

Radicación Interna. 44785

Código Único de Radicación: 08-001-31-03-004-2012-0005-02

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
DESPACHO TERCERO DE LA SALA CIVIL FAMILIA
SALA TERCERA DE DECISIÓN

Para ver la carpeta digital, utilice este enlace [44785](#)

Proceso: de Responsabilidad Civil Contractual
Demandante Constructora Palma Real S.A., en liquidación
Demandada Urbanizadora Villa Santos S.A.S. Urvisa S.A.S.

Barranquilla D.E.I.P., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Teniendo en cuenta, que la Ley 1231 de 2022 volvió legislación permanente varias normas del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, que modificó entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del 8 de mayo del presente año, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

La Constructora Palma Real S.A., en liquidación presenta, el 23 de enero de 2012, demanda Ordinaria contra la Urbanizadora Villa Santos S.A.S. “Urvisa S.A.S.”, solicitando que se le declare civilmente responsable a título de responsabilidad contractual y se le condene a pagar los perjuicios materiales sufridos por la sociedad demandante y además los perjuicios morales a favor de todos y cada uno de los socios de la misma. Redactando sus pretensiones de la siguiente forma:

“PRIMERA: Se declare que Urbanizadora Villa Santos S.A.S.- URVISA S.A.S., anteriormente URVISA LTDA., es civilmente responsables a título de **responsabilidad contractual**, conforme a derecho y, frente a mi representada, la sociedad Constructora Palma Real S.A.- hoy en liquidación, por los perjuicios materiales y morales causados, **por no haber, ejecutado correctamente el proceso urbanístico a que estaba obligado, dentro de lo que eran su objeto social y por ende su responsabilidad, por haber hecho caso omiso a estudios ampliamente conocidos que estaba en la imperiosa obligación de acatar.**

SEGUNDA: Que con dichos actos y omisiones conforme a como quedará demostrado, existe relación de causalidad con el grave perjuicio generado a mi poderdante **cuya consecuencia se tradujo en el desangre patrimonial, cierre y liquidación por afectación al patrimonio y buen nombre de la Constructora Palma Real S.A. hoy en liquidación.**

TERCERA: Consecuencialmente, disponga, ordene, el reconocimiento a favor de la sociedad

Constructora Palma Real S.A. - en liquidación de las sumas de dinero que en detalle se relacionaron en los hechos 95, 97 y 98, más los valores consignados en los hechos 100, 101, 102, 103, 104 Y 105, 106, 107,108, 109, 110, 111, 112, 113 de la presente o, las que resulten probadas en la demanda, y que concuerdan con lo señalado en las pretensiones, sumas de dinero que se vio obligada, abocada, la demandante a asumir y cancelar ante los justos reclamos presentados por clientes, compradores del proyecto, al tener que acceder a las indemnizaciones anteriores y en detalle expuestas por la problemática ampliamente indicada en los hechos de la presente.

CUARTA: Condénese a la demandada a pagar además de los anteriores conceptos los perjuicios morales a favor de todos y cada uno de los socios de la demandante CONSTRUCTORA PALMA REAL S.A. En Liquidación quienes son: Constructora CARES S.A.; Hasbun & Orozco; Helder Carriazo; Jacobo Hasbun y Jaime Orozco y que se cuantifican en 100 S.M.L.M.V. para cada uno, por la angustia, el sufrimiento y la congoja que padecieron a través de 3 años tratando de sortear, solucionando conflictos sociales y reclamaciones patrimoniales que no estaban en el deber jurídico de soportar y a los cuales se vieron avocados por los actos, omisiones y desaciertos de la Accionada URVISA S.A.S en su actividad urbanizadora.

QUINTA: Condénese a la demandada a pagar las costas, agencias en derecho y demás honorarios contemplados en la ley, acorde al procedimiento adelantado artículo 397 y siguientes del C. de P. C., reformado por art 22 de la ley 1395 de 2010, concordante con acuerdo No 1887 de junio 26 de 2.003.” {véase nota1}

Los 123 hechos relacionados en ese memorial como fundamento de dichas pretensiones pueden ser extractados y resumidos así:

1.- la sociedad demandada se originó al interior del grupo económico denominado “Cementos Argos” recibiendo de la sociedad Cementos del Caribe Ltda. la propiedad de un gran lote de terreno dentro del sector llamado Miramar Villa Santos I, II, III en la ladera noroccidental de la Ciudad de Barranquilla, donde las cementeras lo habían utilizado como mina de materiales de construcción.

Dentro de esa área de terreno se generó un proyecto de Urbanización “Miramar” dividiéndolo en lotes y manzanas. En un forma antitécnica e irresponsable, frente a las características del suelo y área de esa zona y de los efectos que se produjeron en la misma por la extracción de esos materiales de construcción.

2.- Que Urvisa, a través de las Escrituras Públicas 2134 de 19 de septiembre de 2003 y 847 del 22 de abril de 2005, vendió a la demandante dos áreas de terreno, correspondiente a los lotes 1 a 18 de la manzana F4 y un lote de 3.347.95 m en la manzana F3, obligándose al saneamiento de los bienes vendidos. Considerando que todo estaba bien en los lotes negociados, la actora en su actividad de construcción generó 29 y 35 unidades de vivienda en los proyectos Palma Real I y II.

3. Desde el año 1996, Urvisa conocía las condiciones precarias del Suelo y la existencia de cauces naturales de agua en la Zona en mayor extensión y recibió unas recomendaciones para solucionar esos inconvenientes (las cuales la demandante considera que corresponden la esencia de la actividad de un urbanizador) y no solo las desconoció y no las realizó oportuna y adecuadamente, si no que a sabiendas omitió informar de esas circunstancias a su compradora.

¹ Archivo “001Demanda” en “C01Principal”.

3.- ante los agrietamientos y deslizamientos de las viviendas construidas la actora solicitó a Urbisa tomar las medidas para el saneamiento de esos bienes, recibiendo una respuesta de que a partir de 31 de julio de 2006, se intervendría la ladera con la construcción de un Talud entre las manzanas F3 y F4; sin embargo, en el año 2007 y aun en el 2011, las vías públicas alrededor de las manzanas de la demandante siguen mostrando las señales de que Urbisa no ha podido controlar los efectos de los cauces de agua de la Zona.

4.- por los agrietamientos y deterioros de las viviendas construidas por la sociedad demandante, le correspondió asumir los reclamos por los adquirentes finales de las mismas, como obras de reparación, contratos no concluidos, desalojos de viviendas, defensa profesional, indemnizaciones, estudios de suelos, todo lo cual no solo impidió recibir el lucro o ganancia que se esperaba de las obras realizadas, sino que tuvo pérdidas o daño emergente por todas las sumas de dinero que le correspondió cancelar, lo que finalmente conllevó a entrada en liquidación de dicha sociedad.

2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda le correspondió en primera instancia al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, quien mediante auto del 07 de marzo de 2012, admitió la demanda de responsabilidad civil contractual. ^[Véase nota2]

Urbisa al momento de contestar la demanda se opuso a las pretensiones de la misma, proponiendo las excepciones de mérito que denominó “1. Inexistencia de las obligaciones pretendidas, por no concurrir en la situación (sub examine los elementos determinantes 'de la responsabilidad civil (inexistencia de nexo causal entre los daños alegados y cualquier acto o abstención de la sociedad que apodero, e inexistencia de conducta dolosa y/o culposa por parte de la sociedad que apodero). 2. Inexistencia de causal de imputación de responsabilidad a la sociedad que apodero. 3. Las que se derivan de la propia culpa de la demandante. 4. Las que se derivan de la condición de constructor por parte de la sociedad PALMA REAL, y como tal de su conocimiento del arte de la construcción. 5. Prescripción.”

^[Véase nota3]

Simultáneamente propuso las excepciones previas de “prescripción e inepta demanda”, luego del traslado correspondiente, fueron negadas en el auto de septiembre 21 de 2012, siendo interpuestos los recursos por las partes fue confirmada en reposición en el auto de febrero 7 de 2013 y finalmente el de apelación, en el auto de julio 18 de 2013 de esta Sala de Decisión ^{véase nota 4}

Siendo tramitado por el sistema escritural del Código de Procedimiento Civil, el 27 de septiembre de 2013, se celebró la audiencia de su artículo 101, recibiendo las declaraciones de los representantes legales de ambas partes ^[Véase nota5]

² Archivo “003AutoAdmiteDemanda” en “C01Principal”

³ Archivo “007ContestacionDemanda” Ibidem.

⁴ Archivos 008-016 en “C01Principal” y en “C03ApelacionAuto”

⁵ Archivo “019ActaAudiencia” en “C01Principal”.

Radicación Interna. 44785

Código Único de Radicación: 08-001-31-03-004-2012-0005-02

Las pruebas se ordenaron en los autos de noviembre 8 de 2013, octubre 6 de 2014, mayo 15 de 2015, recibiendo las declaraciones de Helder Jose Carriazo Escaf, Jacono Emilio Hasbun Vergara; José Ulises Martínez Mazzeneth, el 6 de agosto de 2021, se realizó una inspección judicial acompañada de perito, recibido ese informe fue objetado por error grave, señalándose fecha para la realización de la practica de pruebas para el trámite de la objeción al peritazgo ^{véase nota 6}

En autos de 7 de marzo de 2014 y octubre 5 de 2017, los Juzgados Séptimo y Segundo Civil del Circuito, sucesivamente, asumen el conocimiento de este proceso.

El 8 de mayo del presente año el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla dictó sentencia negando las pretensiones de la demanda, la tacha de uno de los testigos, declarando probada la objeción al peritazgo rendido por Angel Avendaño y condenó en costas a la demandante. Quien interpuso recurso de apelación, siendo concedido en el efecto suspensivo. Luego se recibió un memorial de sustentación del recurso ^[Véase nota7]

3. CONSIDERACIONES DEL A-QUO

Que planteada una responsabilidad civil contractual, analiza los aspectos soportes de una responsabilidad de esta clase, Luego comenzó a relatar los supuestos facticos relacionados en el memorial de demanda para indicar que la actora debe entonces acreditar el incumplimiento de un deber contractual de la parte demandada, con la demostración de cinco requisitos: 1º la existencia del contrato, 2º el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales 3º el perjuicio o daño 4º la relación de causalidad entre ellos, y 5º que se estuvo allanada a cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Al analizar el acervo probatorio recepcionado considera probada la existencia de dos contratos de compraventa; luego concluye que lo que actora indica eran vicios ocultos y no mencionados por la vendedora, con relación a las características del suelo comprado eran conocidos por la actora antes de suscribir la compraventa de la manzana F3 que se realizó en el año 2005, que en ese contrato se renunció a los derechos a la evicción y el saneamiento de vicios ocultos del bien adquirido, que con respecto a la manzana F4, la constructora no efectuó oportunamente los adecuados estudios del suelo, que le corresponden de acuerdo a la ley 400 de 1997; por lo que no puede predicar la ignorancia de esos “vicios ocultos” y por esas circunstancias no hay un incumplimiento que imputar a la vendedora, sino negligencia de la demandante. Con base en esas mismas consideraciones indica que no puede aceptar el dictamen pericial recepcionado de Avendaño Logreira que se encuentra objetado, señalando adicionalmente el auxiliar que carece del conocimiento profesional y técnico necesario para ello y no se ayudó con otro profesional; luego entró a analizar el testimonio del señor Javier Buitrago, para negar la tacha que se le formuló; también indicó

⁶ Archivos 020, 036, 054, 059, 061, 063, 118, 127, 129, 134

⁷ Archivos 156, 158, 162

Radicación Interna. 44785

Código Único de Radicación: 08-001-31-03-004-2012-0005-02

que la actora no cumplió con la carga de demostrar que construyó en forma adecuada y técnica al momento de efectuar sus construcciones ^{Véase nota 8}

Luego comenzó a relatar los supuestos facticos relacionados en el memorial de demanda, plantea una distribución de la carga

4. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Que en la sentencia es contradictoria en su motivación, se está desconociendo el principio de la buena fe y el del equilibrio contractual, que no se tuvo en cuenta la confesión de dos representantes legales de la demandada, de que ella conocía las condiciones del suelo, y que su intervención para solucionar los problemas se realizó luego de construidas 64 casas, que en el testimonio Antonio Bustamante Salcedo se establece que la existencia de ellas y de las corrientes subterráneas solo era conocido por Urvisa y que fue ocultado a la compradora al momento de celebrarse esos contratos.

Que era imposible que se conociera la existencia de esas aguas subterráneas y que tres constructoras recibieron las consecuencias de esa anomalía, a pesar de estar asesorados por ingenieros. Hace referencia a las obras realizadas en 2005, 2007 y 2010 por Urvisa al respecto de esas aguas y a los estudios realizados ordenados por ella, insiste que hay dolo y mala fe en su accionar.

Que lo extraído por el A Quo de la carta de 1º de septiembre de 2004, está desvirtuado con el testimonio de Helder Carriazo Escaff, y Cita apartes de las declaraciones del representante legal de Palma Real,

Que no puede aplicarse los pactos de exoneración existentes en las escrituras de compraventas pues ellos son abusivos y la constructora fue la parte débil en esos contratos, que la constructora se ajustó a lo establecido en la ley 400 de 1997, con respecto a la clase de construcción a realizar viviendas de dos plantas, que le fueron concedidas las licencias de construcción correspondientes de acuerdo a esos diseños, menciona unos medios probatorios que se indica no se tuvieron en cuenta por el Juez

5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El presente recurso de apelación fue admitido, en auto de junio 27 de 2023. Recibiéndose el memorial de sustentación y de réplica de la contraparte.

Por último, en providencia del 24 de noviembre de 2023, se prorrogó por seis meses, el término para resolver esta instancia.

Surtidas las etapas procesales correspondientes se procede a resolver.

⁸ Minutos 51:00-1:16:12, 1:21:50-1:43:30 del video "156GrabacionAudiencia". debe dejarse constancia que esa grabación tiene espacios vacíos, indicándose que corresponden a los momentos en que el funcionario se queda sin servicio de internet.

CONSIDERACIONES:

Previo a descender al análisis del caso concreto, es necesario resaltar que esta Sala de Decisión entrará a resolver estos recursos con la limitación correspondiente al contexto de las precisas razones de inconformidad expuestas por la parte recurrente/demandante, tal como lo señalan los artículos 320 y 327 (inciso final) y 328 del Código General del Proceso:

“Fines de la apelación. 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, para que el superior revoque o reforme la decisión.”

“El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.”

“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”. (Resaltados de esta Corporación)

Los argumentos expuestos en los “reparos” y reiterados en la “sustentación” del recurso deben tener como finalidad la de controvertir en forma completa, concreta y adecuadamente, todos los supuestos facticos, jurídicos o probatorios expuestos por la A Quo en sus consideraciones como soporte o fundamento de sus decisiones para convencer al A Quem de que fallando o no configurándose esas bases de la decisión de primera instancia se debe revocar la misma y proferir otra en sentido diferente;

En la eventualidad de que exista una discrepancia entre los “reparos” y la “sustentación” por cuanto acontezca que algunas de las razones de inconformidad planteados en la inicial exposición de los reparos, no son vueltos a incorporar en la segunda oportunidad de la sustentación, es decir que el apoderado no reitere y desarrolle algunos de esos aspectos, o en el evento que se agreguen en la sustentación argumentos que no fueron enunciados en los reparos, ellos no se podrán analizar en segunda instancia, pues lo expuesto en esas dos etapas procesales debe ser concordante .

El sustento factico de la presente demanda son una serie de eventos acontecidos sucesivamente en el tiempo, que unidos forman una cadena de causas y efectos, donde se plantea que la conducta (acciones u omisiones) de la sociedad aquí demandada son la causa eficiente de las consecuencias económicas finales que indica la actora que asumió y pretende se le indemnicen, de acuerdo con lo que, con su ideas básicas, se puede describir así:

Que las partes celebraron dos contratos de compraventa de inmuebles, a través de las Escrituras Públicas 2134 de 19 de septiembre de 2003 y 847 del 22 de abril de 2005, de la Notaría Tercera de Barranquilla ^{véase nota 9} donde Urvisa vendió a la demandante dos áreas de terreno, correspondiente a los lotes 1 a 18 de la manzana F4 y un lote de 3.347.95 m en la manzana F3, respectivamente.

La actora en su actividad de construcción generó 29 y 35 unidades de vivienda en los llamados proyectos Palma Real I (calles 98 y 99 con las carreras 43 A y 43 B de lo que se

⁹ Archivo “003Anexos” en “C02Anexos”

conoce como Miramar II) y II (entre las calles 98 y 99 con las carreras 43 B y 44 de lo que se conoce como Miramar II), respectivamente para ser negociados con terceros usuarios finales de los mismos. Se afirma que las primeras (correspondientes a la manzana F4) fueron construidas y entregadas en los años 2003 y 2004, las segundas (correspondientes a la manzana F3) fueron construidas y entregadas en los años 2003 y 2004.

Se afirma que esas viviendas, a pesar de ser adecuadamente construidas, rápidamente se deterioraron ^{véase nota 10.} generando que sus adquirentes presentaran una serie de reclamos a la vendedora constructora, por lo cual la actora accedió a repararlas, a efectuar obras de estabilización de suelos, a efectuar pagos de indemnización, a cambiar unos inmuebles por otros, a contratar abogados, a realizar conciliaciones y otras series de actividades derivados de esos reclamos para poder cumplir o sanear las obligaciones asumidas con sus compradores.

Tales actividades que generaron que se asumieran una serie de egresos no previstos y que la sociedad no percibiera las ganancias proyectadas, lo que le generó perjuicios económicos que se establecen en las modalidades de daño emergente y lucro cesante

Se señala como causa eficiente de esos finalmente padecidos perjuicios económicos el hecho que las áreas de terreno vendidas por la demandada adolecían de una serie de características físicas que no las hacían aptas para el uso dado por la actora, con base en tres circunstancias: que esa zona es parte de que se conoce como la “ladera occidental de Barranquilla”, de que lote en mayor extensión que se proyectó urbanizar fue afectado por la explotación por muchos años de canteras efectuada por el grupo económico a que pertenece Urvisa y que finalmente esta entidad efectuó con esa finalidad de urbanización una serie de rellenos y movimiento de tierras inadecuados que también ocultaron y desviaron unos cauces naturales de agua, lo cual generó los deslizamientos del suelo que deterioraron las viviendas.

Con el calificativo, de carácter esencial, de que estas circunstancias eran desconocidas por la actora al momento de comprar los inmuebles y efectuar sus construcciones; y que esos vicios y defectos conocidos por la vendedora le fueron “ocultados”.

Siendo el primer soporte de la decisión del A Quo, la conclusión de que esa naturaleza y estados del suelo de los terrenos adquiridos no pueden considerarse “vicios ocultos ignorados” por cuanto que fueron oportunamente conocidos por la actora y que de ella en su calidad de constructora tenía la carga de efectuar los estudios correspondientes para conocerlos antes de construir.

Para la primera afirmación comparó la fecha de celebración de la compraventa del área de terreno de la manzana F3: 22 de abril de 2005, con una correspondencia generada entre ambas sociedades de julio a septiembre de 2004, haciendo énfasis en lo expresado por Palma Real en la comunicación de septiembre 1º de 2004.

¹⁰ Estas situaciones de hecho en un panorama general y abstracto dado que en los hechos de la demanda no hay una precisión de las circunstancias de tiempo, modo, magnitud, ubicación y lugar de los eventos que sufrieron cada una de las viviendas ni la individualización de esas consecuencias, mencionándose que algunas de las informaciones pertinentes se encuentran en los documentos anexos a la demanda.

Conclusión que la recurrente plantea que se desvirtúa con lo expresado en la declaración de su actual representante legal, señor Helder Carriazo Escaff, rendida el 27 de septiembre de 2013, para que se le de prioridad a las afirmaciones de éste de que desconocían esas circunstancias al momento de efectuar esas compras y que solo lo conocieron en el año 2005 cuando las casas comenzaron a agrietarse.

Quien aparece suscribiendo esas cartas del año 2004 a nombre de Palma Real, como su gerente es el señor Jacobo Hasbun, sin embargo, teniendo en cuenta que esos documentos son anexos aportados por dicha sociedad con su memorial de demanda (sin efectuar tacha alguna sobre ellos), se parte del supuesto que acepta su autoría y contenido.

Dado que no se conoce cuál fue la intervención y el conocimiento del señor Carriazo en las actividades realizadas por el señor Hasbun en ese periodo y que los recuerdos de las personas pueden variar con el decurso de los años, transcurridos entre los sucesos a relatar y la fecha de la declaración, y eventualmente no se le hicieron preguntas precisas al respecto, considera esta Corporación que la decisión a proferir debe cimentarse en el estudio de la documentación allegada al expediente que fue más o menos coetánea con las conductas realizadas en ese momento, más que en los recuerdos o sus afirmaciones más reciente.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que las declaraciones de parte generan dos clases de medios probatorios, puesto que lo que se acepta a pesar de poder producirle efectos desfavorables, es necesariamente “Confesión”, mientras que lo que favorece a la entidad declarante, puede ser valorada como un “testimonio” en el contexto del acervo probatorio recepcionado.

Procediéndose entonces a analizar el contenido y contexto de esos documentos para extraer de ellos, en tiempo presente, la conducta y accionar de las partes en esa oportunidad temporal de la celebración de los contratos, al tenor de lo establecido en los artículos 1618 a 1624 ^(véase nota11) del Código Civil.

¹¹ Artículo 1618. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

Artículo 1619. Por generales que sean los términos de un contrato, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Artículo 1620. El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.

Artículo 1621. En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato.

Las cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen.

Artículo 1622. Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia.

O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.

Artículo 1623. Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá por solo eso haberse querido restringir la convención a ese caso, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda.

Artículo 1624. No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

No hay un relato debidamente acreditado que explique al detalle el de las negociaciones celebradas por las partes tendientes a la celebración de los contratos de compraventa, sin embargo, en ambas escrituras públicas 2134 de 19 de septiembre de 2003 y 847 del 22 de abril de 2005 de la Notaría Tercera de Barranquilla ^{véase nota 12} se aprecia que la constancia de que Palma Real, ya había recibido los terrenos con anterioridad al otorgamiento de ellas.

Ahora bien, regresando al contexto de ese cruce de comunicaciones ^{véase nota 13}, las de fechas 26 de julio y 1º de septiembre de 2004, suscritas por Jacobo Hasbun como gerente de Palma Real y la respuesta intermedia de agosto 3, suscrita por Santiago Uribe a nombre de Urvisa, es evidente que el primero reconoce tener el cabal conocimiento del estado del suelo, describiendo lo correspondiente a los rellenos y existencia de aguas subterráneas en este terreno y que a pesar de ello, manifiesta su interés en persistir en la compra de la Manzana F3, precaviendo posibles consecuencias económicas adversas si opta por la resolución del contrato, pidiendo rebaja del precio.

Literalmente, esa carta del 1º de septiembre de 2004, expresa:

...

Si bien es cierto que "eran de conocimiento nuestro las características mecánicas de los materiales que componen el **terreno natural** de la Urbanización". Dejamos sentado de una vez por todas que de haber sabido cuáles eran los volúmenes de relleno de la manzana F3, la sociedad que represento no hubiera comprado la citada Manzana, o hubiera negociado el precio del predio por un menor valor al que aparece en el contrato de promesa. Todo ello porque las condiciones del terreno prometido en compra no son aptas para la construcción, a menos que se haga al mismo una inversión cuantiosa. No podemos afirmar que las características de la Manzana F3 son iguales a las de la Manzana F4, por el solo hecho que colinda con esta, calle de por medio. La profundidad para encontrar suelo firme es totalmente distinta al igual que las aguas subterráneas que no aparecieron en la Manzana F4.

En cuanto a las recomendaciones que aparecen en el estudio de suelos para la adecuación del lote, son las mismas que en la manzana F4, pero los costos no son iguales por las características de la manzana F3. (Aguas subterráneas, volúmenes de corte, etc). Esto implica un tratamiento especial para las aguas, como el hacer un filtro en piedra ciclopea, usar manto Geotextil y Geomembranas y como es lógico, por el volumen de corte, hay una mayor cantidad de relleno.

La sociedad Constructora Palma Real ha prometido comprar el lote para desarrollar en él un proyecto urbanístico. Hemos realizado a su turno, varios negocios de venta futura, de aquellos de "cosa que se espera existan" y por ende también, los perjuicios que se le ocasionarían a la entidad Constructora serían incalculables si resolvemos el contrato previamente celebrado con ustedes, Ello, como lo he dicho, motivados por la inconformidad en la cosa que prometimos adquirir de ustedes.

Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.

¹² Archivo "003Anexos" en "C02Anexos"

¹³ Archivo "008Anexos", especialmente folios 9 y 10, ibidem

...

Es por ello, y por los perjuicios económicos que se nos han causados, que solicitamos a usted una rebaja en el precio del lote en mención habida cuenta de los hechos expuestos anteriormente y soportada nuestra petición razonable en las excelentes relaciones que hemos tenido con la empresa que de manera acertada usted dirige.

No se acompañó a la demanda un documento que contuviera la respuesta de Urvisa a esa solicitud de rebaja del precio, lo que si se aprecia que aproximadamente siete meses después, se otorgó la escritura 847 del 22 de abril de 2005 de la Notaría Tercera de Barranquilla para perfeccionar esa compraventa y que en sus estipulaciones, expresamente Palma Real renuncia a cualquier reclamo por vicios ocultos ^{véase nota 14}

Si se lee la carta dirigida por Palma Real al Defensor del Pueblo en fecha de septiembre 6 de 2006, se menciona que los agrietamiento de las casas de la primera etapa, comenzaron a mediados del mes de agosto de 2004 ^{véase nota 15}

Dentro de los documentos anexos de esa demanda, están los estudios de suelo realizados a los terrenos adquiridos: etapa Palma Real I - manzana F4 del 25 de abril de 2003 y etapa Palma Real II - manzana F3 del 10 de junio de 2004), ambos realizados con anterioridad al perfeccionamiento de los contratos con la cabal suscripción de las escrituras de compra venta 2134 de 19 de septiembre de 2003 y 847 del 22 de abril de 2005, respectivamente y el estudio técnico de ambas, del 8 de septiembre de 2006, apreciándose en los dos primeros una serie de advertencias, cuyos resultados consecuenciales son apreciados en ese último estudio (aunque se carece del conocimiento profesional y técnico para comprender todo el alcance de su contenido; muchas de sus expresiones en lenguaje normal castellano, pueden ser del entendimiento de cualquier persona) ^{véase nota 16}

En esos estudios de suelo, se explica la naturaleza del suelo, sus valores de relleno, la naturaleza de ellos, las características de la arcilla y del material de relleno, su propensión al deslizamiento del suelo dependiendo de su nivel de humedad, recomendando que se evitara que el agua lluvia ingresara o permaneciera en ellos; las profundidades a las que puede hablarse de un suelo estable.

El estudio técnico de 2006, parte de la base de que las por viviendas de dos niveles construidas por Palma Real están localizadas en la cima de una zona de colinas, cuyas laderas fueron intervenidas con movimientos de tierra para desarrollos urbanísticos, a la par que se describe las condiciones del suelo y los desplazamientos del mismo que generan el deterioro de las viviendas, en dos de sus apartes se plantea:

Los desplazamientos como se mencionó son principalmente de tipo horizontal y se reflejan de manera continua a lo largo de las edificaciones comunicándose a través de los patios de viviendas

¹⁴ Folios 34 y 35 del archivo "003Anexos".

¹⁵ Archivo "anexo 9"

¹⁶ Archivos "anexo 10" Palma Real I del 25 de abril de 2003, "anexo 15" Palma Real II del 10 de junio de 2004, "anexo 2" Informe técnico de septiembre 8 de 2006.

vecinas, e inclusive se refleja en las vías donde se presentan deformaciones, que aunque no son muy claras por el reacomodamiento del adoquinado, es evidente la continuidad de los mismos, formando un agrietamiento paralelo a la cima de la colina intervenida.

Otra característica de los desplazamientos es que estos se presentan con mayor magnitud en las viviendas que se localizan más cerca de la ladera y disminuyen hacia el sector oriental. Esto parece indicar que existe un movimiento regresivo que involucra toda la ladera y que se refleja en la cima de la misma, a través de grietas de tracción generadas a medida que se descomprime el talud donde se llevan a cabo las explanaciones

Para finalmente concluir:

Teniendo en cuenta la información expresada a lo largo del informe se infiere que los agrietamientos y desplazamientos que se observan en las viviendas de las urbanizaciones Palma real I y II pueden estar asociados a un movimiento generalizado de la ladera, causado por el desconfinamiento que se viene produciendo debido a los movimientos de tierra que se llevan a cabo para la construcción de otras urbanizaciones. **Los movimientos de tierra que se han ejecutado y que se ejecutan para la construcción de grandes proyectos, creemos, ha incidido en la modificación de las condiciones de estabilidad originales, premisas que se podrán dilucidar a través de un estudio detallado que incluya la instrumentación de los terrenos afectados por estas acciones y otros análisis que involucren todas las variables que inciden en la estabilidad del sector.** (resaltados de esta Sala de Decisión)

Ese mismo planteamiento es el que la sociedad Palma Real le hace al Defensor del Pueblo en la antes mencionada comunicación de septiembre 6 de 2006, que son esas labores que se comenzaron a realizar en el año 2004 en la ladera de la colina sobre las que están construidas las casas de Palma Real, son las que estaban produciendo el deterioro de esas viviendas y su desplazamiento hacia la ladera.

Si bien, en ese mismo archivo aparece una carta al Consejo Distrital de Barranquilla donde se hace mención a la situación de Campo Alegre y las características de la llamada Ladera NorOccidental de Barranquilla, ella es posterior: de abril 18 de 2007 ^{véase nota 17}

Por lo que, si se compara lo extraído de estos documentos de los años 2003 a 2006 con lo declarado por el señor Carriazo en el año 2013, no se obtiene el resultado planteado por el recurrente, no es posible admitir que las manifestaciones de este declarante permitan desconocer o llegar a apreciaciones diferentes a lo que se expresó por dicha sociedad o conoció en su momento de ellos. Lo único que tiene una correlación o soporte, es la afirmación que una vez realizadas las labores de estabilización de esa ladera cesaron los problemas de las urbanizaciones construidas sobre la colina.

En lo demás se extrae que la constructora, a través de esos estudios de suelo conoció la naturaleza del terreno a adquirir y los efectos que ella podía producir sobre la estabilidad y permanencia de sus construcciones con anterioridad al perfeccionamiento de los contratos de compraventa realizados con la demandada, y que sus casas no se deterioraron inmediatamente porque éste era completamente inapto o inadecuado para construir por su

¹⁷ Archivo “anexo 9”

Radicación Interna. 44785

Código Único de Radicación: 08-001-31-03-004-2012-0005-02

propia inestabilidad o circunstancias internas del mismo, sino ello se produjo luego de 18 meses de construidas, coetáneamente a cuando se afectó las condiciones de la ladera que soportaba esa colina, por las obras que se realizaron posteriormente en esa pendiente.

Manteniéndose ese soporte de la decisión del A Quo, de que las condiciones físicas del terreno adquirido que generaron o colaboraron con el deterioro de esas viviendas no fueron vicios ocultos o ignorados por la constructora demandada al momento de celebrar los contratos de compraventa de estos, no tiene ningún objeto entrar a estudiar y analizar las otras razones de inconformidad expuestas por la sociedad recurrente, pues ellas no serían el adecuado soporte de la revocatoria de esa decisión.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Tercera de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE

Confirmar la sentencia del 8 de mayo del presente año, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla

Condena al pago de costas de esta instancia, por no haber prosperado el recurso interpuesto, estimase las agencias en derecho de esta instancia, en el equivalente a dos salarios mínimos mensuales vigentes.

Notifíquese y cúmplase

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver a la A Quo, por Secretaría de esta Sala póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en la forma digital que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Notifíquese y cúmplase

Alfredo De Jesus Castilla Torres

Juan Carlos Cerón Diaz

Carmiña Elena González Ortiz

-

Firmado Por:

Alfredo De Jesus Castilla Torres
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Carmilia Elena Gonzalez Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Juan Carlos Ceron Diaz
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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: **d69d7bd27afc2a3672ce7cf00a1899668725e53c06be404c472918609085400e**

Documento generado en 18/12/2023 09:36:42 AM

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