



***DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN***  
***TRIBUNAL SUPERIOR. SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL***  
***MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA***  
***"Al servicio de la justicia***  
***y de la paz social"***

**S -072**

**Procedimiento:** Verbal

**Demandante:** Orlanda Irene Rendón Flórez

**Demandados:** Regina del Socorro Montoya y/o

**Radicado Único Nacional:** 05266 31 03 001 2019 00236 01

**Procedencia:** Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado

**Decisión:** Confirma sentencia de primera instancia

**Medellín, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023)**

**Cuestión:** Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el mandatario judicial de la señora Orlanda Irene Rendón Sánchez, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado el 28 de febrero de 2023.

**Tema:** incumplimiento contractual.

**ANTECEDENTES**

Procedente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado y por virtud de la apelación interpuesta por la demandante frente a la sentencia proferida el 28 de febrero de 2023, ha llegado a esta Corporación el proceso promovido por la señora Orlanda Irene Rendón Flórez contra los señores Regina del Socorro Montoya Restrepo, Juan Felipe y Edwin Franczy Flórez Montoya,

mediante el cual se pretende:

«3.1.1. Se declare la responsabilidad civil contractual de los señores REGINA DEL SOCORRO MONTOYA RESTREPO, JUAN FELIPE FLOREZ MONTOYA Y EDUIN FRANCY FLOREZ MONTOYA... por incumplimiento defectuoso del contrato de compraventa escritura pública N° 2092 del 27 de junio de 1997 Cláusula Primera Parágrafo de la Notaria Primera de Envigado, que irradió sus efectos sobre el contrato de compraventa escritura pública N° 1112 del 22 de Agosto de 2002 de la Notaria Segunda del Circulo de Envigado.

3.1.2 Se ordene a los demandados REGINA DEL SOCORRO MONTOYA RESTREPO, JUAN FELIPE FLOREZ MONTOYA Y EDUIN FRANCY FLOREZ MONTOYA... permitir la finalización de la obra, facilitando el ingreso del personal de la obra a las instalaciones de su inmueble y permitir la construcción de las 15 columnas, o en su defecto se permita el ingreso para los estudios técnicos precisos para una opción alternativa.

3.1.3. Se condene al pago de daños y perjuicios por los montos que acá se señalan, con los valores indexados, de la siguiente manera:

3.1.3.1 Daño emergente Consolidado: \$26'297.064

3.1.3.2 Daño emergente Futuro: Se liquide en abstracto, toda vez que al memento no se tiene

3.1.3.3 Lucro cesante Consolidado: \$512.551.001

3.1.3.4 Lucro cesante Futuro: Se liquidará en su momento, toda vez que se desconoce el término de duración del proceso.

### 3.2. SUBSIDIARIAS

Se condene al pago de daños y perjuicios por los montos que acá se señalan sin haberse indexado, así:

3.2.1. Daño emergente Consolidado: \$21'206.029

3.2.2. Daño emergente Futuro: Se liquide en abstracto, toda vez que al momento no se tiene

3.2.3. Lucro cesante Consolidado: \$157.057.338

3.2.4. Lucro cesante Futuro: Se liquidará en su momento, toda vez que se desconoce el termino de duración del proceso». (sic. fls. 151-157 pdf 00)

Todo lo anterior, con fundamento en los hechos que a continuación se sintetizan:

Que la señora Orlanda Irene Rendón Flórez mediante escritura pública 1112 del 22 de agosto de 2002, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Envigado, Antioquia, celebró contrato de compraventa con el señor Rodrigo Antonio Rendón Flórez, vendedor, sobre el inmueble ubicado en la carrera 38 A Sur 45/41, matrícula 001-728011.

Que el señor Rendón Flórez había adquirido el inmueble mediante compraventa celebrada en escritura pública 2092 del 27 de junio de 1997, cuyos vendedores fueron los aquí demandados.

Que en la escritura de compraventa 2092 del 27 de junio de 1997, en el párrafo de la cláusula primera, los demandados-vendedores autorizaron la construcción de un tercer piso, así: «Que los propietarios desde ya autorizan la construcción del tercer piso de la edificación de la cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, siempre y cuando planeación apruebe los planos correspondientes; Igualmente desde ahora se comprometen a firmar la escritura de adición a reglamento».

Que con el fin de materializar la construcción, en virtud de lo acordado en la escritura 2092, a la demandante se le concedió licencia de construcción en la modalidad de ampliación por la Curaduría Primera Urbana de Envigado, la que tuvo que prorrogarse y revalidarse en repetidas ocasiones dada la oposición de los demandados en permitir la realización de la obra, como se evidencia en los siguientes actos administrativos:

- «• Resolución C1-RL 76-2011 del 22 de febrero del 2011, ejecutoriada el 4 de marzo de 2011, con una vigencia de 24 meses.
- Resolución C1-RL-45-2013 del 4 de febrero del 2013, por medio de la cual se prorrogó la Resolución C1-RL 76-2011 por un periodo de 12 meses.
- Resolución C1-RL-071-2014 del 7 de marzo del 2014, ejecutoriada el 14 de marzo del 2014, por medio de la cual se revalidó la resolución C1-RL 76-2011 (con prorroga a través de C1-RL-45-2013).
- Resolución C1-RL-0081-2016 del 23 de febrero de 2016 que prorrogó la revalidación a la C1-RL 76-2011.

- Resolución C1-RL-0109-2017 del 21 de marzo de 2017, por medio de la cual se otorga una segunda prórroga a la revalidación de la C1-RL 76- 2011 por 12 meses más. En el momento se encuentra en estudio nuevo proyecto o la posibilidad de rehabilitar la licencia enunciada, en aras de culminar con la obra» (sic).

Que por medio de la resolución C1-RL 76-2011 del 22 de febrero del 2011, la autoridad competente aprobó los planos arquitectónicos y estructurales, lo que evidencia el cumplimiento de la condición para la construcción del tercer piso.

Que la motivación principal para adquirir el mencionado inmueble fue la posibilidad de construir una planta adicional, ya sea para arrendarlo y obtener una renta mensual o eventualmente venderlo, lo cual fue conocido y aceptado por los demandados.

Que los demandados han impedido el acceso al inmueble de su propiedad, «ora para construir 15 columnas necesarias para la finalización de la obra, ora para realizar estudios técnicos que contemplen nuevas alternativas diferentes a su construcción», lo cual constituye el incumplimiento contractual por parte de los demandados, y puede datarse desde el mes de marzo de 2010, fecha en la cual fracasó la audiencia de conciliación en que participaron las partes.

Que la oposición de los demandados es infundada e injustificada, lo que produjo el sellamiento de la obra por parte de secretaría de espacio público de Envigado durante los años 2013 y 2016 «por denuncia de incumplimiento de la licencia por parte de los mismos demandados».

Que la construcción se ha avanzado en un 83.73%, pero no se ha podido concluir dada la constante obstrucción por parte de los demandados, generándole a la demandante un daño cierto, directo y comprobable.

Que además de los planos arquitectónicos se encuentran los estructurales y las memorias de cálculo que demuestran la factibilidad de la construcción de la planta sin las 15 columnas, lo que «ha motivado el llamamiento a

conciliación a los demandados, sin éxito alguno, dado que las condiciones que anteponen desbordan las posibilidades de la demandante, como por ejemplo exigir que se les ubique en un apartamento en un sector más costoso y que se les repare la tubería de su inmueble, condiciones que» la demandante no está en obligación de cumplir.

Que si bien la demandante no fue parte en el contrato 2092 del 27 de junio de 1997, los efectos de lo allí pactado se extienden a ella, por lo que los demandados continúan obligados a permitir la construcción del tercer piso, siguiendo la sucesión de contratos de compraventa elevados a escrituras públicas 2092 del 27 de junio de 1997 y 1112 del 22 de agosto de 2002.

## **RÉPLICA**

Admitido el libelo mediante auto del 1º de octubre de 2019 (fl.160 pdf 00), y notificada en debida forma la parte demandada, no se pronunció frente a las pretensiones elevadas en su contra (pdf 08).

## **SENTENCIA IMPUGNADA**

Trabada entonces la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

*«PRIMERO: Denegar la totalidad de las pretensiones formuladas por la señora Orlanda Irene Rendón Flórez en contra de Regina Montoya Restrepo, Juan Felipe y Edwin Flórez Montoya por las razones expuestas.*

*SEGUNDO: Sin condena en costas por no haberse causado en este proceso...». (pdf 27)*

Para decidir de la manera como lo hizo, la señora juez *a-quo* partió de un breve recuento de los hechos y de las actuaciones procesales, para luego indicar que están dados los presupuestos procesales para dictar sentencia. Evacuado lo anterior, determinó como problemas jurídicos «verificar si se lograron probar todos los elementos necesarios para la prosperidad de la

declaración de la responsabilidad civil contractual, esto es la existencia de un contrato válido y vigente entre las partes; el incumplimiento injustificado del mismo por la parte demandada; así mismo analizar si se encuentra probada la causación de un daño imputable al incumplimiento del referido contrato y si se logra probar la totalidad de los perjuicios económicos solicitados con la demanda».

Luego realizó algunas consideraciones en torno a la responsabilidad civil contractual, a los criterios axiológicos para la estructuración de la misma, la carga probatoria que le asiste a quien la invoca, de conformidad con el artículo 167 del CGP, y procedió a mencionar las pruebas decretadas y practicadas en el proceso.

Seguidamente, expresó que convergen los requisitos de validez y existencia del contrato y abordó el tema del incumplimiento atribuido a los demandados. Comenzó por afirmar que está plenamente probado que la demandante cumplió con la carga de obtener una licencia de construcción y que no hay pruebas que permitan deducir que los demandados se opusieran a la concesión de la misma.

Dijo que a pesar del indicio en contra de los demandados, por no haber comparecido al proceso ni contestar la demanda, tal situación debe estudiarse de cara a los demás medios de prueba, entre ellos la documental y testimonial, de los que coligió que los sellamientos de la obra del tercer piso se debieron al incumplimiento de las normas de construcción por parte de la demandante frente a los planos y licencia. Después la juez argumentó que no está probado el incumplimiento de los demandados, por lo siguiente:

«Se afirma que los demandados no dejaron construir las columnas desde el primer piso. Sin embargo, al preguntársele al señor Juan Carlos Bolívar [testigo-constructor], al realizársele preguntas dirigidas a si se pudieron construir esas columnas desde el primer piso... se le preguntó... ¿se le pidió que fuera al primer piso a realizar trabajos de cimentación? "no, en ningún momento". ¿Vio la necesidad de realizar trabajos de cimentación, columnas o estabilidad? "no, en ningún momento". Y puntualmente, en el mismo sentido,

se le formuló al señor Rodrigo la misma pregunta: ¿le pidió permiso para construir las columnas a los demandados? “no, en curaduría o en planeación le explicaron. En ese sentido no, ella se comunicaba con curaduría” ...Tratándose de ser más clara en la pregunta, de forma muy concreta el despacho le preguntó: ¿en algún momento pidieron autorización para ingresar a construir 15 columnas? y la respuesta del testigo fue: “no, en curaduría exponíamos el caso, no, nunca me entendí con ella”. El despacho esta pregunta la reiteró en varias oportunidades, evitando que fuera tal vez que el testigo no estaba entendiendo la pregunta...sin embargo la respuesta siempre fue: “no, no hubo un acto como tal...”. El despacho entiende que el testigo lo que afirma es que ellos siempre expresaron que se iban a oponer, que ellos no iban a dejar, pero como tal no hubo un acto positivo de decirle: señora vamos a empezar la construcción, vamos a empezar a construir las columnas, dicho acto nunca se dio. Incluso, pareciera de las respuestas otorgadas por el señor Rodrigo, pareciera que... para el año 2012 no tenían conocimiento de la obligación de realizar la construcción de 15 columnas. Ante las respuestas dadas por el señor Rodrigo, se le preguntó... ¿en el año 2012 sabía que tenía que hacer 15 columnas? “no, no sabía, no recuerdo si estaban las columnas, pero para mí eso fue después”. ¿Cuándo se dan cuenta que tienen que construir columnas? “cuando ya estaban los muros; y Regina se opuso y ahí contrató un arquitecto que dijo que había que construir quince columnas”. Entonces para el despacho, no se advierte que la señora Regina haya presentado oposición a la construcción de quince columnas, porque es que la propia demandante, en cabeza de su hermano que...hacia las vueltas, ella misma no sabía que tenía que hacerlas...porque no estaba atenta al plano aprobado para el año 2011 o porque el propio constructor, como lo dijo acá el propio señor Bolívar... se pegó, continuó el proceso constructivo con... los hierros... con la cimentación que ya venían de primero y segundo piso, el mismo dijo, es que eso ya estaba ahí puesto, nosotros continuamos la construcción con los hierros exhibidos que ya estaban de primero y segundo piso. De ahí que afirmar que la demandada impidiera la construcción de columnas que los propios demandantes no sabían que hacer, el despacho considera entonces que no se puede llegar a esa conclusión. Pero además tampoco hay prueba de que se haya opuesto materialmente a este acto, al acto de la construcción de las columnas. El despacho le preguntó al testigo

Juan Carlos bolívar si la señora Regina o sus hijos presentó oposición en algún momento, ¿tuvo problemas con los del primer piso? "No, no tuve dificultades con ella, pero cuando se me caía basura o mezcla me tocaba ir a hacerle el aseo"; ¿hubo impedimento para la construcción? "no, ella propiamente no, a mí el que me dijo que tenía que parar fue planeación o curaduría". Y en el mismo sentido el señor Rodrigo al preguntarle si la señora Regina presentó alguna vez oposición al impedimento del ingreso de materiales, que ella se opusiera a la construcción o que si la oposición correspondía propiamente a llamar a curaduría o planeación. El responde: "Sí, eso era lo que ella hacía"» (sic).

Con apoyo en lo anterior concluyó que «está probado que no hay incumplimiento contractual de los demandados; que no se opuso al proceso constructivo; que los demandantes no sabían de la obligatoriedad de construir 15 columnas para ese momento; que no hubo oposición física por parte de la señora ni jurídica porque su oposición era llamar a planeación; pero también está probado que finalmente en el año 2022 se logró terminar ese proceso constructivo debido a una nueva licencia, con nuevos planos...» (sic).

## **IMPUGNACIÓN**

### **REPAROS CONCRETOS (dentro de los tres días siguientes)**

Inconforme con la decisión, el mandatario judicial de la parte demandante se alzó en su contra, alegando como reparos concretos:

**PRIMERO:** *«Desde el primer momento en que mi poderdante manifestó que se iba a iniciar la construcción del tercer piso hubo oposición por parte de los demandados ante la curaduría teniendo en cuenta que ellos ya habían dado la autorización en la "escritura de compraventa N° 2092 del 27 de Junio de 1997, en su aparte de "VENTA" obrante a folio 9 vuelto de la escritura, autorizan la construcción de un tercer piso, previo cumplimiento de una condición, la cual es la aprobación de los planos correspondientes por parte de planeación y/o curaduría. La mencionada condición se encuentra plasmada claramente en la Cláusula Primera, en su parágrafo (...). Por consiguiente:*



*Los señores REGINA DEL SOCORRO MONTOYA RESTREPO, JUAN FELIPE Y EDUIN FRANCY FLOREZ MONTOYA, presentaron oposición a dicha construcción ante la curaduría primera de Envigado esto es, Febrero 17 de 2009 con respecto al radicado C1-114-2009. El 16 de marzo de 2010 mi poderdante ORLANDA IRENE RENDON FLOREZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.326.004 convocó a los demandados REGINA DEL SOCORRO MONTOYA RESTREPO, JUAN FELIPE Y EDUIN FRANCY FLOREZ MONTOYA, a una audiencia de conciliación en la LONJA el gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia. Dentro de las pretensiones de la conciliación se les solicito a los "convocados, de inmediato autoricen y firmen el permiso a curaduría para la aprobación de la resolución que permite la construcción y/o adición del tercer piso del inmueble detallado en el punto Nro.1 de la solicitud" (Ver detalles en el acta de conciliación).*

*Dentro de las mismas pretensiones se le solicito "Que asimismo, se comprometan a realizar y firmar de la reforma al reglamento de propiedad horizontal en un término no superior a un mes."*

*Por último se le solicitó "que se paguen los perjuicios ocasionados por su injusto recurso que motivo la resolución RL-504-2009 que revoco la resolución RL-427 DE 2009. Dichos perjuicios se estiman en la suma de \$100.000.000."*

*La conciliación fracaso y se levantó la respectiva constancia de "NO CONCILIACION"*

*Es tan grave la no comparecencia de los demandados al proceso que no había modo de interrogarlos cuales eran las razones por la cual ellos no permitían que mi poderdante realizara toda la legalización de obra y posteriormente la construcción». (sic)*

**SEGUNDO:** *"Mi poderdante mediante radicado C1-1141-2010 y resolución C1-RL-76- 2011 le concedieron licencia de construcción, sin embargo esta fue prorrogada varias veces por los mismos problemas con la señora REGINA DEL*

*SOCORRO MONTOYA RESTREPO, JUAN FELIPE Y EDUIN FRANCY FLOREZ MONTOYA, hacían parar la obra porque no se estaban cumpliendo con los requisitos.*

*El despacho cita a interrogatorio de parte el pasado 28 de Febrero de 2023 al hermano de mi poderdante al señor RODRIGO ANTONIO RENDON FLOREZ, la señora juez en varias oportunidades le pregunto al señor RENDON FLOREZ, "que se realizó entre los años 2012 y 2016 para que la obra se realizara" y taxativamente este contexto "nada".*

*Señor magistrado el señor RODRIGO ANTONIO RENDON FLOREZ, no es el demandante el acudió al proceso fue como prueba testimonial, entre los años 2012 y 2016 ocurrieron varios sucesos los cuales están documentados y no fueron tenidos en cuenta como material probatorio.» (sic).*

Agregó el recurrente que el juzgado se centró en el análisis de la prueba testimonial, sin detenerse en el estudio de los restantes medios probatorios, especialmente las relativas a la diligencia de compromiso que obra a folio 41, el informe técnico elaborado por el ingeniero Néstor Fredy Carvajal Monsalve y luego por el ingeniero Jairo Hernán Gómez Jiménez que milita a folio 45 y la confesión derivada de la no contestación a la demanda.

Además que «finalmente en Mayo del 2022 se retomó la construcción sellada en el año 2016, con los planos nuevos basados con la información en el año 2013 y 2017 de los expertos el ING JAIRO HERNAN GOMEZ JIMENEZ con MAT: A05412008 Y DEL CALCULISTA EL ING. CALCULISTA NESTOR FREDY CARVAJAL MONSALVE, especialista en estructuras y master en ingeniería sísmica, licencia 05202092580, sin ningún tipo de modificación, no hubo orden de demolición y se logró demostrar de que no era necesario las 15 columnas a las que se referían los demandados desde el año 2009 y la posterior negligencia de los demandados» (sic).

## **DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213 DE 2022)**

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 22 de marzo

de 2023 (notificado por estados del 23 de marzo de 2023). El 30 de marzo siguiente la parte apelante allegó en término vía correo electrónico el memorial de sustentación.

En el mentado memorial, se transcribieron los argumentos utilizados para introducir los reparos concretos dentro de los tres días siguientes a la notificación de la sentencia de primer grado, sin aspectos adicionales a los allí expresados.

## **PROBLEMAS JURÍDICOS**

De acuerdo con lo decidido y argumentado por la juez de primer grado y los reproches de la parte apelante, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿En realidad están reunidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de incumplimiento contractual formulada por la demandante, particularmente el incumplimiento de los vendedores-demandados? o, por el contrario ¿debe negarse la pretensión por no estar reunido ese presupuesto?

Ese planteamiento implica también resolver si

¿Fue indebida la valoración de las pruebas decretadas y practicadas al interior del proceso?

## **CONSIDERACIONES**

### **1. De la sustentación del recurso de apelación.**

Según el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, «[e]jecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes». De todos modos, lo anterior debe entenderse en armonía con lo considerado por la Corte en la sentencia STC5569-2021 del 19 de mayo de ese año<sup>1</sup>, en la que recogió la postura

---

<sup>1</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de tutela STC5569-2021 del 19 de mayo de

que venía sosteniendo desde la sentencia STC3472-2021 (7 abril, rad. 00837-00), en tanto que cuando se trata de recursos de apelación interpuestos y tramitados en vigencia del decreto 806, la mayoría de los Honorables Magistrados que integran esa Corporación consideró lo siguiente:

*«en vigencia del Código General del Proceso, declarar desierta la apelación cuando la parte recurrente deja de asistir ante el ad-quem a sustentarla, tiene fundamento exclusivo en el sistema de oralidad que gobierna el comentado estatuto (criterio respaldado por la Corte Constitucional en SU-418/19), al devenir improbable la sustitución de las 1 Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de tutela STC5569-2021 del 19 de mayo de 2021. Radicado 11001-02-03-000-2021-01407-00. M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo. 21 intervenciones orales por escritas; **sin que, por obvios motivos, tal razonamiento tenga cabida cuando en el rito respectivo prevalece lo escritural, como sucede con la vigencia del decreto 806 de 2020, al estarse aquí frente a una formalidad innecesaria en caso de haberse sustentado desde la primera instancia**, merced a que esta última norma, insístase, no busca velar por la oralidad».*

(negrita fuera del texto original)

Luego, cuando al momento de introducir el recurso el apelante no solo exprese los reparos concretos en contra de la sentencia de primera instancia, sino que los sustente a través de una suficiente exposición ante el a-quo, se abre paso para que en segunda instancia se desate la alzada, porque así se cumpliría la carga de que trata el inciso final del artículo 327 del C.G.P, en armonía con el pasaje jurisprudencial mencionado.

## 2. Del incumplimiento contractual

Cuando en un acuerdo de voluntades generador de efectos jurídicos alguna de las partes deshonra su compromiso, esa situación de suyo produce consecuencias negativas en la relación negocial habilitando al contratante cumplido para ejercer los remedios que la ley contempla en aquellos casos.

Esa pluralidad de remedios se explica justamente en la multiplicidad de intereses que produce la desatención contractual; cuanto más son los intereses que genera el contrato, son en igual medida los remedios que el contratante cumplido válidamente puede poner en marcha. Desde luego que su interés principal es el cumplimiento de la obligación de la cual es acreedor

---

2021. Radicado 11001-02-03-000-2021-01407-00. M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo.

(céntrica), no de otra manera se explica la celebración de ese acto jurídico y los efectos que frente a ellos irradia, pero hay otros casos, en realidad no pocos, en los que ese incumplimiento hace perder todo interés de seguir atado a ese vínculo contractual. Si la desatención de un contrato únicamente habilitara su cumplimiento forzado o *in natura*, el otro contratante ciertamente nunca podría aspirar a restarle sus efectos por vía de la resolución o, al menos, a la indemnización de perjuicios propiamente dicha.

He allí entonces el artículo 1546 del Código Civil, faculta al contratante que cumplió o se allanó a satisfacer sus obligaciones, para demandar el rompimiento del vínculo o exigir su cumplimiento forzado, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

De acuerdo con el anterior panorama, para que la responsabilidad derivada del incumplimiento del contrato se abra paso, es preciso que el demandante acredite: i) la existencia de un contrato bilateral válido que sea fuente de la obligación; ii) que cumplió con las obligaciones que le imponía la convención, o al menos, se allanó a cumplirlas en la forma y tiempo debido y; iii) la afirmación de que el deudor incumplió con las obligaciones a su cargo.

Ahora, modernos entendimientos jurisprudenciales han servido para precisar que el incumplimiento recíproco de las partes no es motivo para que ambas permanezcan atadas al contrato de forma indefinida. En otras palabras, aunque ha sido doctrina constante que sólo el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir puede solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios<sup>2</sup>, la Corte ha construido una completa visión que propende porque los acuerdos bilaterales no queden “definitivamente estancados”<sup>3</sup>. En concreto, esa postura desembocó en la sentencia SC1662-2019<sup>4</sup> en la que se determinó *“que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios”*.

---

<sup>2</sup> CSJ SC de 12 de agosto de 1974.

<sup>3</sup> Sentencia de casación del 29 de abril de 1978

<sup>4</sup> Proferida el 5 de julio de 2019. Radicado n.º 11001-31-03-031-1991-05099-01. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

### 3. De la carga de la prueba

Por regla general es al demandante a quien compete probar cada uno de los elementos atrás analizados, habida cuenta que así lo impone la regla de juzgamiento prevista por el artículo 167 del C.G.P, pues si bien por virtud del principio de comunidad de la prueba, esta se adquiere para el proceso, pudiendo entonces beneficiar o perjudicar a cualquiera de las partes, va ínsito allí que es la parte que no cumplió la respectiva carga quien debe soportar las consecuencias adversas de que la respectiva prueba no llegue al plenario. Sobre el particular viene al caso el siguiente pasaje doctrinal:

*"no se trata de fijar quien debe llevar la prueba, sino quien asume el riesgo de que falte. (...) la carga de la prueba no significa que la parte sobre quien recae deba ser necesariamente quien presente o solicite la prueba del hecho que constituye su objeto, porque en virtud del principio de la comunidad de la prueba, ésta surte todos sus efectos quienquiera que la haya suministrado o pedido, e inclusive si proviene de actividad oficiosa del juez. Por consiguiente, si el adversario o el juez llevan la prueba del hecho, queda satisfecha a cabalidad la carga, exactamente como si la parte gravada con ella la hubiera suministrado. Al juez le basta para decidir en el fondo, sin recurrir a la regla de juicio contenida en la carga de la prueba, que en el proceso aparezca la prueba suficiente para su convicción, no importa de quién provenga. En consecuencia, no es correcto decir que la parte gravada con la carga debe suministrar la prueba o que a ella le corresponde llevarla; es mejor decir que a esa parte le corresponde el interés en que tal hecho resulte probado o en evitar que se quede sin prueba y, por consiguiente, el riesgo de que falte".<sup>5</sup>*

### CASO CONCRETO REPAROS PRIMERO Y SEGUNDO.

La parte demandante expone en los reparos que el juzgado de origen realizó una indebida valoración de las pruebas, en tanto que, a su juicio, las que obran en el proceso evidencian el incumplimiento de los demandados-

---

<sup>5</sup> Devis Echandía, Hernando. Teoría general de la prueba judicial. Tomo I, pág. 484.

vendedores por no haber honrado la obligación contenida en el parágrafo del artículo primero de la escritura pública 2092 de 27 de junio de 1997 (en el ítem denominado "VENTA"), a cuyo contenido los propietarios «autorizan la construcción del tercer piso de la edificación de la cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, siempre y cuando planeación apruebe los planos correspondientes; Igualmente desde ahora se comprometen a firmar la escritura de adición a reglamento». Siendo así, para efectos de un mejor proveer se abordará el estudio conjunto de los mencionados reparos; precisándose que no obstante la parte actora deprecare principalmente el cumplimiento del contrato aludido, para que se permitiera la *«finalización de la obra, facilitando el ingreso del personal de la obra a las instalaciones... [del inmueble de propiedad de los demandados] y permitir la construcción de las 15 columnas, o en su defecto... el ingreso para los estudios técnicos precisos para una opción alternativa»*, desde la audiencia inicial expuso que la construcción fue finalizada en noviembre del año 2022.

Así, previo a examinar si las pruebas que obran en este trámite tienen la entidad de exteriorizar el incumplimiento atribuido, conviene aclarar que la ausencia de contestación a la demanda e intervención posterior de los convocados por pasiva conduciría a presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión, salvo que la ley atribuya otro efecto (art. 97, 205 y 372-4 del CGP). Ello implica que esa prueba, la confesión presunta, por admitir prueba en contrario deberá examinarse en conjunto con los restantes medios probatorios, mas no conduce indefectiblemente a la prosperidad de los reclamos como parece sugerirlo la parte recurrente. Así lo ha explicado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia:

*«Importa precisar que la confesión ficta tendrá el mismo valor y fuerza que a las confesiones propiamente dichas la ley les atribuye, siempre y cuando, se insiste, no exista dentro del proceso prueba en contrario y para su incorporación se hayan cumplido las condiciones previstas en el artículo 191 del Código General del Proceso.*

*Como con acierto lo ha sostenido la doctrina especializada y tiene dicho la Corte, la prueba procesal no está formada, de ordinario, por un solo elemento, sino que, por lo común, cada litigante suele utilizar diversos*

*medios de persuasión, de naturaleza heterogénea.*

*Esta Corporación ha insistido, con fundamento en la ley, y en reiterada doctrina que a los jueces se les impone la obligación de hacer la evaluación tanto individual como conjunta de los diversos y heterogéneos elementos probatorios obrantes en los autos; no de uno solo;*

*"De no ser así –ha dicho la Sala-, a los falladores se les imposibilitaría para formar la premisa menor del silogismo judicial que constituye la sentencia, o sea la determinación de la situación fáctica concreta que debe subsumirse en la hipótesis contemplada por la norma legal"<sup>6</sup>»*

Pues bien, descendiendo al estudio de los elementos de persuasión, esta Sala considera que del acervo probatorio no se deduce el incumplimiento contractual que se pretende imputar a los demandados, menos aún que la confesión derivada de los hechos presuntos, esto es aquellos relacionados con la oposición que se les atribuye, tenga la virtualidad de derruir lo que se concluye de la prueba documental, testimonial e interrogatorio de parte. En tal sentido, los cuestionamientos a la decisión censurada no encuentran ningún respaldo que conduzca a su revocatoria, como pasa a exponerse:

**1.** Es claro que los demandados vendieron a Rodrigo Antonio Rendón Flórez el inmueble con matrícula 001-728011 y se obligaron a permitir que en la terraza de este se construyera un piso adicional (tercero), siempre que planeación avalara los respectivos planos. La referida negociación está representada en la escritura pública 2092 del 27 de junio de 1997, que contiene el reglamento de propiedad horizontal del inmueble con matrícula 001-057204, de la cual se segregaron las matrículas 001-728010, primer piso, y 001-728011, segundo piso y terraza. En ese acto también se incluyó la venta del inmueble 001-728011 a Rodrigo Antonio Rendón Flórez y se pactó la obligación que se tacha de incumplida (pp.21-22 pdf 00).

La compraventa celebrada entre el señor Rodrigo Antonio Rendón Flórez como vendedor y Orlanda Irene Rendón Flórez como compradora del inmueble distinguido con matrícula 001-728011, se solemnizó con escritura pública

---

<sup>6</sup> Cfr. STC066 de 2020, reiterada en STC17256 de 2021.



1.112 del 22 de agosto de 2022 (pp. 25-28 pdf 00).

Con relación a los mencionados actos jurídicos, no se aprecian circunstancias que obsten los presupuestos de existencia y validez que prescriben los artículos 1502, 1740 y 1741 del Código Civil, relativos a la capacidad de las partes; la voluntad de los contratantes; licitud de la causa y del objeto, como bien lo dedujo la juez de instancia.

**2.** En cuanto a los trámites administrativos adelantados por la parte actora, se advierte que en la Resolución C1-RL-76-2011 del 22 de febrero de 2011, se le concedió licencia de construcción para el predio ubicado en la carrera 30 No. 38 A Sur-41, matrícula 001-0728011, la cual fue prorrogada y revalidada mediante actos administrativos posteriores, en los que no se expresa ni se hace mención alguna a que haya sido por causa de las acciones u omisiones de los demandados que la obra no se haya ejecutado dentro del término inicialmente concedido, esto es, dentro de los 24 meses siguientes a la ejecutoria de la resolución C1-RL-76-2011, según el artículo cuarto de esta. De acuerdo al artículo primero de dicha licencia la demandante debía cumplir con las especificaciones presentadas en los planos aprobados; sin embargo, las particularidades de dichos planos no se describen en la licencia; adicionalmente, su artículo segundo reza que: «[l]a iniciación de las obras podrá efectuarse una vez se haya ejecutoriado el presente Acto Administrativo»; y el tercero que «[h]asta tanto no se realicen los tramites de notificación de los vecinos y se resuelvan los recursos de la vía gubernativa que se presenten no se encuentra en firme la [mencionada] resolución». A pesar de esas precisiones, y de que a este asunto no se acercó prueba de las notificaciones a que allí se aluden ni de que se hayan presentado recursos contra esa resolución, esta se prorrogó hasta el 4 de marzo de 2014 mediante la C1-RL-45-2013; se revalidó con la C1-RL-071-2014, del 7 de marzo de 2014; se prorrogó nuevamente a través de la C1-RL-0081-2016, hasta el 15 de marzo de 2017; y en la Resolución C1-RL-0109-2017, se concedió una segunda prórroga a la revalidación de la licencia C1-RL-071-2014. (pp. 33-34, 37-39, 41-42, 44-45 pdf 00).

**3.** En este proceso milita constancia expedida por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia el 16 de marzo de 2010, relacionada con la solicitud

de conciliación que resultó frustrada, convocada por la demandante para llegar a un acuerdo con los aquí demandados, pretendiendo: «1. *Que los convocados, de inmediato autoricen y firmen el permiso a Curaduría para la aprobación de la Resolución que permite la construcción y/o adición del Tercer piso del Inmueble detallado en el punto Nro. 1 de esta conciliación.* 2. *Que así mismo, se comprometan a realizar y firmar la reforma al reglamento de propiedad horizontal en un término no superior a un mes.* 3. *Que se paguen los perjuicios ocasionados por su injusto recurso que motivó la resolución RL-504-2009 que revocó la resolución RL - 427 de 2009. Dichos perjuicios se estiman en la suma de \$ 100.000.000.00»* (pp. 47-52 pdf 00). En el cuerpo del acta de “no conciliación” se menciona que la Resolución RL-427-2009 autorizó la construcción denotada, pero que, con ocasión de los recursos formulados por los demandados, se emitió la Resolución RL-504 del 13 de octubre de 2009 que revocó la misma.

Las razones que llevaron al fracaso de ese intento de conciliación no fueron esclarecidas en dicha constancia; pero al examinar el documento «DILIGENCIA DE COMPROMISOS» del 1º de febrero de 2013, de la Alcaldía Municipal de Envigado, se infiere que dicha conciliación no pudo lograrse porque los demandados exigían ciertas adecuaciones en el primer piso y el pago de una renta, al parecer mientras se desarrollaba el proyecto constructivo. Nótese lo allí expresado:

*«Manifiesta el Dr. Jorge Nolasco Arbeláez [apoderado de la demandante]: No queremos conflicto jurídicos, es tiempo de llegar a solucionar esto si es del caso acá, planteamos que hay autorización para construir, situación legal para construir todo, se requiere la autorización completa para que hagan el tercer piso mis representados conforme. Se busca construir el tercer piso sin inconvenientes, requerimos que autoricen desde ya y den la firma para hacer des englobe, es lo único que falta, se requiere la autorización para construir las columnas para poder levantar la CONTRUCCION. Dice la Dra. CLAUDIA GOMEZ G [apoderada de los demandados]: **mis poderdantes estaban arreglando su primer piso, cuando les dieron licencia apelamos, se hizo audiencia conciliación en la***

**lonja donde se solicitó unos mínimos requisitos para construir y doña Orlanda dijo que no podía dar lo que mis representados solicitaban como pago de arriendo, cambio de acueducto, de red de gas etc.** Nos han demandado 5 veces en juzgado y no ha prosperado esas demandas. El curador da autorización con base a un auto interlocutorio y cree es autorización de mis poderdantes, el problema es que empezaron la construcción sin cumplir requisitos para **ella, necesitaban las 15 columnas, incumplen con ello...**En la última licencia que pide la Sra. Orlanda para que le dieran para construir tuvo que mandar documentos, planos arquitectónicos y estructurales debía cumplirlos tal y cual. Curaduría dice en uno de sus artículos en licencia de 2011 que: **CUMPLIR CON ESPECIFICACIONES...PLANOS APROBADOS CON ESPECIFICACIONES RESPECTIVAS CI RL76-2011. Y TAMBIEN EN OTRO NUMERAL DICE** que curaduría resuelve en 5 articulo obligaciones del titular de la licencia entre ellas mantener en la obra la licencia y planos aprobados y en su artículo séptimos realizar controles de calidad. Estamos aquí porque construyen entregan documentos a curaduría, construyen ilegal. Dice la abogada mis representados no están en condiciones de conciliar, ni exigiendo póliza de cumplimiento pregunto digo donde van a colocar las columnas, no es mala fe de ellos que construyan, **hay que cambiar tuberías porque no dan** Dice abogado si mi cliente pagara eso aceptarían. Dice el Dr. OCTAVIO AGUDELO [funcionario de planeación]: Nuestra función en verificar el cumplimiento de la norma, presenta planos, licencia y verifico que este construyendo conforme de resto va a inspección. El ultimo que realmente verifica los planos y los estudios aportados por solicitante de licencia es curaduría, si Van a hacer cambios deben presentarse allí. En estos mementos dice dr Octavio Agudelo no se cumple con los planos y licencia de la curaduría. propone abogado DR NOLASCO [apoderado demandante]: **hacemos todo lo que ellos piden para poder colocar las columnas, ES DECIR CUMPLIR LO QUE DICE CURADURIA, lo que curaduría exige que es hacer columnas, ello implica si es necesario pagarles arriendo proporcional al valor mientras se hacen las columnas, dejar todo como esta,** dice el señor Rodrigo propongo se puede hacer otra

*estructura planos nuevos con ingeniero para que diga si se pueden menor columnas...» (sic, negrita extra-texto pp. 57-58 pdf 00).*

De las manifestaciones trasuntas, es posible colegir que los demandados no se oponían a la construcción de las columnas en el primer piso de la edificación habitado por estos, sino que exigían, antes de la construcción de las mismas, el valor de una renta y a que se llevaran a cabo ciertas adecuaciones en el inmueble, lo cual se asemeja a lo afirmado en la demanda, respecto a que los demandados pretendían la reubicación «en un apartamento en un sector más costoso y que se les repare la tubería de su inmueble». Ese escenario fáctico y las obligaciones que de él pudieran derivarse, estima este Tribunal, no fue esclarecido con suficiencia al interior de este proceso; es que si las 15 columnas debían construirse en el inmueble ocupado por los demandados y ello conllevaba afectaciones en la habitabilidad y funcionalidad del hogar de estos, evidencia que el proceso constructivo conllevaba otras contingencias que desbordan los alcances del contrato vertido en la escritura pública 2092 del 27 de junio de 1997, pues en este no se delimitaron eventualidades de esa naturaleza. Por ende, es inviable establecer hipótesis claras sobre cuál de los contratantes debía cargar con los costos sobrevinientes a la construcción de las columnas, como reparaciones, adecuaciones y traslado de los demandados a otro lugar de habitación, tanto más si de ello podría constituirse un incumplimiento contractual por los demandados.

4. Llama la atención que la demandante atribuya a los demandados el incumplimiento del contrato, cuando es esta quien en su declaración ante el juzgado de origen dio a entender que no conocía a detalle la situación jurídica y fáctica que interesaba a la construcción del tercer piso. Obsérvese, la señora juez *a-quo* le preguntó: «¿al iniciar las construcciones, que fue lo que manifestaron los vendedores... para oponerse a la construcción?» contestó: «*pues que decían que eso no se podía con otro piso encima y viendo que vendieron con ese permiso de que sí se podía construir y ya después resolvieron que no se podía y por eso la paraban y volvían y seguían y así hasta que por fin*». Y al preguntarle «*¿sabe usted finalmente cual era la decisión de la secretaría de espacio público en las oportunidades en que pararon la construcción, que decía espacio público, por qué pararon la*

*construcción?» contestó: «¿no pues yo no me di cuenta, porque como era el hermano mío es el que... yo le daba la autorización a el pa' que él me hiciera las vueltas... no le se responder esa pregunta doctora». También manifestó que el inmueble se encuentra alquilado, mas no saber a quién, porque es su hermano el que le «hace las vueltas». (minuto 19:00 pdf. 18)*

Para esta Sala no es atendible que la demandante sostenga que los demandados se opusieron a la construcción del tercer piso, y al tiempo que no conoce el trámite adelantado ante la curaduría, pues fue precisamente el hermano de la actora, señor Rodrigo Antonio Rendón Flórez, encargado de las «vueltas», quien afirmó que las oposiciones de los demandados se hacían ante la curaduría; véase que el juzgado interrogó al señor Rendón Flórez si la forma de oponerse de la codemandada Regina del Socorro Montoya Restrepo era acudiendo ante curaduría, a lo cual este manifestó: *«esa era la forma, ella no se entendía con nosotros, sino que directamente iba a curaduría y planeación, ella lo que pasara ahí mismo ella salía y vea esto, eso está pasando, y entonces, bueno, pero con nosotros no se entendía para nada, sino que ella directamente iba con los hijos allá»* (1:25:00 pdf. 24).

En similar contexto el testigo Juan Carlos Bolívar Ruíz, constructor del tercer piso, expresó: *«yo empecé a hacer la obra en el 2012... y al tiempo...después de haber empezado ya teníamos siempre avanzada llegó la orden de que nos tocaba parar y tuvimos que parar...de planeación creo o curaduría...no recuerdo bien»*. La titular del juzgado le preguntó: *«¿sabe usted... en razón de que ordenaron la suspensión de la obra?»* a lo cual indicó *«que porque la gente de abajo estaba pues como indispuesta por el trabajo que se estaba haciendo y que supuestamente no había permiso, sabiendo... que teníamos planos y de todo»*; y al interrogarle *«¿usted como constructor advirtió en algún momento que ella [señora Regina] impidiera la construcción del tercer piso»* dijo *«no, ella propiamente no...a mí la que me dijo que tenía que parar fueron los de planeación o curaduría, no recuerdo bien cuál de las dos entidades... me dijeron que no podía continuar con el trabajo»* (minuto 18:00).

Las declaraciones esbozadas guardan correspondencia con el trámite

administrativo que en copia se allegó al proceso, pudiendo colegirse que la obra adelantada a instancia de la pretendiente fue sellada por la autoridad administrativa al no ceñirse a los planos aprobados. Así se puede apreciar en la Resolución No. 78 del 13 de marzo de 2013, que confirmó «*la resolución 394 de 9 de noviembre de 2012 [que] sancionó por infracción urbanística a la señora ORLANDA IRENE RENDÓN FLÓREZ y con relación a la obra en el predio ubicado en la cr30 nr38AS41, piso 3, barrio Mesa; ya que según oficio de Planeación municipal el 2395 de septiembre 20 DE 2012 dijo que lo que venía adelantando difería de los planos estructurales sellados por la curaduría urbana, por omitir la construcción de las columnas*» (sic). Se expuso en el acto administrativo 78:

El apoderado de la señora Rendón Flórez «*solicita no sancionar con demolición lo construido, pues dice que fue construido con fundamento, bases, planos legales y solicita se amplíe el plazo de pruebas y se abra a conciliación para buscar que se autorice la construcción de columnas. Alega que la Sra. Orlanda Irene Rendón Flórez cumplió con todos los parámetros legales para la construcción de su vivienda y que la curaduría le otorgó licencia de construcción, la No. **C1-RL76.2011...Dice que no existe ilegalidad en adelantar paulatinamente inicios que en nada perjudican la estabilidad del terreno**, ni a ningún vecino y menos dijo, a los vendedores del aire los Señores Regina del Socorro Montoya, Juan Felipe Flores Montoya, Edwin Francy Montoya, **que siempre se han negado a autorizar la construcción de las columnas obligatorias y comprometidas desde la venta de los derechos**. Que la negativa de ellos impide la realización adecuada de la construcción. TERCERO: Que en atención al recurso interpuesto por la señora Orlanda Irene a través de su apoderado, el despacho practica otras pruebas, entre ellas, audiencia con presencia de la señora Orlanda, su apoderado, la dra Claudia Elena Gómez González, la sra Regina Montoya Restrepo, Edwin Flores Montoya y Juan Felipe Flores y sr Rodrigo Rendón hermano de la sra Orlanda. En audiencia del 1 de febrero de 2013 el dr Nolasco [en su momento apoderado de la demandante] expresa que se requiere la autorización completa para que hagan el tercer piso sus representados,*

que se requiere la autorización para construir las columnas para poder levantar la construcción y, expreso la dra CLAUDIA [allí apoderada de los demandados]: que empezaron la construcción sin cumplir requisitos, que necesitaban 15 columnas y que sus representados no estaban de acuerdo que se hagan las cosas arbitrariamente, por su lado insiste el señor Edwin [codemandado], que la curaduría dice en uno de los artículos que debe cumplir con los planos aprobados con sus especificaciones respectivas y que están en la audiencia porque construyen ilegal. Igualmente se realizó visita al lugar el 5 de febrero de 2013 continuando con la audiencia y en primer piso de la cr30 no 38As45 no se observó el levantamiento de columna alguna, por lo que **expresa el Dr. Octavio Agudelo de la oficina asesora de Planeación que: "en estos mementos no se está cumpliendo con lo indicado en la licencia y planos aprobados porque el sistema estructural que es en columnas que van del primero al tercer piso, no están construidas"**. Se presentó igualmente al lugar, el funcionario de la curaduría primera de envigado Dr. Jesús María Grajales expreso que "se exige por la norma sismo resistente una estructura diferente" (...) QUINTO: **Que el caso sujeto a estudio quedo establecido que se construyó sin columnas según la Licencia otorgada por la curaduría, en febrero 22 de 2011, la C1-RL-76-2011.** Es de anotar que nuevamente en la visita realizada EL DIA 5 DE FEBRERO DEL AÑO 2013, dijo el dr OCTAVIO AGUDELO de la oficina asesora de Planeación que **no se está cumpliendo con lo indicado en la licencia y los planos aprobados.** La ley 810 de 2003 establece en los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo auto que impone la sanción, se ratificara la medida policiva de suspensión de las obras y sellamiento de las obras y dispondrá un plazo de sesenta días (60) para que el infractor se adecue a las normas a la licencia correspondiente. Si vencido el plazo no se hubiere adecuado a esta, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de multas sucesivas en la cuantía que corresponda» (pp. 54-56 pdf 00, negrita extra-texto).

Del mismo modo, el 30 agosto del 2016, la obra fue sellada, dado que la autoridad administrativa observó variación en la parte arquitectónica y estructural con relación al plano aprobado por curaduría, así se consignó en la constancia de visita a la carrera 30 No. 38 A sur 41, en formato de la Alcaldía Municipal de Envigado: «conclusión: hay variación en parte arquitectónica como la estructural con relación al plano aprobado por curaduría...balcón difiere del construido...estructuralmente difiere de los planos, ausencia de columnas. Nota: se procede por planeación a sellar las obras...» (pp. 59-64 pdf 00).

**5.** La parte recurrente se duele de que el juzgado no haya valorado el documento denominado «PROYECTO AMPLIACIÓN EN TERCER NIVEL DE LA VIVIENDA UBICADA EN LA CARRERA 30 #38ª SUR 41 ENVIGADO», elaborado por el arquitecto Jairo Hernán Gómez Jiménez el 15 de febrero de 2017, en el cual se describe la construcción desarrollada en el citado inmueble (pp. 65-82 pdf 00); al igual que el informe que contiene las memorias de cálculo realizadas por Estructura & Sísmica S.A.S. (calculista Néstor Fredy Carvajal Monsalve), en marzo del año 2013, respecto del proyecto o edificio «Humberto Flórez» (pp. 83-131 pdf 00). Empero de estos no pueden deducirse más que apreciaciones técnicas frente al modelo estructural; diseño de mampostería; revisión de cimentaciones y diseño de elementos no estructurales de la edificación, pero de ninguna manera evidencian o llevan a inferir el incumplimiento de los demandados. Y el hecho de que esos informes hayan podido servir de base para que se permitiera la construcción del tercer piso sin realizar trabajos de cimentación en el inmueble de los demandados, como se indicó en los reparos, ello lo único que evidencia es la reconsideración de las exigencias técnicas en que se apoyó la autoridad administrativa para expedir la Resolución C1-RL 76-2011, cuyo incumplimiento por la demandante, no de los demandados, llevó a la paralización de la obra, según se explicó.

Así las cosas, la prueba adunada es conclusiva en que los sellamientos de la construcción fueron producto del incumplimiento de los planos aprobados por curaduría, los cuales debían acatarse; al margen de que fuesen los demandados quienes ventilasen su presunto incumplimiento ante la autoridad



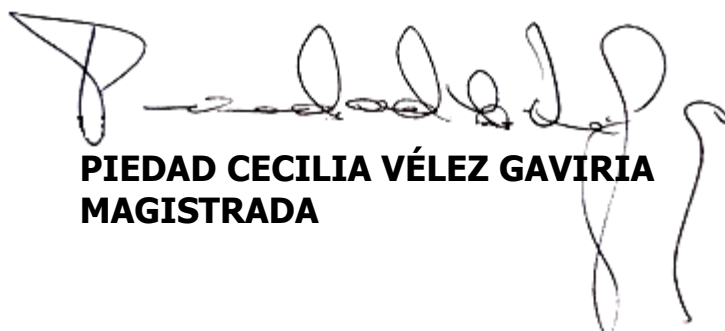
administrativa, tanto más cuando estos, como propietarios del primer piso de la edificación, tienen interés en la indemnidad de la copropiedad, hecho que, por sí solo, considera esta Sala, no tiene la potencialidad de calificarlos como contratantes incumplidos y, por tanto, obligados a indemnizar los perjuicios que reclama la demandante.

Colofón de lo expuesto, dada la ausencia de prueba del incumplimiento atribuido a los demandados, se torna inane adentrarse en el estudio de cualquier otra particularidad vinculada con el presente asunto. En consecuencia, se confirmará íntegramente la sentencia de primera instancia.

## **DECISIÓN**

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas. **Sin costas** en esta instancia por no aparecer causadas.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**MAGISTRADA**



**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
**MAGISTRADO**



**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**  
**MAGISTRADO**

**Firmas son de la presente causa****S -072****Procedimiento:** Verbal**Demandante:** Orlanda Irene Rendón Flórez**Demandados:** Regina del Socorro Montoya y/o**Radicado Único Nacional:** 05266 31 03 001 2019 00236 01**Procedencia:** Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado**Decisión:** Confirma sentencia de primera instancia

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **b21f0e8d09e0380ffaf791f86c98ba14cea37b04b97b3579ae09bb5bb6ab39ff**

Documento generado en 26/05/2023 02:43:06 PM

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