también podrá remitir la reclamación mediante correo con constancia de envío a la dirección del establecimiento de comercio donde adquirió el producto y/o a la dirección del

productor del bien o servicio.

Sobre el particular, recuérdese que el talante de “*ley sustancial*” solo es predicable de aquellas normas que “*contienen una prescripción enderezada a declarar, crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas concretas*”; no así de los cánones que “*se limitan a definir fenómenos jurídicos, o a precisar los elementos estructurales de los mismos, o los puramente enunciativos o enumerativos, o los procesales, entre ellos, los de disciplina probatoria*” (CSJ AC4591-2018. Reiterado en AC2133-2020, AC3599-2018, entre otras). No obstante, la norma que el recurrente postula contiene una preceptiva de naturaleza eminentemente probatoria para cuya satisfacción indica una de las maneras como el consumidor puede reclamar al productor/proveedor la efectividad de la garantía.

Nuevamente, si se pasara por alto el anterior defecto, de suyo suficiente para desechar el embate, se advierte que no es preciso, comenzando porque no señala si la vulneración indirecta que reprueba es por error de hecho o de derecho y en su lugar afirma que se debe a la “*indebida aplicación*” de la norma antes memorada.

Asumiendo por su desarrollo que se inclina por la primera modalidad, lo cierto es que se adentra en una argumentación ininteligible, como se advierte del solo resumen del embate.

Ahora, aunque la recurrente tenía clara la labor

dialéctica que le correspondía adelantar en este punto, pues incluso citó doctrina de esta Sala al respecto, en ningún momento acometió la tarea de determinar las pruebas supuestas, preteridas o malinterpretadas, establecer su genuino alcance, contrastarlo con el entendimiento que el Tribunal les dio y, a partir de ello, hacer brotar el dislate protuberante y trascendente en la definición del litigio; por el contrario, se limitó a presentar un deshilvanado escrito semejante a un alegato de conclusión.

Simplemente, enarbolando las misivas de 2010 con las que a su juicio reclamó la efectividad de las garantías por los daños estructurales, se dolió de que fueron desatendidas (no deja claro si por su contraparte, por el juzgador o por ambos), sin reparar en que el Tribunal las consideró ajenas a lo aquí debatido, y persistió en enrostrarle que tuvo probado sin estarlo que *“la totalidad de la propiedad horizontal se entregó de entre el 18 de abril de 2007 hasta el 31 de agosto de 2008, sin detenerse a revisar si el proyecto arquitectónico fue edificado por etapas aclarando que para esta fecha solo se encontraban edificadas las torres 1 y 2”*, afirmación equivocada, en cuanto el fallador sí reconoció esa circunstancia, según se demostró previamente al referirse al primer ataque.

d.-) El tercer cargo, por la vía directa, reclama que allí donde el artículo 21 de la Ley 640 de 2001 establece que la presentación de la solicitud de conciliación prejudicial suspende la prescripción debe entenderse que alude a una interrupción, con toda la connotación jurídica que esta tiene

en cuanto acaecida el tiempo anterior no se contabiliza y desaparecido el hecho que la originó se reinicia el conteo.

Lo cierto es que la propuesta reinterpreta se asienta en una confusa invocación de normas hermenéuticas civiles y citas doctrinales y jurisprudenciales para llegar a la conclusión que el recurrente anhela, pero carece de una presentación coherente que en verdadero desarrollo de algún método argumentativo plausible conduzca a ese resultado, al tiempo que demuestre la arbitrariedad del entendimiento y aplicación que el fallador de instancia dio al artículo 21 de la Ley 640 de 2001 al concluir que no es posible admitir que aluda a una interrupción, dada su claridad al establecer una suspensión y los precedentes que así lo señalan.

Es así como la opugnante aduce que más allá del tenor literal de las palabras, lo importante es su espíritu y finalidad, pero sin pasar de una ligera invocación a la prevalencia del interés del acreedor y su derecho de acceder a la administración de justicia, no asocia la norma a ningún fin específico que apunte a la interrupción, no obstante que esta se refiera a suspensión.

Además, señala que *“en otrora la norma fue materia de reproche por conducto de una acción de constitucionalidad, sentencia C-160 de 1999”, de lo que concluye que “[a]l revisar minuciosamente los pronunciamientos técnicos de la Corte Constitucional se extrae que se refirió a lo largo del fallo a la **interrupción de la prescripción**”.*

Empero, dicha sentencia es anterior a la norma que la demandante pretende reinterpretar, y se refiere, entre otros, al artículo 26 de la Ley 23 de 1991, según la reforma que el 82 de la Ley 446 le introdujo, el cual erigió como requisito de procedibilidad la conciliación prejudicial en material laboral sin darle ninguna consecuencia de suspensión o interrupción. Por tanto, si bien la Corte Constitucional en efecto alude al primer fenómeno, lo hace en un asunto de otra especialidad, mediante un fallo previo al precepto que aquí se propone vulnerado y apenas indicando el contenido que la norma que allí examinó debería tener, en tanto la misma no señaló sus efectos, a diferencia de la que aquí se invoca.

e.-) El cuarto ataque, anunciado como violación indirecta por error de hecho, tampoco satisface la exigencia de señalar una norma sustancial que como producto de ese dislate hubiese resultado violada, pues debe recordarse que la vulneración ocurre en relación con preceptos que declaran, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas concretas, lo que no puede predicarse en bloque respecto de compendios normativos como los indistintamente invocados, los cuales contienen prescripciones de la más diversa índole, sin que pueda saberse cuál de sus disposiciones en particular resultaron menoscabadas.

Además, se dirigió como error de hecho, debiendo haberse planteado como yerro de *iure*, toda vez el Tribunal desechó la experticia por falencias en su elaboración. De ahí que no incurrió en la ponderación de una prueba inexistente,

su desatención o la extracción de una conclusión fáctica contraevidente, sino que desdijo de su aptitud suasoria.

La acusación es incompleta, en tanto no se enfila a rebatir todas las razones que tuvo el fallador de instancia para negar las pretensiones en relación con las plataformas 1, 4, 7, 9, 10 y 11 por falta de prueba del daño. Es así como por ninguna parte reprocha los argumentos consistentes en que *“no contiene registro fotográfico respecto de esta área...”* y no satisface los requisitos de los numerales 3, 5 y 6 del artículo 226 del Código General del Proceso; y aunque sostiene que sí *“detalla las fechas de las mediciones”* que el juzgador extrañó, no dice dónde aparece ello. Tampoco combate puntualmente los argumentos sobre la trascendencia de las dos primeras omisiones.

Enseguida, el cargo denuncia error de hecho al *“no dar por demostrado, estándolo”* circunstancias jurídicas y fácticas, pero en relación con estas últimas se limita a una enunciación genérica de algunas pruebas sobre cuyo contenido puntual no avanza con el debido rigor para demostrar que el fallador no lo vio y que demostraría fehacientemente el daño indemnizable de las plataformas 1, 4, 6, 9, 10 y 11. Se limita a realizar una exposición genérica y ligera, revelando la inanidad del ataque cuando termina por invocar un concepto que habría obtenido después del fallo cuestionado y, por si fuera poco, reclama el decreto probatorio al que se hizo alusión al comienzo de estas motivaciones.

f.-) Mención aparte merece la solicitud postrera elevada por Prados de la Colina P.H., vinculada a la última censura, toda vez que este remedio extraordinario no es la oportunidad para que el recurrente procure el decreto, práctica, contradicción y valoración de nuevos elementos de convicción que mejoren su posición litigiosa, incluso si estos no existieron a la fecha en que se desató la segunda instancia e independientemente del propósito concreto con el que pretenda justificar su aspiración.

La regulación de la impugnación extraordinaria no brinda esa posibilidad probatoria, lo cual resulta lógico si en cuenta se tiene que su objeto no es una nueva vista general del proceso sino el enjuiciamiento de la sentencia del Tribunal en el marco de las precisas y taxativas causales previstas en el artículo 336 del Código General del Proceso. En esa medida, resultaría un despropósito que el ataque fundado en la violación indirecta de la ley sustancial por *“error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación...de una determinada prueba”* pudiera realizarse a la luz de medios suasorios que no obraban en el plenario a la fecha de ese pronunciamiento. Por tanto, se negará la petición.

5.- En consecuencia, como los planteamientos no se ciñen a las formalidades de rigor, resulta inviable aceptarlos, máxime cuando no se percibe un compromiso del orden o el patrimonio público, ni mucho menos afrenta de derechos y garantías constitucionales, por lo que ni siquiera hay lugar a darles vía en los términos del inciso final del artículo 336 del

Código General del Proceso o el artículo 7° de la Ley 1285 de 2009, reformatorio del 16 de la Ley 270 de 1996.

II.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil,

RESUELVE

Primero: Negar la solicitud probatoria formulada por la recurrente.

Segundo: Declarar inadmisible la demanda presentada por Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II-Propiedad Horizontal para sustentar el recurso de casación que interpuso frente a la sentencia de 28 de junio de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en el proceso declarativo que promovió contra Constructora Las Galias S.A.

Tercero: Devolver, por secretaría, el expediente al Tribunal de origen

Notifíquese,

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO JOSÉ TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 5338BFB38FE180F42532A3BB98AA0C9C8BF1C92DADF77AB17C11BB830DF905B5

Documento generado en 2022-05-06

Numero 12190 17/12/2020

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES**

ACTA DE AUDIENCIA ART. 372 o 373, C. G. del P.

Proceso: Verbal - Acción de protección al consumidor

Radicado: 19-100069

Demandante: PRADOS DE LA COLINA II P H

Demandado: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Ciudad: Bogotá D.C., (16 de diciembre de 2020)

Hora de inicio: 8.09 am

Hora de finalización: 3.24 pm

INTERVINIENTES

Por la parte demandante: GIOVANNY KURE CASTILLO, identificado con la C.C. No. 80504017, en calidad de representante legal de la copropiedad PRADOS DE LA COLINA II P H

CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA, con C.C. No. 79243504 y T. P. No. 141513 del C. S. de la J., como apoderada especial de la parte demandante.

Por la parte demandada: DANIEL SÁNCHEZ PRIETO, identificado con la C.C. 10266522, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, identificado con la C.C. 1018420445, y T. P. No. 216.247 del C. S. de la J., como apoderado especial de las sociedades CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Por la Superintendencia de Industria y Comercio: RICARDO ARIAS FLÓREZ, Profesional Universitario adscrito a la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales - Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor.

ETAPAS ADELANTADAS

En el desarrollo de la audiencia se efectuó lo siguiente:

1. Se efectuó el saneamiento del proceso.
2. Se practicaron los testimonios de los señores LUIS FERNANDO OROZCO y JULIAN SÁNCHEZ PRIETO.
3. Se aceptó el desistimiento de las demás pruebas solicitadas por la parte demandada.
4. Se cerró el debate probatorio.
5. Se escucharon los alegatos de conclusión propuestos por las partes.
6. Se efectuó la etapa de saneamiento.

7. Decisión:

En mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

Numero 12190 17/12/2020

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de mérito prescripción de la acción de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, negar las pretensiones incoadas en la demanda.

TERCERO: Se ordena el levantamiento de la medida cautelar decretada bajo el Auto 60556 de fecha 14 de junio de 2019, en concordancia con lo establecido en el numeral 5 del art. 597 del C.G.P.

CUARTO: De conformidad con el artículo 283 del C.G.P., se condena en abstracto a la parte demandante al pago de los perjuicios causados a la parte demandada como consecuencia de la medida cautelar practicada.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandante, para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho, atendiendo los lineamientos que en tal sentido ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura, la suma equivalente a 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán pagados por dicho extremo procesal. Por Secretaría efectúese la correspondiente liquidación.

SEXTO: La anterior decisión se notifica por estrados a las partes.

AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UN RECURSO DE APELACIÓN

Como quiera que contra la decisión antes proferida la parte demandante, interpuso recurso de apelación, el referido medio de impugnación se concederá en el efecto suspensivo ante El Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil. - reparto, acorde con las reglas previstas en el numeral 1 del artículo 323 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 33 del mismo compendio normativo.

Por Secretaría una vez vencido el plazo subsiguiente de tres (3) días hábiles siguientes a la emisión del presente auto (dentro del cual el apelante podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación), REMÍTASE, el expediente al Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil, para lo de su cargo.

El recurrente en la diligencia indicó los reparos frente a la decisión emitida por este despacho.



RICARDO ARIAS FLÓREZ
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales
Superintendencia de Industria y Comercio

Firmado digitalmente
por: RICARDO ARIAS
FLOREZ
Fecha: 2020.12.17
06:49:42 COT
Razón: Delegatura
Asuntos Jurisdiccionales
Ubicación: Bogotá,
Colombia



REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Correo: des12ctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Rdo No. 110012203000 2021-01302-00

**Bogotá, veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno
(2021)**

**Ref.: RECURSO DE REVISION DE FERNANDO
HERNANDEZ ARIAS CONTRA JULIAN DAVID HOYOS
OSORIO.**

Conforme lo previsto en el inciso 1° del artículo 358 del Código General del Proceso, como en el presente asunto se encuentra pendiente la ejecución de la sentencia, se solicita al Juzgado 3° Civil Municipal de Bogotá, la remisión del proceso de restitución de inmueble arrendado No. 003-2018-00204-00 de Julián Davis Hoyos Osorio contra Fernando Hernández Arias, previa la expedición de copia integra del expediente a costa del recurrente, quien deberá suministrar los emolumentos necesarios dentro del término de diez (10) días siguientes a la notificación de la presente providencia, so pena que se declare desierto el recurso.

Notifíquese,

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ
Magistrada

Firmado Por:

**MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 012 CIVIL DE 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:

**484b581aa73daaeb4d5921ae50ce8f650d3e992d93363abf
348d80304ef18df9**

Documento generado en 28/06/2021 04:46:00 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Magistrado Sustanciador:

RICARDO ACOSTA BUITRAGO

Bogotá D.C., veintiocho (28) junio de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDANTE	:	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PRADOS DE LA COLINA II P.H.
DEMANDADO	:	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.
CLASE DE PROCESO	:	VERBAL- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
MOTIVO DE ALZADA	:	APELACIÓN SENTENCIA

ASUNTO

Se ocupa la Sala de resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia que el 16 de diciembre de 2020, profirió la delegada para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 2 de mayo de 2019, reformada el 17 de febrero de 2020, la Agrupación de Vivienda Prados de La Colina PH. solicitó que se ordene a Constructora Las Galias cumplir con las garantías correspondientes y entregar los bienes comunes “en las calidades técnicas y normativas” pertinentes; en consecuencia, disponer **(i)** el “reforzamiento en la cimentación de las plataformas con el uso de micro pilotes”; **(ii)** “instalar micro pilotes, incluso en aquellas plataformas que no evidencian problemas de asentamiento”; **(iii)** “corregir y reparar las zonas de daño, por efecto de la falta de control de recubrimiento y los deterioros [en] las placas del sótano”; **(iv)** “rehabilitar e impermeabilizar



las placas”; **(v)** “colocación del pilotaje”; **(vi)** “demolición de las placas de la zona fallada y su restitución”; **(vii)** “demolición y reconstrucción de algunas columnas que sostienen las plataformas de la zona de mayor asentamiento de los muros de contención”; **(viii)** “demolición y reconstrucción de la placa del piso ubicado en el sótano”; **(ix)** “colocación de un mortero estructural de reparación”; y **(x)** “reparación de todos los pasillos, andenes y demás elementos de urbanismo y mampostería que se vean afectados en la realización de las obras que mitiguen las afectaciones estructurales descritas”. Todo lo anterior, en cumplimiento de las normas NSR-10 y que haga seguimiento de la estructura intervenida por el término de dos años. Además, que se ordene pagar al accionado: **(xi)** “los emolumentos que correspondan a la reubicación de los vehículos que deben salir del estacionamiento en donde se deban realizar las correspondientes reparaciones locativas”¹.

2. Como fundamentos fácticos, incluidos en la reforma de la demanda, señaló que:

Constructora Las Galias S.A enajenó la agrupación de vivienda Prados de La Colina II PH. y por “mandato expreso”, debe “dar cumplimiento y otorgar las garantías” en los bienes comunes, específicamente, “sobre las once placas de plataformas perimetrales a los edificios para conformar la cubierta o terraza sobre el sótano del conjunto con los edificios”, que presentaron “problemas estructurales”.

Como el 3 de marzo de 2008, en el marco de la celebración de la primera asamblea, la demandada realizó la entrega de la copropiedad al nuevo consejo de administración, esto significaría que la garantía podía invocarse hasta el mismo día y mes del año 2018; además,

¹ Cuaderno de primera instancia, Archivo 16ReformaDemanda, Págs. 15 al 20.



afirmó que reclamó el cumplimiento de la garantía legal desde el 1º de febrero de 2016, dentro del término de su vigencia, pese a lo anterior, la demandada “argumentó que las afectaciones en la estructura son ocasionadas por unos árboles tipo sauce llorón, ubicados sobre la franja ambiental de la calle 134”. Después del año 2016 continuó con las reclamaciones constantes, que fueron resueltas el 14 de diciembre de 2017, en el mismo sentido.

Al haber reclamado la garantía, “se tiene la posibilidad de [iniciar] las acciones correspondientes” en el año siguiente y, aunque el plazo feneciera el 3 de marzo de 2019, debe tenerse en cuenta que los términos de prescripción se interrumpen con la solicitud de conciliación, que hizo el 13 de febrero de 2019 cuyo trámite finalizó el 28 de marzo del mismo año.

Agregó que la convocada entregó la totalidad de las torres en el año 2009, por lo que desde ese año se debe contabilizar la prescripción; las garantías solo fueron entregadas en el año 2011, pues el 3 de febrero del anterior la Constructora informó a la copropiedad, en respuesta a sus reclamos, que “intervino las 11 plataformas” por los defectos que presentaban.

La constructora ha negado su responsabilidad, aunque en el peritaje realizado por Ingestructuras Ltda., contratada por la actora, se evidenciaron las afectaciones estructurales de las plataformas; dicha experticia fue puesta en conocimiento de la demandada en la audiencia de conciliación prejudicial, pero no la aceptó².

² Cuaderno de primera instancia, Archivo 16ReformaDemanda, Págs. 15 al 20.



3. La demanda se admitió el 27 de mayo de 2019³; Constructora Las Galias S.A. se notificó el 28 de mayo siguiente, la contestó oponiéndose a las pretensiones, lo que igualmente hizo al responder la reforma, reiterando las excepciones que formuló frente a la demanda inicial así: **(i)** expiración de la garantía, ocurrencia del defecto o hecho dañoso fuera del término legal de garantía mínima presunta por la entrega de los bienes esenciales el 18 de abril de 2007; **(ii)** prescripción o caducidad de la acción de protección al consumidor, teniendo en cuenta “la entrega de los bienes objeto de garantía, que corresponden a las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8”; **(iii)** inexistencia de nexo causal entre la actividad del constructor y el daño producido -hecho de un tercero; **(iv)** incumplimiento de norma técnica de sismo resistencia NSR-98, por el tercero que sembró los árboles. Y adicionó las de: **(v)** inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11, por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presentan afectación alguna; **(vi)** la prueba que acredita que el daño ocurrió por problemas en la construcción está viciada al haberse realizado con una norma que no estaba vigente para la época; **(vii)** juzgamiento en vía administrativa por los mismos hechos; y **(viii)** coincidencia temporo-espacial entre el porte y crecimiento de los sauces llorones y el fracturamiento de las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, del costado sur sobre la calle 134 de la agrupación⁴.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Después de hacer referencia a los términos de expiración de la garantía mínima y la presuntiva previstos en el Decreto 3466 de 1982, en concordancia con el artículo 2060 del Código Civil, y de la garantía legal en la Ley 1480 de 2011, declaró probada la excepción de

³ Archivo 02AutoAdmisorioDemanda, Cuaderno de primera instancia.

⁴ Archivo 051ContestaciónReformaDemanda, Págs. 18-92, Cuaderno de primera instancia.



prescripción de la acción; en consecuencia, negó las pretensiones de la demanda y condenó en abstracto a la parte demandante al pago de los perjuicios causados como consecuencia de la medida cautelar practicada⁵.

Argumentó el *a quo* que, atendiendo la condición más favorable al consumidor, debía aplicarse a la garantía el plazo de diez años del artículo 8º de la Ley 1480 de 2011 y el procedimiento previsto en el numeral 3º del 58 ib., que le permite al demandante iniciar su acción dentro del año siguiente a su expiración.

Con ese razonamiento, y en consideración al contenido del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, concluyó que si los bienes privados se entregaron, como lo dijo la demandada, el 18 de abril de 2007, se presume la entrega de los esenciales en la misma fecha; luego, la garantía expiró el 18 de abril de 2017 y operó la prescripción porque la demanda se inició el 2 de mayo de 2019, precluido el término de un año para accionar; agregó que así se tuviera en cuenta lo dicho por la actora, respecto de la entrega que se hizo al Consejo de Administración el 3 de marzo de 2008, se llegaría a la misma conclusión, ante la expiración de la garantía el 3 de marzo de 2018⁶ y del plazo para accionar el 3 de marzo de 2019.

LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

En la sustentación presentada por la demandante el 12 de abril de 2021, invocó **(i)** el artículo 21 de Ley 640 de 2001 y la suspensión del término prescriptivo por tres meses contados a partir de la solicitud de conciliación, lo que debe entenderse, a partir de la interpretación de

⁵ Archivo 069SentenciaParte3, min. 1:18:30 – 1:20:53, Cuaderno primera instancia.

⁶ Archivo 069SentenciaParte3, 5:58 – 1:18:37 ib.



la norma, como “interrupción de ese plazo”⁷; **(ii)** la presunción de recibo de áreas comunes esenciales es exigible a la propiedad horizontal una vez se haya constituido y se haya inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, hecho con el cual surge la persona jurídica que debe someterse al cumplimiento de las diferentes obligaciones que le sean aplicables⁸; **(iii)** resulta errada entonces la apreciación del fallador por tener recibidas las áreas comunes esenciales con la entrega de la primera unidad habitacional, porque “la asamblea de copropietarios que da cuenta de la enajenación del 51% de las unidades se celebró hasta el 03 de marzo de 2018” y **(iv)** finalizó realizando acotaciones “frente a las pretensiones negadas por haber operado el fenómeno de caducidad y/o prescripción por haber fenecido la garantía”⁹.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la Sala se pronunciará de fondo.

2. Inicialmente, recuérdese que “el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante” (art. 320 del C.G.P.), “sobre los cuales versará la sustentación que se hará ante el superior” (art. 322 ib.).

3. Como lo precisó la Delegada, la acción de protección al consumidor autorizada por el Decreto 3466 de 1982, se tramita conforme el procedimiento previsto en la Ley 1480 de 2011; esto teniendo en cuenta que la demanda se presentó el 2 de mayo de 2019, en vigencia

⁷ Archivo 14. Sustentación Recurso, Págs. 88 a la 95, Cuaderno de segunda instancia.

⁸ Archivo 14. Sustentación Recurso, Págs. 99 a la 101, ib.

⁹ Archivo 14. Sustentación Recurso, Pág. 101 a la 111, ib.



de la precitada Ley, pero la entrega de los bienes se dio en los años 2007 y 2008, bajo el dominio del Decreto. Esto no está en discusión. Tampoco lo está el término de diez años para la expiración de la garantía elegido por el *a quo*, entre la denominada “garantía decenal” contemplada en el artículo 2060 del Código Civil, que refirió al estudiar el Decreto 3466 de 1982, la garantía presunta y la legal previstas en la Ley 1480 de 2011; por ende, el estudio de la Sala se enfocará en determinar si dicho plazo debía contabilizarse desde el 3 de marzo de 2008 o del año 2011, amén de verificar si el fenómeno prescriptivo se suspendió o interrumpió, entre la presentación de la solicitud de conciliación prejudicial y la inscripción de la constancia de no acuerdo en el centro de conciliación el 15 de abril de 2019, como lo alegó en el recurso la copropiedad demandante.

4. La Ley 1480 de 2011 prevé el término de un (1) año para promover la acción, cuya contabilización varía de acuerdo a lo que se pretenda reclamar; entonces, si se busca la efectividad de la garantía, la demanda deberá presentarse a más tardar dentro del año siguiente a su expiración, más la prueba de una reclamación “efectuada durante [su] vigencia”, según el numeral 3º del artículo 58.

El plazo de la garantía legal tampoco es el mismo respecto de todos los bienes y servicios; para lo que interesa, el artículo 8º ib., señala que corre “a partir de la entrega del producto al consumidor” y, tratándose de bienes inmuebles, “comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año”.

Por su parte, el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 estableció, como presunción legal, que la entrega de los bienes “comunes esenciales... tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega” de los “privados de un edificio o conjunto”, según las actas correspondientes,



en razón de ser indispensables o necesarios para su uso y goce. En cambio, los que no son esenciales, “ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros”, solo se “entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad”.

5. Del expediente se extrae lo siguiente:

a. Desde el día 18 de abril hasta el 31 de agosto de 2007, la Constructora Las Galias entregó 34 apartamentos con su respectivos garajes y depósitos, conforme lo prueban las actas de entrega, que se resumen en la siguiente tabla¹⁰:

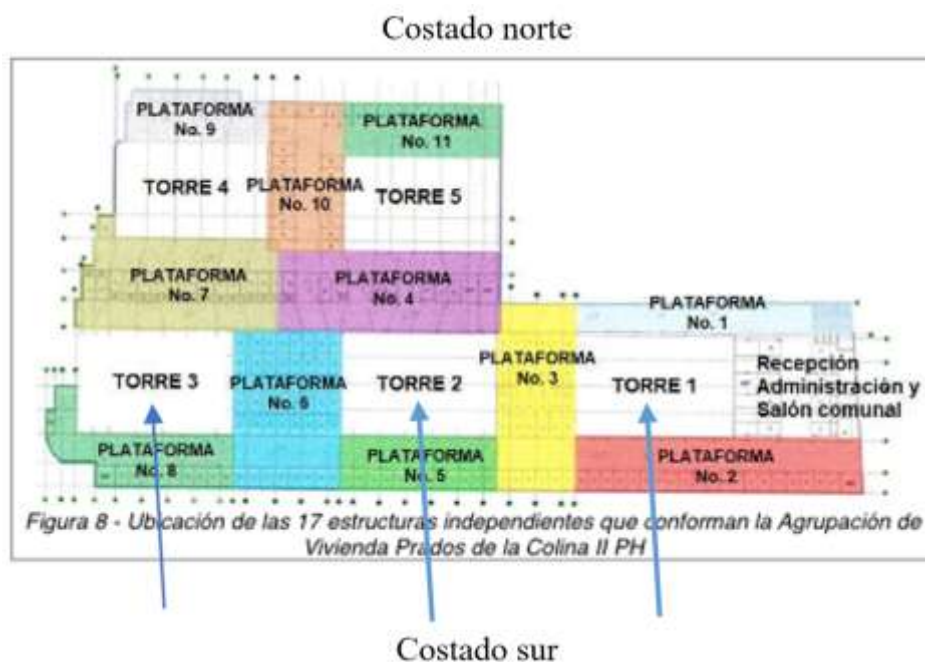
Apto; depósito y garaje	Fecha de entrega	Apto; depósito y garaje	Fecha de entrega
Torre 1 Apto 102; 94 y 32	18/04/2007	Torre 1 Apto 503; 14 y 15	18/06/2007
Torre 1 Apto 101; 15; 10 y 11	12/06/2007	Torre 1 Apto 504; 34 y 93	25/05/2007
Torre 1 Apto 103; 9	7/06/2007	Torre 1 Apto 601; 11 y 97	7/06/2007
Torre 1 Apto 104; 16 y 18	23/07/2001	Torre 1 Apto 604; 17 y 14	8/05/2007
Torre 1 Apto 105;6 y 17	30/06/2007	Torre 1 Apto 701; 1 y 5	29/05/2007
Torre 1 Apto 201; 98; 8 y 19	19/05/2007	Torre 1 Apto 702; 33 y 110	13/06/2007
Torre 1 Apto 202; 99	10/08/2007	Torre 1 Apto 703; 13 y 18	4/06/2007
Torre 1 Apto 204; 1 y 18	22/05/2007	Torre 1 Apto 704; 26 y 13	30/05/2007
Torre 1 Apto 301; 104 y 2	26/05/2007	Torre 1 Apto 801; 37 y 112	20/06/2007
Torre 1 Apto 302; 36 y 92	23/05/2007	Torre 1 Apto 802; 25 y 102	31/05/2007
Torre 1 Apto 302; 22 y 108	12/06/2007	Torre 1 Apto 803; 10 y 17	31/05/2007
Torre 1 Apto 401; 26 y 96	28/05/2007	Torre 1 Apto 804; 24 y 20	1ª/06/2007
Torre 1 Apto 402; 7 y 105	26/06/2007	Torre 1 Apto 901; 25 y 11	16/08/2007
Torre 1 Apto 403; 95 y 30	22/06/2007	Torre 1 Apto 902; 31 y 109	5/06/2007
Torre 1 Apto 404; 3 y 5	24/05/2007	Torre 2 Apto 604;	24/08/2007
Torre 1 Apto 501; 9 y 100	25/05/2007	Torre 2 Apto 802;	29/08/2007
Torre 1 Apto 502; 23 y 103	23/07/2007	Torre 2 Apto 803;	31/08/2007.

Además, según afirmó la constructora, “las torres 1, 2 y 3 utilizan como circulaciones peatonales en el primer piso y vehiculares en

¹⁰ Archivo 08Contestación, Págs. 40 a la 81, Cuaderno de primera instancia.



semisótano, las plataformas 1, 2, 3, 5, 6 y 8¹¹. por lo cual los bienes entregados se encuentran en la zona sur que comprende las tres primeras torres¹²:



b. El 3 de febrero de 2010, Las Galias remitió a la administración de Prados de la Colina II un cronograma de actividades para atender “los parqueaderos”, que han sido afectados por “goteras”, las que se adelantarían en “las áreas alrededor de las torres y en la zona de los bordillos de los senderos”¹³.

c. El 10 de marzo de 2016, la demandada resolvió una solicitud de la copropiedad sobre “las dilataciones presentes en las torres 1, 2 3 y salón social del conjunto”, informándole que “pidió concepto de LFO INGENIEROS DE SUELOS SAS”, para revisar “las juntas estructurales”, los que evidenciaron “un pequeño movimiento de la rotonda, ya que está cimentada de manera superficial a diferencia del Edificio del Salón Comunal, que cuenta con pilotes de 24.0 m... se

¹¹ Archivo 07Contestación, Págs. 16 y 17, ib.

¹² Archivo 35ContestaciónReformaDemanda, Pág. 19, Cuaderno de primera instancia.

¹³ Archivo 01Demanda, Pág. 29, Cuaderno primera instancia.



recomienda hacer reparación de juntas. Se reitera que no representan problema estructural alguno..."¹⁴.

d. El 18 de septiembre de 2017, Alcira Porras Forero, Administradora Delegada de la copropiedad, remitió comunicación a la constructora, informándole "del comportamiento atípico que se ha presentado en la placa de parqueaderos a lo largo de la 134", porque "se fracturó poniendo en riesgo la estabilidad de la estructura en general", y solicitó "una visita de inspección con el profesional especializado en el tema estructural"¹⁵.

e. El 4 de diciembre de 2017, Giovanni Kure Castillo, Administrador General de Prados de la Colina II elevó petición ante Constructora Las Galias, "con el fin de que emitan el informe técnico junto con los planos arquitectónicos de la cimentación de esta plataforma, sobre la visita ocular que realizaron los profesionales especializados en el tema estructural por el comportamiento atípico que se presentó en la placa de parqueaderos a lo largo de la calle 134, objeto de la reclamación anterior"¹⁶.

f. El 18 de diciembre de 2017 se le puso en conocimiento a la copropiedad el oficio SOICR-1118-17, emitido por SOIC -SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS CIVILES S.A.S.-, con el "concepto profesional, luego de la visita realizada el 20 de octubre de 2017 a la plataforma del costado sur del conjunto habitacional", donde el profesional "hace hincapié en la necesidad de talar los árboles denominados sauces llorones, ubicados en la zona de control ambiental y que según su concepto son los causantes de los pequeños asentamientos presentados, igualmente conceptúa que el comportamiento de las estructuras es el

¹⁴ Archivo 01Demanda, Págs. 31 a la 35, lb.

¹⁵ Archivo 07Contestación, Pág. 51, Cuaderno primera instancia.

¹⁶ Archivo 07Contestación, Pág. 52, lb.



adecuado y en ningún momento hay riesgo alguno para la estabilidad de las edificaciones”¹⁷.

6. En esas condiciones, a partir de la presunción del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se concluye que la entrega efectiva de los bienes comunes esenciales, dentro de los que se encuentran las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, debió ocurrir el 18 de abril de 2007, con la de los siguientes bienes privados: apartamento Torre 1 Apto 102, garaje 94 y parqueadero 32, que a su vez permitió, según acreditó la demanda, continuar con otras entregas hasta 31 de agosto desde el mismo año, como se mostró en la tabla antes presentada.

No puede tenerse en cuenta la asamblea realizada el 3 de marzo de 2008, como se afirmó en el escrito introductor, pues en esa fecha se entregó la administración de la copropiedad al nuevo Consejo, lo que, de acuerdo con el artículo 24 atrás comentado, no incluye la entrega de los bienes comunes esenciales por los que reclama el actor sino la de los no esenciales. Así lo manifestó el Representante Legal de la convocada, cuando afirmó: “las torres se van vendiendo y a medida que las va vendiendo, se va programando las construcciones... sí es por etapas. Se va excavando, construyendo la etapa y plataformas correspondientes...”¹⁸, mientras que el de la Copropiedad afirmó que “en marzo de 2008, se da la primera asamblea de copropietarios, ahí arranca prácticamente Prados de La Colina II, con su contabilidad a partir de este mes”¹⁹, más nada dijo de la entrega de áreas comunes para ese momento que sirva para desvirtuar la referida presunción.

¹⁷ Archivo 07Contestación, Págs. 53 al 56 lb.

¹⁸ Archivo 68Audiencia Min. 37:20 al 38:22, Cuaderno primera instancia

¹⁹ Archivo 68Audiencia Min. 18:45 al 18:53.



Sobre el particular dijo recientemente la Corte Suprema de Justicia: “en relación con las copropiedades, el artículo 24 de la 675 de 2001, se refiere a la presunción de la entrega de las áreas comunes especiales y generales, sucediendo, la primera, en el momento de darse a disposición un bien privado, verbigracia, un apartamento; la segunda, de goce común, una vez se haya vendido, al menos, el 51% del coeficiente de propiedad”²⁰.

Ahora, con la sola identificación de las plataformas afectadas se concluye su calidad de bienes comunes esenciales, de acuerdo con la definición que de ellos trae la Ley 675 de 2001, en su artículo 3º, según la cual son aquellos “*indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como **los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular**. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. **Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel***” (negrilla fuera del texto).

Nótese, de las siguientes fotos, que se encuentran en el Informe final, de estudio de patología estructural²¹, aportado por la demandada, que las plataformas cubren los parqueaderos y junto con las columnas que las sostienen conforman las zonas peatonales y de conexión entre las torres 1, 2 y 3; luego, no pueden tener un tratamiento diferente al de bienes comunes esenciales:

²⁰ STC 20141 de 2021.,

²¹ Archivo 32ContestaciónReformaDemanda, Págs. 22 a la 23, Cuaderno primera instancia.



Así las cosas, el 18 de abril de 2007 es la fecha que se debe tener en cuenta para contabilizar el plazo de la garantía legal por 10 años, pues era innegable que estas plataformas eran indispensables para que los propietarios de los inmuebles entregados pudieran acceder a sus unidades privadas, y expiró el 18 de abril de 2017 sin que la copropiedad buscara su efectividad -conforme pasa a explicarse- ni acudiera, durante el año siguiente, a la acción de protección al consumidor, por lo que operó el fenómeno prescriptivo, conforme lo concluyó el *a quo*.

7. Ciertamente la copropiedad acudió en los años 2010 y 2016 ante la Constructora Las Galias, pero no para reclamar las garantías sobre las plataformas, como sí lo hizo el 18 de septiembre y 4 de diciembre del año 2017, pues en las dos primeras ocasiones se trataron anomalías diferentes: la del 3 de febrero de 2010, relacionada con la impermeabilización de los parqueaderos, que no de infraestructura, que es el punto central de afectación de las plataformas.



Así se puede deducir de los documentos presentados por la demandada: **(i)** Comunicación emitida por la empresa IMPERSINTÉTICOS LTDA, fechada el 4 de junio de 2019, acerca de los trabajos de impermeabilización efectuados en el año 2010 al Conjunto Prados de la Colina II; **(ii)** Contrato civil de obra suscrito con la Empresa IMPERSINTÉTICOS, de fecha 20 de Abril de 2010; **(iii)** Pólizas de Responsabilidad civil extracontractual derivada del cumplimiento No 33-40101006078 de fecha 29 de abril de 2010 y condiciones generales; **(iv)** Póliza de seguro de Cumplimiento Particular No 33-45101011457 de fecha 29 de abril de 2010 y condiciones generales; **(v)** Comunicación de reclamación, por parte de la constructora, por deficiencia en el sistema de impermeabilización con membrana arkoplan de 0.8 mm suministradas por Geosistemas Pavco S.A., de fecha 15 de octubre de 2009; y **(vi)** copias de actas de entrega de los parqueaderos afectados.

A su vez, aportó registro fotográfico del trabajo de impermeabilización realizada en aquella época.



22

Y en la segunda, del 10 de marzo de 2016, protestó por “las dilataciones presentes en las torres 1, 2, 3 y salón social del conjunto”.

²² Archivo 51ContesaciónReformaDemanda, Pág. 9, Cuaderno de primera instancia.



Frente a esta petición Las Galias remitió copia del informe realizado por Ingenieros de Suelos S.A.S. LFO, donde concluye que “el edificio no sufre asentamientos por su peso o estos son mínimos, mientras que la rotonda cimentada superficialmente está siendo afectada por la desecación general... estos suelos son arcillosos, de baja consistencia y al desecarse cerca de la superficie se contraen y permiten movimientos de las estructuras apoyadas en ellos. Los daños en las juntas no representan problema alguno de inestabilidad, pero sí es conveniente [su] reparación periódica..., como han venido haciendo los propietarios del Conjunto”²³.

Pero, en todo caso, así las reclamaciones pudieran relacionarse con los defectos o daños de las plataformas, en nada repercute sobre el término de prescripción pues, contrario a lo que afirmó Prados de La Colina II, Las Galias no extendió nuevas garantías o por lo menos eso no se probó, pues la carta del 3 de febrero de 2011 solamente mencionó las plataformas se intervinieron para su impermeabilización, más no por un daño en su estructura.

8. Decantado lo anterior, se advierte que la conclusión de la Delegatura, al contabilizar el término de la garantía legal desde el 3 de marzo de 2008, no fue el argumento toral de la decisión, sino una segunda hipótesis del fallador en su decisión. Pero así se utilizara esta última fecha como la de entrega de los bienes, así lo alegó la copropiedad, igualmente se cumplió el término para acudir a la acción de protección al consumidor. Es decir, la garantía legal expiraría el 3 de marzo de 2018 y la demanda se debía proponer antes del 3 de marzo de 2019. Y, aunque la solicitud de conciliación se formuló el 13 de febrero de 2019, restando 19 días para vencer el año, la constancia de su fracaso se emitió el 28 de marzo del mismo año, por lo que el plazo máximo para acudir a la

²³Archivo 01Demanda, Págs. 34 y 35, Cuaderno primera instancia



jurisdicción a reclamar la efectividad de la garantía venció el 23 de abril del 2019, en tanto que la demanda se presentó el 2 de mayo; luego, aun bajo esa óptica el reparo no puede prosperar.

Es que el término del año para iniciar la acción se reanudó cuando se expidió la constancia de no conciliación, el 28 de marzo de 2019, no cuando se inscribió, el 15 de abril de 2019, como lo propone el censor; nótese que la norma es clara al precisar que la suspensión operará hasta que “se logre el acuerdo conciliatorio o hasta que el acta de conciliación se haya registrado en los casos en que este trámite sea exigido por la ley [que no es el caso de la acción de protección al consumidor] o hasta que se expidan las constancias a que se refiere el artículo 2o. de la presente ley o hasta que se venza el término de tres (3) meses a que se refiere el artículo anterior, **lo que ocurra primero**” (negrilla fuera de texto).

Entonces, en el presente asunto la fecha en la que se expidió la constancia de no conciliación (artículo 2, num. 1) es aquella a partir de la cual se reanudó el conteo del año que tenía la copropiedad para acudir a la acción de protección al consumidor, por ende, como se analizó con antelación, ese término feneció antes de la presentación de la demanda.

9. Ahora, en la sustentación del recurso se alegó que el texto del artículo 21 de la Ley 640, no debe entenderse como una suspensión del término, sino de interrupción.

Sobre la primera la Corte Suprema de Justicia ha dicho que corresponde a una “*detención del tiempo que dure la situación que imposibilita ejercitar los derechos, pero una vez desaparecida permite que el conteo se renueve, sin hacer tabula rasa de lo ya transcurrido*”; mientras que la segunda, “*deja sin efecto todo el lapso transcurrido hasta el momento en que*



*se produce el acto jurídico que la ocasiona, e impone que comience a contarse una vez más e íntegramente el plazo, si se desea obtener la prescripción liberatoria*²⁴.

Pero en realidad el tema no gravita en torno a los efectos de una u otra, sino en saber cuál es la que previó el legislador al redactar la norma, para lo cual es bueno recordar que esa misma Corporación ya se pronunció, diciendo:

"Una interpretación sistemática del artículo 21 de la Ley 640 de 2001 fortalece la conclusión de que la solicitud de conciliación extrajudicial suspende los términos de prescripción y de caducidad, y de ninguna manera los interrumpe.

Es así que de acuerdo con el diseño normativo previsto por el legislador, la interrupción civil es un acto formal que emerge, exclusivamente, en los casos previstos en la ley, números clausus.

Siguiendo esa premisa, el inciso tercero del artículo 2539 del Código Civil dice: "Se interrumpe civilmente [la prescripción extintiva] por la demanda judicial", lo que vino a desarrollar el 90 del Código de Procedimiento Civil: "La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad...", y hoy en día el 94 del Código General del Proceso: "La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad...".

Las veces en las que el legislativo ha dado secuelas de interrupción a actos diferentes a la demanda, ha sido por medio de preceptos que categóricamente lo señalan; por ejemplo, el artículo 53 de la Ley 23 de 1991 expresa: "La solicitud de conciliación suspende la caducidad e interrumpe la prescripción, según el caso, si el solicitante concurre a la audiencia dispuesta por el Defensor de Familia; y tendrán el mismo efecto si el proceso judicial se promueve dentro de los tres meses siguientes a la fecha del fracaso de la conciliación por cualquier causa".

En consecuencia, el armónico entendimiento del artículo 21 de la Ley 640 de 2001, con otras reglas del sistema, no permite deducir que el reclamo conciliatorio ostente la posibilidad de interrumpir civilmente prescripción y caducidad, pues, de haber sido así, se requería un expreso e inequívoco señalamiento del legislador en ese sentido.

Es decir, acudiendo al sentido jurídico del vocablo que acaba de enmarcarse en comillas, el escrito petitorio del arreglo no suprime el tiempo recorrido por la prescripción y la caducidad, sino que lo paraliza hasta cuando

²⁴ Ib.



se dirima la disputa, se registre el acta en los casos en los que sea necesario, se expida la constancia a que se refiere el artículo 2º, o venza el término de tres meses dispuesto para el trámite, lo que ocurra primero”²⁵.

La claridad de la norma y la interpretación jurisprudencial es diciente y no permite acoger la interpretación propuesta por el censor.

10. Hasta aquí, en principio, la sentencia de primera instancia se mantiene; es decir, no prosperan los reparos direccionados a concluir que no se configuró la prescripción de la acción de protección del consumidor, pero solo respecto de la efectividad de la garantía de las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, no de las restantes, como se verá.

Prados de la Colina II fue un proyecto inmobiliario que se construyó por etapas. Entonces, los primeros bienes privados y bienes comunes esenciales entregados fueron los de las torres 1, 2 y 3, incluidas las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, entre los años 2007 y 2008²⁶, respecto de las cuales la prescripción invocada por la Constructora Las Galias puede prosperar.

Pero las etapas 5 y 6, como las restantes plataformas, fueron entregadas con posterioridad y con relación a aquellas la demandada no alegó el fenómeno prescriptivo, sino que se reservó el derecho de discutir las pretensiones de su contraparte mediante excepción. Para más claridad se tiene que, en su contestación, invocó la prescripción así: “tenemos que la relación de consumo y la entrega de los bienes objeto de garantía corresponden a las plataformas del costado sur No. 2, 3, 5, 6 y 8... [que] fueron entregadas con... las unidades privadas...” en abril de 2007²⁷; en cambio, respecto de las demás, alegó

²⁵ Ib.

²⁶ Archivo 68AudienciaParte1, Min. 18:42 al 20:30, Cuaderno primera instancia, Interrogatorios del Representante Legal de Prados de La Colina II y Min. 37:20 al 37:30, Representante Legal de la Constructora Las Galias, sobre la construcción por etapas.

²⁷ 051ContestaciónReformaDemanda, Págs. 40 a la 43, Cuaderno de primera instancia.



“inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11, por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presentan afectación alguna”²⁸.

En conclusión, la Delegatura no podía declarar la prescripción respecto de bienes sobre los cuales no se había excepcionado, como quiera tal figura no puede ser declarada de oficio, sino que debe alegarla a quien aprovecha.

En ese orden de ideas, se modificará la sentencia en el sentido de declarar que la prescripción de la acción de protección del consumidor iniciada por la copropiedad Prados de La Colina II, para la efectividad de la garantía operó respecto de las plataformas No. 2, 3, 5, 6 y 8, únicamente.

11. En consecuencia, procede a estudiarse la excepción de “inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11, por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presentan afectación alguna”.

Previamente se debe aclarar, que si bien la demandante no reclamó la afectación de esas plataformas ante la constructora convocada, la exigencia se entiende cumplida con la solicitud de conciliación que realizó respecto de todas las plataformas de la Agrupación -art. 58, literal G, Ley 1480 de 2011-.

Con el propósito de soportar su petitum, la demandante aportó un “Estudio de patología, Agrupación de Vivienda Prados de La Colina II”, realizado por Ingestructuras Ltda.²⁹. Ese estudio fue atacado

²⁸ 051ContestaciónReformaDemanda, Págs. 74 a la 88, ib.

²⁹ Archivo 16Reformademanda, Págs. 32 a la 118, Cuaderno primera instancia.



por su contraparte, alegando que: **a.** “no es un peritaje... puesto que, para ser tenido en cuenta, dicho documento, como [tal] el CGP estableció unos requisitos en los artículos 226 a 235”, no cumple lo señalado en el artículo 226 en los numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9³⁰. **b.** “se evaluó una construcción con una norma que entró en vigencia aproximadamente 4 años después..., es decir... con la Norma NSR-10, cuando... fue construida y aprobada con la NSR-98, partiendo de este punto ya cualquier conclusión está viciada”³¹. Y **c.** “no se indica en este numeral en qué puntos del lindero sur se tomaron las mediciones, tampoco... la fecha..., ni la metodología”³².

Las Galias lo alegó ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, mediante recurso de reposición y en subsidio de apelación³³ en contra del auto del 26 de noviembre de 2020 que ordenó tener el documento como una prueba pericial y lo sometió a contradicción en los términos del artículo 228 del C.G.P.³⁴, sin éxito porque el *a quo* confirmó su providencia en la audiencia de alegatos y fallo del 16 de diciembre de 2020³⁵.

Con todo, la constructora ejerció su derecho de contradicción con las siguientes experticias: a. Dictamen pericial de suelos y geotécnico. b. Dictamen pericial de patología estructural. c. Dictamen pericial respecto al arbolado y específicamente en relación con los Sauces Llorones. d. Dictamen pericial topográfico. Además de pedir la citación de los correspondientes peritos³⁶.

12. Valoración de los dictámenes periciales:

³⁰ Archivo 16Reformademandanda, Pág. 15 ib.

³¹ Archivo 51Contestaciónreformademandanda, Pág. 15, Ib.

³² Archivo 51Contestaciónreformademandanda, Pág. 12, Ib.

³³ Archivo 67Recurso, Cuaderno primera instancia.

³⁴ Archivo 64AutofijaFechaAudiencia, Ib.

³⁵ Archivo 69SentenciaParte1., Min. 2:19:00, ib.

³⁶ Archivo 66ContradicciónDictamenPericial, ib.



12.1 El “Estudio de patología, Agrupación de Vivienda Prados de La Colina II”, realizado por Ingestructuras Ltda. en enero de 2020³⁷, presentado por la actora, arrojó las siguientes conclusiones:

a. “El grado de asentamiento que presentan las plataformas es de tal magnitud que no se satisfacen los requisitos normativos, puesto que se superan las tolerancias máximas establecidas en la NSR-10. Por tal razón, es pertinente recomendar su demolición y reconstrucción con modificación total en el sistema de cimentación del muro de contención y las columnas que soportan las terrazas. Debe señalarse que esta evaluación numérica es suficiente soporte para considerar el daño que se presenta en el sótano y plataforma de la Agrupación, obliga su demolición y reconstrucción”.

b. “Complementario a los daños de la placa, se evidenciaron daños en las columnas que soportan las plataformas... el 68%... deben demolerse puesto que superan la tolerancia máxima establecida por la norma NSR-10, con respecto a su verticalidad y el 32% pueden conservarse”.

c. “... en la mayoría de las plataformas el esfuerzo obtenido es mayor al esfuerzo admisible del suelo, esto quiere decir, que el suelo no porta las cargas y por tanto se explican los problemas en el muro de contención como se evidencia en la Agrupación. Este problema se observa con detalle a lo largo de todo el muro del costado sur (Plataformas 2, 3, 5, 6, 8).

³⁷ Archivo 16ReformaDemanda, Págs, 32 y ss. Aceptados como pruebas en el auto del 26 de noviembre de 2020, que citó a audiencia y decretó pruebas, num. 2.4. Archivo 64AutoFijaFechaAudiencia.

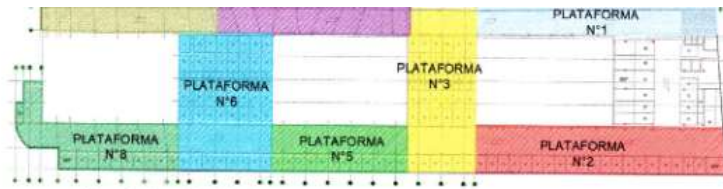


Figura 3 - Localización de plataformas. Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II.

12.2 Para refutar esas conclusiones la demandada aportó varios dictámenes, pero aquí solo se acudirá al de patología estructural, elaborado por Daniel Rojas Mora, Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, Magister en Ingeniería Civil de la Universidad de los Andes (Estructuras) y Oscar Alberto Díaz Másmela, Ingeniero Civil Universidad Gran Colombia y Especialista en Patología de la Construcción y en Ingeniería de Estructuras Universidad Santo Tomás, Tunja – USTA, toda vez que los restantes se enfocan en ilustrar el comportamiento del suelo con relación al arbolado colindante a las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8, específicamente frente a los sauces llorones ubicados en esa área.

El estudio indicado arrojó los siguientes resultados:

a. “De acuerdo con lo establecido en la sección A.10.2.2.1. de la Norma NSR-98, se puede calificar la calidad del diseño y la construcción de la estructura de las once plataformas de la Agrupación de vivienda Prados de la Colina II P.H., como buena”³⁸.

b. “Las plataformas 1, 4, 7, 9, 10 y 11 cumplen con los requerimientos de asentamientos de la Norma NSR-98. Además, a lo largo de [todas esas] plataformas en la placa de piso de concreto en el sótano y en las juntas con las otras estructuras colindantes no se observan grietas, ni deformaciones diferenciales con las estructuras existentes a su alrededor”.

³⁸ Archivo 35, ContesaciónReformaDemanda, Pág. 27, Cuaderno primera instancia.



c. “Las plataformas 2, 3, 5 y 8 no cumplen con los requerimientos de asentamientos de la Norma NSR-98. La plataforma 6 cumple con los requerimientos de asentamientos de la Norma NSR-98. Pero entre los ejes B y C la variación de nivel es del 100 que es mayor a lo permitido, por tanto, esta zona no cumple los requerimientos de la NSR-98”.

Respecto de la verticalidad de las columnas se concluyó:

d. Las columnas de las plataformas 1, 4, 7, 8, 9, 10 y 11 “están en capacidad de resistir sobradamente las cargas verticales y fuerzas sísmicas de diseño establecidas por la Norma NSR-98”.

e. “Del total de columnas inspeccionadas, 49 columnas presentan agrietamientos entre muy leves y severos y corresponden a las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8 del costado sur de la Agrupación y un total de 154 columnas no presentan ningún tipo de agrietamiento, ni afectación patológica”³⁹.

f. “Las placas de contrapiso de todas las plataformas (excepto la zona sur afectada por los sauces llorones, correspondientes a las plataformas 2, 3A, 5, 6A y 8) se encuentran en buen estado, no presentan desniveles, ni pequeñas deformaciones que afecten la circulación vehicular y peatonal y su empate con las placas de contrapiso de las torres se encuentra sin desniveles ni deformaciones”⁴⁰.

g. Las plataformas 1, 4, 7, 9, 10 y 11 no tienen ningún daño estructural, no presentan deformaciones, ni presentan asentamientos o

³⁹ Archivo 35ContesaciónReformaDemanda, Pág. 50, Cuaderno primera instancia.

⁴⁰ Archivo 35ContesaciónReformaDemanda, Pág. 58, Cuaderno primera instancia.



deformaciones diferenciales dentro de su misma estructura que superen los máximos permitidos por la Norma NSR-98 y no presentan ninguna deformación diferencial con las estructuras de las torres, ni entre las estructuras de las plataformas colindantes.

12.3. A partir de la comparación de la información de estos dictámenes antes resumida y de los reproches que hizo la convocada, la Sala concluye que el estudio de Ingeestructuras adolece de los siguientes defectos:

a. Realizó su análisis a partir de una norma que no regía para el momento de la construcción, esto es, el Reglamento NSR-10, que inició su vigencia a partir del 16 de diciembre de 2010, fecha en la que ya se había hecho entrega a la Agrupación Prados de La Colina II, obra que se construyó y adjudicó bajo el régimen de la NSR-98.

Esto trasciende porque se utilizaron parámetros de medición contemplados en el Decreto 945 del 5 de junio de 2017, que reglamentó la NSR10, pero que no existían en la Norma NSR-98, como los mencionados en la Tabla C.6.5-1⁴¹; así lo evidenciaron los peritos en su experticia Daniel Rojas Mora y Oscar Alberto Díaz Másmela y lo confirmó en su testimonio Julián Sánchez Prieto⁴².

La incoherencia normativa también se evidenció con otros dictámenes como el de SOIC, Ingenieros Civiles, que utilizó la NRS 98 en su estudio⁴³. Sobre los asentamientos Luis Fernando Orozco Rojas de LFO, Ingenieros de Suelos S.A.S. afirmó que “se deben [los] de las plataformas sur principalmente a los sauces llorones, las otras... han

⁴¹ Archivo 35ContestaciónReformaDemanda, Pág. 72, Cuaderno primera instancia

⁴² Archivo 69SentenciaParte2, Min. 26:05, Ib.

⁴³ Archivo 46ContestaciónReformaDemanda, Pág. 57, Ib.



sufrido asentamientos, pero muchos menores, que son normales y fueron previstos en el estudio de suelos, los cuales concuerdan con la norma NSR 98⁴⁴.

A su vez, para la “verticalidad de las columnas de las plataformas” donde se recomendó la demolición de varias de ellas⁴⁵ se realizó con base en los valores de la nueva norma, que no fue la utilizada en la construcción. Y en cuanto a la evaluación de la “cimentación”, que tuvo como resultado “en la mayoría de las plataformas el esfuerzo transmitido desde la estructura es mayor que el esfuerzo admisible. Es decir, que el suelo no soporta las cargas...”, se precisó que el daño “se observa en el lugar donde se encuentra el muro del sur (Plataformas 2,3, 5, 6, y 8)⁴⁶, no en las del costado norte.

b. El Estudio no especificó las fechas de toma de las medidas o muestras que utilizó, tal como lo censuraron Daniel Rojas Mora y Oscar Alberto Díaz Másmela, lo que es significativo si se tiene en cuenta que, para el 29 de agosto de 2019, “Las plataformas 1, 4, 7, 9, 10 y 11, del costado norte, no presentan asentamientos visibles”⁴⁷, como lo dijo en Auto No. 3642 de la Secretaría de Hábitat, por el daño presentado en las plataformas del costado sur.

Lo mismo se evidencia en la comunicación enviada el 21 de febrero de 2019 por la copropiedad a Constructora Las Galias, pues solicitó que se efectúen “los procedimientos, trámites y/o actuaciones necesarias e indispensables para formular un apuntalamiento a la estructura de las plataformas del costado sur de la Agrupación de Vivienda Prados de la Colina II”; a su vez, manifestó que “el Instituto de

⁴⁴ Archivo 35ContesaciónReformaDemanda, Pág. 50, ib.

⁴⁵ Archivo 16ReformaDemanda, Pág. 44, ib.

⁴⁶ Archivo 16ReformaDemanda, Pág. 105, Ib.

⁴⁷ Archivo 14Memorial, Pág. 6, Cuaderno primera instancia.



Gestión de Riesgos y Cambios Climático de Bogotá -IDIGER, en su visita el día 9 de febrero de 2019, por el riesgo tan inminente mantiene la restricción del uso de los parqueaderos del costado sur y además restringe el uso del sendero peatonal del acceso a las torres 1, 2 y 3", carta en la que no se reclamaban defectos estructurales de las otras plataformas, dejando ver que, por lo menos, para este mes las del costado norte no presentaban daños. Pero en el informe aportado con la reforma de la demanda, en el año 2020, tan solo unos meses después, se incluyeron estos bienes, sin realizar una contextualización sobre la época en que se recaudó la información con la que se determinó que varias de las columnas que se encuentran en ese espacio presentan un daño de tal magnitud que deben ser demolidas.

c. El estudio no contiene registro fotográfico respecto de esta área, en tanto la mayoría corresponde a la zona sur afectada.

d. Además, como lo reclamó la demandada, el trabajo realizado por Ingestructuras Ltda. no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G.P., lo que si bien no incide en su admisibilidad, si afecta su valoración.

En efecto, lo suscriben los ingenieros Lila Ester Ashook V. y Harold Alberto Muñoz M. y el director técnico, Jason Azuero; empero, no se anexaron "los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística" (núm. 3); tampoco la lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, ni de casos en los que hayan sido designados como peritos o participado en pericias (núm. 5º), no se precisó si los profesionales, lo han sido en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por su apoderado (núm. 6º), ni si se encontraban incursos en las causales "contenidas en el artículo 50, en lo



pertinente" (núm 7º). Tampoco se realizaron las declaraciones sobre si hubo diferencia con los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones aplicados a otros casos "que versen sobre las mismas materias" o "respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación".

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia que *"el artículo 226 del Código General del Proceso enlista las formalidades que debe contener el medio de convicción cuando se trate de revelar conocimientos científicos, técnicos o artísticos y resalta entre ellos la acreditación de idoneidad y experiencia de quien lo suscribe, elemento que sin lugar a equívocos contribuye de alguna manera a sumarle o restarle solidez al contenido, pues en la medida que el experto certifique altos niveles de preparación más creíble, por supuesto, será su dicho. Lo cual, eso sí, deberá en todo caso consultar las demás probanzas válida y legalmente recopiladas"*⁴⁸.

Todo lo anterior pone en duda la precisión y claridad del estudio, lo que, por contera, afecta la solidez y calidad de sus fundamentos (art. 232 C.G.P.) y aunado a que se aportó sin los requisitos respecto de la idoneidad del perito, también le resta mérito persuasivo al dictamen como para ser acogido a efectos de sustentar los defectos referidos por la accionante respecto de las plataformas 1, 4, 7, 9, 10 y 11.

Así las cosas, ante la ausencia de otras pruebas que se hayan aportado con ese propósito pues, aunque la demandante pidió que se citarían como testigos técnicos que elaboraron el Estudio de Ingeoestructuras esto le fue negado, la Sala declarará probada la

48STC 4645 de 2018.



excepción estudiada y negará las pretensiones relacionadas con la efectividad de la garantía respecto de estos bienes.

Por lo dicho, este reparo no prospera.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, en Sala Primera Civil de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Modificar los numerales primero y segundo de la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2020, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, los que quedan de la siguiente manera:

“PRIMERO: Declarar probada la excepción de mérito prescripción de la acción de protección del consumidor reclamada por Agrupación Prados de La Colina II, respecto de las plataformas 2, 3, 5, 6 y 8.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción de “inexistencia de daño en las plataformas No. 1, 4, 7, 9, 10 y 11, por lo que no existe garantía legal sobre bienes que no presentan afectación alguna”.

En consecuencia, negar todas las pretensiones de la demanda”.

En lo demás la providencia permanece incólume

TERCERO: Sin condena en costas.

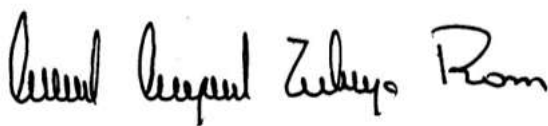


CUARTO: Devolver el expediente al despacho de origen, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE


RICARDO ACOSTA BUITRAGO
Magistrado


MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ
Magistrado


CARLOS AUGUSTO ZULUAGA RAMIREZ
MAGISTRADO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL
REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:****NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S A
Nit: 800.161.633-4 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02051383
Fecha de matrícula: 23 de diciembre de 2010
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 9 No. 101 67 Piso 6
Edificio Naos
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificaciones@galias.com.co
Teléfono comercial 1: 7455179
Teléfono comercial 2: 2136084
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 9 No. 101 67 Piso 6
Edificio Naos
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificaciones@galias.com.co
Teléfono para notificación 1: 7455179
Teléfono para notificación 2: 2136084
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 2594 del 12 de mayo de 1992 de Notaría 4 de Manizales (Caldas), inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2010, con el No. 01439212 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CONSTRUCTORA LAS GALIAS LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 8105 de notaria 4 de Manizales (Caldas) del 27 de diciembre de 1994, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el Número 01439225 del Libro IX, la sociedad se transformó de sociedad limitada a sociedad anónima bajo el nombre de: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Por Escritura Pública No. 8105 del 27 de diciembre de 1994 de Notaría 4 de Manizales (Caldas), inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2010, con el No. 01439225 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CONSTRUCTORA LAS GALIAS LIMITADA a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S A.

Por Escritura Pública No. 5027 de la Notaría cuarta de Manizales, del 10 de diciembre de 2010, inscrita el 23 de diciembre de 2010 bajo el Número 1439296 del Libro IX, la sociedad de la referencia traslado su domicilio de la ciudad de: Manizales, a la ciudad de: Bogotá D.C.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 12 de mayo de 2042.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto social principal, las siguientes actividades: el ejercicio de la ingeniería en el ramo de la construcción, consultoría, interventoría, infraestructura, contratación y diseño de las obras civiles públicas o privadas, diseño en general de los proyectos, diseño de detalle, elaboración y gerencia de proyectos de obras civiles públicas o privadas, elaboración de proyectos de ingeniería, diseño, urbanización y construcción de proyectos de cualquier clase, urbanización, construcción, gerencia y enajenación de proyectos de vivienda. Estructuración y desarrollo de actuaciones urbanísticas. Estructuración, gerencia, urbanización, construcción, venta o enajenación de cualquier clase de proyectos constructivos, ya sea de uso dotacional, institucional, industrial, comercial, residencial de cualquier valor, así como de vivienda de interés prioritario, vivienda de interés social, y las catalogadas como no vis, y cualquier otro uso o clasificación que se establezca en las normas de ordenamiento territorial o las que correspondan, en cualquier tipo o categoría de suelo, ya sea urbano, rural, de expansión, suburbano o suelo de protección o los que establezca la norma de ordenamiento territorial o las que correspondan. La exploración y explotación de toda clase de minerales metálico y no metálicos, y el procesamiento comercialización de tales minerales nacional e internacionalmente la compra, venta, importación, exportación, comercialización, agenciamiento, representación o distribución de productos alimenticios, confitería, bebidas, rancho, licores, víveres, carnes, frutas; verduras y en general productos de consumo masivo al por mayor o al detal a través de supermercados tiendas y rapitiendas. En desarrollo de su objeto social y en cuanto se relacione directamente con los negocios que forman parte del mismo, la sociedad podrá: A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar, recibir o dar en arrendamiento o a cualquier título toda clase de bienes muebles o inmuebles, B) Intervenir ante terceros o ante los mismos socios, como deudora, o acreedora de toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso, cuando haya. Lugar a ellas; C) Celebrar con establecimientos de crédito y con compañías aseguradoras toda clase de operaciones propias del objeto social; D) Girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar y negociar en general títulos valores y cualquier clase de créditos; E) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia para los

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

asociados o absorber tales empresas; F) Celebrar contratos de cuenta corriente y de cuentas de participación, sea como parte activa o como parte pasiva; G) Transformarse en otro tipo legal de sociedad o fusionarse con otra u otras sociedades; H) Transigir, desistir y apelar las decisiones de árbitros o amigables componedores en las cuestiones en que tenga interés frente a terceros, a los asociados mismos o ante sus administradores y trabajadores; I) Celebrar y ejecutar, en general, todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores y los que se relacionen con la existencia y funcionamiento de la sociedad y los demás actos que sean conducentes al buen logro de los fines sociales; J) Garantizar ante las entidades financieras que financian la adquisición de los inmuebles que construye la sociedad, las obligaciones a cargo de los compradores, a fin de que la entidad financiera correspondiente pueda desembolsar los valores de los créditos con la simple boleta de entrada de la Escritura Pública en la oficina de instrumentos públicos correspondiente. El aval solo tendrá validez hasta la fecha en que la correspondiente escritura pública de compraventa y/o hipoteca quede debidamente registrada.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$358.090.000,00
No. de acciones : 358.090,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$358.090.000,00
No. de acciones : 358.090,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$358.090.000,00
No. de acciones : 358.090,00
Valor nominal : \$1.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la compañía y la administración de los negocios sociales compete al Gerente de la sociedad. El Gerente y el Representante Legal judicial serán elegidos por la Junta Directiva. Adicionalmente al Gerente o sus suplentes, quienes también tienen funciones de representación legal judicial, la sociedad tendrá una representación legal judicial, quien ejercerá la representación legal de la sociedad.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Salvo las limitaciones, establecidas en los estatutos en razón de la competencia establecida a la Asamblea General de Accionistas y a la junta directiva, podrá el Gerente de la sociedad en ejercicio de su cargo, ejecutar cualquier acto o contrato, sin limitación alguna por la cuantía o naturaleza del acto, para lo cual podrá representar judicial y extrajudicialmente a la compañía, enajenar bienes sociales, fundar sociedades, negociar acciones, cuotas o partes de interés y ejercer todos los actos de administración de las mismas; constituir apoderados, comparecer en juicio, comprometer y desistir tomar dinero en préstamos, hacer empréstitos bancarios, girar, negociar, y protestar, avalar y pagar títulos valores u otros efectos de comercio. Además, es atribución especial del gerente, entre otras: dirigir y vigilar las actividades de la empresa en todos los campos e impartir las ordenes e instrucciones necesarias para lograr la adecuada realización de los objetivos que aquella se propone. El primer suplente del Gerente solo ejercerá la representación legal de la compañía cuando esté supliendo la falta absoluta o temporal del Gerente, y el segundo suplente del Gerente solo ejercerá la representación legal de la compañía cuando este supliendo la falta absoluta o temporal del gerente y del primer suplente del Gerente y, en virtud de lo dispuesto en los estatutos, los suplentes tendrán todas las facultades y obligaciones del gerente de la sociedad. El Representante Legal judicial, ejercerá la representación legal de la sociedad exclusivamente con las siguientes facultades: (A) Para constituir apoderados, asistir a las audiencias de conciliación prejudicial o judicial, o las audiencias previstas en los códigos de procedimiento, conciliar y transigir, admitir hechos, tachar, desistir, recibir y absolver interrogatorios de parte, siempre y cuando la cuantía de las pretensiones que se debatan en juicio, no

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

excedan de la cantidad de setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pues cuando excedan de dicha cantidad la representación judicial de la sociedad corresponderá al Representante Legal. (B) Para que represente a la sociedad ante cualesquiera corporaciones, personas jurídicas y naturales, autoridades, entidades o funcionarios o empleados de los órdenes judicial o contencioso, en cualesquiera peticiones, actuaciones, actos, diligencias o gestiones en las que la sociedad tenga que intervenir directa o indirectamente, como demandante, o como demandada, o como coadyuvante o convocada o convocante, o solicitante o quejosa, denunciada o denunciante o donde actúe como sujeto legitimado por activa o pasiva, o similares, de cualesquiera de las partes, ya sea para iniciar o seguir tales peticiones, procesos, actuaciones, actos, diligencias o gestiones; y para que reciba las notificaciones personales que le correspondería recibir a la sociedad.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Escritura Pública No. 2594 del 12 de mayo de 1992, de Notaría 4 de Manizales (Caldas), inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2010 con el No. 01439212 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Daniel Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010266522

Por Acta No. 56 del 3 de marzo de 2017, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de mayo de 2017 con el No. 02226969 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Judicial	Luis Fernando Acevedo Peñaloza	C.C. No. 000001018420445

Por Acta No. 43 del 11 de diciembre de 2006, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2010 con el No. 01439279 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Gerente	Julian Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010255810
Segundo Suplente Del Gerente	Liliana Sanchez Prieto	C.C. No. 000000024323229

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**JUNTA DIRECTIVA**

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Fernando Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010226576
Segundo Renglon	Julian Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010255810
Tercer Renglon	Liliana Sanchez Prieto	C.C. No. 000000024323229

SUPLENTES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Andres Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010279478
Segundo Renglon	Pablo Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010287769
Tercer Renglon	Ricardo Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010261805

Por Acta No. 36 del 29 de marzo de 2010, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de abril de 2011 con el No. 01469914 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Fernando Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010226576
Segundo Renglon	Julian Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010255810

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Tercer Renglon Liliana Sanchez Prieto C.C. No. 000000024323229

Por Acta No. 39 del 24 de marzo de 2012, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de diciembre de 2012 con el No. 01694192 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Andres Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010279478
Segundo Renglon	Pablo Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010287769

Por Acta No. 49 del 14 de febrero de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de mayo de 2017 con el No. 02226805 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Renglon	Ricardo Sanchez Prieto	C.C. No. 000000010261805

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 46 del 22 de noviembre de 2016, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de diciembre de 2016 con el No. 02167181 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	NEXIA MONTES ASOCIADOS S.A.S	& N.I.T. No. 000008000883574

Por Documento Privado No. 55-2022 del 19 de mayo de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de mayo de 2022 con el No. 02844552 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Lady Katherine	C.C. No. 000001069747016

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Principal	Gutierrez Delgado	T.P. No. 292928-T
Revisor Fiscal	Tatiana Daniela	C.C. No. 000001057784902
Suplente	Gallego Gonzalez	T.P. No. 230238-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

E. P. No. 8105 del 27 de diciembre de 1994 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 4894 del 18 de septiembre de 1996 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 3635 del 26 de junio de 1997 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 2962 del 30 de abril de 1998 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

Cert. Cap. del 18 de mayo de 1998 de la Revisor Fiscal

E. P. No. 3778 del 29 de agosto de 2003 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 5211 del 23 de noviembre de 2005 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 3959 del 24 de agosto de 2006 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 6158 del 15 de diciembre de 2006 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 5027 del 10 de diciembre de 2010 de la Notaría 4 de Manizales (Caldas)

E. P. No. 3784 del 9 de octubre de 2014 de la Notaría 4 de Manizales

INSCRIPCIÓN

01439225 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439229 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439237 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439258 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01817571 del 18 de marzo de 2014 del Libro IX

01439263 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439264 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439271 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439275 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01439296 del 23 de diciembre de 2010 del Libro IX

01875850 del 10 de octubre de 2014 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

(Caldas)E. P. No. 4479 del 16 de diciembre
de 2015 de la Notaría 4 de
Manizales (Caldas)02046236 del 18 de diciembre
de 2015 del Libro IXE. P. No. 1792 del 15 de mayo de
2017 de la Notaría 21 de Bogotá
D.C.02226802 del 23 de mayo de
2017 del Libro IXE. P. No. 1693 del 5 de abril de
2019 de la Notaría 21 de Bogotá
D.C.02445526 del 8 de abril de
2019 del Libro IXE. P. No. 5298 del 9 de octubre de
2019 de la Notaría 21 de Bogotá
D.C.02514865 del 11 de octubre de
2019 del Libro IX**CERTIFICAS ESPECIALES**

Los Actos Certificados y que fueron inscritos con fecha anterior al 23 de diciembre de 2010, fueron inscritos previamente por otra Cámara de Comercio. Lo anterior de acuerdo a lo establecido por el numeral 1.7.1 de la circular única de la superintendencia de industria y comercio.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4390
Otras actividades Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 455.680.112.511

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 31 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 31 de mayo de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 5 de julio de 2022 Hora: 15:21:32**

Recibo No. AB22042748

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B220427485A013

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

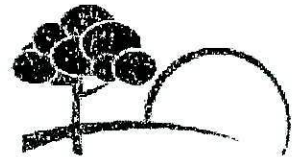
El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.





Prados de la Colina 11

Bogotá, Septiembre 18 de 2017

Señores
CONSTRUCTORA LAS GALIAS
Atn: Arquitecto Fablán Gutiérrez
Ciudad.

**ASUNTO: COMPORTAMIENTO ESTRUCTURAL DE PLACA DE
PARQUEADERO**

Respetado Arquitecto:

Por medio de la presente me permito informarles del comportamiento atípico que se ha presentado en la placa de parqueaderos a lo largo de la 134, la placa se fracturo poniendo en riesgo la estabilidad de la estructura en general.

Por lo anterior, solicito a ustedes una visita de inspección con el profesional especializado en el tema estructural, y seguidamente realizar los correctivos que sean necesarios para evitar daños mayores en la estructura y el conjunto en general.

Quedo pendiente de la coordinación de la visita.

Cordialmente,

ALCIRA PORRAS FORERO
Administradora Delegada
Gestión Inmobiliaria HK

RV: Certificado: RECURSO DE REPOSICIÓN - RADICADO No. 2022 -135 - DDTE: PRADOS DE LAS COLINA P.H II - DDO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS y OTROS.

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 06/07/2022 16:58

Para: Marlene Cristina Martinez Wilchez <mmartinw@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: notificaciones@galias.com.co <notificaciones@galias.com.co> en nombre de Notificaciones <notificaciones@galias.com.co>

Enviado: miércoles, 6 de julio de 2022 4:21 p. m.

Para: notificaciones@galias.com.co <notificaciones@galias.com.co>

Cc: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; andvasal@hotmail.com <andvasal@hotmail.com>

Asunto: Certificado: RECURSO DE REPOSICIÓN - RADICADO No. 2022 -135 - DDTE: PRADOS DE LAS COLINA P.H II - DDO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS y OTROS.



Este es un Email Certificado™ enviado por **Notificaciones**.

Señores

Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá

correo electrónico:ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Demandante: Prados de la Colina II - P.H

Demandados: Constructora Las Galias S.A., Daniel Sánchez Prieto, Carlos Elías Gutiérrez Rivera, Luis Fernando Orozco Rojas.

Proceso: Acción Popular.

Radicado No. : 11001310301920220013500

Asunto: Recurso de reposición (Art. 36 ley 472 de 1998)

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.018.420.445 de Bogotá., con tarjeta profesional No. 216.247 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, en calidad de apoderado judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit. 800.161.633-4, me permito poner en conocimiento el documento adjunto.

Atentamente,

LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA

Apoderado Judicial Constructora Las Galias S.A.

ELB:EVR

 RPOST ® PATENTADO

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

PROCESO: 110013103019202200135 00

Hoy 15 de marzo de 2023 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO EL RECURSO DE REPOSICIÓN por el término de TRES (3) días, en cumplimiento al artículo 319 y 108 del C.G.P.

Inicia:	16 de MARZO de 2023 a las 8:00 A.M.
Finaliza:	21 de MARZO de 2023 a las 5:00 P.M.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ