

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BARRANQUILLA



Declarativo (Responsabilidad civil) 2021-00085

Barranquilla, Febrero siete (7) de 2024.

ASUNTO

Pronunciar sentencia en el proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual promovido por el CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE – PROPIEDAD HORIZONTAL- contra CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 20 de abril de 2021, el CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-, convocó a juicio a CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, pidiendo que se declare *«a la sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., al señor SERGIO TORRES REATIGA y a la señora MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, incumplidores de las normas técnicas y legales en la instalación de la red contraincendios y de los medios de seguridad y evacuación, respecto del diseño, construcción del CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE, y de los bienes comunes que lo integran»*.

La segunda pretensión abrevia en la aspiración que se *«declare que la sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S, el señor SERGIO TORRES REATIGA y la señora MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, son civil y solidariamente responsables por el incumplimiento de las normas técnicas y legales presentes en el ordenamiento jurídico colombiano respecto al proceso constructivo de los bienes comunes afectados que integran el proyecto CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-»*.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, la copropiedad demandante pide se condene a los demandados al pago de la totalidad de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente, que se traducen en los valores a los que ascienden las reparaciones, adecuaciones, adquisiciones conforme al ordenamiento legal, que es cuantificado en la suma de Mil Doscientos Cuarenta y Tres Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Veinticuatro Pesos Moneda Legal (\$ 1.243.878.024), todas esas sumas objeto de resarcimiento ruega sean actualizadas e indexadas. Y, con la condigna condena en costas y agencias en derecho.

BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL- descansa sus pretensiones sobre los presupuestos *facticos*, consistentes en que otrora se construyó el proyecto arquitectónico BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-, contentivo de tres torres y ciento treinta y dos apartamentos, sótano para parqueaderos, piscina, áreas sociales y otras áreas comunes, en dónde intervinieron como constructores CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, sucediendo que con el transcurrir del tiempo ese edificio evidencia fallas constructivas y arquitectónicas de los bienes comunes de esa copropiedad, en compendio, esas fallas se focalizan en la piscina, la red contraincendios, tanque de almacenamiento del agua, gabinetes contraincendios, algunos tramos de tuberías acusan corrosión, no hay sistema de rociadores automáticos, los tableros y sistema eléctrico de la bomba contra incendio y la ausencia de elementos y equipos requeridos para evacuar el edificio.

Además, el demandante afirma que esas anomalías y fallas constructivas se las comunicó a los demandados, para que arreglaran las mismas, siendo esas tareas infructuosas, siendo que acudió a una valoración técnica de esos arreglos y asevera que asciende al monto de Mil Doscientos Cuarenta y Tres Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Veinticuatro Pesos Moneda Legal (\$ 1.243.878.024).

A.- Una vez enterados de la existencia del proceso, los demandados contestaron la demanda, con oposición a las pretensiones, con la proposición de las excepciones de fondo de *cumplimiento en la observancia*

de las normas técnicas (i); inexistencia del perjuicio y del nexo causal (ii); y, falta de legitimación en la causa por activa; amén que aboga por las excepciones genéricas, sosteniendo sus medios defensivos en tres grandes argumentos, como el primero se enfatiza que construyeron el proyecto BRISAS DEL NORTE de conformidad con los planos estructurales y arquitectónicos aprobadas por el DISTRITO DE BARRANQUILLA, a través de la Resolución N° 483 del 3 de noviembre de 2011, que «aprobó el planteamiento gráfico del diseño urbanístico y arquitectónico de un proyecto familiar y se concede la licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva» expedida por la Curaduría Urbanística N° 1 de Barranquilla, lo que en su opinión no permite predicar el incumplimiento de normas urbanística; la segunda plantea que ese cumplimiento de las normas de urbanismos que pregonan acataron establece la inexistencia del perjuicio junto con el nexo de causalidad; y el tercero se apoya en que el demandante carece de legitimación en la causa porque los apartamentos fueron vendidos a terceras personas.

CONSIDERACIONES

A.- Problema jurídico. En los términos en que están redactada la demanda y la contestación, se suscita un interrogante que consiste ¿Sí a los demandados es viable imputarles responsabilidad civil y la obligación a reparar perjuicios, derivados de las acusaciones de deficiencias constructivas y arquitectónicas en la hechura del edificio BRISAS DEL NORTE?

Para absolver ese dilema se impone escrutar el régimen de responsabilidad aplicable al caso; luego, se les pasará revista a los elementos estructurales de la responsabilidad civil y su prueba; en el evento que salga airosa la acción de responsabilidad ensayada, se analizará el mérito o no de las excepciones de fondo planteadas por los demandados; y en la hipótesis que estas defensas fracasen se procederá a la liquidación de los perjuicios y su monto sí hay lugar a ello. Ya esbozado el itinerario metodológico en que se navegará la presente providencia. Ahora se examinan los tópicos esbozados. Veamos.

1.- De la responsabilidad civil de los constructores.

La presente acción de responsabilidad civil propende por el resarcimiento de los perjuicios que, al tenor de lo plasmado en los hechos y pretensiones de la demanda, causó la construcción del edificio BRISAS DEL NORTE, concretamente las áreas comunes de la copropiedad, de donde encuentra su principal fundamento en el artículo 2060 del Código Civil, la Ley 675 de 2001 y el numeral 5° del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011, junto con el artículo 8 de la misma obra legal.

En la primera de los mencionados cuerpos normativos, que es el recogido en el numeral 3° del artículo 2060 del C.C., se enseña que *«si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o en parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsables el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño...»*.

En adición a lo anterior, es claro que en el numeral 5° del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011, se señala que la *«garantía: [como] obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas, la garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto»*; sumado a ello en el artículo 8 del mismo estatuto, se dice en su inciso final que *«para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año»*.

Recapitulando, la responsabilidad del constructor por los defectos constructivos de los edificios frente a los compradores, incluyéndose, la copropiedad, se engasta en un régimen legal de garantía vertido en dos estatutos legales, uno común que abrevia en el código civil y otro novísimo para las relaciones del consumo instituido en el Estatuto Consumidor.

En alguna oportunidad, la Sala la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en forma genérica, preciso en derredor a la

responsabilidad por la ruina de edificios y la derivada por defectos arquitectónicos, lo siguiente *«[t]al responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes»* (CSJ SC512 de 2018, rad. 2005-00156).

En tratándose, de las edificaciones superiores a dos plantas, en derecho colombiano, se exigen varios requisitos en materia sismo-resistencia y de protección contra incendios de los edificios, que son obligatorios para los constructores y su inobservancia detona responsabilidad civil, que actualmente se encuentran recogidos en los reglamentos técnicos NSR 10 de 2010 y NSR 98 de 2005 derivados de la Ley 400 de 1997, dado que en su artículo 47, se habilitó la reglamentación técnica científica en materia de sismo-resistencia, protección contra fuego y calidad de materiales de madera y metálicos.

Con base en las anteriores premisas normativas, se extractan como los elementos de la responsabilidad civil de los constructores, en este caso, la prueba de un hecho generador (i); el nexo causal (ii) y un daño junto con sus perjuicios (iii), los cuáles serán analizados a espacio. Veamos.

2.- Del caso en concreto.

Para empezar, el estrado encuentra acreditado la legitimación en la causa por activa en cabeza de la copropiedad CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-, porque a pesar que las unidades residenciales contenidas en ese edificio, fueron vendidas a los compradores hoy dueños de las mismas, es claro que la copropiedad por ser la propietaria de las áreas comunes tiene la legitimación para reclamarle al constructor por esos deterioros o entregas de sistemas anti incendios no

adecuados a la norma técnica, tal como lo establece el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, de manera que esas instalaciones en las áreas comunes no son de propiedad privada de cada comprador de los apartamentos, sino que son indiviso y pertenecen a la copropiedad, lo que claramente cobija a las zonas en donde existen el sistema contra incendios, las escaleras y demás instalaciones (tuberías), sobre las que recaen los señalamientos de indebida hechura de las mismas.

Sumado a lo anterior, la legitimación se funda en que la obligación de garantía de estabilidad de las obras instituidas en la legislación civil y de consumo obligan al constructor y a favor en este caso de la copropiedad demandante.

En cuanto, a la legitimación en la causa por pasiva se finca en CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., en razón a que es la sociedad que construyó el EDIFICIO BRISAS DEL NORTE, y los señores SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM VERGARA DE TORRES, por ser los socios y propietarios de dicha constructora, así como quienes figuran como constructores en la licencia urbanística N° 483 de 2011 expedida por la Curaduría Primera Urbana de Barranquilla, lo que establece la calidad de constructores en cabeza de los demandados, que en conjunto edificaron el edificio BRISAS DEL NORTE.

Ya superado lo anterior, el estrado avista que se encuentra probada la ocurrencia del evento dañoso que se finca en los defectos constructivos que aquejan a las zonas comunes del edificio BRISAS DEL NORTE, comoquiera que en autos se otea prueba indicativa que la hechura del sistema anti ignifugo no es satisfactoria, con el agravante que el sistema de tuberías encuentra visos de corrosión, tampoco se construyeron correctamente las escaleras de evacuación y acceso de esa edificación, así como el sistema de almacenamiento de aguas, las bombas hidráulicas de impulso de las mismas, no son adecuadas, tal como se acredita con los peritazgos elaborados por la empresa PROGESTIÓN COLOMBIA S.A.S., acrónimo de PROYECTOS DE GESTIÓN EN ARQUITECTURA E INGENIERIA, con el concurso del arquitecto Alberto de Jesús DELYUDICE

ARRIETA y el ingeniero civil Andrés Felipe BARROS MORENO y aquél de Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA arquitecto experto en patología, en ambas se acompañan copiosos documentos *–fotografías, gráficos, esquemas y planos–*, los cuáles acreditan el daño invocado, aunado a que en los interrogatorios de partes tanto el representante legal de la copropiedad, como los señores SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM VERGARA DE TORRES y el representante legal de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., reconocen esas fallas constructivas génesis del evento dañoso que ocupa ahora la atención del estrado.

Respecto al nexo causal, conviene explicitar que el vínculo causal es una condición necesaria para la configuración de la responsabilidad, el cual sólo puede ser develado a partir de las reglas de la vida, el sentido común y la lógica de lo razonable, pues estos criterios permiten particularizar, de los antecedentes y condiciones que confluyen a la producción de un resultado, cuál de ellos tiene la categoría de causa.

Para tal fin, *«debe realizarse una prognosis que dé cuenta de los varios antecedentes que hipotéticamente son causas, de modo que con la aplicación de las reglas de la experiencia y del sentido de razonabilidad a que se aludió, se excluyan aquellos antecedentes que solo coadyuvan al resultado pero que no son idóneos per se para producirlos, y se detecte aquél o aquellos que tienen esa aptitud»* (SC, 15 en. 2008, rad. 2000-673-00-01; en el mismo sentido SC, 6 sep. 2011, rad. 2002-00445-01).

Así las cosas, en la búsqueda del nexo causal concurren elementos fácticos y jurídicos, siendo indispensable la prueba *-directa o inferencial-* del primero de ellos, para lograr una condena indemnizatoria.

El aspecto material se conoce como el juicio *sine qua non* y su objetivo es determinar los hechos o actuaciones que probablemente tuvieron injerencia en la producción del daño, por cuanto de faltar no sería posible su materialización. Para estos fines, se revisa el contexto material del suceso, analizado de forma retrospectiva, para establecer las causas y excluir aquellas que no guardan conexión, en términos de razonabilidad. Con posterioridad se hace la evaluación jurídica, con el fin de atribuir

sentido legal a cada gestión, a partir de un actuar propio o ajeno, donde se hará la ponderación del tipo de conexión y su cercanía.

Tal orientación quedó consagrada por la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia de 24 de agosto de 2016, con ponencia del magistrado Ariel SALAZAR RAMÍREZ, quien al transcribir el pensamiento del tratadista Isidoro GOLDEMBERG, dijo

«No debe perderse de vista el dato esencial de que, aun cuando el hecho causa y el hecho resultado pertenecen al mundo de la realidad natural, el proceso causal va a ser en definitiva estimado de consuno con una norma positiva dotada de un juicio de valor, que servirá de parámetro para mensurar jurídicamente ese encadenamiento de sucesos. Para la debida comprensión del problema, ambos niveles no deben confundirse. De este modo, las consecuencias de un hecho no serán las mismas desde el punto de vista empírico que con relación al área de la juridicidad. En el iter del suceder causal el plexo jurídico sólo toma en cuenta aquellos efectos que conceptúa relevantes en cuanto pueden ser objeto de atribución normativa, de conformidad con las pautas predeterminadas legalmente, desinteresándose de los demás eslabones de la cadena de hechos que no por ello dejan de tener, en el plexo ontológico, la calidad de ‘consecuencias’ [GOLDEMBERG, La relación de causalidad en la responsabilidad civil, Ed. Astrea, 2011, p. 8]», citado en la sentencia SC13925, rad. 2005-00174-01.

Este doble análisis es viable no sólo frente a las acciones, también respecto a las omisiones, pues la falta de una conducta, cuando era exigible, evidencia un estado de cosas que se mantiene inalterado y que deviene en perjudicial para la víctima. Total, el nexo causal, desde hace muchos años abandonó la noción naturalística, que propugnaba por una relación físico-corporal, para centrarse en ponderaciones basadas en la idoneidad o adecuación del resultado frente a la conducta que se echa de menos.

Por ello, es necesario que el aspecto fáctico sea probado a través de cualquiera de los medios reconocidos en la codificación procesal, lo que en el caso de autos se encontraba cumplido, como pasa a verse:

Adentrándose a la contemplación objetiva de las pruebas obrantes en el expediente, el estrado no ignora las denuncias elevadas por el

representante legal de la copropiedad demandante, quien en el interrogatorio de parte [Audiencia inicial minuto 11:14 a 40:05, archivo digital N° 89], dijo que *«la copropiedad ha encontrado fallencias constructivas en las áreas comunes, a partir de la suscripción de una auditoria con la empresa PROGESTION a raíz de no conformidades constructivas encontradas, que hicieron un peritazgo de todas las áreas del edificio que había no conformidad porque se construyeron cosas no conformes a las normas constructivas, iniciándose todo el proceso de reclamación por la administración»*, calificando esas circunstancias como inconsistencias, las cuales discrimina como fallas con las escaleras de emergencia, dimensionamiento de las mismas, que incumplieron la norma, reservorio del agua, la presión del sistema de bombas que no cumple lo requerido, no hay rociadores automáticos en los parqueaderos, el sistema de rociadores de otras áreas del edificio no cumple con las normativas constructivas, falta de impermeabilización del tanque de almacenamiento, los gabinetes no cuentan con tomas para bomberos, algunos tramos de las tuberías tienen estado de corrosión que califica como avanzada, los tableros del sistema eléctrico de la bomba contra incendio presentan deficiencias técnicas.

En esa línea, la demandada MYRIAM VERGARA DE TORRES [Audiencia inicial minuto 40:14 a 1:04:10, archivo digital N° 89], quien actúa como demandada y representante legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES BETA en el interrogatorio de parte, aunque matiza e invoca exculpaciones a las aseveraciones del demandante, sí admite que construyeron el edificio BRISAS DEL NORTE, que éste presentaba errores constructivos, que llevaron una bomba para instalar el sistema del agua, pero no se la dejaron instalar, atestando que esa bomba la tiene el demandante en su poder, que se necesita corregir defectos y realizar mantenimientos; empero, nunca les dejaron realizar las correcciones que se tenían que hacer, luego, ante [una pregunta del abogado de la parte demandante] afirma que la licencia urbanística para la construcción del condominio BRISAS DEL NORTE estaba a nombre de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES BETA, pero frente a posteriores preguntas aclara que la licencia se otorgó a los señores MYRIAM VERGARA Y SERGIO TORRES, quienes son socios de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA, así

como eran los propietarios de los lotes donde se construyó el condominio BRISAS DEL NORTE.

La demandada VERGARA DE TORRES explica que no se construyó la segunda escalera de evacuación por cada piso para casos de incendio que exige la norma, ya que ella cambió y esa exigencia de segunda escalera se implementó cuando entregaron el edificio, justificándose en que no tenían conocimiento de ese cambio normativo, a la par que admite que entregó el edificio sin detectores de humo y señales sonoras, pero se justifica que la edificación se entregó así porque la normatividad vigente no exigía esos elementos de alerta y que hubo unos cambios legales en el momento de la entrega, no teniendo conocimiento de esa circunstancia, tampoco instaló los rociadores automáticos y pasamanos en las escaleras, asaz del reconocimiento del déficit en el volumen de abastecimiento en los tanques contra incendios del edificio, pero explica que llevaron una motobomba y no se les permitió instalarla, que no existe certificación del cuerpo de bomberos de aprobación de ese sistema contra incendios instalados en el edificio, ni se le pidió al cuerpo bomberil que acudiese a examinarse esa red anti incendios.

Lo relevante de todas las versiones del interrogatorio de parte es que los demandados reconocieron que entraron a cotizar y realizar la red contra incendios del edificio, que requirió una cotización para arreglar defectos que le pareció costosa, encontrando esa versión coincidencia en lo plasmado en el Acta N° 001 fechada 15 de agosto de 2015 obrante en el expediente, en dónde participaron la copropiedad y los demandados, en dónde se dejaron plasmados esos defectos y las cotizaciones referidas en el interrogatorio.

El demandado SERGIO TORRES REATIGA [Audiencia inicial minuto 1:04:15 a 1:12:27, archivo digital N° 89] expresó sus quejas ante el hecho que el demandante contratara a la empresa PROGESTION, para revisar la edificación y no se les avisó para que acudieran a supervisar esa revisión, que ellos aceptaron los errores como ciertos y afirma que los edificios siempre se entregan con detalles que se arreglan en la etapa de postventa, pero no tuvieron la liquidez económica para arreglarlas, insiste en que esos

detalles se pueden arreglar en la postventa, que es cierto que no se hizo la escalera exterior, al igual que la baranda de las escaleras, no se instalaron rociadores automáticos, no tiene certeza si las normas de esa época exigían esos rociadores, también admite que los bomberos no hicieron pruebas al sistema contra incendios ni certificaron la idoneidad de la misma.

Al auscultar el restante acerbo probatorio, descuella la existencia en autos de dos dictámenes periciales, uno de aportación del demandante y otro de los demandados, elaborados por dos arquitectos y un ingeniero hidráulico, quienes sostiene que en la construcción del edificio BRISAS DEL NORTE emprendida por los demandados, se incurrieron en graves defectos constructivos y arquitectónicos, compendiados en el sistema contra incendios, las hechura de las escaleras sin pasamanos, que estiman esos profesionales como contraventoras de las normas técnicas de sismo-resistencia que campean en estas materias, la presión del sistema de bombas que no cumple lo requerido, no hay rociadores automáticos en los parqueaderos, el sistema de rociadores de otras áreas del edificio no cumple con las normativas constructivas, falta de impermeabilización del tanque de almacenamiento, los gabinetes no cuentan con tomas para bomberos, algunos tramos de las tuberías tienen estado de corrosión que califica como avanzada, los tableros del sistema eléctrico de la bomba contra incendio presentan deficiencias técnicas.

Destáquese que el propio dictamen aportado por los demandados corrobora y reconoce la existencia de fallas constructivas achacables a los accionados en el edificio BRISAS DEL NORTE, las cuales describe el perito como defectos en el sistema contra incendios, las hechura de las escaleras sin pasamanos, que estiman esos profesionales como contraventoras de las normas técnicas que campean en estas materias, la presión del sistema de bombas que no cumple lo requerido, no hay rociadores automáticos en los parqueaderos, el sistema de rociadores de otras áreas del edificio no cumple con las normativas constructivas, falta de impermeabilización del tanque de almacenamiento, los gabinetes no cuentan con tomas para bomberos, algunos tramos de las tuberías tienen estado de corrosión que

califica como avanzada, los tableros del sistema eléctrico de la bomba contra incendio presentan deficiencias técnicas.

En efecto, el dictamen pericial realizado por la empresa PROGESTIÓN COLOMBIA S.A.S., acrónimo de PROYECTOS DE GESTIÓN EN ARQUITECTURA E INGENIERIA, con el concurso del arquitecto Alberto de Jesús DELYUDICE ARRIETA y el ingeniero civil Andrés Felipe BARROS MORENO, concluye varios aspectos relevantes a los defectos atribuibles a los demandados en su faena constructiva del edificio BRISAS DEL NORTE, entre las que se destaca, la existencia de un déficit de almacenamiento para la reserva de agua para el sistema de extinción de incendios de 57 m³. Este déficit se suple con la construcción de un nuevo tanque o ampliación de existente, que es necesario lavar, desinfectar e impermeabilizar el tanque para poder disponer del mismo tanto para el abastecimiento como para el sistema contra incendio, que es imperioso para asegurar el volumen mínimo requerido del tanque y no generar reboses del mismo, se requiere la instalación de una válvula globo para control de nivel por boya; también, la presión con que cuenta las bombas es de 84 mca, y lo requerido es de 105 mca, lo cual significa que el sistema no cumple con la presión requerida en norma en los puntos más altos de la edificación. Lo cual se subsana con el cambio de la bomba existente por otra de mayor capacidad, aunado que para el cumplimiento de la norma NTC 1669 se debe realizar las adecuaciones pertinentes a la tubería de la RCI y reposición de todos los gabinetes del edificio por aquellos que sean clase III. No están instalados rociadores automáticos, ni detectores de humo, ni sistema de alarmas sonoras, así como que se requiere diseñar e instalar en cumplimiento de la normativa. La norma requiere que para zonas de parqueaderos de más 1000m² sin muros contrafuego, se deben proteger con sistemas de rociadores automáticos y extinguidores manuales. Aunado que el diseño de todo el sistema de rociadores debe hacerse con base en la norma NTC 2301 e incorporarse al sistema existente, evaluando si surgieran nuevas necesidades dentro del sistema de la RCI, así como defectos con las bombas jockey, los tableros eléctricos y los grupos electrógenos para bombas.

También, en ese dictamen pericial se apuntan como defectos de construcción los consistentes en que el sistema de presurización existentes cuenta principalmente con dos bombas líderes de 250 gpm a 84 mca cada una, y de una bomba jockey de 130mca de altura de bombeo. Se dispone de un tablero eléctrico compartido para las bombas principales y para la bomba jockey. Sin embargo, no existe un monitoreo de las variables requeridas para el funcionamiento automático y seguro de los elementos del sistema de presurización.

Agregando los expertos en arquitectura e ingeniería cómo fallas de construcción tocante a la evaluación realizada a las bombas, que estas no cumplen lo exigido por la norma en lo que respecta a la cabeza de presión requerida para satisfacer las condiciones de operación en caso de un conato de incendio. En la norma NTC 1669 se especifica que para el diseño hidráulico de un sistema contra incendio clase III se debe garantizar la presión dinámica en la conexión de 1 ½ de 45 mca⁶ a un caudal de 500 gpm⁷. A partir de esas condiciones de frontera, y de la información disponible del sistema, se calculó la altura de cabeza requerida en la bomba al caudal determinado, en el punto más lejano o más crítico.

En la segunda pericia Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA arquitecto experto en patología -que es una pericia aportada por los demandados-, se explicita que al valorar el sistema contra incendios evidenció el no funcionamiento de los equipos, la desconexión de las tuberías de succión y descarga, como la falta de accesorios de la tubería como cheques, válvulas, ventosas, bypass, etc, así como que los equipos motores se encuentran en alto estado de deterioro, ya sean que están mojados oxidados ora desarmados, no pudiendo determinar que piezas les hace falta a los motores y el estado de las bobinas.

Asimismo, el experto resalta que en el tablero de mando y control de esa red de prevención ignifugo hay muchas desconexiones, no hay un buen estado de los elementos de protección de los motores, sumado a que el sistema de bombeo de emergencia se encuentra desconectado, el motor diésel desacoplado, con un tablero de control sin conexión, ni elementos eléctricos. Adentrándose en las falencias de las escaleras destaca que con

fundamento en las normas urbanísticas exigibles al constructor plasmadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla y los requerimientos de la norma técnica NSR 10, es imperioso la construcción de una escalera de emergencia en cada una de las torres, lo que no se evidencia en la actualidad.

Aquellas infracciones son ratificadas y corroboradas por los expertos Alberto de Jesús DELYUDICE ARRIETA arquitecto y Andrés Felipe BARROS MORENO ingeniero civil hidráulico, quienes elaboraron el dictamen aportado con la demanda y proveniente de la empresa PROGESTIÓN, pues en audiencia de instrucción y juzgamiento a partir del minuto 7:12 a 26:12, inicialmente el arquitecto DELYUDICE ARRIETA señaló aspectos hidráulicos, sanitarios, red contra incendios y los aspectos arquitectónicos como de seguridad, fundamentándose en la NSR 10 de 2010 creada por la Ley 400 de 1997, que rige los aspectos técnicos de la edificaciones que exige su seguridad, que sean sismo-resistentes y la evacuación de los habitantes a zonas seguras en casos de emergencias, que son reglamentos vinculantes para construcción de escaleras, rampas, pasillos y ascensores contenido en la NSR 10 2010, destacan que la licencia de construcción se expidió en el año 2011, que las escaleras no cumplen con las normas contra incendios contenidas en la NSR 10 de 2010, en particular la resistencia contra el fuego, dado que las escaleras del edificio no están protegidas contra la acción de este con puertas corta fuegos con sistema anti pánico, tienen que carecer de ventanas para que no entren el humo, lo que en el edificio no fue construida de esa manera, que las escaleras no tienen pasamanos, ni conducen a sitios exteriores seguros o áreas cerradas con rociadores, ni las torres cuenta con una segunda escalera.

Seguidamente, el ingeniero BARROS MORENO, señala que el sistema de red contra incendios no satisface las normas técnicas, con serias falencias en el abastecimiento del volumen del agua, corrección en las tuberías, inadecuada instalación de la red de prevención y atención de incendios, desacople y fallas en las motobombas.

Del mismo modo, da cuenta de varias contravenciones y falencias en la construcción del edificio BRISAS DEL NORTE lo anotado por el experto Carlos RODRÍGUEZ GUERRA, en tanto concluyó en la sustentación de su dictamen obrante en el plenario y practicado en el trámite, que luego de valorar el sistema contra incendios evidenció el no funcionamiento de los equipos, la desconexión de las tuberías de succión y descarga, como la falta de accesorios de la tubería como cheques, válvulas, ventosas, bypass, etc, así como que los equipos motores se encuentran en alto estado de deterioro, ya sean que están mojados oxidados ora desarmados, no pudiendo determinar que piezas les hace falta a los motores y el estado de las bobinas.

Así mismo, el experto resalta que en el tablero de mando y control de esa red de prevención ignífuga hay muchas desconexiones, no hay un buen estado de los elementos de protección de los motores, sumado a que el sistema de bombeo de emergencia se encuentra desconectado, el motor diésel desacoplado, con un tablero de control sin conexión, ni elementos eléctricos. Adentrándose en las falencias de las escaleras destaca que con fundamento en las normas urbanísticas exigibles al constructor plasmadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla y los requerimientos de la norma técnica NSR 10, es imperioso la construcción de una escalera de emergencia en cada una de las torres, lo que no se evidencia en la actualidad.

Repárese, que esas falencias anotadas por los peritos de la demandante, así como aquél experto de los demandados, se encuentran documentadas y acreditadas con fotografías obrantes en el expediente, así como acompañadas con ambos dictámenes periciales, las cuales permiten establecer las falencias y deterioros de la red contra incendios, la inadecuada instalación de escaleras, motobombas, sistema hidráulico, nótese, que la norma técnica recogida en la NSR 10 de 2010, en la sección J, se estatuye en la regla J.2.3.1.3 como requisitos de acceso a la edificación, lo siguiente: *«Bajo el Nivel del Terreno — El acceso debe proporcionarse directamente desde el exterior a la primera planta o semisótano localizado bajo el nivel del terreno. Tal acceso debe consistir en escaleras, puertas, ventanas, paneles o cualquier otro medio que proporcione una abertura de por lo menos 120 cm de altura por 80 cm de*

ancho y cuyo reborde o antepecho no sobrepase una altura mayor de 90 cm por encima del nivel del piso interior». En que se exige claramente la instalación de escaleras.

Luego, la norma técnica NSR 10 de 2010, en la sección J.2.5, sobre prevención de la propagación del fuego en el interior, exige en sus acápites J.2.5.1, los siguientes requisitos generales, a saber: *«J.2.5.1 — REQUISITOS GENERALES — Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones para prevenir la propagación del fuego en su interior», en el número «J.2.5.1.1 — Toda área mayor de 1 000 m², debe dividirse en áreas menores por medio de muros cortafuego, hechos de ladrillos macizos o de concreto, con los espesores mínimos prescritos en las tablas J.3.5-2, J.3.5-7 y J.3.5-8. Se permite la utilización de materiales y espesores diferentes en la construcción de muros cortafuego, siempre y cuando se demuestre que presentan un comportamiento general equivalente al de los muros especificados en las tablas J.3.5-2, J.3.5-7 y J.3.5-8». A su turno, en el numeral J.2.5.1., se exige que «las áreas mayores de 1.000 m² que por su uso no puedan dividirse en la forma estipulada, deben equiparse con medios de extinción de fuego consistentes en rociadores y extinguidores. Estos últimos deben estar al alcance de los usuarios, dentro de las distancias de recorrido especificadas para las salidas en K.3.6».*

Seguidamente, en el reglamento técnico NSR 10 de 2010, en los acápites J.2.5.1.4 y J.2.5.1.5, se impone la utilización de muros contrafuegos, con sistema de rociadores, así como sistemas que permitan el paso del fuego y el humo, junto con la construcción de escaleras de acceso interno y externo; en efecto, en la norma técnica citada, se reglamenta que *«J.2.5.1.4 — Los muros cortafuego no podrán atravesarse con conducciones u otro elemento que permita el paso del fuego y del humo, ni con materiales que disminuyan su resistencia al fuego», a la par en la sección «J.2.5.1.5 — Los muros cortafuego podrán tener aberturas solamente para dar continuidad a circulaciones horizontales, siempre y cuando se tengan un sistema de cierre hermético contra el paso de humo, que asegure como mínimo una resistencia contra fuego de una hora y con las características de apertura y cierre consignadas en J.2.5.1.9», también se memora que en la sección «J.2.5.1.6 — Los muros cortafuego para el último piso deben sobresalir por lo menos 0.5 m por encima de la cubierta de techo más alta, a menos que el recinto almacene*

materiales no inflamables o que la cubierta de la edificación esté hecha y soportada con materiales no combustibles».

En lo que toca, con la instalación de escaleras en el edificio como complemento al sistema contraincendios, se establece en la sección J.2.5.1.7, que *«J.2.5.1.7 — Todo edificio de más de tres (3) pisos deberá tener por lo menos un núcleo de escaleras para evacuación vertical continuo hasta el nivel de evacuación a la calle, con una anchura mínima de 1.2 m y construidas con materiales que no tengan resistencia al fuego menores de una hora. Los muros que conforman los medios de evacuación deben cumplir con las especificaciones para muros cortafuegos contenidas en J.2.5.1.1. La continuidad del medio de evacuación vertical implica que no hay desplazamientos horizontales intermedios distintos que los descansos en las escaleras (Véase K.3.2 para definición de Medios de Evacuación). La anchura mínima se puede reducir a 0.90 m, si cumple los requisitos de K.3.8.3.3 para carga de ocupación menor a 50 personas por piso. Los muros pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 221, Norma para paredes a prueba de incendios», asociado a ese requisito del sistema de escaleras, se estatuye en el acápite «J.2.5.1.8 — Las puertas de acceso o egreso principales y las que dan a la salida, conformada por el núcleo de evacuación o la escalera en todos los pisos, deberán ser de apertura manual fácil, de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a una hora. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80, Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios» y en la sección «J.2.5.1.9 — Cualquier espacio entre particiones, muros, pisos, techos o escaleras, que permita el paso de llamas o gases de un ambiente o un piso a otro, tal como las penetraciones para cables, bandejas de cables, conductos para cables, tuberías, tubos, ventilaciones de combustión y de respiración, conductores eléctricos y elementos similares que atraviesan muros o pisos, o de un área encerrada a otra, debe rellenarse con materiales cortafuego que hayan sido aprobados para tal efecto mediante las normas internacionales ASTM E814 “Método de ensayo normalizado para los ensayos de incendios de sellos cortafuego en perforaciones pasantes”, la UL 1479 “Norma para ensayos de incendios de sellos cortafuego en perforaciones pasantes”, ASTM E814, “Método de ensayo normalizado para los sistemas de juntas resistentes al fuego”, o la UL 2079 “Norma para ensayos de resistencia al fuego de sistemas de juntas en edificios” u otras normas equivalente, reconocidas internacionalmente. Los materiales utilizados deben tener una resistencia al fuego*

igual o superior a la del elemento estructural o no estructural en que quedarán embebidos, pero nunca menor a una (1) hora».

Indudablemente, el estrado recreando lo corroborado con las pruebas documentales, así como lo constatados por los dictámenes periciales aportados por la parte demandante y demandada en dónde se acredita el incumplimiento del sistema contra incendio y demás defectos urbanísticos los cuales son exigidos por la Ley 400 de 1997 y la Norma Técnica NSR 10 de 2010, logra demostrar el evento dañoso, el perjuicio, el nexo causal y la inobservancia de la reglamentación sobre la construcción del edificio BRISA DEL NORTE.

Ahora, que dichas faltas sean la causa eficiente de los daños reclamados es aspecto que así mismo fue probado con las experticias acopiadas en el juicio, la primera allegada con la demanda y la segunda acompañada con la contestación a la misma, pues ambas pericias son coincidentes y destacan las fallas constructivas en las áreas comunes, en punto a la seguridad en las escaleras y la ausencia de construcción de una segunda escalera auxiliar para evacuación, la inadecuada instalación del sistema de red contraincendios, sumado a que varios equipos de dicha red dan muestra de corrección, así como el indebido montaje de otros, lo que se traduce en los daños ahora alegados, que a no dudarlo son imputables a los demandados, quienes confesaron son los constructores, y se acreditó con la licencia urbanística aportada con la contestación de demanda, que fue aprobada en el año 2011, de manera que al inobservar las normas técnicas recogidas en los reglamentos NSR 10 de 2010 vigente para la época de la edificación del condominio BRISAS DEL NORTE, a no dudarlo se les atribuyen el daño irrogado a la copropiedad demandante.

Colofon de todo ello, se abren paso las pretensiones declarativas de responsabilidad civil debido a que se encuentra acreditados sus elementos estructurales de las mismas, como son el daño, culpa y el nexo de causalidad; y en este escenario es menester analizar las excepciones de fondo planteadas.

3.- Excepciones de fondo de los demandados

En un escrito común todos los demandados, alegan tres excepciones de mérito. A saber:

3.1.- Cumplimiento en la observancia de normas técnicas.

Los demandados afirman que acataron las normas técnicas a ellos exigibles cuando edificaron el condominio BRISAS DEL NORTE, sustentándose en el hecho que la licencia urbanística solicitada por el extremo pasivo fue aprobada por la Curaduría Urbanística N° 01 de Barranquilla, atestando que fue construida conforme a los planos estructurales y arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana.

Indudablemente la visión de los demandados no prevalece, ya que riñe con abundante prueba documental, pericial e incluso con las versiones de los sujetos procesales en sus interrogatorios de partes, en dónde se estableció que la construcción del sistema contra incendios, las escaleras y otras áreas comunes del edificio BRISAS DEL NORTE, no se atienen a los parámetros exigidos en la norma técnica NSR 10 de 2010, que les era exigible cuando se construyó el edificio en el año 2011, de allí que es contrario a la realidad probatoria esa afirmación de los demandados, de allí que la excepción analizada fracasa.

Agréguese a lo anterior, que el alegato sostenido con el argumento del cumplimiento de las normas técnicas NSR 10 de 2010 en la construcción del condominio BRISAS DEL NORTE, con base en la aprobación de los planos y diseños por la Curaduría Urbana N° 01, es contraevidente sí se repara en el hecho que existe abundante evidencia técnica y científica derivada de las pericias aportadas tanto por el demandante y los demandantes visibles en el expediente, que acreditan la violación de esas normas técnicas en la construcción de ese edificio, sumado a que los propios demandados admiten fallas constructivas, siendo reconocido ese hecho en sus interrogatorios de partes, lo que tampoco fue controvertido en los alegatos conclusivos, donde el apoderado

de los demandados solo se limitó a argumentar sobre la pertinencia que se acogiera el dictamen presentado por sus representados .

Nótese que la Curaduría Urbana al expedir las licencias urbanísticas en dónde se aprueban los planos y diseños constructivos, solamente se limita a ese rol de aprobación de los mismos, sin que ejerza la función de supervisión y corroboración entre lo construido con los diseños aprobados, ya que sea función le compete a las Alcaldías municipales o distritales, como en este caso, por conducto de la Secretaria de Planeación Distrital, a través de su oficina de monitoreo y control, no obrando en el expediente prueba alguna que soporte esa afirmación de los demandados, ya que no milita una prueba que acredite que lo construido coincida con lo aprobado en la Curaduría Urbana, porque no existen las visitas técnicas .

A esa conclusión han arribado los tribunales nacionales, principalmente, en el caso denominado SPACE, el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA, en la sentencia del 14 de septiembre de 2022, con ponencia del magistrado Jorge DUQUE GUTIÉRREZ, se dijo

«Del marco normativo y jurisprudencial expuesto, se observa que las obligaciones de control de la actividad relacionada con las construcciones civiles, son compartidas entre los municipios y los Curadores Urbanos en los municipios donde existen. A los curadores les corresponde expedir las licencias de construcción, previa verificación del cumplimiento de los requisitos y al municipio le corresponde verificar que las construcciones se realicen conforme a las licencias otorgadas y que se cumplan con las disposiciones legales».

Líneas adelante, en la sentencia citada se plasmó

«Además, durante las obras de construcción del edificio SPACE el municipio debía realizar visitas técnicas a la edificación para verificar que la construcción se estuviera efectuando conforme a la normatividad y para ello debía revisar los planos y la documentación de la obra. La entidad territorial solo da cuenta de las visitas realizadas a partir de alertas de desastre y del desastre mismo ocurrido el 12 de octubre de 2013. Véase el informe aportado en folios 886 y siguientes, tomo 3 y folio 3504 en adelante, tomo 12, donde la Inspección 14 A de Policía informa al Juzgado que las visitas del control de los proyectos constructivos, durante y con posterioridad a la construcción, correspondían al Departamento de Planeación a

través de la oficina de monitoreo y control, de lo cual no obra en el expediente documentación alguna».

Concluyéndose que, los demandados no acreditaron que la construcción sea conforme a los parámetros técnicos en materia urbanística y de arquitectura exigibles en las normas técnicas que rigen la materia, ni que lo construido sea semejante a los planos y diseños aprobados por la Curaduría Urbana, dada que las pericias elaboradas por el arquitecto Alberto de Jesús DELYUDICE ARRIETA, el ingeniero civil Andrés Felipe BARROS MORENO y el arquitecto Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA demuestran errores constructivos flagrantes imputables a los demandados, lo que entraña que esa excepción es contraevidente con mira en el acervo probatorio obrante en este proceso declarativo.

Así las cosas, la excepción de fondo estudiada será negada.

3.2.- Inexistencia del perjuicio y nexo causal.

Anclados en la premisa planteada en la excepción de mérito analizada en precedencia, los demandados afirman que al cumplir las normas técnicas no causaron el evento dañoso, los perjuicios y no existe la causalidad ni el factor de imputación; pero al partir de esa errada hipótesis *fáctica* que es contraevidente, comoquiera que los defectos constructivos en autos, se demostraron con las pericias de los expertos Alberto de Jesús DELYUDICE ARRIETA, el ingeniero civil Andrés Felipe BARROS MORENO y el arquitecto Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA, se tiene que inadecuadamente fueron construidos esos sistemas contraincendios, escaleras, pasamanos y se deterioraron varios equipos de esas redes, que a no dudarlo es el daño reclamado en autos, ya que se pide como daño emergente los costos de reparación y edificación de los mismos, y comoquiera que las fallas detectadas son imputables a los demandados en su calidad de constructores, es patente que la excepción fracasa.

3.3.- Falta de legitimación en la causa por activa.

La excepción arranca con el axioma equivoco, que no hay legitimación porque no se probó la existencia de los perjuicios causados,

sí en gracia de discusión esa afirmación fuese cierta, se desconocería que la legitimación parte de un sujeto de derecho que alega sufrir un agravio en sus derechos como consecuencia de un evento dañoso imputable a otro sujeto de derecho, como aquí ocurrió, que es bien diverso a que se prueben o no los perjuicios que es la repercusión del daño irrogado.

Pero con abstracción a ello, es abisal que el daño y los perjuicios se encuentra probados y cuantificados con dos dictámenes periciales elaborados a instancia de la parte demandante y los demandados, sólo difiriendo en el monto de los mismos, ya los expertos del accionante dicen superan los mil doscientos millones de pesos esos perjuicios. En cambio, el experto de los accionados afirma que los perjuicios ascienden y sobrepasan el monto de los quinientos ochenta millones de pesos.

La excepción estudiada no tiene vocación de prosperar.

4.- Liquidación de perjuicios.

En esa temática existe una reyerta entre ambos dictámenes, dado que en cada uno se cuantifican los valores de esos perjuicios derivados de las fallas constructivas y arquitectónicas que aquejan al edificio BRISAS DEL NORTE, que en puridad atienden al valor venial de las reparaciones y adecuaciones que necesita esa copropiedad, lo que impone su análisis para determinar cuál experto en esa temática prevalece.

Para empezar, el estrado aclara que las diferencias de los dictámenes, en cuanto a la cuantificación de varios elementos que requiere el edificio BRISAS DEL NORTE, para el sistema contra incendios y la elaboración e instalación de escaleras, no se puede acoger el presupuesto y las sustentaciones de aquél elaborado por PROGESTION, debido a que se observan varias orfandades y yerros en la cuantificación y presupuesto realizado por la empresa PROGESTION, decantándose que prevalece el dictamen elaborado por el arquitecto Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA.

Ciertamente, el estrado con extrañeza percibe que en el dictamen de PROGESTION se incluyen y presupuestan valores ajenos al objeto del proceso, que se fincan en fallas constructivas de la red de incendios y nada

más; en efecto, el trabajo pericial incurren en un error protuberante cuando se agregan los costos de una plataforma para discapacitados y unos ductos de basura, los cuáles erróneamente son adosados como gastos de la red contra incendio en el dictamen, lo que no se demostró ni acreditó con medio probatorio alguno, aunado al hecho que en las pretensiones y hechos de la demanda, no se reclama el pago de los costos de esos elementos, ni siquiera se mencionaron como fallas constructivas en el debate probatorio, apareciendo esas sumas y costos como exóticas en el contexto del litigio planteado.

Del mismo modo, el estrado observa otras falencias en el dictamen aportado con la demanda que impiden su acogimiento, entre las que destaca, la inexistencia de una prueba pericial o técnica indicativa que los tanques de almacenamiento de esa red anti incendios estuviesen mal construidos o sean inadecuados, lo que denota el desatino del dictamen al presupuestar costos de construcción de tanques nuevos de almacenamiento, cuando en la experticia nada se dijo que estuviesen ruinosos esos tanques que requieran su construcción, aunado que ambas experticias explican que esos tanques están desinstalados, lo que denota el distanciamiento del presupuesto con lo corroborado técnicamente por las pericias analizadas.

Sumado a lo anterior, el despacho analiza varias inexactitudes del presupuesto de la hechura de la red contra incendios, plasmado en el dictamen de PROGESTIÓN, donde se aprecia que pretenden cobrar por la red contra incendio una suma de doscientos treinta y seis millones quinientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y dos pesos (\$ 236.551.382), cuando los soportes de cotizaciones por ellos anexos y elaborados por la empresa BOMBATEC establecen una suma inferior, exactamente en la cuantía de Ciento Diecisiete Millones ochocientos Cincuenta y Un Mil Setecientos Cincuenta y Siete Pesos Moneda Legal (\$ 117.851.757). Lo cual contrasta con el presupuesto realizado por el arquitecto Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA el cual se atiene más a la realidad de mercado, cuando lo tasa en Setenta y Seis Millones Quinientos

Mil Pesos (\$ 76.500.000) anexando los respectivos soportes en el cual se basa.

Esas razones imponen que sea acogido el dictamen y el presupuesto realizado por el arquitecto Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA, en que se detallan y explican por valores todos los elementos requeridos para la construcción de las escalares, puertas de la escaleras y la red contra incendios, los cuales se tasaron en las sumas de Cuatrocientos Treinta y Ocho Millones Seiscientos Veinte Mil Ochocientos Diez Pesos Moneda Legal (\$ 438.620.810); suministro e instalación de las puertas anti fuego por valor de Sesenta y Cuatro Millones Ochocientos Mil Pesos (\$ 64.800.000); y suministro e instalación de motobombas para red contra incendios en el monto de Setenta y Seis Millones Quinientos Mil Pesos (\$ 76.500.000), lo que arroja una cuantía de Quinientos Setenta y Nueve Millones Novecientos Veinte Mil Ochocientos Diez Pesos M/L (\$ 579.920.810).

Ahora bien, como esas sumas se pidieron indexadas, y no hay fecha de elaboración del dictamen en el cuerpo del mismo, se tomará como fecha del IPC INICIAL el día de la presentación de la demanda 20 de abril de 2021, y la fecha de elaboración de la sentencia del 23 de noviembre de 2023. Y se utilizará la siguiente fórmula para indexa.

$$VP = \frac{VH \times IPC \text{ final}}{IPC \text{ inicial}}$$

Donde:

VP = valor presente

VH = valor histórico

Aplicada al daño emergente tenemos:

$$VP = \frac{\$ 579.920.810 \times 137,72 \text{ (diciembre 2023)}}{105,70 \text{ (abril 2021)}}$$

$$VP = \$ 755.597.861$$

El valor actualizado por concepto de daño emergente asciende a pesos (\$ 755.597.861), a febrero de 2024.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla, Administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR civil y solidariamente responsables a los demandados CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, por los daños constructivos y arquitectónicos que aquejan al edificio CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, ordenar el reconocimiento y pago de la indemnización plena de los perjuicios causados materiales en la modalidad de daño emergente a favor CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-, y a cargo CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, quienes concurrirán solidariamente al pago, en la forma, por los conceptos y cuantías que pasan a ser detallados:

- A CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-, reconocerán y pagarán, la suma de Setecientos Cincuenta y Cinco Millones Quinientos Noventa y Siete Mil Ochocientos Sesenta y Un Pesos (\$ 755.597.861), M/Legal, a título de daño material en la modalidad de daño emergente.

Estas cantidades generarán intereses civiles a partir de la ejecutoria de la sentencia.

TERCERO: DECLARAR no probadas las excepciones de fondo de cumplimiento en la observancia de las normas técnicas, inexistencia del perjuicio y del nexo causal y de falta de legitimación en la causa por activa.

CUARTO: Condenar en costas procesales a cargo CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, y a favor del demandado CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-.

QUINTO: Fijar la suma de Veintidós Millones Seiscientos Sesenta y Siete Mil Novecientos Treinta y Cinco Pesos Moneda Legal Corriente (\$ 22.667.935), como agencia en derecho a cargo CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES, y a favor de CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-, correspondiente al 3 % de valor pedido en el proceso y de conformidad al Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

LA JUEZA,

A handwritten signature in black ink is centered on a grid of small dots. The signature is stylized and appears to be 'M. Castañeda Borja'. Below the signature is a solid horizontal line.

MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA