



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno

Tipo de pretensión:	Responsabilidad contractual -entrega bienes comunes-
Procedencia:	Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín
Demandante:	Edificio Mondrian PH
Demandados:	Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S. y otros
Radicado:	05001 31 03 005 2019 00531 01
Asunto:	Revoca decisión de primera instancia.

ASUNTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 se decide por escrito el recurso de apelación formulado por la parte demandante frente a la sentencia del 28 de julio de 2021, proferida por el Juzgado Quinto del Circuito de Oralidad de Medellín en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

La demanda (arch. 6 del expediente digital, cuaderno de primera instancia, fls. 141 y s.s.):

El Edificio Mondrian P.H., Luz Gloria Echeverri Mejía y C4TRO S.A.S., mediante un mismo apoderado judicial, acumularon pretensiones de responsabilidad civil frente a Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S., CH Arquitectos S.A.S., Adquirir S.A.S. y Alternativas Modulares Arquitectos S.A.S.

En la audiencia inicial las sociedades demandadas llegaron a un acuerdo conciliatorio con Luz Gloria Echeverri Mejía y C4TRO S.A.S., por lo que el proceso terminó respecto de ellas, quedando por activa solamente el Edificio Mondrian P.H. (cfr. arch. 22 c.1). Posteriormente, el demandante desistió de las pretensiones frente a CH Arquitectos S.A.S., por lo cual quedó desvinculada del proceso (cfr. arch. 29 c. 1).

Los antecedentes del caso se realizarán respecto de las partes que persisten en el litigio al momento de este acto.

El Edificio Mondrian P.H. fundamenta sus pretensiones afirmando lo siguiente:

- Las sociedades demandadas participaron en el diseño, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado “Mondrian Deleux Apartments”, un edificio de 20 pisos, 40 apartamentos, con zonas comunes como hall de entrada, piscina, turco, gimnasio, salón social y teatro, ubicado en la calle 15D Sur 32-112 de la ciudad de Medellín.
- Entre los meses de octubre y noviembre de 2016, las demandadas intentaron entregar las zonas comunes del edificio. Sin embargo, la administración de la copropiedad se negó a recibir por considerar que había obras anómalas, otras imperfectas, otras que faltaban y otras que no eran del gusto de los reclamantes.
- En el hecho trigésimo séptimo de la demanda se enlista un total de cuarenta y nueve ítems (cfr. fl. 157), que habrían sido objeto de reclamación por la copropiedad. Entre ellas se encuentran los siguientes: desprendimiento del enchape de la piscina, fisuras, uso de nylon para cerramiento de zona “que no corresponde a la estética del edificio”, falta de dotación de las jardineras, indebida instalación de los vidrios de cerramiento de la piscina, inundaciones en la ducha y el turco por indebida canalización, exceso de ruido del cuarto de máquinas, indebida instalación de un sistema de aire

acondicionado, indebida ubicación del cuarto de equipos de la piscina, fachadas manchadas, falta de aseo, filtraciones de agua por las ventanas, zócalos dañados y golpeados, rayones en los ascensores, humedades en las cubiertas, falta de topellantas, entre otras.

Lo que se pide es que se condene solidariamente a las demandadas a indemnizar al Edificio Mondrian P.H. por la inejecución o ejecución indebida de estos elementos de las zonas comunes, que se valoran en la suma de \$422.310.600. En subsidio, se pide que se condene a las demandadas a realizar las obras que fundamentan la reclamación.

Al exponer los fundamentos jurídicos de su reclamación, se señala que las sociedades vinculadas por pasiva deben responder solidariamente por las peticiones de la demanda, por haber producido y comercializado un “producto defectuoso”, en el marco del régimen especial aplicable a las relaciones de consumo.

La contestación de Adquirir S.A.S. y Alternativas Modulares Arquitectos S.A.S. (arch. 9 e.d. c.1).

A través de una misma apodera judicial, las demandadas se opusieron a las pretensiones.

En respuesta a los fundamentos de las pretensiones del Edificio Mondrian P.H., aunque se reconoce la participación de estas sociedades en el proyecto inmobiliario, se alega no son responsables de la construcción, la entrega, la terminación o la atención de garantías en el proyecto.

Se afirma que Adquirir S.A.S se habría encargado de la comercialización de los apartamentos, mientras que AM Arquitectos S.A.S. habría sido la encargada del diseño arquitectónico. En concordancia, se alega la falta de legitimación por pasiva

y falta de nexo causal, por no existir relación entre la actividad de las demandadas y los perjuicios que se reclaman.

Asimismo, se niegan que exista solidaridad con otras sociedades que hayan participado en el proyecto inmobiliario respecto de los perjuicios que reclama la parte demandante. Aunque el estatuto del consumidor establece solidaridad entre el productor y el proveedor respecto de la garantía legal del producto en el marco de la “acción” de protección al consumidor, se señala que la pretensión del actor se basa en un supuesto diferente que da lugar a un procedimiento distinto: un procedimiento civil declarativo.

También se alega que aún en caso de que se intentara alegar la garantía legal del consumidor en fundamento de las pretensiones, ésta habría expirado y prescrito por haber pasado más de un año entre la entrega del inmueble y la formulación de la demanda.

Se señala que los perjuicios reclamados carecen de fundamento probatorio.

Se afirma que los daños que se reclaman se ocasionaron por la falta de mantenimiento de los bienes comunes, imputable a la copropiedad.

Las demandadas alegan la inexistencia de responsabilidad por producto defectuoso con base en el estatuto del consumidor, en la medida que este supuesto de responsabilidad implica acreditar que los bienes de la copropiedad tienen defectos que hayan producido o puedan producir un efecto adverso en la salud o la vida de las personas. Se afirma que los bienes de la copropiedad funcionan correctamente y no constituyen un riesgo para las personas; no hay ni pruebas ni afirmaciones concretas que permitan concluir lo contrario.

Por último, se objetó la estimación de los perjuicios de la demanda por considerarla excesiva, indebida e injustificada.

La contestación de Arquitectura y Concreto S.A.S., CH Arquitectos S.A.S. y Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S. (cfr. arch. 10 e.d. c.1).

A través de la misma apoderada las sociedades contestaron la demanda.

Se señala que Arquitectura y Concreto S.A.S. es la constructora del proyecto; CH Arquitectos S.A.S. es la coordinadora del proceso de reformas y Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S. ejerció la gerencia del proyecto.

Las demandadas afirman que la entrega del proyecto se realizó entre octubre de 2016 y mayo de 2017. En esta última fecha, se realizó un acta unilateral de entrega por las demandadas, dejando el registro fotográfico respectivo sobre el estado de las zonas comunes, ante la negativa a recibir por parte de la copropiedad.

Se niega la existencia de solidaridad entre las demandadas. Se insiste que no aplica la solidaridad prevista en el estatuto del consumidor, por no tratarse de una reclamación amparada en la garantía legal de un producto por el trámite previsto en la ley especial, sino de una “acción” civil declarativa de reclamación de perjuicios. Siendo así, las sociedades que no intervinieron en la construcción de las zonas comunes no están llamadas a responder ni legal ni contractualmente por los daños que se reclaman.

Por las mismas razones se niega la aplicabilidad del estatuto del consumidor.

En caso de que se acepte aplicar el régimen del consumidor, se alega la prescripción de la garantía legal por haber transcurrido más de un año entre la entrega del bien y la reclamación. También se niega la concurrencia de un daño o un riesgo a la salud o a la vida de las personas en razón de las reclamaciones que son objeto de la demanda, por lo que tampoco habría lugar a una indemnización por producto defectuoso.

Se alega que durante el término de garantía legal se atendieron todas las reclamaciones de la copropiedad que fundamentan la demanda. Las exigencias de la demanda tendrían su origen en la falta de mantenimiento de las zonas comunes. Los prejuicios se habrían tasado excesivamente. Se alega mala fe y temeridad de los demandantes.

La sentencia de primera instancia (arch. 35 e.d. c.1).

Se negaron la totalidad de las pretensiones de la demanda.

Por un lado, se declaró la falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., por considerarse que, en su calidad de gerente del proyecto, no tuvo incidencia directa en los hechos que fundamentan la demanda, relacionados exclusivamente con aspectos de diseño y construcción de las zonas comunes.

Por otro lado, se niega la concurrencia de los requisitos legales de responsabilidad por “producto defectuoso”. Lo anterior en la medida que las inconformidades de la copropiedad se refieren a aspectos de acabados, diseño y estética de las zonas comunes, sobre las cuales no existe ninguna evidencia de que se constituyan en un riesgo o hayan generado un daño a la salud o a la vida de las personas que lo habitan, que es precisamente el supuesto legal de este tipo de responsabilidad.

También se consideró que las reclamaciones sobre inejecuciones o ejecuciones indebidas de las zonas comunes carecen de fundamento fáctico o jurídico. Muchas de tales reclamaciones habrían sido atendidas y solucionadas por las sociedades demandadas antes de la presentación de la demanda. Otras tendrían su origen en la falta de mantenimiento por parte de la administración de la copropiedad y no en errores de diseño o construcción imputables a las demandadas. Por último, algunas de las reclamaciones serían de orden puramente estético, respecto de las cuales las demandadas no estarían llamadas a responder.

En la última de sus consideraciones el juez señala que las reclamaciones de la parte demandante, en tanto no pueden vincularse a un “producto defectuoso”, tendrían fundamento jurídico sólo en el evento de comprenderse como ejercicio de la garantía legal a favor del consumidor. Sin embargo, concluye que la oportunidad para realizar tal reclamación está prescrita, por haber transcurrido más de un año entre la entrega de los bienes comunes y la presentación de la demanda.

En concordancia con lo anterior, se declaró la respectiva prescripción.

La apelación de la sentencia y su sustentación (arch. 4 e.d. c2).

El apoderado de los demandantes apeló la sentencia y presentó reparos en audiencia.

Ante la segunda instancia, sustentó así su recurso:

Por un lado, se niega la configuración de la prescripción. Se afirma que la parte demandante nunca recibió los bienes comunes, pues siempre manifestó sus inconformidades con lo que quisieron entregar las demandadas. Además, niega que exista prueba alguna en el expediente de que se hiciera una entrega unilateral por las sociedades demandadas a través de un acto notarial con registros fotográficos. Por tanto, el término para contabilizar la prescripción desde el 25 de mayo de 2017 carece en absoluto de fundamento probatorio.

Por otro lado, se cuestiona la interpretación que hace el juez de primera instancia sobre “producto defectuoso”, cuando lo liga a la ocurrencia de un daño cierto. Cita disposiciones legales del estatuto del consumidor con la finalidad de sostener que basta que se acredite que existe un riesgo de que el producto genere un daño, para concluir sobre la viabilidad de la reparación respectiva.

Las alegaciones de las demandadas frente a los reparos de la apelación (arch. 5 e.d. c2).

Se alega que en el expediente obra prueba documental de las entregas parciales y las fotos autenticadas ante notario de la entrega final el 25 de mayo 2017. Se señala que la parte demandante no cuestionó ni la validez ni la autenticidad de tales pruebas, por lo que no puede desconocerlas en esta instancia.

Además, se insiste en que este tema de la prescripción es secundario, pues lo fundamental es que no se probó de ningún modo la existencia de un producto defectuoso que pusiera en riesgo la salud o la vida de los habitantes de la copropiedad, que fue el tema de litigio propuesto por la parte demandante.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales:

La Sala no encuentra impedimentos formales para dictar sentencia de segunda instancia.

Problemas jurídicos:

- ¿Cuál es el régimen jurídico aplicable si lo que se pretende es la indemnización por la falta de entrega o por la entrega irregular de los bienes comunes de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal?
- ¿Son aplicables a estos litigios las normas que regulan las relaciones de consumo?

- ¿Cómo se diferencia la pretensión referida de aquellas que se fundamentan en la responsabilidad por garantía legal a favor del consumidor o de la responsabilidad del productor-expendedor por producto defectuoso?

Fundamentos jurídicos:

Una copropiedad sometida a régimen de propiedad horizontal está legitimada para reclamar por la inadecuación de los bienes comunes frente a la sociedad o consorcio productor del proyecto en tres supuestos diferenciados:

1. Cuando los bienes comunes no se entregan conforme a lo estipulado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal, bajo las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad ofertadas o legalmente exigibles (entrega efectiva).
2. Cuando los bienes comunes que se entregaron presentan fallas que impiden o dificultan su uso o disfrute, de conformidad con las condiciones ofrecidas o legalmente exigibles (garantía de calidad e idoneidad).
3. Cuando los bienes comunes que se entregaron presentan fallas que pongan en riesgo la salud o la vida de las personas (garantía de seguridad).

En el primer supuesto estamos frente a un evento de responsabilidad por incumplimiento contractual -arts. 1602 y s.s. del C. Civil-, que en los aspectos pertinentes se rige por las normas específicas del contrato de obra -arts. 2053 y s.s. ibídem- y por las normas especiales de protección al consumidor -L. 1480 de 2011 y las demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil sobre la solidaridad de las obligaciones indivisibles.

Los adquirentes de unidades privadas de un edificio o conjunto adquieren también derechos sobre los bienes comunes. Por disposición legal, tales bienes quedan bajo la guarda de los órganos de administración de la copropiedad, lo que incluye la

posibilidad de realizar las reclamaciones judiciales a las que haya lugar en relación con ellos -L. 675 de 2001-.

La entrega efectiva de las obras relativas a los bienes comunes depende del reconocimiento expreso que haga de ella la copropiedad -art. 2058 C. Civil, en c.c. art. 24 L. 675-. En caso de que ésta se niegue a recibir alegando que la obra no se ejecutó debidamente, el asunto debe ser definido por peritos -art. 2059 ibídem-.

El objeto de la prueba consistiría en determinar si lo que se entrega o pretendió entregarse se corresponde con lo ofertado y si cumple con las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad a las que tiene derecho el consumidor inmobiliario según la oferta o la ley.

Por tanto, si se determina que el productor inmobiliario incumplió con la entrega adecuada de los bienes comunes, habilita a la copropiedad a exigir judicialmente o bien el cumplimiento forzado de lo ofertado, o bien la indemnización de los perjuicios a los que haya lugar -art. 2059 del C. Civil-. Tales perjuicios serían el precio de las adecuaciones que sean necesarias para que los bienes comunes alcancen las condiciones ofertadas o de ley sobre calidad, idoneidad y seguridad, a título de daño emergente -art. 1614 C. Civil-.

Es de advertir que ante la ambigüedad o la duda sobre las condiciones que deben cumplir los bienes comunes, el acuerdo debe interpretarse de la manera que sea más favorable a la copropiedad, por ocupar el lugar del consumidor en la relación contractual con el consorcio inmobiliario -art. 34 L. 1480 de 2011-.

Para que esta reclamación esté llamada a prosperar, el actor tiene la carga de probar cuál fue la oferta a la que se obligó el productor inmobiliario respecto de los bienes comunes, así como la falta de entrega de éstos según las condiciones ofertadas. Por ejemplo: si el productor se obligó a entregar una piscina o un salón social de ciertas dimensiones, materiales y calidades, y no las entrega en absoluto o entrega

una obra distinta a la ofertada, habría incumplimiento del contrato bajo este supuesto.

Ello habilitaría a la copropiedad a intentar o el cumplimiento del contrato o la indemnización de perjuicios dentro del término de prescripción ordinario -art. 2536 del Código Civil-

La diferencia con los otros dos supuestos - 2) y 3) - de legitimación que ya se anunciaron, consiste en que mientras el primero supone la falta de entrega de lo ofertado, los otros dos suponen que las fallas se presenten *después* de que los bienes comunes han sido efectivamente entregados y reconocidos por la copropiedad. Sólo en ese caso puede hablarse propiamente de *garantía*, en los términos que prevé el artículo 7º de la Ley 1480.

Siguiendo con el ejemplo en cita, lo anterior supondría que la copropiedad haya recibido a satisfacción la piscina o el salón social, y que posteriormente éstos presenten fallas que impidan o dificulten su disfrute y/o que pongan en riesgo la salud o la vida de las personas que habiten o utilicen esos espacios.

En efecto, la garantía es una obligación legal, temporal y solidaria a cargo del productor y proveedor inmobiliario, consistente en responder por el buen estado y funcionamiento de los bienes comunes de la copropiedad después de que éstos hayan sido entregados. Si se trata de fallas que comprometan la estabilidad de la obra, el término de la garantía es de 10 años. Si se trata de acabados, de 1 año -art. 8, L. 1480-.

Aún podría considerarse un 4) supuesto, cuando una falla en los bienes comunes causa un daño a los bienes, la integridad o la vida de una persona, por la cual debe responder el empresario y no la copropiedad. Este supuesto, la ley lo regula como “responsabilidad por producto defectuoso” -arts. 6, 19 y s.s. de la Ley 1480-.

Se diferencia de la responsabilidad por falta de entrega de lo ofertado o de la responsabilidad de la garantía legal, en la medida que lo que se pretende es la indemnización de un daño cierto producido por el defecto de un bien, y no el cumplimiento de un contrato o de las obligaciones legales de protección contractual del consumidor. Así, quien tiene la legitimación para reclamar es quien alegue haber sufrido el daño y no la copropiedad como adquirente-subrogataria de los bienes comunes.

En el ejemplo que se ha utilizado, se estaría bajo este supuesto cuando fallas de funcionamiento o de estructura en la piscina o en el salón social como el desplome parcial o total de la obra causen daños a una persona o a sus bienes.

Caso concreto:

La afirmación que fundamenta las reclamaciones de la parte demandante consiste en señalar que las sociedades demandadas no entregaron adecuadamente las zonas comunes del Edificio Mondrían PH. Aunque se reconoce que se dieron entregas parciales entre los meses de octubre y diciembre de 2016, se afirma que la administración de la copropiedad se negó a recibir formalmente las obras, objetando fallas, imperfectos y elementos faltantes (cfr. hechos 34 a 36 de la demanda, arch. 6 c.1, fls 155 y s.s.).

Estas serían los ítems por los cuales la administración se habría negado a recibir las zonas comunes:

Actividad:	Valor
o El enchape de tipo cristanac en el estanque de la piscina se está despegando esto fue evidenciado desde la puesta en uso de esta área y les fue anunciado de inmediato.	\$ 25.000.000
o El enchape en royal beta en donde se encuentra anclada la puerta de salida de emergencia y acceso para personas con movilidad reducida se encuentra fisurado.	\$ 2.800.000
o En la zona bajo cubierta hay instalada una malla en nylon de color negro que no corresponde a la estética de la zona, favor cambiarla por un material que concuerde con los acabados de este espacio, por ejemplo, en vidrio y acero inoxidable ya que es más adecuado para el tipo de proyecto.	\$ 6.500.000
o No se ha realizado la dotación de las jardineras de la piscina de acuerdo con lo ofrecido.	\$ 4.000.000
o La dotación de la zona de piscina no se realizó de acuerdo con lo ofertado.	\$ 5.000.000
o Los vidrios de cerramiento de la piscina instalados debajo de la cubierta están en diferente sentido.	\$ 5.500.000
o La ducha y el turco no tienen las aguas bien canalizadas generando inundación en la zona de los baños debido a la pendiente contraria.	\$ 4.500.000
o El cuarto de máquinas genera fuerte afectación al apartamento 301 por ruido. No se ha dado solución definitiva a esta afectación generada por la zona común.	\$ 12.000.000
o Los muros de cerramiento del área de la piscina con la fachada presentan manchas, esto debido a que las pendientes del piso del corredor de la piscina no son la adecuada y el agua de estas zonas se está acumulando en los costados, generando humedad y manchas en el catalán que esta instalado en las fachadas de estas áreas.	\$ 5.500.000
o Película de vidrios de cubierta en piscina están en diferentes tonalidades y con recortes mal realizados.	\$ 4.000.000
o Pendiente el retiro del aire acondicionado en fachada sobre el área de la fachada en el costado nororiental (frente a la piscina).	\$ 2.500.000

Actividad:	Valor
o Cuarto de equipos de piscina en una estructura metálica descolgada sobre una celda privada de parqueadero. No es la adecuada	\$ 5.000.000
o En el P2 aún se presentan humedades, al frente del parqueadero 2016 hay tubería mal emboquillada que presenta goteras.	\$ 3.000.000
o El acabo del piso en el sótano 1 presenta huellas e imperfectos muy notorios.	\$ 17.000.000
o Las losas en algunas áreas del parqueadero presentan fisuras.	\$ 12.000.000
o Las canoas instaladas debajo de las juntas para canalizar las aguas no tienen tuberías de desagüe y el codo lo instalaron sobre los parqueaderos.	\$ 2.500.000
• Fachadas presentan manchas, problemas de revite y falta de hidrofugo y sellamiento.	\$ 15.000.000
o El grafiado en la fachada interna en la parte de los balcones se encuentra manchado o con tonalidades diferentes en algunos pisos.	\$ 4.000.000
o Filtraciones en ventanerías por mal sellamiento.	\$ 3.000.000
o Muro de terraza de apartamento primer nivel frente a portería no se modulo correctamente.	\$ 3.000.000
o La puerta de acceso vehicular esta descolgada y no tiene ajuste perfecto.	\$ 1.800.000
o Encima de la caseta hay un cielo falso que tiene humedad, se ha reparado con parches y no se ha realizado un trabajo completo.	\$ 4.800.000
o El árbol seco ubicado en la calle 15 d Sur golpeo el cerramiento generando daños en el mismo. Cerramiento sigue malo aún.	\$ 1.500.000
o El muro en bloque Split presenta abombamientos y humedades en algunas zonas y desniveles en la línea.	\$ 2.800.000
o Algunas puertas de emergencia no ajustan bien y tiene golpes o rayones.	\$ 5.000.000
o Los marcos están desprendidos y presentan agrietamientos en los empates con los muros de soporte, se debe realizar revisión general en todos los pisos.	\$ 3.800.000
o La carpintería metálica esta oxidada y desajustada, se informó desde el inicio.	\$ 13.800.000
o Las puertas de los shut no ajustan o están torcidas o golpeadas.	\$ 5.000.000
o Zócalos dañados y golpeados.	\$ 2.800.000
o Cortes de drywall mal hechos y golpeados.	\$ 3.000.000
o Faltan tapas de cielo falso contra la ventana del punto fijo de los pisos superiores, si están en los niveles inferiores.	\$ 12.000.000
o Las cajas de empalme y de paso de los puntos fijos están en mal estado desde el anuncio de terminación del proyecto por parte de la constructora.	\$ 5.500.000
• Ascensores Presentan rayones anunciados desde antes de la ocupación del edificio en las puertas y cabinas.	\$ 13.000.000
o El guarda escobas negro en la parte inferior se encuentra manchado y rayado.	\$ 8.000.000
o Los marcos internos de la cabina y acabados en lamina presentan abolladuras, desniveles y golpes además de rayas en puertas, techo, botoneras y paneles laterales.	\$ 11.000.000

Actividad:	Valor
o El piso presenta desnivel del marco inferior de cabina.	\$ 4.000.000
o No se ha finalizado la demolición de las ruinas de la construcción anterior en la zona del parque.	\$ 2.800.000
o Los parqueaderos de visitantes no cuentan con tope llantas.	\$ 3.500.000
o El jardín del edificio desde el principio no fue satisfactorio para los propietarios del edificio ni cumplió con lo prometido, se han realizado varias reclamaciones, obteniendo respuesta de participación por parte del proyecto y la entrega de planos y diseños para realizar la reforma de las zonas verdes.	\$ 8.000.000
o No se ha realizado la adecuación del terreno en la zona de juegos infantiles.	\$ 5.500.000
o Se dejó un área sin acabados y con barro debajo de las escaleras de la piscina al lado de los juegos infantiles.	\$ 2.200.000
o Los mantos de impermeabilización instalados en los techos de portería, ascensor de zona de piscina, apartamento 3 piso y car lobby presentan manchas y residuos que quedaron desde la obra.	\$ 5.000.000
o Las reparaciones que se han hecho en la loza de cubierta debido a las inundaciones del 2201 han sido reparcheos y no se ha realizado una intervención total de esta área, lo que a futuro generara los mismos problemas que se están presentando actualmente.	\$ 33.000.000
o Fuga de agua en los equipos de bombeo instalados en la loza superior.	\$ 3.000.000
• Red contra incendios El panel principal tiene varias alarmas. Falta sensores	\$ 3.800.000
• Cocinas de apartamentos: Sobre este tema se han realizado varias reclamaciones sobre la calidad de los muebles de cocina instalados y el funcionamiento de la campana extractora. Las cocinas en varios apartamentos presentan un deterioro avanzado sin que a la fecha se haya obtenido una respuesta oficial al tema en donde se presente una solución generalizada y satisfactoria para todos los apartamentos.	\$ 23.000.000
Cubiertas de car lobby del edificio y cubierta de portería presenta humedades constantemente que afectan el Drywall y aunque han sido realizadas algunas reparaciones por parte del constructor se continúa presentando y actualmente se han tenido que reparar por parte de la copropiedad.	\$ 15.000.000
Manejo del talud de parqueadero de visitantes, el cual presenta desprendimientos tanto de la capa vegetal como del terreno natural sobre los parqueaderos de visitantes, esta área desde el inicio de la copropiedad ha presentado constantemente deslizamientos.	\$ 25.000.000
Cerramiento externo presenta diferentes sentidos en la instalación, unas áreas quedaron con la orientación de las terminales para el lado de afuera y otras para el lado de adentro.	\$ 8.000.000
subtotal	\$ 377.400.000
AIU	\$ 37.740.000
IVA	\$ 7.170.600
TOTAL	\$ 422.310.600

Para sustentar lo anterior, con la demanda se presentó un informe de 831 páginas con observaciones y registro fotográfico elaborado por Bernardo Vélez de Administraciones y Asesorías S.A.S., del año 2016 (cfr. arch. 03, c.1). Asimismo,

se aportaron “actas fallidas de entrega” de las zonas comunes, fechadas a 24 de octubre, 11 y 16 de noviembre de 2016, donde constan las observaciones que la administración de la copropiedad habría hecho en el acto de entrega de las zonas comunes.

A partir de los hechos y peticiones de la demanda resulta claro que la razón por la cual la administración del Edificio Mondrian pretende una indemnización es porque se considera que el consorcio inmobiliario no ejecutó adecuadamente las obras correspondientes a los bienes comunes de la copropiedad. Por esta misma causa, la administración se negó a recibir formalmente tales bienes.

No obstante lo anterior, en los fundamentos jurídicos de la demanda y en actos posteriores el abogado de la parte demandante alegó que sus reclamaciones se basan en la responsabilidad del productor frente al consumidor por “producto defectuoso”. Esto influyó para que la defensa de las demandadas e incluso el direccionamiento del litigio por parte del juez giraran parcialmente en torno a la inexistencia de un riesgo o un daño en la salud o la vida de las personas, en razón de las “fallas” que según la demandante presentan las zonas comunes de la copropiedad.

Sobre este punto, se advierte que la competencia del juez está sometida a la congruencia en los términos previstos en el artículo 281 del CGP. Es decir que la sentencia debe corresponderse “con los hechos y las pretensiones” de la demanda. Esto es fundamental para garantizar el derecho de contradicción y defensa, limitando correlativamente la potestad judicial de decisión al tema del litigio así definido por las partes.

No obstante, a diferencia de lo que ocurre en otras especialidades de la jurisdicción, en materia civil el juez no está atado a la calificación jurídica que hagan las partes de los hechos del litigio. *Da mihi factum, dabo tibi ius*. Definir las razones jurídicas de la decisión es competencia del juez -art. 280 CGP- y no hay ninguna limitación legal o constitucional para que ésta tenga que limitarse a enmarcar sus

consideraciones en las figuras jurídicas que invoque erróneamente una parte. Antes bien, apegarse desproporcionalmente a invocaciones o formalismos conceptuales, desatendiendo la realidad del litigio que se plantea, podría comprometer el derecho fundamental al debido proceso de las partes por exceso ritual manifiesto.

En este caso es absolutamente claro desde la demanda que la parte actora está reclamando a las sociedades demandadas por la entrega indebida de los bienes comunes de la copropiedad del Edificio Mondrian P.H., bajo la consideración de que las obras realizadas por los empresarios inmobiliarios no cumplen las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad que fueron ofertadas. Esto se especifica en los hechos y las peticiones de la demanda, interrogatorios de parte y la fijación del litigio y es precisamente el objeto de la prueba que se allega con la demanda.

También resulta claro que el litigio propuesto por la parte demandante no se enmarca en la garantía legal prevista en la Ley 1480, en tanto ésta supone la entrega efectiva del producto -art. 7-; en cambio, en este caso, las partes están de acuerdo en que la administración del Edificio Mondrian P.H. se habría negado a recibir los bienes comunes por parte del productor inmobiliario. Es decir, no hubo reconocimiento de la entrega formal, en los términos que estipula el artículo 2058 del Código Civil. Así se afirma en la demanda y así se reconoce en la contestación e incluso en los alegatos de segunda instancia, cuando se alega que, ante la renuencia a recibir formalmente los bienes, se levantó un registro fotográfico que se autenticó en notaría para hacer constar la entrega.

Sólo en este sentido, le asiste la razón al abogado demandante cuando alega que es inadecuado negar las pretensiones de la demanda por que no se haya probado un daño por producto defectuoso o porque haya prescrito la garantía legal.

De conformidad con los hechos y pretensiones de la demanda -art. 281 del CGP- a pesar del insistente equivoco del apoderado demandante sobre el particular y del

direccionamiento parcialmente errático que ello provocó en el litigio durante la primera instancia, para la Sala resulta claro que el marco jurídico aplicable a este caso es el propio de la responsabilidad por incumplimiento contractual en el contexto de una relación de consumo, que tiene por objeto las obras de las zonas comunes de una copropiedad.

Según ya se consideró, atendiendo las disposiciones especiales sobre las obligaciones del empresario obligado a entregar una obra en el marco de una relación de consumo, las reclamaciones de la parte demandante estarían llamadas a prosperar si se cumplen los siguientes supuestos:

- a. Que se pruebe cuáles son las obras que respecto de los bienes comunes del Edificio Mondrian P.H. está obligado por oferta, contrato o reglamento el productor inmobiliario;
- b. Que se pruebe que el productor inmobiliario no entregó o entregó indebidamente esos bienes; esto es, desconociendo las condiciones de calidad, idoneidad o seguridad que le son exigibles.

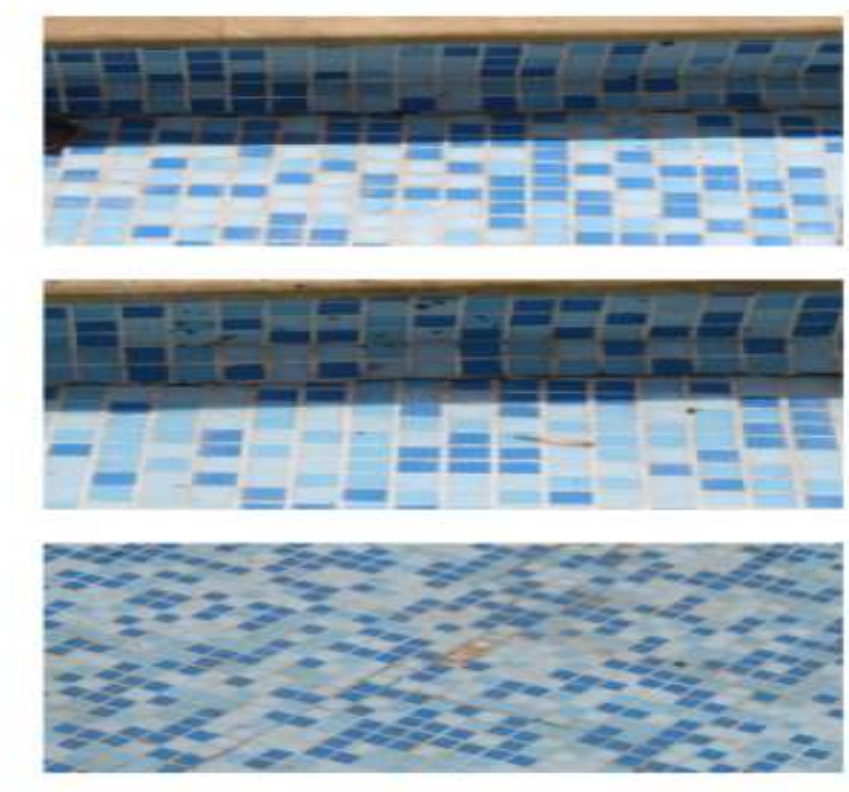
En este caso existen dos elementos probatorios que aportó la parte demandante para acreditar esta situación: 1) el informe del interventor Bernardo Vélez de Administraciones y Asesorías S.A.S., del año 2016 (cfr. arch. 03, c.1), y 2) las fotografías que se aportaron en el traslado a las excepciones propuestas por la parte demandada, tomadas en octubre de 2020, con el propósito de evidenciar que las razones por las cuales la copropiedad se negó a recibir formalmente las obras, persistían para esa época (cfr. arch. 19 c.1).

Por su parte, los demandados presentaron el informe pericial de la ingeniería civil Isabel Cristina González Bueno, fechado también en octubre de 2020 (cfr. arch. 14 C.1)

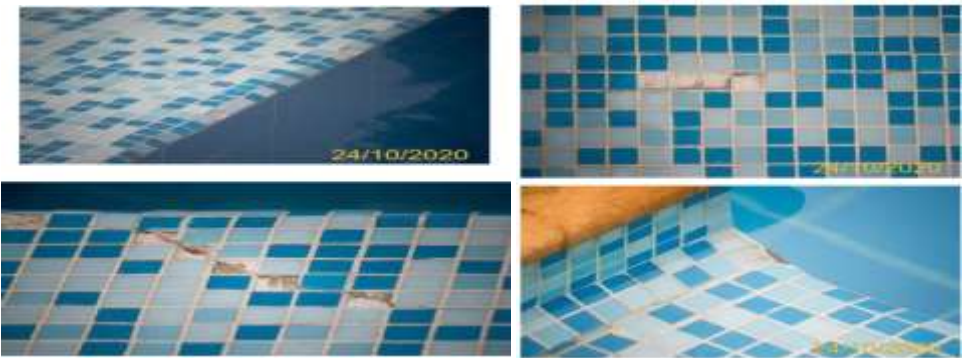
A continuación, se valora conjuntamente esa prueba, con el fin de determinar si los ítems que fundamentan la reclamación de la parte demandante se encuentran debidamente probados; o, si como alegan las demandadas, se trata de reclamaciones infundadas o imputables a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.

- **El enchape de la piscina:**

En el informe del interventor de 2016 se incluyen fotografías que muestran fisuras y desprendimientos del enchape de la piscina:



En las fotografías de la parte demandante, de octubre de 2020, se advierte:



No obstante, según el informe pericial presentado por la parte demandada, aunque se reconoce que hay una fisura de aproximadamente 20 cm y desprendimiento de 4 unidades del enchape, se señala que esto no se debe a defectos en el material o en la construcción, sino al desgaste normal por el paso del tiempo -la piscina se entregó el 11 de noviembre de 2016-. Asimismo, presenta un ‘plano general del enchape:



Fotografía 1. Fisura en enchape y desprendimiento de 1 unidad del cristanac en piscina



Fotografía 2. Desprendimiento de 3 unidades del cristanac en piscina



Fotografía 3. Vista general del enchape piscina (1)



Fotografía 4. Vista general del enchape piscina (2)

En este punto, el informe pericial guarda coherencia con las declaraciones de los testigos y las partes: aunque en el 2016 había detalles que subsanar en los acabados de la piscina, la mayoría de ellos fueron atendidos por el productor inmobiliario con posterioridad a la elaboración del informe, lo que permitió que la piscina entrara en funcionamiento y que lo esté hasta hoy. Esto coincide con la declaración de la representante legal de la constructora. Siendo así, no existe ningún elemento

probatorio concluyente para cuestionar que la piscina no fue entregada con las condiciones de idoneidad y seguridad pertinentes. Tampoco se aportó ningún elemento de convicción que controvierta la conclusión de la perito sobre la causa de la fisura o los desprendimientos del enchape por razones distintas al desgaste por uso.

En consecuencia, esta reclamación no está llamada a prosperar.

- **Vetas en el enchape de mármol de las zonas húmedas:**

Fotos del demandante 2020:



Informe pericial:

Se niega la existencia de las vetas, se señala que según informe estas fueron reparadas a finales del año 2017. Se aportan las siguientes fotografías:



Fotografía 5. Enchape en el ingreso para personas con movilidad reducida (1)



Fotografía 6. Enchape en el ingreso para personas con movilidad reducida (2)

Como se ve, sobre este punto existe diferencia en el registro fotográfico, al parecer porque no se tomaron fotografías exactamente de los mismos puntos.

El material fotográfico que presenta el demandante no cuenta con otro respaldo probatorio. En cambio, la perito sostuvo su posición en este punto durante la audiencia, por lo cual además del informe pericial en sí, se da peso a su declaración.

Por otro lado, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a esa fecha en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas

concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

En consecuencia, esta reclamación no está llamada a prosperar.

- **Manchas en los ladrillos del muro de cerramiento de la zona húmeda:**

Según el informe de 2016, esto se presentaría debido a que las pendientes del piso del corredor de la piscina no son las adecuadas, por lo cual el agua de la zona se acumula en los costados.

Fotografías de 2020:



Informe pericial:



Fotografía 18. Manchas en ladrillo chocolate (1) – zona de piscina



Fotografía 19. Manchas en ladrillo chocolate (2) – zona de piscina

En su informe, la perito reporta este punto como “no ejecutado”.

No se trata de un asunto relativo a la “garantía legal”, en la medida que hay evidencia suficiente -informe de 2016- que permite concluir que el punto ni siquiera se entregó debidamente.

Por tanto, este perjuicio se reconocerá.

La cotización de Asistimos Medellín S.AS. y la estimación del demandante por este concepto es de \$5.500.000. La objeción que presentan las demandadas no está llamada a prosperar, en la medida que se cuestiona el concepto -que la Sala concluye probado- y no la cuantificación en sí.

Dotación de las jardineras de la piscina:

En el informe de 2016 se señala que tal dotación “no fue satisfactoria” para los propietarios del edificio ni “cumplió con lo prometido”. En las fotografías de 2020, la parte demandante aporta registros de facturas para mejoras de jardín. En el dictamen pericial, se indica que los productores inmobiliarios habrían aportado \$4.000.000 para la dotación del jardín y se aportan estas fotografías:



Fotografía 10. Jardineras – zona de piscina

La “insatisfacción” de los copropietarios sobre este punto no es un argumento suficiente para justificar una condena judicial. Por otro lado, ni se alegó ni se probó de ningún modo que la oferta de las condiciones del jardín fuera distinta a la que efectivamente se instaló.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a esa fecha en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

Así las cosas, tampoco se accederá a lo solicitado por este concepto.

Canalización de aguas de ducha y turco:

Se afirma que se generan inundaciones en la ducha y en el turco debido a una “pendiente contraria”.

Fotografías de 2020:



Informe pericial:



Fotografía 14. Zona de ducha



Fotografía 15. Zona de turco

La ingeniera afirma haber verificado el agua en la ducha del turco. Señala que la pendiente del piso es correcta. Señala que en la visita el desagüe generaba obstrucción por falta de mantenimiento y que el agua salía con mucha presión, lo que podía explicar las inundaciones. En el turco se verificó la instalación de un cárcamo para canalizar las aguas del desagüe.

Las fotos aportadas por el demandante en el 2020 no hacen prueba de que las inundaciones se deban a defectos de construcción como la inclinación del piso. En el informe de 2016 no hay conceptos específicos sobre este punto. Tampoco hay ninguna evidencia probatoria que permita desvirtuar que las inundaciones se deban a la falta de mantenimiento del desagüe, como conceptúa la perito. El punto tampoco fue controvertido en audiencia por el abogado de la parte demandante.

Por tanto, esta reclamación no está llamada a prosperar.

Estructura metálica con equipos de la piscina sobre el parqueadero:

Se afirma que hay una estructura metálica descolgada sobre una celda de parqueadero privado, con equipos de la piscina, que “no es adecuada”.

Fotografía de 2020:



Sobre este punto, la perito ingeniera indica que la estructura no está en el área del parqueadero sino sobre una viga aérea de concreto, conforme a los diseños estructurales del edificio.

Como la parte demandante no aporta ninguna prueba concluyente sobre la “inadecuación” de la estructura, contraria a la opinión de la perito, se considera que este reclamo es infundado.

Humedades y goteras en el techo del parqueadero:

Fotografías 2020:



Informe pericial:



Fotografía 24. Tuberías cerca a parqueadero 2016



Fotografía 25. Losa sin humedades P2

En el informe pericial se niega que haya tuberías mal emboquilladas, goteras o empozamientos. Señala que la visita se hizo el en época invernal, habiendo llovido toda la noche anterior.

Sobre este punto las fotografías del actor no son prueba concluyente. Además, son contrarias a la declaración de la perito en su informe y en audiencia.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a esa fecha en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

En consecuencia, no hay lugar a reconocer esta reclamación.

Acabados del piso en el sótano 1:

Se afirma que presenta huellas e imperfectos muy notorios. Este aspecto consta en el informe de 2016.

Fotografías del 2020:



Informe pericial:

La perito reconoce que existen marcas de huella, pero advierte que estas fueron resanadas. Señala que por tener la losa acabado de concreto a la vista “*es muy difícil lograr el mismo tono y un emparejamiento totalmente homogéneo pues las reparaciones en concreto siempre serán notorias*”.



En tanto los imperfectos del piso del sótano constan en el informe de 2016, y persisten en el 2020 a pesar de los intentos de reparación del productor, esta reclamación resulta fundada. La obligación del productor inmobiliario era entregar la losa sin defectos, como una condición mínima de calidad. Como esto no se cumplió, debe responder.

La cotización de Asistimos Medellín S.A.S. y la estimación del demandante por este concepto es de \$17.000.000. La objeción que presentan las demandadas no está llamada a prosperar, en la medida que se cuestiona el concepto -que la Sala concluye probado- y no la cuantificación en sí.

Fisuras en las losas del parqueadero:

Fotografías de 2020:



Informe pericial:

Se reconoce la existencia de las fisuras. Sin embargo, se conceptúa que éstas son “muy habituales” en las losas de concreto, por las características del material. Incluso se afirma que éstas se presentan a las horas o los días siguientes al vaciado. Sin embargo, se indica que se trata de “fisuraciones” superficiales, sin afectación estructural, que no están a la intemperie y que por tanto no habría ingreso de agua *“que sería la principal razón para sellarlas o inyectarlas”*. A juicio de la perito, las fisuras no generan riesgo y no son de importancia para el proyecto.

Está probada pues la existencia de las fisuras. También está acreditado que éstas no se presentaron con el uso de la losa por el paso del tiempo, sino que están presentes desde antes de que se intentara la entrega formal de los bienes comunes

de la copropiedad, como consta en el informe del interventor del año 2016 e incluso reconoce tácitamente la perito. Si bien se aclara que no se trata de una falla estructural y que es habitual que se presenten fisuras en el concreto, lo cierto es resulta desproporcional pretender que la copropiedad acepte fisuras en las losas incluso antes de su entrega. Si estas podían ser selladas o inyectadas para entregarlas sin imperfectos, se considera que esto era una carga mínima del productor inmobiliario.

Por tanto, este perjuicio se reconocerá.

La cotización de Asistimos Medellín S.AS. y la estimación del demandante por este concepto es de \$12.000.000. La objeción que presentan las demandadas no está llamada a prosperar, en la medida que se cuestiona el concepto -que la Sala concluye probado- y no la cuantificación en sí.

Canoas sin tuvo de desagüe y codos instalados sobre los parqueaderos:

Fotografía de 2020:



Informe pericial:

Según la perito, los tubos de desagüe se extendieron. Aporta fotografía.



Fotografía 30. Tubería de desagüe en
parqueaderos (1)



Fotografía 31. Tubería de desagüe en
parqueaderos (2)

Como se ve, al parecer el demandante presenta una foto incompleta que no muestra la tubería instalada. Sobre el codo, no se justifica por qué se trata de una ejecución indebida.

La reclamación no está fundada.

Manchas en las fachadas debido a problemas de revite, falta de hidrofugo y sellamiento.

Fotografía de 2020:



Informe pericial:

Sobre este punto, como anexo 3 al dictamen, obra informe de “Mantenimiento de Fachadas y Pisos” que señala que las manchas se deben a la afectación del mineral que se utiliza para la coloración del ladrillo, debido a una sobre saturación de agua dentro de la cavidad interna de éste, en periodos de invierno. El informe afirma que esto no afecta la estructura física del ladrillo y que puede corregirse con hidrofugados. Las manchas se presentarían en 3 focos, en un área equivalente a 15 metros cuadrados y en el 30% de la fachada de la piscina.

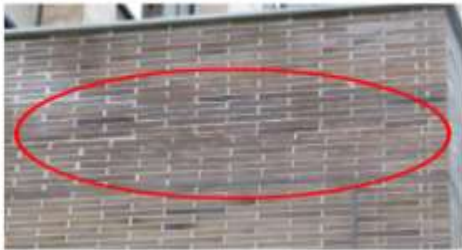
Aunque la perito reconoce la existencia de las manchas en tres puntos de las fachadas del edificio y en las fachadas aledañas a la piscina, señala que éstas se deben a la falta de mantenimiento y al uso indebido de productos de limpieza.

No obstante en lo anterior, desde el informe del interventor en el año 2016 se aprecian no sólo las referidas manchas en los ladrillos de la fachada, sino también problemas en las juntas, deterioro de los ladrillos, de las pegas, una indebida modulación, que el interventor atribuye a problemas de construcción:

En la primera fotografía se puede apreciar cómo fue obviada o se les perdió la modulación y por esto se nota la traba de la pega de los ladrillo descuadrada.



En esta fotografía se puede ver claramente como el nivel de la pega del ladrillo se perdió y generaron una cola de chucha bastante burda, en todo el acceso principal de la copropiedad.





A partir de esta evidencia es razonable concluir que las manchas que presenta actualmente la fachada del edificio tienen su origen en esas fallas, por las cuales la copropiedad se negó a recibir desde un principio, y no por la falta de mantenimiento como señala la perito.

En consecuencia, este perjuicio se reconocerá.

La cotización de Asistimos Medellín S.AS. y la estimación del demandante por este concepto es de \$15.000.000. La objeción que presentan las demandadas no está llamada a prosperar, en la medida que se cuestiona el concepto -que la Sala concluye probado- y no la cuantificación en sí.

El grafiado en la fachada interna de los balcones se encuentra manchado o con diferentes tonalidades.

Fotografías de 2020:



Informe Pericial:

La perito señala que “esta actividad no corresponde a zonas a comunes”.

Por definición legal -art. 3 de la Ley 671-, las fachadas de un edificio son bienes comunes esenciales, bajo la guarda de la administración. De ahí su legitimidad para reclamar al productor inmobiliario cuando no las entrega adecuadamente. Este parece ser el caso, puesto que estas fallas están reconocidas y reportadas por el interventor desde el año 2016, razón por la cual la administración se negó a recibir.

En ese orden de ideas, se reconocerá el perjuicio.

La cotización de Asistimos Medellín S.AS. y la estimación del demandante por este concepto es de \$4.000.000. La objeción que presentan las demandadas no está llamada a prosperar, en la medida que se cuestiona el concepto -que la Sala concluye probado- y no la cuantificación en sí.

Muro (fachada) de apartamento primer nivel no se moduló correctamente:

Fotografía de 2020:



Informe pericial:



Fotografía 36. Discontinuidad en modulación y junta vertical (1) – muro occidental



Fotografía 37. Discontinuidad en modulación y junta vertical (2) – muro occidental

En el dictamen se reconoce que este punto no ha sido ejecutado.

Esta falla fue prevista en el informe del interventor del año 2016 y como se ve persistía para el año 2020. El muro hace parte de la fachada del edificio y por tanto de las zonas comunes. La obligación mínima de calidad del productor inmobiliario es entregar los muros bien modulados. Como no lo hizo, la copropiedad se negó a recibir.

Por tanto, este perjuicio se reconocerá.

La cotización de Asistimos Medellín S.AS. y la estimación del demandante por este concepto es de \$3.000.000. La objeción que presentan las demandadas no está

llamada a prosperar, en la medida que se cuestiona el concepto -que la Sala concluye probado- y no la cuantificación en sí.

Puertas de emergencia que no ajustan bien y presentan golpes y rayones:

Fotografías de 2020:



Informe pericial:



Fotografía 38. Puertas de emergencia en buen estado (1)

Fotografía 39. Puertas de emergencia en buen estado (2)

La perito afirmó tanto en su informe como en audiencia que en su visita verificó el estado de las puertas. Niega la existencia de abolladuras o rayones. Señala que

cierran bien. Verificó con el productor inmobiliario la atención de este punto luego de las reclamaciones de 2016. Se afirma que en el piso 8 las puertas “no abrieron”, pero indica que este punto no fue objeto de observación en el acta de entrega, por lo cual concluye que se trata de una falla por uso que debe atender la copropiedad.

Valoración:

Las fotografías aportadas por el actor en 2020 no acreditan que las fallas presentadas se deban a defectos en el diseño o instalación de las puertas. Aunque en el informe de 2016 se hace referencia a estos puntos, lo cierto es que tanto en el informe pericial, como en las declaraciones rendidas en audiencia, se evidencia que el productor inmobiliario atendió esas reclamaciones.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a esa fecha en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

En consecuencia, este perjuicio no se reconocerá.

Carpintería metálica oxidada y desajustada:

Fotografías de 2020:



Informe pericial:



Fotografía 40. Cuartos de aseo en buen estado general



Fotografía 41. Puertas de los cuartos de aseo cierran bien y están en buen estado



Fotografía 42. Puertas de los shut cierran bien



Fotografía 43. Muro fisurado en la periferia del marco del shut



Fotografía 44. Puerta de shut manchada



Fotografía 45. Puerta de shut sin empaques

Aunque la perito reconoce la existencia de desajustes y lesiones en los shuts de basura, afirma que éstos se deben al mal uso y a la falta de mantenimiento.

Valoración:

Las fotografías de 2020 no evidencian que esta reclamación tenga su origen en la entrega. No hay evidencia de ello en las observaciones que se realizaron las actas. Por lo demás, resulta razonable la proposición de la perito, ampliada en audiencia, según la cual el óxido o desajuste de las puertas del shut se debe a un mal uso o a falta de mantenimiento. En esto concuerda con las declaraciones de la representante legal de la constructora. No hay evidencia concluyente que acredite lo contrario.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- que la representante legal de la copropiedad haya sido imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad y que el abogado de la parte demandante se haya abstenido de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

Por tanto, esta reclamación no se reconocerá.

Zócalos dañados o golpeados:

Fotografías del 2020:



Informe pericial:



Fotografía 46. Zócalos en buen estado (1)



Fotografía 47. Zócalos en buen estado (2)

La perito señala en su informe y en audiencia que durante la visita verificó el estado de los zócalos, y no se encontraron lesiones

Valoración:

El informe de la perito concuerda con las declaraciones de la representante legal de la constructora. Las lesiones de los zócalos -que efectivamente aparecen en el informe de 2016- habrían sido atendidas. Las fotografías de 2020 no acreditan que las lesiones que se muestran que tengan su origen en una entrega indebida de la obra.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a ese informe y con anterioridad a la demanda en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

Por tanto, esta reclamación no se reconocerá.

Rayones y golpes en la puerta de los ascensores desde antes de la ocupación del edificio:

Fotografías del 2020:



Informe pericial:

Aunque se reconoce que existen rayones, hundimientos o abolladuras en las cabinas de los ascensores, se afirma que estos son superficiales y pueden deberse al uso y golpes en actividades de mudanza.

Valoración:

Las fotografías de 2020 no acreditan que los rayones o hundimientos en las cabinas de los ascensores sean anteriores a la ocupación del edificio. Además, no existe constancia de una reclamación en este sentido en las actas de entrega.

Por tanto, este perjuicio no se reconocerá.

Humedades en el cielo falso de la caseta:

Fotografías de 2020



Informe pericial:



Fotografía 62. Cielo falso con desprendimiento de pintura



Fotografía 63. Cielo falso sin presencia de humedad

La perito advierte que no se evidenciaron manchas de humedad en el cielo falso, aunque la visita se hizo en época de invierno. Reconoce que hay unos desprendimientos de pintura, pero estos se deberían a falta de mantenimiento, según su concepto.

Valoración:

Las fotografías de 2020 no demuestran la presencia de humedad. Se ven desprendimientos de pintura, pero ello no es conclusivo sobre la humedad. En cambio, la declaración de la perito es clara y concreta sobre este punto.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a ese informe y con anterioridad a la demanda en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

Muro en bloque Split con abombamientos, humedades y desniveles en la línea:

Informe interventor 2016



Fotografías de 2020:



Informe Pericial:



Fotografía 66. Desagües en muro Split



Fotografía 67. Abombamiento central del muro

Según la perito, en el muro se encuentran instalados debidamente desagües tipo “lloradero” que facilitan la evacuación del agua. Afirmar además que tanto la disposición como las especificaciones del muro cuentan con el aval de los ingenieros estructural y geotecnista del proyecto, que visitaron el sitio. Aunque se reconoce el abombamiento, se afirma que éste fue avalado por los ingenieros “luego de una revisión de las tolerancias de verticalidad del muro”.

En el anexo 6 del dictamen pericial consta un informe firmado por Paula L. Agámez Marchena, directora de la obra, de fecha julio 6 de 2018. En el informe se reconocen problemas de “abombamientos, averías y fisuras en el muro, así como la falta de drenes o lloraderos en la parte inferior”. En vista de ello se habría definido ejecutar los drenes respectivos.

Valoración:

Aunque las fallas del muro Split se denuncian desde el informe del interventor en el año 2016, lo cierto es que para el año 2018 estas fallas fueron reconocidas e intervenidas por el productor inmobiliario, instalando los desagües y demás adecuaciones respectivas. Tales intervenciones son las necesarias y pertinentes según los ingenieros de la obra y la perito que rindió su informe en este proceso. Las fotografías de 2020 no acreditan que esto no sea así, antes bien, en una de ellas se puede apreciar el desagüe instalado. No hay ninguna evidencia de que la falla persista o constituya un riesgo actual.

Por tanto, esta reclamación se negará.

No se finalizó demolición de las ruinas de la construcción anterior en la zona de parque.

Se afirma que la copropiedad ejecutó por su cuenta esta labor y le costó \$2.800.000. Se aporta la fotografía ilegible del año 2020 de una factura.

activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

En consecuencia, esta reclamación no se reconocerá.

No se ejecutaron los topellantas de los parqueaderos de visitantes:

Éstos se habrían ejecutado directamente por la copropiedad. Esto lo reconoce la representante legal de la constructora. El actor aporta fotografía de una factura por valor de \$950.000, que daría cuenta del valor de la instalación. En el informe pericial se muestra fotografías de los topellantas instalados y se reconoce que éstos los instaló la copropiedad, según información suministrada por constructora:



Fotografía 70. Topellantas en parqueaderos visitantes (1)



Fotografía 71. Topellantas en parqueaderos visitantes (2)

Esta Sala considera que los topellantas son un elemento importante de seguridad en una zona de parqueadero, en la medida que se constituyen en una barrera física que opera para las llantas traseras del vehículo, en un punto que no está a la vista del conductor a través de los espejos. Los topellantas marcan el límite de la celda de parqueo, previniendo físicamente que el vehículo traspase ese límite y eventualmente cause daños al vehículo, a otros vehículos y/o a las cosas aledañas a la celda o a personas o animales que circulen por los alrededores. La idoneidad de los topellantas como elemento de seguridad se reconoce por el interventor en el informe del año 2016.

Aunque en audiencia la se manifestó que los topellantas podían reemplazarse por otros objetos que cumplieran una función similar, como cuerdas de seguridad, las alternativas van en detrimento de las condiciones de seguridad, en la medida que no se constituyen una barrera física efectiva. Además, contrarían lo que es una costumbre notoria en la mayoría de los parqueaderos.

Por tanto, se reconocerá el precio de la instalación de los topellantas: \$950.000

Adecuación del terreno de las zonas infantiles:

Se afirma que la copropiedad habría asumido el precio de esta mejora; sin embargo, se aportan facturas ilegibles para acreditarlo.

En el informe pericial se allegan fotografías de las zonas. Se trata del manto verde que la constructora habría entregado debajo de cada juego y que la copropiedad habría extendido a toda la zona de juego.



En el informe de 2016 se muestran estas fotografías que evidenciarían tal afirmación:



Sin embargo, ni de ese informe ni de ninguna otra prueba se desprende que el productor inmobiliario estuviera obligado por oferta o por ley a entregar tapizada toda la zona infantil.

Por tanto, esta reclamación no se reconocerá.

Los mantos de impermeabilización instalados en los techos de portería, ascensor, zona de piscinas, apartamento 3 piso y car lobby presentan manchas y residuos que quedaron desde la obra:





En el informe pericial se afirma que los mantos están en buen estado y se niega que haya residuos de obra. Asimismo, se señala que los desgastes o filtraciones deben prevenirse con el mantenimiento respectivo, que debe ser cada 18 meses, según el fabricante (Hydrotech-, se anexa documento que da cuenta de lo anterior). Se presentan las siguientes fotografías:



Fotografía 83. Cubierta zona de piscina



Fotografía 84. Cubierta portería



Fotografía 85. Cubiertas car lobby, portería y



Fotografía 86. Cubierta apartamento piso 3

Valoración:

Aunque las fotografías de 2020 muestran deterioros y manchas en los mantos, no puede concluirse a partir de ellas que tengan su origen en “residuos de construcción”. Tal afirmación fue contrariada por la representante legal de la constructora y la perito, quien sugirió que se debe a falta de mantenimiento.

Además, se valora negativamente como un indicio de conducta -art. 241 del CGP- en contra de la parte demandante las siguientes actitudes: a. el hecho de que haya presentado la demanda con base en un informe del año 2016, desconociendo las intervenciones que realizó el productor inmobiliario con posterioridad a ese informe y con anterioridad a la demanda en atención a sus reclamaciones. b. La representante legal de la copropiedad fue imprecisa y elusiva al momento de declarar sobre las fallas actuales que presentan las zonas comunes de la copropiedad; c. El abogado de la parte demandante se abstuvo de interrogar

activamente a los declarantes sobre las fallas concretas de los bienes comunes, limitándose a hacer preguntas generales e imprecisas.

Por tanto, no se accederá a esta reclamación.

Las demás reclamaciones:

Las demás reclamaciones contenidas en la demanda o reseñadas en el informe del interventor de 2016, tales como la falta de remoción de escombros, falta de agua en los equipos de bombeo, las fallas en la red contra incendios, fallas en el talud de parqueadero de visitantes, entre otros -cfr. pags. 13 y 14- no cuentan con prueba actual que las sustente. Lo anterior, si se tiene en cuenta que según el informe pericial y las declaraciones de la representante legal de la constructora, tales reclamaciones habrían sido atendidas con posterioridad a la elaboración del informe o serían improcedentes.

Por tanto, no serán reconocidas.

Conclusión:

Este caso presenta desde su planteamiento problemas en su fundamentación jurídica de la demanda y en el manejo probatorio.

Lo primero, por alegar la existencia de un “producto defectuoso”, cuando de los hechos y peticiones de la demanda resulta claro que se reclama por el incumplimiento de una oferta inmobiliaria, por inejecución o ejecución indebida en las zonas comunes de la copropiedad.

Lo segundo, por fundamentar probatoriamente las reclamaciones en un informe del año 2016 sin actualizar, a pesar de que con posterioridad a esa fecha y antes de la presentación de la demanda, el productor inmobiliario habría atendido parcialmente las anotaciones y sugerencias de la copropiedad y el interventor.

Sin embargo, en lo que respecta a los hechos y al *petitum*, las pretensiones de la parte demandante se afirmaron debidamente, se contradijeron por la parte demandada y a juicio de esta Sala resultaron probadas, como ya se consideró en lo que concierne a los siguientes conceptos y cantidades:

- Manchas y humedades en el muro de cerramiento de la zona húmeda: \$5.500.000
- Acabados del piso en el sótano 1: \$17.000.000
- Fisuras en el parqueadero: \$12.000.000
- Manchas en fachadas externas: \$15.000.000
- Manchas en fachadas internas: \$4.000.000
- Modulación de muro de fachada: \$3.000.000

Subtotal: \$ 56.500.000 (daño emergente futuro)

AIU (administración, imprevistos y utilidad sobre el daño emergente futuro, según cotización que sustenta el juramento estimatorio): \$ 5.650.000

Subtotal: \$ 62.150.000

- Instalación de topellantas: \$950.000 (daño emergente consolidado)

TOTAL DE PERJUICIOS: \$63.100.000

Estos perjuicios se derivan de obras que el productor inmobiliario no ejecutó debidamente estando obligado a ello. No se trata pues de responsabilidad por producto defectuoso, ni de garantía legal, sino de bienes comunes por los cuales pagaron los copropietarios y que, según la prueba, no se entregaron debidamente.

Por tanto, si no hubo entrega, no tiene sentido negar estas reclamaciones afirmando que se dio la prescripción de la garantía legal, como decidió el juez de primera instancia, puesto que tal término de prescripción comienza a correr después de la entrega.

Además, como la falta de entrega adecuada de los bienes comunes fue objeto de afirmación y contradicción en primera instancia, el juez actúa congruentemente al reconocerla, por más que la figura jurídica que se haya alegado sea la “responsabilidad por producto defectuoso”. Negar un perjuicio cierto previo agotamiento del debido proceso, por cuestiones conceptuales o la falta de refinamiento de la formula sobre la figura jurídica que se invoca -como solicita la apoderada de la parte demandada- sería un exceso ritual manifiesto.

Por tanto, tales perjuicios se reconocerán.

Ahora bien, ¿cuál de las sociedades demandadas debe responder?

El artículo 825 del Código de Comercio establece que cuando sean varios los deudores de una obligación, se presume que se han obligado solidariamente.

En los negocios inmobiliarios, el comprador paga un precio único, del que se benefician todos los socios productores de los bienes objeto de venta , a través de un único contrato. A cambio, el consorcio inmobiliario -a través del socio comercializador- se obliga a entregar la unidad privada dentro del conjunto y los bienes comunes pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios, que según disposición expresa de la ley son indivisibles de los bienes privados -art 3 y 19 de L. 675-.

Lo anterior conlleva a que los acuerdos del consorcio para la producción de los bienes inmobiliarios son contratos coligados al negocio que les da sentido: la venta final al consumidor inmobiliario por el socio comercializador. Frente a éste, los socios del proyecto no se obligan separadamente a entregar un diseño, o una estructura o unos acabados o a realizar una gestión comercial o administrativa; se obligan a entregar el producto acabado en los términos de la oferta, de manera indivisible. Según el artículo 1584 del Código Civil *“cada uno de los que han contraído*

unidamente una obligación indivisible, es obligado a satisfacerla en todo, aunque no se haya estipulado la solidaridad”.

Las cuestiones relativas a la responsabilidad particular de cada uno de los socios en el proyecto inmobiliario con exclusión de las responsabilidades de otros, tendría relevancia en los procesos de repetición o en los llamamientos en garantía para obtener el reembolso de lo pagado por el incumplimiento del contrato frente al consumidor, pero no para exonerar la responsabilidad ante éste por su obligación indivisible: la ejecución plena del proyecto inmobiliario.

En tanto la solidaridad de las sociedades productoras del proyecto inmobiliario respecto de la entrega del producto al comprador final es la interpretación más favorable al consumidor, ésta debe preferirse a otras -art. 34 L. 1480-.

En este caso, las sociedades Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S., CH Arquitectos S.A.S., Adquirir S.A.S. y Alternativas Modulares Arquitectos S.A.S. fueron los fideicomitentes y beneficiarios del proyecto Edificio Mondrian P.H. Todas esas sociedades obtuvieron beneficios de la comercialización de los productos inmobiliarios del edificio, como unidades habitacionales indivisibles respecto de los bienes comunes de la copropiedad.

Por tanto, independientemente de cuál haya sido su rol concreto en el proyecto, están obligados solidariamente a entregar debidamente tales bienes o a responder por los perjuicios por incumplimiento respecto del consumidor. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de controvertir vía repetición la responsabilidad concreta de cada sociedad.

Sin embargo, como en primera instancia se desistió de la demanda respecto de CH Arquitectos S.A.S., esa sociedad se excluirá de la condena que acá habrá de proferirse. Además, como la desacertada “falta de legitimación en la causa por pasiva” que declaró el juez de primera instancia respecto de Crear Cimientos

Propiedad Raíz S.A. no fue cuestionada por el actor, también se excluirá de la condena.

3. COSTAS

Con base en lo dispuesto en el artículo 365.4 del CGP, se condenará en costas a las sociedades demandadas en ambas instancias. Como agencias en derecho para esta instancia, atendiendo los parámetros del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se fija una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal a cargo del demandado.

RESOLUCIÓN.

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

FALLA:

Primero: Revocar la sentencia de fecha 28 de julio de 2021, proferida por el Juzgado Quinto del Circuito de Oralidad de Medellín.

Segundo: Condenar a las sociedades Arquitectura y Concreto S.A.S., Adquirir S.A.S. y Alternativas Modulares Arquitectos S.A.S. a pagar solidariamente al Edificio Mondrian P.H. una suma de sesenta y tres millones cien mil pesos (\$63.100.000).

Tercero: Se condena en costas a las sociedades demandas. Como agencias en derecho, se fija una suma equivalente a un (1) salario mínimo legales mensual vigente.

En firme lo decidido, devuélvase el expediente al despacho de origen.

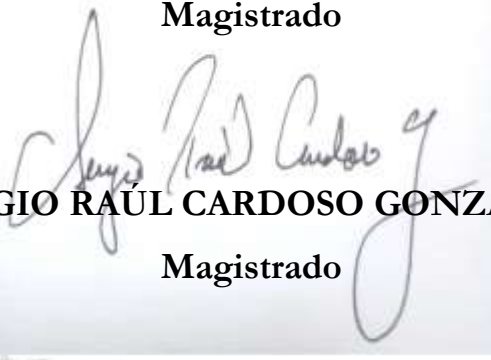
Notifíquese y cúmplase;



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado