



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO 001
CIVIL CTO DE PASTO

LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. Fecha: 24/05/2023

No PROCESO	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE VS DEMANDADO	DESCRIPCION ACTUACION	Fecha Auto
5200131 03001 2018 00153	Verbal	AMELIA ZORRILLA BOLAÑOS vs TEKTON ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S.	Sentencia Escrita - Estados Sentencia escrita.-	23/05/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 24/05/2023 Y LA HORA DE LAS 7:30 a.m., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA, SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 p.m.

INGRID ALEJANDRA MENESES ZAMBRANO
SECRETARI@



RAMA JUDICIAL
JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO
República de Colombia

Pasto (N), veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

De conformidad con lo anunciado en audiencia del 8 de mayo del año en curso, y en atención a lo previsto en el artículo 373 del C.G.P., procede el Despacho a dictar sentencia escrita dentro del asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA.

Amelia Margarita Esperanza Zorrilla Bolaños, a través de mandatario judicial presentó demanda de responsabilidad civil contractual en contra de Tekton Arquitectura e Ingeniería S.A.S., por los daños causados en el inmueble de su propiedad, por el incumplimiento al contrato Nro. 0019, suscrito el 2 de noviembre de 2012, junto a las prórrogas u otros síes acordados entre las partes, de manera escrita el 15 de julio de 2013 y el 6 de noviembre de 2013.

El petitum se soportó en los siguientes hechos:

1.1.Las partes celebraron contrato Nro. 0019, suscrito el 2 de noviembre de 2012, modificado por otros síes acordados entre las partes, de manera escrita el 15 de julio de 2013 y el 6 de noviembre de 2013; cuyo objeto era la obtención de licencia de construcción, elaboración de diseños, estudios técnicos, suministro en instalación de materiales de obra, dirección y supervisión de obra, para la ampliación y remodelación de la casa esquinera Morasurco en la carrera 33 Nro. 20-89 apartamento primer piso 101, de la denominada Casa Velazco - propiedad horizontal, del Municipio de Pasto con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 240-184437; cuyos demás términos y cláusulas son las que constan en el respectivo documento.

1.2.El inmueble fue entregado por la demandante desde el 28 de febrero de 2013 y la entrega formal de la obra se realizó el 26 de marzo de 2014.

1.3.Con posterioridad al 29 de enero de 2014, afirma la demandante, se llevó a cabo la obra contratada de manera apresurada con irregularidades e improvisaciones técnicas, sin licencia de reforma al régimen de propiedad horizontal, entre otras falencias.

1.4.Además de incumplimiento temporal, el demandado no ha pagado el porcentaje correspondiente de impuesto predial, ni constituyó pólizas tal

como era su deber conforme cláusula diez del contrato, y tampoco entregó la obra en las condiciones técnicas, estructurales, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas y sanitarias y totalmente legalizada conforme normatividad vigente, por cuanto, i) no cuenta con licencia de construcción expedida en forma legal y bajo las exigencias normativas de la época (estudio de suelos, estructurales y de vulnerabilidad, sin diseños y planos de redes sanitarias, eléctricas, ni estudio patológico y manejo técnico y adecuado del nivel freático); ii) se realizó al margen de diseños, planos, materiales, presupuestos y cantidades de obra; iii) no existió replanteo definitivo conforme a diseños y estudios, ni determinación de áreas reales de intervención y correspondientes a los apartamentos.

1.5.La entrega se hizo sin ninguna revisión técnica, ni de funcionamiento de redes, ni revisión de planos ni estudios, a una trabajadora de la inmobiliaria J y A.

1.6.Debido al incumplimiento y negligencia de la demandada, con el tiempo los apartamentos han presentado humedad en piso y paredes, afectando repello, estuco, pintura, carpintería y en general, las condiciones de habitabilidad, incluida la falta de funcionamiento de unidades sanitarias, lo que ha evitado obtener provecho de aquellos.

1.7.Como contraprestación por la obra ejecutada se pactó la entrega y transferencia del 40% del área del inmueble (apto 101), el cual no fue entregado, debido al incumplimiento de la demandada.

1.8.Las pretensiones de la demanda concluyen en que se declare la existencia del contrato mencionado, su incumplimiento por la demandada y por ende, se le condene el pago de perjuicios materiales, cláusula penal y perjuicios morales, así: daño emergente consolidado \$148.991.500 (por costo de la reintervención o reparaciones que han de hacerse a la construcción), daño emergente futuro: \$78.000.000 (por afectación estructural – reforzamiento estructural), lucro cesante consolidado: \$159.794.000 (por la pérdida de oportunidad de percibir arrendamientos por los aptos desde el 9 de diciembre de 2013 o al menos desde el 26 de marzo de 2014), lucro cesante futuro: \$945.000 mensuales para apto 101 y \$1.065.000 mensual para apto 102, cláusula penal: \$21.992.904,52 y perjuicios morales: 30 s.m.m.l.v.

2. EL TRÁMITE.

Cumplidos los presupuestos previstos en los artículos 82 y 368 y siguientes del C.G.P., mediante auto de 5 de septiembre de 2018 se dispuso la admisión de la demanda ordenando la notificación de la misma a la parte demanda, fue concedido amparo de pobreza en favor de la demandante y se decretaron medidas cautelares.

El 4 de noviembre de 2021 fue reformada la demanda, y con auto del 7 de diciembre de la misma anualidad, admitida.

De manera tempestiva fue contestada la demanda y propuestas excepciones de mérito, las que oportunamente fueron objeto de réplica por la activa de la litis.

Tekton Arquitectura e Ingeniería S.A.S., sostuvo que el inmueble objeto del contrato suscrito, fue desocupado por la contratante el día 28 de febrero de 2013, situación que indica un incumplimiento del literal g) de la cláusula tercera del contrato, en el cual se estipuló como obligación de la señora Amelia Esperanza Zorrilla, efectuar la entrega de la vivienda totalmente desocupada, el día 20 de enero de 2013.

Aunado a ello, sostiene que las obras comenzaron en febrero de 2014, debido a que la licencia de construcción fue expedida por parte de la Curaduría Primera del Círculo de esta ciudad, el 29 de enero de 2014, en consecuencia, antes de dicha fecha habría sido imposible legalmente; resalta que, en todo caso, el trámite para su consecución se inició en el mes de mayo de 2013, lo cual significa que la gestión por parte de Tekton Arquitectura e Ingeniería S.A.S. fue iniciada oportunamente, siendo la demora en su expedición ajena a la voluntad y competencia de la demandada.

En cuanto a las aseveraciones de haber incumplido *“todos los plazos contractualmente pactados para la entrega de la obra”*, sostiene que falta a la verdad en tanto, i) en el contrato se estableció el término de 6 meses a partir de la suscripción del acta de inicio de la obra, no a partir de la firma del contrato, ii) tanto en el Otro sí como en el acta de concertación y prórroga, se pactaron nuevos plazos de entrega en consideración a justas causas que habían impedido la ejecución de la obra, situación que fue aceptada sin objeción por parte de la demandante, de tal manera que el simple hecho de prorrogar el plazo del contrato no constituye per se un incumplimiento contractual; iii) finalmente, el eventual retraso en la entrega de la obra no se debió a una razón atribuible a Tekton, sino al hecho de la demora en la expedición de la licencia de construcción, misma que no se debió a negligencia.

Finalmente sostiene que, con los estudios previos y demás pruebas obrantes en el proceso, se puede concluir que, no existieron fallas en la construcción de la obra, pues Tekton actuó de manera diligente, responsable y profesional; y que, contrario a lo informado por la demandante, el estado actual del inmueble se debe al proceder despreocupado y negligente de la demandante, a quien le hicieron entrega de la obra a través de la Inmobiliaria J y A, concretamente de la señora Martha Guerrero, designada por la demandante para el efecto, quien lo hizo sin ningún tipo de objeción.

Que tal como lo indican los dictámenes periciales aportados, la obra cuenta con cada uno de los estudios, planos y demás formalidades necesarias para su realización; y que, por ende, la demandante no ha podido habitar los apartamentos, no porque sean inhabitables sino porque desde antes de iniciarse la obra y hasta el momento reside en EEUU.

Que no se ha podido adelantar los trámites para licencia de modificación o reforma del régimen de propiedad horizontal del inmueble, pues deben ser autorizados por la propietaria del mismo, quien se ha negado a ello, tras manifestar que no estaba de acuerdo con el reglamento en razón a que pretende que zonas comunes -antepatio- queden única y exclusivamente para uso de los 2 aptos de su propiedad.

En punto del pago del impuesto predial, sostiene que no es de su competencia, pues hasta el momento la demandante no ha entregado el porcentaje del inmueble que le correspondía a la constructora, conforme fue pactado en el contrato.

Frente a la responsabilidad civil extracontractual, sostiene que Tekton asumió el riesgo directamente en razón a que era muy mínimo, por cuanto la obra se ejecutó bajo todos los parámetros de seguridad establecidos por las normas de la construcción, razón por la que no ha existido ninguna reclamación frente a tal responsabilidad. En punto de la estabilidad de la obra, se tiene que la misma fue entregada el 26 de marzo de 2014 y han transcurrido más de 7 años y la construcción aún se mantiene estable, precisando en este punto que las pólizas de estabilidad de obra se otorgan máximo por 5 años de cobertura, en tal sentido, de haberse constituido ya habría perdido vigencia y durante tal periodo no fue necesaria la existencia de la misma.

Finalmente, que a pesar de que el pagaré es por \$109.964.522,60, valor que correspondía a las cantidades a ejecutar, en realidad la constructora incurrió en más gastos, esto es, un total de \$115.317.837,32, faltante que fue asumido por ella como constructora.

Por lo anterior, enfiló las excepciones de *ausencia de incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada; contrato no cumplido por parte de la demandante*, pues no entregó desocupado el inmueble en la fecha pactada -20 de enero de 2013-, no transfirió el 40% del dominio del apto 103, se negó a firmar la escritura de modificación al reglamento de P.H. y se negó a reintegrar el valor que la firma constructora invirtió en la obra; *deterioro de los dos apartamentos por causas imputables al abandono y desidia de la propietaria – culpa exclusiva de la demandante; mala fe de la demandante, ausencia de material probatorio que acredite la existencia de los supuestos perjuicios inmateriales sufridos por la demandante; injustificada y exagerada tasación de los perjuicios materiales e inmateriales pretendidos por los demandantes y la innominada.*

3. PROBLEMA JURÍDICO.

En audiencia inicial del 28 de junio de 2022, se declaró fracasada la conciliación y en punto de fijación del litigio se tuvo como probado:

1. La existencia del contrato de vivienda Nro. 0019, suscrito el 2 de noviembre de 2012, entre la parte demandante y demandada, destacando que el objeto del mismo hace relación a licencia de construcción, elaboración de diseños, estudios técnicos, suministro en instalación de materiales de obra, dirección y supervisión de obra, para la ampliación y remodelación de la casa esquinera Morasurco en la carrera 33 Nro. 20-89 apartamento primer piso 101, de la denominada Casa Velazco - 'propiedad horizontal, del Municipio de Pasto; cuyos demás términos y cláusulas son las que constan en el respectivo documento.

2. Las prórrogas u otros síes acordados entre las partes, de manera escrita el 15 de julio de 2013 y el día 6 de noviembre de 2013.

3. Que la licencia de modificación y ampliación del primer piso de la Casa Velazco, emitida por la Curaduría Segunda del Municipio de Pasto, fue expedida el 29 de enero de 2014.

4. Que el inmueble fue entregado por Amelia Margarita Esperanza Zorrilla Bolaños, debidamente desocupado, el 28 de febrero de 2013.

5. Que la entrega de la obra, por parte de la sociedad demandada, se surtió el 26 de marzo de 2014.

6. Que la anunciada entrega se hizo a la demandante, por intermedio de la Inmobiliaria J y A, delegada por ella, sin ningún tipo de reparo, sin que ello constituya entrega técnica.

7. Se encuentra demostrado que, hasta la presente fecha, no se ha radicado ni tramitado licencia de modificación de la propiedad horizontal del edificio Casa Velazco.

8. Por parte de la sociedad demandada no se constituyeron las pólizas de incumplimiento, responsabilidad civil, estabilidad y seguridad de obra conforme fue pactado en el contrato.

9. Hasta la presente fecha no se ha surtido ni perfeccionado, la transferencia del 40% de la propiedad de la demandante pactada como forma de pago del contrato que se ha declarado demostrado.

10. Que la demandante no suscribió el proyecto de modificación de propiedad horizontal que le fue presentado por la demandada.

11. Que el acta de inicio de la obra se suscribió por la demandante a pesar de no haberse otorgado por la demandada, las pólizas de cumplimiento, responsabilidad civil y estabilidad y seguridad de la obra.

12. Que después del 26 de marzo de 2014, los apartamentos o las unidades habitacionales ubicadas en el primer piso de la casa Velazco propiedad horizontal, han presentado problemas de humedad, en los conductos sanitarios e hidráulicos, así como en los conductos de gas.

13. A partir de la entrega de la obra, realizada el 26 de marzo de 2014, la parte demandante no ha llevado a cabo obras adicionales sobre el inmueble o de mantenimiento del mismo, especificando que dichas obras no han sido realizadas por la demandante, después de la intervención que realizó la sociedad demandada.

Así, los problemas jurídicos a resolver en esta ocasión son:

¿Las humedades, daños en techo y muros, y en general la falta de habitabilidad del inmueble y con ello, la imposibilidad de obtención de ganancia deseada con la obra contratada es reprochable a Tekton Arquitectura e Ingeniería S.A.S.?

¿Tekton Arquitectura e Ingeniería S.A.S. y la señora Amelia Margarita Esperanza Zorrilla Bolaños cumplieron con sus obligaciones derivadas del contrato núm. 019 del 2 de noviembre de 2012 y los correspondientes otrosíes y prórroga?

Una vez ello sea respondido, deberá establecerse el monto de cada uno de esos perjuicios.

II. CONSIDERACIONES

1. **Los presupuestos procesales**, necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, como lo son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, se hallan verificados en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado (artículo 29 de la Constitución, artículos 20, 75 a 84, 422 y siguientes del CGP).

Considerados como aquellos antecedentes indispensables para la normal constitución de la relación jurídico-procesal y que permiten decidir de fondo sobre las pretensiones de la parte actora y los medios defensivos de la parte demandada, se encuentran debidamente satisfechos:

Por la naturaleza del proceso, el domicilio del demandado y la cuantía este Juzgado es competente para decidir el proceso bajo examen.

Las personas que comparecieron al proceso son aptas para ser parte, pues como persona natural, se presume su capacidad y respecto de la demandada, como persona jurídica, se ha acreditado en debida forma, su existencia y representación legal. Por su parte, la capacidad para comparecer al proceso se tiene por satisfecha, toda vez que ambas partes legitimaron su derecho de postulación a través de apoderado judicial debidamente constituido.

Formalmente la demanda reúne los requisitos que la hacen idónea para su apreciación y a ella se acompañan los anexos requeridos en el artículo 82 del C.G.P.

2. La legitimación en causa, proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídico-sustancial, de acuerdo con lo cual, por activa sólo está legitimada en la causa, como demandante, la persona que tiene la titularidad del derecho que reclama en su pretensión y por pasiva, quien como demandada está llamada, según la relación jurídico sustancial debatida en el plenario, a responder y contradecir legítimamente la pretensión¹

A este efecto, debe memorarse que, si se trata de un contrato, la legitimación se predica, en general, de aquellos que intervinieron en su celebración; comoquiera que, de cara lo previsto por el artículo 1602 del estatuto civil, el convenio se erige en ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales.

Así las cosas, se encuentra copia del contrato de vivienda Nro. 19, suscrito el 2 de noviembre de 2012, cuyo objeto hace relación a la obtención de licencia de construcción, elaboración de diseños, estudios técnicos, suministro en instalación de materiales de obra, dirección y supervisión de obra, para la ampliación y remodelación de la casa esquinera Morasurco en la carrera 33 Nro. 20-89 apartamento primer piso 101, de la denominada Casa Velazco - propiedad horizontal, del Municipio de Pasto; cuyos demás términos y cláusulas son las que constan en el respectivo documento; así como las prórrogas u otros síes acordados entre las partes, de manera escrita el 15 de julio de 2013 y el día 6 de noviembre de 2013; encontrándose entonces, demandante y demandada legitimados tanto por activa como por pasiva.

3. Naturaleza de la acción. A voces de la demanda se ejerce la acción de responsabilidad civil contractual desarrollada por los artículos 1604 a 1617

¹ CSJ. SC20450-2017.

del Código Civil. Encuentra su origen en el incumplimiento o en el cumplimiento tardío o defectuoso de una obligación derivada de un acuerdo de voluntades, de un contrato o de la existencia de un vínculo jurídico previo, singular y concreto.

Así entonces el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de la prueba del incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, esto es, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.

4. Caso concreto.

4.1. Contrato válido. Descendiendo al asunto en particular, ningún reparo ofrece el primer presupuesto, como quiera que desde la audiencia inicial asoma debidamente probada la existencia, entre demandante y demandada, de un acuerdo de voluntades cuyo clausulado obra en los autos y cuya revisión no indica la incursión en ninguna causal para derivar su inexistencia o su ineficacia, pues no está acreditado que se hayan omitido formalidades legales, en tanto se documentaron en un escrito que satisface todos los requerimientos legales. En él no se avizora la existencia de causa u objeto ilícito que determine su nulidad, menos se advierte un vicio del consentimiento o la incapacidad de los contratantes. De donde se sigue que la convención bajo estudio no está afectada de nulidad y por lo tanto conserva plena eficacia jurídica.

Para lo que al caso interesa, incumbe recordar que el contrato estudiado, denominado de obra civil, tiene por objeto la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y remuneración, y que pueden conllevar también el estudio y trámites previos.

Acuerdo de voluntades, sobre el que la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“Bajo el epígrafe de “arrendamiento de servicios inmateriales”, la codificación sustancial en lo civil, a partir del artículo 2064 y siguientes, denota el contrato de obra como aquél acto jurídico por el cual una persona asume para con otra, el compromiso de efectuar un trabajo material determinado, bajo un precio, sin que ello implique una relación de subordinación o de representación, destacando entonces, su carácter de consensual, siendo suficiente para su perfección, el solo acuerdo sobre las condiciones de la construcción y su pago. Así, “Obra” y “remuneración” como elementos coexistentes y axiales en esta índole

de negocios jurídicos, en algunas ramas del derecho como el público, dan lugar al surgimiento de diversas clasificaciones, en especial, frente a la forma de pago de cómo se llegue a estipular, se puede hablar entonces, de contratos con “precio global”, “llave en mano”, “administración delegada”, “reembolso de gastos” y “precios unitarios” en los que en su mayor parte, se hace un estimativo inicial del precio para efectos presupuestales, pero el precio definitivo se concreta al concluirse el contrato.”²

4.2. Incumplimiento del demandado. Si los contratos legalmente celebrados en términos de lo enseñado por el artículo 1602 del Código Civil *“son una ley para los contratantes”, imponiéndose que, “deben ejecutarse de buena fe” y “obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”³* deviene lógico colegir que que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la propia ley misma y que tal conducta, en consecuencia, habilite al contratante cumplido para solicitar, ora su cumplimiento forzado, ora su resolución o, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice; reparación que, en todo caso, *“puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, como cuando el contrato ya ha sido ejecutado, tal y como acontece en el caso sub lite.”⁴*

En punto al tema en análisis, tiene dicho la Corte Suprema de Justicia:

“El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o al pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados”⁵.

En el *sub examine* el contrato que apalanca la acción hace relación a uno para la realización de una obra material, razón por la que la indemnización reclamada encuentra sustento en lo establecido por los artículos 1610 y 1612 del Código Civil, y además, en lo previsto por el artículo 2056 *ejusdem*, norma que, referida a esta clase de contratos, precisa: *“Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución”*.

Del contexto normativo invocado, siendo que el último canon mencionado hace expresa remisión a las *“reglas generales de los contratos”*, y del artículo 1615 del Código Civil, que establece que *“Se debe la indemnización de*

² SC5568-2019 del 18 de diciembre de 2019

³ artículo 1603 Código Civil

⁴ CSJ. SC3689-2021

⁵ CSJ. SC de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407).

*perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”, se deriva que el factor determinante para que haya lugar al resarcimiento de los perjuicios provocados por no honrar las obligaciones derivadas de uno de tales contratos es la “mora” en que haya incurrido el incumplido. Incumplimiento que ha advertido la Corte es “un **incumplimiento calificado** que produce ciertas consecuencias jurídicas”, no pudiéndosele confundir con cualquier clase de incumplimiento, ya que “No todo incumplimiento produce mora; pero sí toda mora supone un incumplimiento”⁶*

Pues bien, en términos del artículo 1608 del Código Civil, el deudor está en “mora”, en tratándose de obligaciones positivas, cuando “no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora”, o “Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla”, o “En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”.

En el contexto reseñado, cumple enfatizar en que tratándose de contratos bilaterales, en especial en los que las obligaciones que surgen para los contratantes son múltiples, sucesivas e intercaladas, como ocurre con el convenio traído a los autos, debe acudirse a lo enseñado por el artículo 1609 del Código Civil, conforme el cual “ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Pero también debe memorarse que la máxima Corporación de la Jurisdicción Civil tiene dicho que:

“Los efectos del incumplimiento son unos, los de la mora son otros. En consecuencia, lo que el artículo 1609 dice es que en los contratos bilaterales si ambos han incumplido, de ninguno se podrán predicar los efectos que surgen de la mora, únicamente se les pueden aplicar los efectos propios del incumplimiento. ¿Cuáles son los efectos de la mora? Tres, a saber: 1) Permite cobrar perjuicios (artículos 1610 y 1615 del Código Civil). 2) Hace exigible la cláusula penal (arts. 1594 y 1595 del Código Civil). Y 3) Invierte el fenómeno de la carga del riesgo sobreviniente respecto de la cosa debida (arts. 1731 y 1733).”

Es decir, en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente. Eso, y nada más, pero tampoco nada menos, es lo que dice el artículo 1609... Cuando se trata de incumplimiento de ambos contratantes, la norma que debe aplicarse es el artículo 1609, según el cual ninguno está en mora, lo cual implica que de ninguno se puede predicar que deba perjuicios, toda vez que el artículo 1615 establece que ‘se debe la indemnización de

⁶ CSJ. SC1662-2019

perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...’. Como ninguno está en mora, ninguno debe perjuicios. Igual debe predicarse según el artículo 1594 de la cláusula penal”⁷.

Aterrizando en el asunto en particular, incumbe verificar si en el presente caso se encuentran acreditados a satisfacción el mencionado elemento axiológico de la acción intentada.

Al efecto, se anuncia en la demanda que el inmueble (debe entenderse con relación a los dos apartamentos 1 y 2 del piso 1) no cuenta con una licencia de construcción que se haya expedido en forma legal y observando las exigencias impuestas por la normatividad vigente para aquella época, tanto en materia de estudio de suelos, como estudios estructurales y de vulnerabilidad; si bien se obtuvo una licencia, la obra ejecutada se apartó de las condiciones en ella diseminadas, incluso sin ninguna clase de diseños y planos de redes sanitarias, eléctricas; tampoco la obra cuenta con un estudio patológico en relación con el manejo técnico y adecuado del nivel freático.

Abordando el análisis de cada de tales tópicos, verificamos:

1. La licencia de construcción fue expedida mediante resolución Nro. 52001-2-LC-13-0317 del 29 de enero de 2014 por parte de la Curaduría Urbana Segunda de Pasto⁸, de conformidad con la cual se resolvió por esa autoridad:

“ARTÍCULO 2o. Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN.

Descripción: MODIFICACIÓN del primero piso y AMPLIACIÓN en el segundo y tercer piso de VIVIENDA MULTIFAMILIAR para 4 apartamentos.

Consta de: En PRIMER PISO modificado: 3 apartamentos cada uno con sala comedor, cocina; dos aptos 1 y 2 con 2 alcobas, 1 baño, ropas y apto 3 con baño social, 2 alcobas, 2 baños, escalera. EN SEGUNDO PISO ampliado: apto 3 con estar, 3 alcobas, 2 baños. En TERCER PISO ampliado: apto 3 con estudio, lavandería, terraza. EN NIVEL SUPERIOR; cubierta en teja.”

Por su parte, no puede soslayarse que de conformidad con la norma NSR10, aplicable para la fecha en que se contrató la obra, el concepto de “ampliación” hace referencia a aquellas edificaciones donde se amplía su área con o sin modificación en su altura, y se dividen en: (a) *Ampliación adosada — Es aquella en que se amplía el área sin modificar su altura. La ampliación debe diseñarse y construirse siguiendo los requisitos de A.10.7. (b) Ampliación en altura — Es aquella en que se modifica la altura de la edificación con o sin aumento en planta del área*

⁷ CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, G.J., t. CLXV, págs. 341 a 350. Citada en SC SC1170-2022

⁸ Pág. 129 archivo 01 cuaderno principal del expediente.

construida. El diseño y la construcción de este tipo de ampliación debe llevarse a cabo siguiendo los requisitos de A.10.8.

De lo transcrito se evidencia una primera inconsistencia en cuanto en la licencia se autorizó una ampliación en el segundo y tercer piso del inmueble; sin embargo, pese a que ella no se alcanzó a levantar, es lo cierto que no iba a estar ubicada en el segundo piso, sino en el espacio adjunto al apartamento a remodelar, esto es, en el primer piso de la edificación.

En lo que a la modificación concierne, aunque dicha norma no lo indica, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010, advertimos:

“Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.”

Por su parte, la NSR10 al respecto consagra:

“Cubre aquellas construcciones o renovaciones en una edificación distintas de una ampliación adosada o en su altura. Las modificaciones se permiten en una construcción sin requerir validar la capacidad resultante de la estructura, en la medida que la modificación en sí cumpla con el presente reglamento y la modificación no incremente la solicitación sísmica en cualquier elemento de la estructura existente en más de un 10% ni reduzca la capacidad estructural de cualquier elemento en más de un 10%. En caso de que alguna de estas condiciones sea superada, deberá revisarse la capacidad estructural ante cargas sísmicas de la totalidad de la construcción incluyendo la modificación propuesta según los requerimientos del presente Reglamento.”

De la simple lectura de la licencia otorgada, en punto de su descripción en la modificación que se autoriza, se indica que consta de: *“En PRIMER PISO modificado: 3 apartamentos cada uno con sala comedor, cocina; dos aptos 1 y 2 con 2 alcobas, **1 baño**, ropas y apto 3 con baño social, 2 alcobas, 2 baños, escalera”*.

Sin embargo, tal como lo confiesa la demandada al contestar la demanda, se hizo modificaciones a los planos y en sí al proyecto de construcción que la Curaduría autorizó:

*“Ciertamente es que existieron algunas modificaciones, así **en uno de los apartamentos se invirtió la disposición de la sala y cocina**, ello por temas de funcionalidad arquitectónica, en aras de mejorar la habitabilidad y confort de ese inmueble; por otra parte, **se construyó un baño adicional en cada apartamento** por solicitud de la señora AMELIA MARGARITA ZORRILLA, cambio para el cual no hubo intervención estructural, sino simplemente se trató de una modificación de tipo funcional que, al no afectar de manera alguna la parte estructural de la edificación, no requería del visto bueno de curaduría ni de modificar la licencia de construcción obtenida. Al respecto, el perito Henry Moreano señala en su dictamen que la construcción de los baños adicionales corresponde a un “cambio menor en el diseño*

arquitectónico inicial que no requiere autorización de la Curaduría Urbana, por no afectar la composición y estructura del bien inmueble aprobado” y que tales modificaciones “no afectaron de manera alguna el diseño y cálculo estructural aprobado”. Por último, en este punto vale la pena señalar que, estos cambios y construcciones adicionales no implicaron costo alguno para la contratante.”(Resaltamos)

Entonces, ¿habiéndose alterado el proyecto de obra autorizado por Curaduría, era exigible una modificación a la licencia de construcción?

Al respecto hemos de decir que, en punto de los informes y experticias dadas por cada uno de los testigos y peritos que acudieron, las opiniones fueron divididas; sin embargo, considera la Judicatura que los expertos que mayor claridad pueden dar al respecto, son el señor Diego Paul Martínez Erazo –testigo técnico-, ingeniero civil hace 13 años y con maestría en estructura física desde hace 2016 y el señor Carlos Alberto Caicedo Egas, -testigo técnico-, ingeniero civil desde hace 23 años y con posgrado experto en estructura desde hace 15 años.

No obstante, mientras el primero indicó que la modificación en comento fue un cambio sustancial que debía ser informado a Curaduría, el segundo sostuvo que se trató de cambios que no afectaron la estructura y por ende, no debían ser informados.

Por su parte, el señor perito de la Universidad de Nariño, Vicente Parra Santacruz, frente al interrogante de la disparidad y falta de consonancia entre la obra ejecutada y la que evidencia en planos y diseños arquitectónicos como en licencia de ampliación y remodelación; indicó:

“Sí; se aprecia cambios funcionales arquitectónicos como la permuta entre cocina y comedor etc., como también que se incluyeron baños en las habitaciones los que inicialmente en los planos presentados para su aprobación no existían; desde mi perspectiva, la inclusión de los baños en las alcobas no afectan significativamente el desalojamiento de las aguas sanitarias que se dan en el ámbito del primer piso, siempre y cuando se hubiese diseñado y construido el sistema de red sanitaria eficiente para servir a cada uno de los apartamentos. Sin embargo, esos cambios se apartaron de lo autorizado y aprobado en la licencia de Modificación y Ampliación emitida por la Curaduría Urbana Segunda de Pasto.”

En este escenario, importa memorar, en punto de la prueba pericial, extensivo, considera la Judicatura al testimonio técnico, que la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“4.7.2. La prueba por expertos sirve al proceso para explicar hechos, fenómenos, teorías, o el actuar de pares, que requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El auxilio en la ciencia supone la incorporación al juicio de conocimientos validados por la comunidad científica, los cuales escapan al saber del juzgador.

Lo dicho no implica que lo expresado por los peritos en el proceso escape a la evaluación del juez. Tampoco que éste, en su discreta autonomía, renuncie al entendimiento racional del conocimiento experto, desestimándolo, sobrevalorándolo, o inventándolo, sin motivo alguno. Su labor, por la naturaleza técnica del medio, debe ser objetiva, de aprehensión completa y detallada de la experticia.

El ejercicio inferencial del juzgador que le permite dejar probado el enunciado contenido en la demanda o en su contradicción, debe estar soportado en la fiabilidad de la prueba. En su fundamentación o justificación. La Corte, como se anticipó, ha postulado, sin desconocer la autonomía del juzgador para definir esa condición, la obligación de seguir criterios racionales a fin de examinar la calidad del conocimiento experto, incluyendo las credenciales del perito.”⁹

Lo dicho para advertir que el Despacho otorgará mérito probatorio a la prueba pericial que proviene del experto designado por la Universidad de Nariño, Vicente Parra, por ser el que, en sus fundamentos y conclusiones se ciñe con mayor rigor a los lineamientos técnicos y legales que resultan aplicables, los que se comentarán en el correspondiente análisis. Firmeza de la que adolecen los peritazgos y testimonios que sostienen tesis contrarias a las conclusiones vertidas por la Judicatura, en tanto se alejan de aquellos presupuestos normativos.

Retomando el tema en análisis, para concluir entonces si tales cambios arquitectónicos debían ser informados a la autoridad municipal de licenciamiento, acudiremos a la normativa pertinente, para señalar que sí debía obtenerse por parte del constructor la modificación de la licencia obtenida. Veamos.

*“Artículo 10. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, **su distribución interior**, sus características funcionales, formales y/ o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.” (Decreto 1469 de 2010)*

Y dicho artículo 8 mencionado, consagra:

*“Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, **su distribución interior**, sus características funcionales y formales, y/ o volumetría no requieren licencia de construcción.” (se destaca)*

⁹ CSJ. SC5186-2020

Así las cosas, aun siendo legos en el tema de construcción, es lo cierto que no se requiere experticia ni grandes conocimientos, pues en sana lógica se evidencia que la alteración de la disposición entre cocina y baño y la construcción de dos baños más, uno para cada apartamento, sí alteran, cuando menos la distribución interior de la edificación, modificando con ello la capacidad de las redes hidráulicas y sanitarias, pues no será lo mismo abastecer y evacuar las aguas limpias y servidas de un solo baño, que de dos; y, por ende, debía adelantarse el proceso de solicitud de modificación de licencia, en los términos del artículo 25 del Decreto 1469 de 2010, es decir, no se trató de una reparación o modificación locativa o menor, sino una verdadera alteración que requería el visto bueno de la Curaduría.

Corolario que, a su vez, permite acoger las conclusiones de los expertos que se perfilaron por similar consideración, al encontrarlas ajustadas a los lineamientos legales aplicables al caso.

De otra parte, se echa de menos la existencia de planos iniciales y planos “*record*” de las instalaciones hidrosanitarias que permitieran identificar una eventual obstrucción y /o filtración de aguas; tópico sobre el que se requirió con insistencia al señor representante legal de la demandada en su interrogatorio de parte, sin que ofreciera una explicación razonable en punto de esa audiencia; destacando su importancia en el *sub-lite* si en cuenta se tiene que, a título de confesión, en la contestación de la demanda se aceptó la existencia de malos olores en uno de los baños y se evidencia la existencia de profusas humedades en el inmueble.

2. Que la construcción no contó con un estudio de suelos adecuado, como tampoco con estudios estructurales y de vulnerabilidad acorde con la normativa vigente para la época.

Al respecto, es de ver que la demandada trajo el estudio geotécnico que corre a folio 270 de la contestación de la demanda. No obstante, de su examen se verifica que el mismo no satisface las exigencias contenidas en el Título H de la NSR10.

Entre otros, de conformidad con el ítem H.3.2.3 de la norma en cita, el número mínimo de sondeos que deberán verificarse en el terreno donde se desarrollará el proyecto se establecen en la tabla H.3.2-1, en la que se advierte que para los proyectos de categoría baja¹⁰ deberá hacerse un mínimo de 3 sondeos a una profundidad mínima de 6 metros.

¹⁰ Según el ítem H.3.1.1 Las unidades de construcción se clasifican en Baja, Media, Alta y Especial, según el número total de niveles y las cargas máximas de servicio. A su vez, la tabla H.3.1-1 señala que son de categoría Baja los proyectos de hasta 3 niveles, con cargas Menores de 800 kN

Por su parte el ítem H.3.2.4. señala en lo pertinente que, “(c) *Al menos el 50% de los sondeos deben quedar ubicados dentro de la proyección sobre el terreno de las construcciones.*”

Pues bien, en el caso en particular se verifica que solo se hizo dos de los tres sondeos exigidos, y que sólo uno de ellos se realizó en la zona intervenida, soslayando que el literal (e), del mismo texto, exige que, “*El número de sondeos finalmente ejecutados para cada proyecto, debe cubrir completamente el área que ocuparán la unidad o unidades de construcción contempladas en cada caso, así como las áreas que no quedando ocupadas directamente por las estructuras o edificaciones, serán afectadas por taludes de cortes u otros tipos de intervención que deban ser considerados para evaluar el comportamiento geotécnico de la estructura y su entorno.*”

Ello sin contar con que el registro fotográfico que dice dar cuenta de las perforaciones asoma surtido en una dirección bastante distinta de aquella en la que se ubica el predio, sin que la explicación rendida al respecto, según la cual es una confusión por ubicarse el mismo en una esquina, resulte suficiente pues viene a ser cierto que el sector de Las Cuadras de nuestra ciudad de Pasto, es bien distinto del de Morasurco donde se ubica el inmueble, por lo que la aludida confusión resulta inverosímil. Confusión que se hace más gravosa con la fecha que aparece en dicho registro, pues data de 22 de febrero de 2013, momento para el cual, el inmueble aún no estaba desocupado por la señora Amelia del Socorro Zorrilla Bolaños, recuérdese tal acto fue realizado apenas el 28 de febrero de dicha anualidad.

Y es que, del estudio de suelos, así como de otras de las actuaciones traídas por la demandada, se evidencia que los diseños y otros documentos presentados ante la Curaduría para la obtención de la licencia hacen relación sólo a la parte del proyecto que podemos denominar como ampliación. En esa línea, por ejemplo, el estudio de suelos que venimos analizando sostiene, en punto de las unidades de construcción que:

UNIDADES DE CONSTRUCCION:

De acuerdo con el numeral H.3.1 de NSR-10, tenemos en el proyecto que nos ocupa, UNA UNIDAD DE CONSTRUCCION , correspondiente a una edificación de tres niveles

Como la evidencia testimonial y pericial indica que los tres niveles se levantarían en el área de ampliación, pues la de modificación era sólo el primer piso, es lógico concluir que el aludido documento hace relación sólo a la ampliación.

Asimismo, con relación al sistema estructural, anuncia:

SISTEMA ESTRUCTURAL:

El sistema existente consiste en pórticos de concreto reforzado resistentes a fuerzas verticales y horizontales.

En armonía con ello, el diseño estructural que corre a folio 199 de la contestación de la demanda se refiere únicamente a lo que se ha denominado ampliación, más no a la intervención de la parte ya edificada.

De otra parte, en punto del área en comento, se echa de menos el estudio de vulnerabilidad que de cara a la edad de la edificación a intervenir, impone el capítulo A.10 *“EVALUACIÓN E INTERVENCIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS ANTES DE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE VERSIÓN DEL REGLAMENTO”*

Enseña el punto A.10.1.1:

“A.10.1.1 — GENERAL — El presente Capítulo establece los criterios y procedimientos que se deben seguir para evaluar la vulnerabilidad sísmica y adicionar, modificar o remodelar el sistema estructural de edificaciones existentes diseñadas y construidas con anterioridad a la vigencia de la presente versión del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes.”

Para imponer que los requisitos allí establecidos se predican para la evaluación del comportamiento sísmico y el diseño de la intervención, reparación o refuerzo de la estructura de edificaciones anteriores a la norma que se modifiquen o rehabiliten en el territorio nacional. (A.10.1.3)

En esa línea señala que no hay necesidad de los estudios reseñados, cuando *“se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación”*, sin perjuicio del cambio de uso (A.10.1.3.1).

En este contexto se evidencia que, pese a que la demandada anunció que no se involucró en la intervención afectaciones al sistema estructural, sino que se hicieron cambios menores, es lo cierto que en el propio informe pericial por ella traído se anuncia que,

8.1.2 Construcción de estructura portante.

Se puede ver en registro fotográfico la elaboración de una estructura portante de vigas y columnas, las cuales se encargan de reemplazar elementos de soporte modificados según se solicitó y se aprobó en la licencia de construcción. Se observa la ejecución de columnas, vigas y el amarre de acero de refuerzo.

Así las cosas, viene a ser cierto que al *“reemplazar elementos de soporte modificados”* no se está haciendo cosa diferente a la de *“adicionar, modificar o remodelar el sistema estructural”* de la edificación; por lo tanto, deviene exigible el estudio de vulnerabilidad reclamado en la demanda.

Al respecto, evocase que el ingeniero Vicente Parra Santacruz sostuvo:

*“De otro lado, de acuerdo a la inspección hecha a la edificación, el sistema estructural de la misma no se puede clasificar ni en el título de D ni en el título E de la Norma Colombiana Sismo Resistente del 2010... La edificación tiene irregularidad en planta e irregularidad vertical. Mi criterio o concepto es que, a todas las edificaciones diseñadas y construidas antes de la NSR-10 y, que se pretendan intervenir, **se les debe realizar previamente un análisis de Vulnerabilidad**. A la presente edificación Casa Velasco la Riviera, construida en mampostería con muros que son de carga y de rigidez, es importante, sin embargo, hacer sobre su estructura una reflexión y un análisis a la luz de la Norma Sismo Resistente del 2010; NSR-10... a. Al observar el capítulo D.2.1, Clasificación de la Mampostería Estructural y pretender incorporar nuestra estructura motivo de estudio y de análisis en una de estas clasificaciones, se tendría que la misma clasificaría como MAMPOSTERÍA NO REFORZADA. **Este sistema estructural se clasifica, para efectos de diseño sismo resistente como uno de los sistemas con Capacidad Mínima de Disipación de Energía en el rango inelástico (DMI), Sistema que a la luz de la presente norma que nos rige, no podría ser empleado en una Zona de Amenaza sísmica Alta como la nuestra, lo que conduce a calificar el sistema estructural como Vulnerable y como consecuencia indica que la estructura tiene Riesgo**. Para disminuir la vulnerabilidad, habría que cambiar de sistema estructural primigenio y el existente aún con las modificaciones realizadas por otro, que conllevaría a una solución de alto costo.”* (Resaltamos)

De otra parte, la revisión de la documental traída al expediente, puntualmente el cruce de misivas que corre a folios 56 a 59 del archivo de contestación de la demanda, indica que, pese a tratarse una edificación nueva en sus acabados y accesorios, que se entregó el 26 de marzo de 2014, a escasos cinco meses, presentó ya daños en los accesorios, muebles y acabados, pues el 2 de septiembre se informó de falencias en los dos apartamentos, alusivas a mal funcionamiento de cajones de muebles de la cocina y closets, mal estado de chapas, inadecuado funcionamiento de las instalaciones de gas, malos olores en los baños, humedad “*en el cuarto auxiliar en la parte baja de la ventana*”, mala instalación del piso flotante, entre otros.

En este estadio de la argumentación, de cara a las obligaciones del constructor, conviene memorar que el artículo 26 de la Constitución Política establece que la reglamentación de las profesiones está reservada a la ley. En este sentido, la sentencia C-946 de 1999 estableció que la necesidad de reglamentación de un oficio se fundamenta en la necesidad de proteger a la comunidad de un riesgo derivado del ejercicio de determinada actividad. Dijo la Corporación:

“(...) desde un punto de vista práctico, es claro que las labores de construcción generan riesgos directos e importantes para la colectividad, pues aún los pequeños errores de diseño, cálculo o cimentación producen consecuencias graves e irremediables. (...) Es por ello que el Estado tiene el deber constitucional de inspeccionar y controlar la actividad de la

construcción, no sólo a través de las autorizaciones gubernamentales para su correcto desempeño sino también por medio de la vigilancia sobre la idoneidad profesional de quienes ejercen estos oficios. Además, la especial condición del suelo colombiano requieren construcciones sismoresistentes (Ley 400 de 1997), pues las amenazas sísmicas que pueden afectar al territorio colombiano exigen conocimientos particulares sobre la utilización de ciertos materiales, el uso del suelo y la correcta interpretación de planos.”

Desde esta perspectiva deviene válido considerar que la responsabilidad contractual del constructor está sujeta, aparte de lo previsto en el respectivo contrato, a la reglamentación de la profesión. De ahí que, devenga plausible analizar la reglamentación de la profesión y las directrices atrás reseñadas.

En este sentido, si una de las obligaciones asumidas por el empresario cuando celebra un contrato de obra es la realización del edificio, tal compromiso comprende no sólo el levantamiento del edificio sino el hacerlo conforme a las especificaciones técnicas contenidas en la ley y en el contrato. Con otras palabras, esta obligación no se cumple simplemente con entregar el edificio, sino que éste debe cumplir con los parámetros, instrucciones y señalamientos estipulados por la ley y las partes. Por ello, si en el contrato no se especifican con precisión las especificaciones de construcción, por el carácter profesional que tienen los empresarios involucrados en esta actividad, debe presumirse que conocen los métodos y pasos que se deben seguir para la realización de la obra.

Y ello es así por el carácter profesional de los constructores¹¹ el que, incluso, permite colegir que esta obligación es de resultado, amén de calificada, en tanto la construcción debe cumplir con las estipulaciones contractuales, con los planos y consignas técnicas que generalmente se anexan al contrato, con las normas urbanísticas, las normas de planeación y las normas de sismoresistencia. Por lo tanto, se debe entender que si el empresario constructor no cumple con alguna de las consignas señaladas incurre en la responsabilidad civil contractual derivada de tal incumplimiento.

En armonía con ello, y siendo que la intervención estatal en la construcción considerada como una actividad peligrosa, obedece a razones de seguridad y a la necesidad de planificación de las ciudades, la misma debe acatar, a) las normas sobre licencias ambientales, de construcción y de urbanización, b) las normas sobre construcciones sismoresistentes, c) el Plan de Ordenamiento Territorial y c) normas urbanísticas y demás puntos concernientes a normas ICONTEC.

¹¹ Debe memorarse que la ley regula el ejercicio de las distintas profesiones que intervienen en la actividad de la construcción. Así, la Arquitectura encuentra marco normativo en la Ley 435 de 1998; la ingeniería civil, en la Ley 842 de 2003; el diseño estructural, en la Ley 400 de 1997, y la interventoría en la Ley 1229 de 2008. Normas que además de definir, en términos generales el campo de su aplicación, imponen los deberes y obligaciones que los mentados profesionales deben acoger en el desarrollo de la respectiva profesión.

Finalmente, si como se ha dicho, se exige del profesional constructor el cumplimiento de una obligación de resultado, no queda más que concluir que la desatención de las directrices normativas que rigen su profesión no puede sino calificarse a título de culpa, pues en esta clase de obligaciones, ella se presume, sin que asome en el plenario evidencia de alguna de las causales de exoneración diseñadas por la ley. Memórese que, en eventos con estos contornos, se excluye la posibilidad de relevar al deudor de responsabilidad con la demostración del cumplimiento de sus deberes de prudencia; por lo que al demandante no le es exigible la carga de probar la culpa de su contraparte.

En ese sentido, tiene dicho la Corte Suprema, que:

“(...) la anterior directriz debe ser armonizada con las reglas sobre carga de la prueba, pues estas últimas determinan a quién corresponde la demostración de la conducta dañosa y su contrariedad con el derecho; ya que, si bien normalmente concurren en cabeza del demandante, hay eventos en que al último le basta con demostrar la primera, siendo carga del convocado desvirtuar su existencia o desvelar su armonía con la conducta que le era exigible.

En este punto cobra especial relevancia la distinción entre obligaciones de medios y resultado, de hondas raíces en la jurisprudencia, por cuanto permite «atribuir las cargas probatorias de los supuestos de hecho controvertidos y establecer las consecuencias de su incumplimiento. Así, tratándose de obligaciones de medio, es al demandante a quien le incumbe acreditar la negligencia o impericia..., mientras que en las de resultado, ese elemento subjetivo se presume.... (SC7110, 24 may. 2017, rad. n.º 2006-00234-01)» (SC4786, 7 dic. 2020, rad. n.º 2001-00942-01).”¹²

Corolario de lo hasta aquí expuesto es que, en efecto, se evidencia el incumplimiento enrostrado en la demanda en la medida en que el proceso de licenciamiento y constructivo no se apegó a los lineamientos técnicos correspondientes, en la forma ya reseñada.

4.3. Daño causado o menoscabo en el patrimonio del demandante.

El daño consiste en el menoscabo que la conducta dañosa del deudor o victimario irroga al patrimonio, sentimientos, vida de relación o bienes de especial protección constitucional de la demandante víctima, es decir, se trata de todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad¹³.

Y en asuntos como el que aquí nos ocupa, tal presupuesto abarca también la privación injusta de una ventaja a la cual, la demandante habría

¹² CSJ. SC4455 de 2021

¹³ CSJ. SC16690 de 2016, SC282 de 2021

tenido derecho de no haberse incumplido o cumplido defectuosamente el convenio.

Al respecto, es innegable que en el asunto *sub examine* el daño existe; así se dejó por sentado desde la audiencia inicial y lo corrobora la prueba recaudada, puntualmente, lo dicho por los peritos y testigos técnicos que realizaron inspección del piso 1, así como la galería de fotografías aportadas con el escrito de réplica a las excepciones (archivo 02 carpeta 03 expediente) que dan cta con suficiencia del deplorable estado del inmueble con ocasión de los problemas de humedad que lo aqueja.

En este tópico, adquiere relevancia también la versión de la señora Claudia Anabelli Guerrero Ortega, en su condición de gerente de J y A inmobiliaria, quien, en audiencia del 8 de mayo del año en curso, indicó que el predio le fue entregado, “*para estrenar*” en 2014, en virtud de su objeto empresarial para que lo administre y lo arriende; que procediendo de conformidad se arrendó, pactándose el alquiler por el término de un año. Término que, a la postre, no pudo agotarse por los problemas que comenzaron a suscitarse respecto del estado de los inmuebles. En esa línea, advirtió que no fue posible continuar con el arrendamiento de los apartamentos descritos en la demanda que apalanca este litigio, porque empezaron a presentar *fuertes* olores y humedades graves, que obligaron a los arrendatarios a devolverlos, antes de cumplirse el año de la vigencia del contrato, pues, incluso se había acusado daños en la ropa debido, precisamente, a la avanzada humedad.

Al efecto, la testigo, en quien no confluye ninguna causal de inhabilidad o sospecha, en forma enfática y por demás lógica y verosímil afirmó que, por ética, ella, en ejercicio de su objeto comercial como gerente y propietaria de la inmobiliaria, no iba a asumir la administración de apartamentos que no eran habitables, por lo que le fueron devueltos a la demandante.

Versión que, por demás, encuentra respaldo en los documentos traídos por la demandada, en los que se evidencia que tales inconvenientes se noticiaron al constructor en septiembre de 2014.

En similar sentido, la señora Angela María Bolaños Jiménez, quien como amiga de la demandante informó que desde el año anterior se encuentra realizando visitas de mantenimiento –entendido como aseo– a los apartamentos del primero piso de la Casa Morasurco, pues ellos presentan ostensibles humedades y daño en el techo, que los hacen inhabitables.

Así las cosas, viene a ser cierto que los apartamentos en cuestión presentan humedad en paredes, pisos y cubiertas; los que comenzaron a gestarse a los pocos meses de su entrega. Iterase que la entrega se verificó a

finales de marzo de 2014, y los primeros inconvenientes datan de septiembre del mismo año.

Debe acotarse, asimismo que las falencias evidenciadas avanzaron a tal punto que implica que la privación injusta de la ventaja que la señora Zorrilla Bolaños quiso obtener con la construcción sea evidente, pues no se trata de afectaciones superficiales o inconformidades en cuanto a comodidad, sino de habitabilidad, la que se configura como uno de los requisitos mínimos de materialización del derecho de la vivienda, de conformidad con la cual, en palabras de la Corte Constitucional:

“una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes’. A partir de esta descripción esta Corporación ha identificado entonces dos elementos que configuran la habitabilidad: (i) la prevención de riesgos estructurales y (ii) la garantía de la seguridad física de los ocupantes.”¹⁴

Así que, el análisis del material probatorio que obra en el expediente, indica sin asomo de duda que los apartamentos 1 y 2 del inmueble de propiedad de la señora Zorrilla Bolaños, no cumplen con condiciones de habitabilidad, pues no sirvieron para alcanzar el objetivo de proteger a los posibles ocupantes o habitantes de irregularidades como la humedad, factor de afectación incluso de la salud de aquellos y hasta de riesgos estructurales como los que aquí se han enrostrado.

Verificándose así que el inmueble presenta deterioros que han impedido su adecuada utilización para el uso natural al que se encuentra destinado, concluye la Judicatura que el daño se encuentra probado.

4.4. Nexos de causalidad. Ahora bien, verificadas las falencias referidas, debemos analizar si ellas tienen relación causal con el daño que se afina, en esencia, en las no adecuadas condiciones de habitabilidad del inmueble, pues se anuncia que después de entregada la obra, los apartamentos intervenidos han presentado deterioro por humedad en paredes, pisos y cielo rasos, la que fue incrementándose con el paso del tiempo.

Pues bien, hemos de advertir que, con un robusto material probatorio, entre peritos y testigos técnicos, cada parte procesal buscó dar soporte a su teoría del caso; en tal virtud las probanzas arrojadas deben ser valoradas con mayor rigurosidad en orden a determinar cuál de las dos versiones hemos de acoger.

¹⁴ Sentencias T-045 de 2014, T-199 de 2010 y T-473 de 2008.

Pues bien, asumiendo el laborío anunciado, se concluye que tales falencias en los estudios previos fueron determinantes para el resultado dañoso descrito.

En efecto, pese a que el constructor, eventualmente desempeña su actividad en armonía con el principio de confianza respecto de las personas que contrató, asumiendo como verídicos y confiables los conceptos emitidos por los profesionales, no puede soslayarse que, por la responsabilidad que le es exigible como profesional de la construcción, por su larga trayectoria en el campo y porque además de representante legal de la sociedad demandada, ostenta la condición de ingeniero civil, no podía desentenderse, como lo hizo, del proceso constructivo y de licenciamiento, pues de cara a las características del inmueble, en especial su edad y ubicación, exigían de él, el máximo cuidado y atención.

Era entonces su deber, el de verificar que la obra que entregaría cumpliera con las normas técnicas especiales relativas a la idoneidad, calidad y seguridad del bien.

Características que se echan de menos en el inmueble intervenido , en la medida en que la falta de un adecuado estudio de suelos impidió verificar un correcto manejo de las aguas de escorrentías en el predio, piedra angular para cualquier construcción, pues sería la sobre la cual, se determinaría la necesidad o no de adopción de técnicas para impermeabilización externa y tal vez, un mejoramiento para la impermeabilización interna; correctivos que habrían evitado esta pugna judicial, pues habrían evitado que la humedad progresara en la forma en que lo hizo, obstaculizando como ya se vio, la habitabilidad del inmueble,

Y es que, un estudio de suelos responsable y completo es fundamental para garantizar el buen diseño y funcionamiento de las cimentaciones civiles, dado que su objetivo es proporcionar la capacidad admisible del suelo y las recomendaciones de cimentación de acuerdo a lo encontrado y a la obra a construir, esto es, *“para comprender como va interactuar y responder una estructura que estará sometida a diferentes eventos durante su vida útil, es necesario estudiar principalmente los aspectos geológicos o naturales que pueden afectarla, como pueden ser ubicación cercana o lejana de fallas geológicas y la profundidad en las que se encuentren, la ubicación del terreno respecto a fuentes hídricas que puedan producir inundaciones o altos niveles freáticos, el empuje de corrientes de viento y la amplificación de las aceleraciones del terreno respecto a la aceleración en roca (Molina y Osorio, 2004).”*¹⁵

¹⁵ Estudio De “Vulnerabilidad Sísmica Y Patológico De La Institución Universitaria, Tecnológico De Antioquia”. 2011. https://www.tdea.edu.co/images/tdea/galeria/planeacion/estudio_vulnerabilidad_sismica.pdf

Siendo tal trabajo eminentemente técnico, el que permite, entre otros, identificar en el suelo, alteraciones de origen antrópico, saturación de los materiales involucrados, humedad y susceptibilidad de los materiales constitutivos, falta de control de drenaje de aguas de escorrentía, materiales no consolidados susceptibles a la falla, etc., deviene que, para lo que aquí interesa, su inadecuada realización impidió prediseñar, por ejemplo, estructuras que controlen el drenaje superficial, como instalación de filtros exteriores que condujeran las aguas recolectadas a un destino que no afecte al propio inmueble ni a los aledaños.

Al respecto, el perito Vicente Parra, señaló:

“En la visita que se hizo, el nivel del piso acabado del apartamento No. 1 está aproximadamente a 50 cm por debajo del nivel correspondiente a la zona inmediata circundante el antejardín (antiguamente) y por debajo también (del nivel de piso funcional) del inmueble ubicado al Occidente de Edificio casa Velasco propiedad horizontal, lo cual conlleva a tener presencia de aguas externas por escorrentía y filtración, las cuales al no estar adecuadamente impermeabilizado el sistema de muros tanto en el mortero de pega como en el mortero de revoque causarán una humedad apreciable como la que en efecto se observa. Por tanto, se hacía necesario la construcción del filtro externo en el costado Sur de la edificación, un filtro que en efecto sea capaz de recoger las aguas de escorrentía y filtración que se presenta por ese costado (Sur) y conducir las adecuadamente a las cajas de inspección de la instalación sanitaria y pluvial del apartamento No. 1. Según el estudio de suelos realizado y considerando la información suministrada por los dos apiques, se observa que el nivel freático está a una profundidad de 2.5 m, por tanto, este nivel de aguas no afecta ni origina la humedad por capilaridad. Según el mismo estudio de suelos, el perfil estratigráfico identificado, indica que entre la parte superior del terreno (nivel 0.00 m) y el nivel freático, existe arena limosa con betas de color marrón y negras que es el estrato prácticamente donde se hace el desplante y a partir del se realiza la construcción de la cimentación. Las aguas recogidas en el área de la edificación por efectos de escorrentía y filtración en los tiempos de lluvia no descenden inmediatamente a profundidades mayores, estas se quedan en estos estratos de arena limosas y de allí son tomados las aguas por la cimentación y por los sobrecimientos y, posiblemente transportadas por capilaridad hacia la parte superior (muros) donde se muestran como eflorescencias y humedad notable que afecta la estética y la funcionalidad de los apartamentos.” (Resaltamos)

Adviértase que, conforme con las explicaciones de la mayoría de los expertos que acudieron al proceso, la humedad que evidencia el inmueble obedece a la capilaridad de los muros; humedad que, en palabras de los mismos profesionales y en la confesión de la demandada, **“se encuentra prácticamente en todos los edificios antiguos.”** como lo es, precisamente el aquí comprometido.

Así las cosas, la relación causal entre el defecto de filtración de aguas – humedades, y la conducta omisiva de los profesionales de la construcción, en el aspecto ampliamente referido, no permite sino concluir en que el inmueble alcanzó tan lamentable estado, porque en el proceso constructivo, desatendiendo las obligaciones que la profesión le impone al constructor, no se diseñó las obras necesarias y pertinentes para mitigar el riesgo de humedad que se cernía sobre la edificación por su antigüedad y su ubicación.

Téngase en cuenta, respecto de la última circunstancia que se ha evidenciado que el predio se ubica en una leve pendiente y es esquinero, lo que hace que las aguas escorrentías se ubiquen por gravedad en el sector lateral del mismo, tal como con fluidez lo explicó el testigo Juan Carlos Gallego López, quien tuvo oportunidad de visitar el inmueble, en desarrollo de los acercamientos conciliatorios que propiciaron la suspensión de este trámite. Sin embargo, tal situación, tampoco fue tomada en los estudios previos de la obra en orden a prevenir los eventuales riesgos que ello podría generar.

De ese modo han quedado demostrados los presupuestos de la acción invocada, sin que sea necesario, como ya se dijo, adentrarse en el análisis del elemento subjetivo de la responsabilidad, pues al concurrir en este asunto una de las llamadas obligaciones de resultado, como quedó explicado, se presume que el incumplimiento de las prestaciones a cargo de la demandada es atribuible a su negligencia o impericia, pues ninguna otra explicación razonable puede darse al hecho de haber entregado una obra con defectos de construcción, en los cuales un profesional diligente no habría incurrido.

5. EXCEPCIONES.

5.1.Frente a la excepción de incumplimiento de las obligaciones por el demandante o allanamiento a cumplirlas.

Resulta evidente que dentro del clausulado correspondiente se concertó que, a cargo de la demandante, corrían las siguientes obligaciones:

“A) Efectuar revisión periódica de la obra con el fin de verificar el estado de la obra y realizar observaciones que puedan mejorar la ejecución de la obra. B) Efectuar los pagos correspondientes que se determinen de mutuo acuerdo y que sean responsabilidad del CONTRATANTE tales como: servicios públicos, impuesto, etc...C) Suministrar al contratista las especificaciones de la vivienda actual requeridas para su correcto funcionamiento. D) Es obligación de EL CONTRATANTE suministrar la información necesaria que EL CONTRATISTA requiera para coordinar su logística en el sector de la obra. E) Garantizar que la casa de su propiedad se encuentre completamente saneada de gravámenes, impuestos y cualquier aspecto que pudiese afectar el acuerdo pactado, entregar al momento de firma del presente contrato el pago de impuestos y servicios públicos al día y paz y salvo municipal. F) EL CONTRATANTE debe

realizar el traspaso de escrituras a nombre de TEKTON ARQUITECTURA E INGENIERA S.A.S., todo con el fin que la constructora pueda tener derecho de dominio pleno y efectuar la financiación que requiere el proyecto; los pagos por derechos de escrituración se efectuarán 50% CONTRATANTE y 50% CONTRATISTA dicha diligencia se efectuará antes del inicio de la obra es decir a más tardar el 15 de enero de 2013. G) EL CONTRATANTE se obliga a entregar completamente desocupada la vivienda objeto de remodelación el día 20 de enero de 2013, esto con el fin que el contratista pueda tener uso del inmueble e iniciar obra tal como se estipula en el presente contrato y cronograma de obra, teniendo como fecha de acta de inicio el día 30 de enero de 2013. CUARTO. VALOR DEL CONTRATO. - El valor del presente contrato se estipula en la suma de CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS CON SESENTA CENTAVOS MCTE., (\$109.964.522,60). Parágrafo Primero. Forma de pago. El CONTRATANTE pagará al contratista el valor pactado en esta cláusula en la siguiente forma: Mediante escritura a favor del CONTRATISTA del 40% del predio de su propiedad que comprende la remodelación que se efectuará, es decir, el equivalente a un apartamento el cual se definirá una vez esté el replanteo topográfico con equipos de precisión donde se podrá determinar las áreas reales establecidas en el proyecto arquitectónico aprobado mediante licencia de construcción de la curaduría urbana segunda de Pasto...”¹⁶

En otrosí del 15 de julio de 2013, se dispuso, en lo que a las obligaciones de la demandante concierne:

“...CLÁUSULA PRIMERA: Modificar la cláusula TERCERA de contrato “OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE” Literal F) la cual quedará así: F) el contratista anulará el traspaso de escrituras a nombre de TEKTON ARQUITECTURA E INGENIERÍA SAS, la cual se traspasaba a nombre de la constructora con el fin de tener el pleno dominio y poder financiar el proyecto, a raíz de la anulación de la escritura se respaldará la negociación por medio de la firma de un pagaré a favor del contratista por un valor igual al valor del contrato, en espera de la escrituración definitiva del apartamento 103 establecido en plano en área equivalente al 40% del terreno a nombre de la constructora. Dicho pagaré forma parte integral del presente OTROSI en calidad de anexo...”¹⁷

De la relación así surtida, se advierte que, la demandante realizó la entrega del inmueble el 28 de febrero de 2013 y no el 20 de enero de la misma anualidad; que hasta el momento no se ha transferido a la demandada el 40% del inmueble que correspondía al apartamento 103; es decir, Tekton no ha percibido contraprestación alguna por la obra realizada, y que no ha sido firmada escritura de modificación al reglamento de propiedad horizontal.

¹⁶ Pág. 191 y ss del archivo 01 de la carpeta 01 del expediente.

¹⁷ Pág. 157 y ss ibidem.

La apreciación que la demandada hace de la presente acción es que la demandante *“pretende es evadir el pago que debió hacer en su momento”*, lo cual nunca sucedió debido a que aquella después de haber recibido los apartamentos totalmente terminados manifestaba encontrarse fuera del país, y finalmente en el año 2015, se negó a firmar la escritura de compraventa, cancelación de usufructo y modificación al reglamento de propiedad horizontal. De manera que, estaría tratando de aprovecharse de su propia culpa *“al dejar abandonado los inmuebles durante muchos años, solicitando unos supuestos perjuicios causados por las humedades y demás daños que se han generado al inmueble mucho tiempo después de haberse entregado los apartamentos”*.

Pues bien, en lo que atañe al invocado incumplimiento de la demandante en la fecha de entrega del inmueble, es de ver que, en cuanto a su existencia o suceso, no hay discusión pues así lo confesó la misma demandante en su interrogatorio de parte, cuando indicó que por problemas de retiro de las cosas que estaban en el inmueble, este fue entregado debidamente desocupado el 28 de febrero de 2013 y no, el 20 de enero de esa misma anualidad, como fue pactado en el contrato del 2 de noviembre de 2012; sin que, en todo caso, la constructora le hiciera reclamación o requerimiento alguno.

A fin de verificar si tal incumplimiento es relevante para el caso de marras, hemos de hacer un recuento de lo sucedido en el entramado negocial de las partes. Veamos:

Conforme el otrosí suscrito el 15 de julio de 2013 -para entonces, el contrato se encontraba vigente pues no se había suscrito acta de inicio y su vigencia era de 6 meses-, se señalaron como inconvenientes para inicio de la obra: i) que la entrega del inmueble estaba programada para el 30 de enero de 2013 y fue entregado del 28 de febrero, ii) que planeación municipal demoró la entrega del certificado de demarcación urbanístico 59 días, motivo por el cual se retrasó la expedición de licencia de construcción, iii) que la autorización por parte de la copropiedad para dar inicio a las obras se suscribió al día 28 de junio de 2013.

En punto de plazo y duración, se estableció:

“CLÁUSULA SEGUNDA. Modificar la cláusula quinta Plazo y duración del contrato: la cual queda así: EL CONTRATISTA se compromete a ejecutar la obra contratada en un plazo de TRES (3) meses calendario, contados a partir de la fecha de la firma del Acata de Iniciación de la Obra...”

El acta de inicio de obra data del 15 de julio de 2013¹⁸.

¹⁸ Pág. 43 archivo 03 de carpeta 05 del expediente.

Acta de concertación y prórroga Nro. 3 del 6 de noviembre de 2013¹⁹, a través de la cual, entre los aspectos importantes, las partes fijaron hacer una prórroga a la fecha de entrega del proyecto en mención, la cual estaba pactada para el día 6 de noviembre de 2013, toda vez que, habían tenido que afrontar la falta de suministro de materiales, en razón de paro agrario; estableciendo entonces, como nueva fecha de entrega el 9 de diciembre de 2013.

La licencia de construcción fue expedida mediante resolución Nro. 52001-2-LC-13-0317 del 29 de enero de 2014 por parte de la Curaduría Urbana Segunda de Pasto²⁰. Aquí valga indicar que el 6 de diciembre de 2013, dicha autoridad había resuelto tener por desistido el trámite de licencia, debido a que no había acatado el requerimiento de pago de impuesto de construcción municipal, pago de segundas expensas por cargo variable, copia del proyecto definitivo y fotografía de la valla en el sitio.

Las obras fueron iniciadas el 29 de enero de 2014.

La entrega de la obra se realizó el 26 de marzo de 2014²¹, conforme acta de entrega final.

Así las cosas, puede concluirse que, si bien la señora Zorrilla Bolaños, en efecto, incumplió con la fecha de entrega en, exactamente, 39 días calendario, el acta de inicio de obra se surtió casi un año después, por lo que a juicio del Despacho la entrega tardía, asentida, además, en forma expresa por la demandada, no tiene la relevancia que ahora pretende invocarse. Memórese sino, que fueron firmadas 2 prórrogas del contrato, en las cuales, aun cuando se hizo mención de aquella entrega tardía, nunca se puso de presente por la hoy demandada como causa o razón de su tardanza en el inicio de las obras o en la dilatación del trámite de la licencia urbanística; en tal sentido, es lo cierto que, la mora en el inicio y finalización de la obra, se apalancó en otras razones, tales como, se reitera, la entrega del certificado de demarcación urbanístico, autorización por parte de la copropiedad para dar inicio a las obras suscrita al día 28 de junio de 2013, y afrontar la falta de suministro de materiales, en razón de paro agrario.

Al respecto, tiene dicho la jurisprudencia en el campo civil:

“Es decir, es bien sabido que la expresión incumplimiento tiene un significado técnico preciso en derecho, en cuanto que con ella se hace referencia a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor; se alude, igualmente, incluso a nivel legal, a diversas formas de

¹⁹ Pág. 46 ibidem.

²⁰ Pág. 49 ibidem.

²¹ Pág. 52 y ss ibidem.

*incumplimiento, ya sea total y definitivo, cumplimiento defectuoso, cumplimiento parcial o retardo (arts. 1613 y 1614 del C.C.). Sin embargo **no toda separación por parte del deudor respecto del “programa obligacional” previamente establecido, permite poner en funcionamiento los mecanismos encaminados a extinguir la relación que une al obligado con el acreedor –particularmente la resolución contractual-, toda vez que, en ciertas ocasiones, retrasos en el cumplimiento o cumplimientos parciales, que en principio podrían dar lugar a la resolución contractual, no se consideran de entidad suficiente como para justificar tan radical determinación, en cuanto se podrían producir con ello situaciones inequitativas, facilitar ejercicios abusivos o contrarios a la buena fe de la señalada facultad resolutoria, además de afectarse el principio de conservación del contrato.***”²² (Resaltamos)

Líneas más adelante citó providencia en similar sentido, y que es la que impera en la actualidad:

*“en rigor jurídico es verdad que en los procesos en que se pide la resolución de un contrato bilateral por incumplimiento del demandado, es deber inexcusable del juez, para que su fallo resulte equitativo, detenerse sobre el requisito de la importancia que la ley requiere para que el incumplimiento invocado de asidero a la pretensión deducida; **en justicia el contrato no se podrá resolver si el incumplimiento de una de las partes contratantes tiene muy escasa importancia en atención al interés de la otra**” (...). Y en esa misma providencia se señaló que la gravedad del incumplimiento debe ser analizada de manera específica según el asunto particular objeto de estudio, para lo cual “se impone el examen de todas las circunstancias de hecho aplicables al caso: la cuantía del incumplimiento parcial; la renuencia del acreedor a recibir el saldo; el propósito serio de pagar lo que el deudor mantuvo siempre; la aceptación del acreedor a recibir pagos parciales por fuera de los plazos estipulados y su exigencia de interés por esa mora que él consintió, etc.”²³. (Resaltamos)*

De su parte, el incumplimiento de las demás cargas reclamadas por la pasiva, encuentra solución, con la tesis suficientemente reiterada por la Sala Civil de la Alta Corporación de la jurisdicción ordinaria, que ha indicado que cuando se da el incumplimiento del contrato por parte del demandante, precedido de que su contraparte se haya sustraído de cumplir con su carga contractual -siempre que se trate de obligaciones sucesivas-, esto no priva a la parte actora de ejecutar sus obligaciones contractuales, pues:

“El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546,

²² CSJ, SC, Ref.: 41001-3103-004-1996-09616-01 del 18 de diciembre de 2009.

²³ G.J., CLXXVI, p. 247.

*no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. **El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.***"²⁴ (Resaltamos).

Es esto, lo que aquí ocurrió, en cuanto a las referidas actuaciones que la demandada echa de menos respecto de su contraparte, pues la falta de contraprestación por la obra realizada y la abstención de firma de modificación de propiedad horizontal, se debieron precisamente al incumplimiento que ella increpa en esta acción, es decir, a la irregular construcción realizada por falta de condiciones de habitabilidad por parte de Tekton; y es que, es apenas lógico que si su contraparte no cumplió con lo de su parte, la falta de reconocimiento de contraprestación era consecuencia evidente.

En palabras de la Corte:

*"...puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; **así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar;** y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores."*²⁵.

Entonces, si irrecusablemente, para obtener pago, se requería de la construcción – remodelación del inmueble, no bajo cualquier criterio, sino con su inexorable característica de habitabilidad, no se le puede reprochar a la demandante tales actuaciones como incumplimiento, porque, primero debía satisfacerse la obligación de Tekton, de ejecutar la obra en los términos contratados, incluyendo, por supuesto, su adecuada habitabilidad.

En este sentido, si inclusive el pago no era exigible, pues se derivaba del cumplimiento del otro, la firma de la escritura para modificación de

²⁴ CSJ. SC de 29 nov. 1978, SC de 4 sep. 2000, SC4420 de 2014, SC6906 de 2014, entre otras.

²⁵ CSJ. SC4801-2020.

propiedad horizontal también estaba supeditada a que todas las obligaciones de la parte demandada se hubieran atendido, pues cómo se modificaba el régimen de una propiedad horizontal, si ella en su integridad no estaba en condiciones de habitabilidad.

Por lo anterior, de acuerdo a las particularidades del presente asunto, solo si en un escenario en el que todas las demás obligaciones de la demandada se hubieran cumplido y solo en su contra se reprochara el incumplimiento de duración del contrato, el que se relacionara en proporción con el incumplimiento de la demandante, solo entonces, podría tener asidero el medio exceptivo de incumplimiento de la parte demandante por tal tardanza; mas, a juicio de este Despacho, tal incumplimiento no se muestra calificado, pues recuérdese, que en el *sub lite* no solo se reconviene el incumplimiento por mora en la ejecución del contrato, sino ante todo, la falta de habitabilidad del inmueble.

Corolario obligado, entonces, es que no asoma incumplimiento de la demandante que la prive de la legitimación para demandar la responsabilidad aquí analizada.

5.2. Deterioro de los dos apartamentos por causas imputables al abandono y desidia de la propietaria – culpa exclusiva de la demandante y mala fe. El hecho de la víctima como detonante de la exoneración total, en los términos de la demandada, implica que, el comportamiento de la víctima debe ser la única causa que determina la producción del daño, de ahí que, así el agente haya tenido una participación en el hecho, no le puede ser imputable, ya que es la víctima quien se expuso a sufrir el mismo con su conducta, resultándole imprevisible e irresistible al demandado.

Si como ha quedado establecido, la humedad que afecta al inmueble tiene su origen en el inadecuado manejo de las aguas escurrientías, tal circunstancia no puede endilgarse, entonces, en forma exclusiva a la demandante, lo que trae consigo el fracaso de la excepción.

Advierte la demandada que, el mantenimiento de los apartamentos que se debe realizar por lo menos una vez al año, resanando paredes, pintando, destapando los desagües de techo donde se acumula tierra y por ende son focos de crecimiento de plantas, haciendo limpieza general a los apartamentos; lo cual no se realiza desde el año 2015, generando el deterioro denunciado, el que entonces no puede serle atribuible.

Sostiene, asimismo, que el mantenimiento periódico de un inmueble es sumamente necesario para conservar su estado de habitabilidad y, para el caso, dicho mantenimiento era aún más indispensable en consideración a la edad de la construcción original que se intervino y a que, como era sabido,

en el sector existe un **problema de humedad según el estudio de suelos realizado**. No obstante, afirma, la señora Amelia Zorrilla dejó en total abandono los inmuebles, haciendo que el problema de humedad aumente progresivamente.

De las premisas traídas por el extremo pasivo, se verifica que, la interpelada confiesa que los problemas de humedad se preveían por la edad del inmueble; así entonces, no puede endilgarse responsabilidad exclusiva a la convocante, cuando, de entrada, se está anunciando una situación que no le es a ella atribuible.

Tampoco puede hablarse de su eventual concurrencia en el agravamiento del daño, en la medida en que, conforme con la declaración rendida por el testigo técnico, Juan Carlos Gallego, arquitecto con amplia experiencia desde 1997, el actual estado de deterioro del inmueble, de cara a las deficiencias, entre otras, en la conducción de aguas lluvias, con o sin mantenimiento habría persistido; con lo que viene a ser cierto que las deficiencias constructivas no son en el caso en concreto, un evento externo ajeno al control de la actividad desarrollada por el constructor, tan es así que desde septiembre de 2014 ya se evidenció la falta de calidad en los acabados y los problemas que la construcción presentaba, por lo que si bien la accionante no elevó demanda ni requerimiento frente a la constructora sino hasta el año 2018, es lo cierto que, tal omisión no incide causalmente en la producción del daño, pues éste configuró desde la misma etapa previa de construcción, conforme quedó ya, con suficiencia, explicitado.

Finalmente, la mala fe invocada, se afinsa en que la demandante no adelantó esta acción sino solo hasta que tuvo conocimiento del proceso ejecutivo iniciado en su contra, en razón del pagaré firmado como respaldo del pago que debía hacerse a la demanda una vez la obra fuera entregada, en modo alguno, refiere tal conducta contraria a la buena costumbre.

Cumple acotar que, la mala fe implica, que quien pretende obtener ventajas o beneficios, lo hace sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud; o dicho de otra manera, busca obtener algo no autorizado por la buena costumbre. *“Desde luego: toda persona trata de obtener ventajas en sus transacciones, Pero quien pretende obtener tales ventajas obrando en sentido contrario a la buena costumbre, actúa de mala fe. El hombre de buena fe trata de obtener ventajas, pero éstas se encuentran autorizadas por la buena costumbre”*²⁶

Entonces, ¿puede decirse que el hecho que la señora Zorrilla Bolaños haya demandado a la constructora, habiendo pasado un poco más de 4 años es contrario a la buena costumbre o que busca obtener ventaja sin probidad? La respuesta es definitivamente negativa, pues el paso del tiempo, como

²⁶ CSJ. SC de 23 de junio de 1958, GJ LXXXVIII, pág. 222 a 243

mucho, implica eventualmente la caducidad o prescripción de la acción, pero no puede apalancar mala fe, más, cuando el término prescriptivo de la acción aquí intentada avanza hasta los diez años, sin que se haya estructurado.

Respecto a los demás medios exceptivos, considera la Judicatura, se encuentran respondidos en los anteriores acápite, por lo que a ellos se remite.

Finalmente, respecto a las inconformidades y excepciones en relación con los perjuicios se analizarán el ítem siguiente, no sin antes, advertir que tampoco se observa que se haya omitido el deber de mitigación en la demandante, pues de su actuar no se puede concluir que haya actuado contrario a honradez, probidad, lealtad y transparencia, en tanto, un proceso como el presente implicaba para la parte actora gastos y trabajos que llevaban tiempo en su elaboración y consecución, pues recuérdese que fueron aportados 4 trabajos de profesionales; de manera que no es exigible frente a ella acciones más allá de las razonables.

6. PERJUICIOS.

Incuestionable resulta que la víctima o las víctimas de un hecho dañoso tienen derecho a ser indemnizadas íntegramente por la persona causante del hecho lesivo, pero a ellas les corresponde demostrar cuáles perjuicios padecieron y, además, que los mismos sean ciertos y directos.

En otras palabras, la indemnización de perjuicios procede en la medida de su comprobación en de manera razonable, probable o previsible, o de lo que por ser muy verosímil es susceptible de ser tenido en consideración.

En esta línea de ideas, aquella persona que pretenda el resarcimiento de un daño debe probar en el proceso su existencia, su magnitud, y sus consecuencias, de no hacerlo, la incertidumbre del daño se constituye en un obstáculo insalvable para fulminar una condena en tal sentido.

6.1. Daño emergente.

De conformidad con la demanda, este rubro se encuentra representado en el valor y costo de la reintervención o de las reparaciones que han de hacerse a la construcción - dos apartamentos – en aras de corregir o reparar técnicamente las fallas de construcción de las cuales adolecen tales inmuebles y según lo determina el concepto pericial rendido por el señor ingeniero civil Hernán Alban Hidalgo, en ciento treinta y tres millones novecientos noventa y un mil quinientos pesos m/cte. (\$133.991.500)

Cuantificación que fue presentada al proceso al amparo del juramento estimatorio, el que no fuera objetado por la demandada.

En tales condiciones, verificándose la existencia del daño y la necesidad de corregir los deterioros y falencias que aquejan al inmueble habrá de acogerse el valor así traído.

No sobra acotar que con el objeto de controvertir lo concluido por el experto, en la diligencia correspondiente, sólo se cuestionó en los fundamentos considerados por el experto para realizar el cálculo de daño emergente, es decir, en la necesidad de las reparaciones, y si había sido realizada la tasación con base en los análisis de precio unitario.

Al respecto, el auxiliar de la justicia, explicó que, la tasación se había hecho con base en los estudios y recomendaciones realizadas por el señor Diego Hidalgo Erazo, quien valga decir, ya había emitido concepto respecto a las medidas a adoptar frente al inmueble, conforme con los acercamientos que habían logrado con anterioridad las partes, los que si bien no se cristalizaron, sí permiten verificar que los criterios tomados en el dictamen por el perito evaluador guardan correspondencia con esa acta, y por ende, cuenta con apoyo en la labor de aquel testigo técnico, frente a quien ninguna observación se hizo al respecto.

Por su parte, en punto del análisis de precio unitario, el señor Hernán Albán fue claro en advertir que sí se habían revisado y elaborado la correspondiente tabla, aunque no se hubiera anexado, pues no es parte del dictamen, en el cual, se consagra la información detallada ya elaborada conforme los criterios correspondientes, por lo que su conclusión no resultó desvirtuada.

Así las cosas, conforme se indica en la pág. 43 del archivo 03 del expediente, se verifica la necesidad de:

Realizar la elaboración de filtro perimetral externo, revisión de bajante de aguas, instalaciones sanitarias, inspección y exploración de la red de aguas lluvias, sanitaria e hidráulica de todo el inmueble si es necesario a través de un sondeo, corrección de filtración de la viga e impermeabilización, inspección de cubierta, y conexión adecuada del sistema de bajantes de aguas lluvias a la red principal, corrección viga canal e impermeabilización, verificación de goteras, limpieza y aseo de teja de Eternit translúcida de patio, revisión y reemplazo de elementos eléctricos que hayan sido afectados por la humedad, limpieza de paredes y elementos de carpintería, evaluación del estado actual del cielo raso y la carpintería del inmueble, puertas, closet, cocina y mantenimiento a los elementos que sea necesario, revisión y

mantenimiento al superbord en cocina y cambio en baños. Y por supuesto, todo el proceso que implica la remoción de la humedad y los procesos pertinentes para su corrección o mitigación, aunado a los estudios técnicos que ello requerirá.

Ahora en punto del costo de los estudios que se indica se harán necesarios a fin de intervenir y reparar lo pertinente, tampoco se aportó medio de prueba que indicara que el valor arrojado por el perito se encontrara irrazonable o contrario al mercado arquitectónico, por lo cual, teniendo en cuenta que precisamente esos estudios, como ya se dijo en esta decisión, son claves para lograr la habitabilidad del inmueble en condiciones de calidad y seguridad, será acogido, es decir, a la suma antes indicada se debe añadir quince millones de pesos (\$15.000.000).

Y en punto de daño emergente futuro no se concederá en tanto, únicamente en el acápite de pretensiones se menciona lo correspondiente a \$78.000.000 como “*valor mínimo, que demandan las obras de reforzamiento estructural que se hacen necesarios para atender la seguridad estructural y de sismoresistencia*”, no obstante, no fue probado ni con prueba documental ni tampoco fue contenida en el concepto pericial anejo por la parte demandante, por lo que, no hay corroboración del mismo.

6.2. Lucro cesante. Consolidado conforme la demanda en la pérdida de la oportunidad de percibir los arrendamientos que pudieron generar los inmuebles-apartamentos, los que se dice serían desde el 9 de diciembre de 2013 o al menos desde el 26 de marzo de 2014; no obstante, como se apreció en el testimonio de la señora gerente de inmobiliaria J y A, los apartamentos sí fueron arrendados, así fuera por un lapso inferior a un año. aserto que encuentra respaldo también en los oficios emitidos por la demandada frente a la demandante informando las reparaciones que había hecho en los apartamentos para octubre de 2015, momento en el cual, los ocupaban arrendatarios, pues incluso da cuenta que algunos permitieron la entrada y otros por solo encontrar a una persona que trabajaba ahí no pudieron ingresar.

Así las cosas, el Despacho realizará el correspondiente cálculo desde enero de 2015, hasta octubre de 2021 –fecha en la cual fue realizado el cálculo por el evaluador- y acogiendo el valor del arrendamiento, lo cual para el apartamento 101 nos da un total de \$68.826.000 y para el apartamento 102 un total de \$77.566.000.

Dichos valores serán actualizados conforme el IPC, correspondiendo entonces a un total de \$83.046.454 y \$93.592.266 respectivamente.

Por su parte, el lucro cesante futuro, se estimará a razón de \$ 945.000 mensuales para el apartamento número 101, y \$1.065.000 mensual para el apartamento número 102, que se liquidará desde la fecha de presentación de la reforma de la demanda, hasta la de emisión de esta sentencia, y por el término adicional que tome la sociedad demandada para cancelar el valor completo de las indemnizaciones que por daño emergente y lucro cesante anotadas.

6.3. Clausula penal. La cláusula penal es una obligación accesoria, no puede existir aisladamente sin una obligación que revista respecto de ella la calidad de principal, y a la cual ella acceda, la cual se ha construido como un medio compulsivo para hacer ejecutar al deudor la obligación principal.

La Corte²⁷ tiene explicado que los contratantes pueden definir, de manera previa, la forma en que habrá de repararse los perjuicios en el caso de incumplirse o cumplirse defectuosamente, las obligaciones contractuales, a través de la fijación de una cláusula penal.

El artículo 1592 del C.C. enseña que *“es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*; estipulación que así considerada, exime al reclamante de la carga de demostrar los perjuicios con ocasión de la infracción de la obligación principal y cuál la naturaleza de éstos, extendiéndose este beneficio probatorio a la acreditación de la cuantía de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

Sin embargo, también se ha predicado que, como dichos conceptos constituyen modalidades para procurar dejar indemne el patrimonio del afectado, la reclamación de perjuicios y la cláusula penal no pueden acumularse, salvo estipulación expresa en contrario (art. 1600 C.C.); así lo ha indicado la Corte al decir:

«la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía

²⁷ CSJ. SC170-2018

de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato”²⁸ (Destaca el Despacho)

En el contrato traído a los autos, la cláusula penal se estipuló en los siguientes términos:

con las disposiciones de los artículos 17 y 18 de la ley 80 de 1993. **DECIMA SEGUNDA: Penal Pecuniaria.** En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del Contratista, éste deberá pagar a la otra una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del Contrato, como indemnización por los perjuicios sufridos, sin perjuicio de las acciones judiciales que impetre para el pago total de los daños ocasionados por el incumplimiento del Contrato. **DECIMA TERCERA:**

Como se aprecia, esta cláusula contempla una pena por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato ajustado entre las partes, sin perjuicio de las acciones judiciales para alcanzar el pago total de los daños generados por el incumplimiento; de donde se sigue que las partes pactaron la acumulación de ambos conceptos, tornándose procedente fulminar su pago.

6.4. Daño moral. El daño moral se ubica en lo más íntimo del ser humano y por lo mismo resulta inestimable en términos económicos, sin embargo, solo a manera de relativa satisfacción, es factible establecer su *quantum* ha dicho la Corte, “en el marco fáctico de circunstancias, condiciones de modo, tiempo y lugar de los hechos, situación o posición de la víctima y de los perjudicados, intensidad de la lesión a los sentimientos, dolor, aflicción o pesadumbre y demás factores incidentes conforme al arbitrio judicial ponderado del fallador”²⁹

Así las cosas y aunque en un inicio podría decirse que, por cuanto se trata de una acción contractual, este tipo de resarcimiento no es procedente, hemos de advertir que, el artículo 2056 del C.C. habla de la indemnización de perjuicios, sin que se excluya de ello el daño moral, por tanto, aun cuando la demandante no ha habitado en dichos inmuebles y es más, se encuentra actualmente viviendo en el exterior, no puede soslayarse que en aquella obra, ella tenía afincado su deseo de progreso, de obtención de renta; sin embargo, ello nunca fue posible, de manera que la preocupación, la defraudación a su confianza y el desasosiego frente al poco alentador futuro de sus intereses en la obra construida, deviene debidamente acreditado, al punto que como lo indicó en su interrogatorio de parte, su expectativa educativa y laboral fue

²⁸ CSJ. SC de 23 de mayo de 1996, Exp. 4607

²⁹ CSJ. SC de 18 de septiembre de 2009. Exp. 2005-00406-01

pausada por cierto tiempo, debido al truncamiento de ingresos con los que esperó contar con la obra contratada.

Así las cosas, acudiendo al arbitrio judicial para la fijación del monto, será por 5 s.m.m.l.v.

7. Costas.

El acogimiento de las pretensiones enfiladas impone, en términos de lo enseñado por el artículo 365 del CGP, fulminar condena en costas a la parte vencida en el juicio. Siguiendo los lineamientos del artículo 366 *ejusdem* y las variables del Acuerdo PSAA 16-10554, se fija agencias en derecho en el 5% de las pretensiones concedidas.

En virtud de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto,

R E S U E L V E:

3.1.PRIMERO: DECLARAR como en efecto se declara que Tekton Arquitectura e Ingeniería SAS identificado con NIT. 900.436.206-7, incumplió en la forma y términos descritos en la motiva de esta decisión, el contrato de remodelación de vivienda urbana Nro. 19 ajustado el 02 de noviembre de 2012 con Amelia Margarita Esperanza Zorrilla Bolaños identificada con C.C. Nro. 1.085.274.557, cuyo objeto contractual consistió en la obtención de licencia de construcción, elaboración de diseños, estudios técnicos, suministro en instalación de materiales de obra, dirección y supervisión de obra, para la ampliación y remodelación de la casa esquinera Morasurco en la carrera 33 Nro. 20-89 apartamento primer piso 101, de la denominada Casa Velazco - propiedad horizontal, del Municipio de Pasto con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 240-184437; cuyos demás términos y cláusulas son las que constan en el respectivo documento.

SEGUNDO: Consecuencialmente, ORDENAR a la demandada PAGAR a la demandante, Transportes Especiales ACAR S.A., en el término de los **DIEZ DÍAS** siguientes a la notificación de esta sentencia, a título de indemnización de perjuicios, las siguientes sumas de dinero:

- a) Daño emergente: \$148.991.500
- b) Lucro cesante consolidado: \$176.638.720

Lucro cesante futuro: a razón de \$2.010.000 mensuales a partir de la fecha de presentación de la reforma de la demanda, y hasta por el término adicional que tome la sociedad demandada para cancelar el valor completo de las indemnizaciones aquí dispuestas.

- c) Perjuicios Morales: 5 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

d) Cláusula Penal: \$ 21.992.904.52

Cumplido el término concedido sin que se verifique el pago, las sumas mencionadas devengarán intereses moratorios a la tasa del interés moratorio certificado por la Superintendencia Financiera, por ser mercantiles las obligaciones aquí involucradas.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandada Tekton Ingeniería e Inversiones SAS. Se fija agencias en derecho en el 5% de las pretensiones concedidas en la demanda.

CUARTO: Contra este fallo procede el recurso de **apelación** ante el H. Tribunal Superior de Pasto, Sala Civil Familia, el que podrá interponerse dentro del término de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ANA CRISTINA CIFUENTES CÓRDOBA
Jueza

Se notifica en estados, 24 de mayo de 2023.

Firmado Por:
Ana Cristina Cifuentes Cordoba
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Pasto - Nariño

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: 9e46bd8660e8e065c2ca9a1cc7f0ea943b4a1bb3e7c89270181e3ef5fb6a5c5c

Documento generado en 23/05/2023 10:36:01 PM

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