

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL-FAMILIA**

**Magistrada Ponente
ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS**

Radicado: 17001-31-03-001-2019-00007-01

Manizales, Caldas, treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Sentencia N°117

Discutida y aprobada mediante acta N°163 de la fecha

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede la Colegiatura, conforme lo previsto en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 30 de enero de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil instaurado por los señores Sandra Patricia Sánchez Buitrago en su calidad de representante legal del "*Edificio Murano Propiedad Horizontal*", Fernando Eugenio López Henao, Yorlly Alanny Alzate Osorio, Gloria Graciela Ahumada Ruiz, Jorge Édgar Castro Canal, Kevin Ricardo Ortegón Murillo, Óscar Alberto Hoyos Villa, Javier Tobón Gonima, Janeth Cruz Hoyos, Augusto Ramírez López y María Cristina Serna Gómez en contra de la Constructora El Ruiz S.A.S.

II. ANTECEDENTES

Atendiendo a lo normado en el artículo 280 del C.G.P., baste con recordar que lo pretendido por los accionantes, es la declaratoria de responsabilidad civil contractual en contra de la encartada, y en consecuencia de ello, sea condenada al pago de los perjuicios padecidos.

Adujeron en sustento, haber adquirido de la constructora demandada apartamentos, parqueaderos y depósitos en el Edificio Murano ubicado en esta ciudad; que con posterioridad a su entrega se presentaron diversos inconvenientes en la edificación que fueron atendidos por la vendedora durante el tiempo de vigencia de la garantía, sin que se hayan solucionado en su totalidad; que la rampa de acceso a los parqueaderos no fue correctamente diseñada dificultando el acceso al nivel -1, a más que no es apta para vehículos de dimensiones medianas a grandes, lo que ha ocasionado accidentes y daños en los automotores, e incluso impide su uso; que los bienes adquiridos fueron entregados con alteración de las

medidas consignadas en los contratos de promesa, en los instrumentos públicos de enajenación y las autorizadas por parte de la Curaduría Urbana mediante la licencia; que pese a insistir de diferentes formas para que la constructora diera solución, no fue posible lograrlo; que los problemas advertidos fueron constatados con estudios arquitectónicos y de ingeniería por ellos contratados y por profesional adscrito a la Secretaría de Planeación Municipal que inspeccionó el lugar; que todo ello se traduce en incumplimiento por parte de la demandada.

Por haberse recibido de manera extemporánea la contestación de la demanda, no fue tenida en cuenta.

Mediante sentencia del 30 de enero hogaño, la *a-quo* declaró la responsabilidad civil a cargo de la Constructora El Ruiz S.A.S. en la modalidad extracontractual respecto a la propiedad horizontal "*Edificio Murano*" y, contractual frente a algunos de los copropietarios accionantes, con la correspondiente indemnización de los perjuicios ocasionados, a los que accedió solo parcialmente. Tuvo por incumplido el presupuesto de legitimación en causa por activa respecto de los demás.

Encontró que la falta contractual frente a la entrega de los apartamentos y depósitos no se configuró, pues pese a que las medidas ofertadas respecto de los primeros eran inferiores, los mismos se adquirieron como cuerpo cierto y el uso de los últimos podía regularse según lo determinara la Asamblea de Copropietarios; empero consideró demostrado la afectación por no poder hacer uso adecuado de los parqueaderos y el hecho generador de responsabilidad consistente en las deficiencias constructivas que tuvo la rampa debido a su menor metraje a más de los yerros en la curva que imposibilitan hacer el giro de los vehículos; así mismo advirtió concurrentes el nexo causal y los perjuicios ocasionados a la propiedad horizontal.

Inconforme con la decisión, la convocada la recurrió alegando no reunirse los presupuestos de la responsabilidad contractual declarada, dado que las unidades adquiridas por los actores lo fueron como cuerpo cierto y no por su cabida.

También mostró su desacuerdo con la solución adoptada por el Despacho para determinar el valor de la reparación, por tomar el precio total de la compraventa sin atender a que los apartamentos y los parqueaderos son bienes jurídicamente diferentes, por lo que debió resarcir únicamente por las áreas faltantes de los últimos; en términos prácticos se le obliga a adquirir de nuevo los garajes que vendió, con el agravante que los mismos permanecen en cabeza de los codemandantes. Tampoco convino con que se hubiese indemnizado a la propiedad horizontal lo relacionado con la rampa de acceso a los parqueaderos, pues al sostener que estos eran inservibles, tal decisión implicaría una doble reparación, y de la interpretación que hizo la señora Juez sobre el régimen de responsabilidad aplicable.

Pese a haberse corrido en debida forma el traslado a la no recurrente, aquella, conforme constancia secretarial, omitió allegar pronunciamiento en el plazo previsto para tal fin.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Encontrando que los presupuestos procesales están reunidos, que no se observa causal de nulidad con aptitud de invalidar lo hasta aquí actuado, y tampoco se presenta necesidad de hacer un pronunciamiento expreso en los términos que exige el artículo 280 del C.G.P, compete a la Sala con el límite impuesto en el artículo 328 de esa normativa, establecer de manera principal: **(i)** si como lo sostiene la apelante, se extralimitó la Juez al adecuar oficiosamente la acción de responsabilidad como lo hizo para desatar el debate respecto a la copropiedad y, **(ii)** si se configuró el incumplimiento contractual, siendo que la venta de las distintas unidades (apartamento, depósito y parqueadero) fue como cuerpo cierto y no por su cabida; **(iii)** si los valores reconocidos a los codemandantes a título de indemnización se ajustaron a la afectación por ellos padecida según sostuvo la instancia primigenia o si para dicho fin debía, como propuso la recurrente, atenderse con exclusividad al valor del metraje faltante en los parqueaderos individualmente considerados.

3.2. Tesis de la Sala

Realizado el análisis de los medios que conforman el acervo probatorio, confrontados con las disposiciones sustanciales y adjetivas aplicables, anuncia la Sala que no son de recibo los argumentos planteados por la demandada en el sentido que la sentencia de primer grado desconoció la realidad jurídica de los bienes a efectos de fijar la indemnización, pues por el contrario partió del daño efectivamente comprobado que se refleja en la depreciación de los inmuebles; como tampoco tiene asidero que la judicial cognoscente estuviese vedada para interpretar los hechos puestos a su consideración y decidir el reclamo de la propiedad horizontal a la luz de la responsabilidad civil extracontractual, ya que, además de no interferir con el mandato de congruencia, era su deber constitucional y legal, por lo cual la providencia confutada será objeto de confirmación total.

3.3. Supuestos jurídicos

En términos generales, podría definirse la responsabilidad civil como la obligación que le asiste a las personas de indemnizar los daños que con sus conductas – activas u omisivas-, las desplegadas por sus dependientes o con los elementos en su custodia, se les cause a terceros que no se encuentran en deber jurídico de soportarlos. La función principal de tal concepto es la reparación de la víctima, reconociendo que la fuente de dicha responsabilidad puede provenir de la conducta asumida en el marco de una relación comercial preexistente entre los sujetos – *responsabilidad contractual*- o sin mediar aquel vínculo, la originada en un hecho jurídico con repercusión civil - *responsabilidad aquiliana o extracontractual*-.

En punto del régimen que para el caso en estudio interesa, previsto por los artículos 1602 a 1617 del Código Civil, se tiene que la responsabilidad puede surgir de los perjuicios seguidos del daño ocasionado por la inobservancia de las obligaciones nacidas de manera preliminar de un acuerdo de voluntades entre las partes, cuya celebración las obliga a desplegar las conductas necesarias con miras a alcanzar el propósito contractual y en consideración a los términos bajo los que se comprometieron.

No obstante, resulta menester destacar que la simple obligación desatendida o cumplida imperfectamente (de forma incompleta o tardía) no es *per se* genitora del deber de indemnizar a cargo del respectivo contratante, puesto que, además de la culpa presumida como consecuencia de tal incumplimiento o ejecución defectuosa de la obligación, se torna necesaria la causación de un daño del que emanen perjuicios ciertos y la existencia de un nexo que entrelace dichos elementos.

Dicho de otra manera, como elementos estructurales para la declaratoria de responsabilidad civil que se viene hablando, se erigen: **a)** la existencia de un contrato válido y vigente al momento de los hechos; **b)** el incumplimiento de las obligaciones nacidas del negocio jurídico; **c)** el daño cierto *-directo o indirecto-* entendido como el menoscabo en el patrimonio de la parte afectada a raíz del desconocimiento de los términos convencionales y; **d)** el vínculo causal entre el incumplimiento y el daño.

3.4. Caso concreto

(i) Atendiendo a que uno de los reparos elevados por la constructora se circunscribe a la interpretación que de la demanda realizó la judicial de primera instancia con el fin de indicar que respecto a los propietarios de los apartamentos y parqueaderos del "Edificio Murano" la responsabilidad deprecada correspondía a la convencional derivada de los contratos de compraventa celebrados entre aquellos y la demandada, mientras que en torno a la propiedad horizontal era la atinente a la extracontractual contemplada por los artículos 2341 y siguientes del Estatuto Sustancial Civil, encuentra pertinente la Corporación iniciar por abordar el tópico en razón a la estrecha relación que comporta con las restantes desavenencias atinentes a la concesión de la indemnización para dichos sujetos.

A tal propósito, escuchados los reparos formulados en la respectiva audiencia, visto el escrito allegado en el plazo de que trata el artículo 322 del Código General del Proceso y el memorial a través del cual fue sustentado el recurso, se extrae que la demandada se duele de que la Juez procediera a la adecuación del libelo genitor por cuanto en su sentir tal actuar le estaba vedado so pena de desconocer los términos del debate sentados desde el inicio por los promotores, quienes deprecaron la declaratoria de la responsabilidad convencional.

Pues bien, es del caso aludir al artículo 281 del Código Adjetivo, el cual establece el principio de congruencia indicando que *"La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las*

demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley...”; precepto del cual emerge con claridad que el funcionario judicial está obligado a que sus decisiones sean concordantes con los hechos y las peticiones que se hacen en el escrito de demanda; no puede sentenciar por hechos distintos a los señalados en aquel o de los que sirven de sustento de las excepciones, es decir, debe juzgar de acuerdo con las razones alegadas y probadas por las partes.

A juicio de la Colegiatura, en el asunto bajo estudio la interpretación que de la demanda realizó la *a-quo* para ajustar el tipo de responsabilidad deprecada por uno y otro integrante de la activa no deviene desatinada, ni contraviene la citada regla de congruencia puesto que la decisión recurrida no contiene pronunciamientos al margen del marco fáctico presentado por los demandantes, que valga la pena decir, no fue discutido por la demandada puesto que no presentó la contestación en el plazo otorgado para ello, imponiéndose aplicar la sanción procesal prevista en el artículo 97 del C.G.P., a la par que el acápite resolutorio se contrajo a los pedimentos elevados, sin que la errada calificación jurídica de la especie de responsabilidad civil por los gestores fuera determinante para desestimar sus pedimentos, como quiera que la labor de hermenéutica normativa es competencia del juzgador, de quien se presume en nuestro sistema vigente, es el versado en las disposiciones sustanciales y adjetivas componentes del ordenamiento jurídico:

“La Corte (...) suficientemente ha explicado que distinto es el “rango de la argumentación jurídica de la parte, porque su omisión o error, debe ser salvado por el funcionario judicial, puesto que el tipo de juez técnico que reconoce el sistema procesal vigente en Colombia, que lo presume conocedor de la ley (...), le impone el deber de aplicar la que corresponda al caso concreto, haciendo un ejercicio adecuado de subsunción”¹.

Es decir, en aras de privilegiar el principio conforme el cual debe el operador judicial propender por el debido acceso de los ciudadanos a la recta administración de justicia, ostenta el Juez no sólo la facultad, sino la obligación de hacer una exégesis razonada, lógica, integral y coherente con el universo que a través de la demanda se le pone en consideración, lo que cobra mayor relevancia al tratarse de elementos de carácter jurídico, todo con el fin de determinar el alcance de los términos del litigio y su consecuente solución de fondo con el único límite de no alterar la *causa petendi*, imposición por demás ratificada en el N° 5 del artículo 42 del compendio Procesal Civil.

Al respecto ha sostenido la jurisprudencia: *“Si están probados los hechos..., incumbe al juez calificarlos en la sentencia y proveer de conformidad, no obstante los errores de las súplicas (...) de ahí que la “desacertada calificación que el libelista le dé en su demanda a las súplicas, no tiene por qué repercutir en el tratamiento jurídico del caso, puesto que corresponde al juzgador y no a los litigantes, definir el derecho que se controvierte”².*

¹ Sentencia 0208 de 31 de octubre de 2001, expediente 5906.

² Sentencia de 3 de febrero de 2009, expediente 00282.

Así las cosas, de una interpretación al acápite de pretensiones podría sostenerse que en el caso de autos la parte demandante las acumuló, puesto que allí señaló que frente a los copropietarios la culpa derivaba de la inobservancia de lo pactado en la escrituras públicas de compraventa, mientras que en lo referente a la propiedad devenía del quebrantamiento del reglamento contenido en el Instrumento Público N° 6472 del 2016³, sin que la calificación equivocada de la especie de responsabilidad para uno y otro limite al Juez, en tanto no incide en la cuestión fáctica discutida, conduciendo tales argumentos a sostener que en este punto no le asiste razón a la encartada y que acertó la Juzgadora en la adecuación que de oficio adelantó.

En otras palabras, los hechos que originaron la reclamación judicial son los sucedidos con posterioridad a la entrega de los apartamentos y parqueaderos por la constructora a sus compradores, cuando se percataron de que la extensión de los bienes no coincidía con la señalada en los contratos de compraventa, que las unidades para la ubicación de vehículos no contaban con las dimensiones mínimas reglamentarias indispensables a tal propósito lo cual impedía su uso adecuado, a más que la rampa para acceder a los niveles subterráneos presentaba fallas en su diseño y construcción.

Mediando los contratos de enajenación, se colige que para los adquirentes de los bienes la responsabilidad tiene su desarrollo en el escenario convencional, mientras que frente a la copropiedad al no existir esa relación, pero sí perjuicios propios suscitados de la inobservancia de lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, se colige que la modalidad de la acción que le atañe es la extracontractual concebida por los artículos 2341 y siguientes del Código Civil, como acertadamente analizó la *a-quo*.

Finalmente, en torno a la prescripción de la acción extracontractual, baste con decir que esta es uno de los medios de defensa que expresamente debe alegarse, y al no haberse contestado la demanda, en aplicación del artículo 282 del C.G.P. no le es dado al juzgador pronunciarse al respecto.

(ii) Adicional divergencia esbozó el extremo accionado debido a que en su sentir no fueron acreditados los elementos inherentes a la responsabilidad civil contractual, en especial el incumplimiento de obligaciones por su parte, puesto que las escrituras de compraventa fueron claras al pactar la transferencia de los inmuebles como cuerpo cierto, no en consideración a la cabida de los mismos, lo que tornaba la concesión de la indemnización en transgresora del artículo 1889 del Código Civil, según el cual cuando se conviene en la venta a dicho modo, no hay lugar a la rebaja del precio por los metros faltantes.

³ *"Que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se disponga por el despacho que la CONSTRUCTORA EL RUIZ SAS, incumplió los contratos de Compraventa con los copropietarios del EDIFICIO MURANO contenidos en las escrituras Públicas Nos. 1604, 1324, 54, 3177, 3572, 8484, 8070, 9309, de la Notaria segunda de Manizales, Que se aportan al proceso y se relacionan en los hechos 40 al 47 debidamente detallados en la demanda y al Reglamento de Propiedad Horizontal E.P. No. 6472 otorgada el 30 de Julio de 2016 en la Notaria 2da de Manizales, por los graves desperfectos en su construcción, que se describieron en los hechos de la demanda."*

Vista la decisión refutada, emerge diáfano que la inconformidad de la demandada resulta de un yerro en el entendimiento de su contenido, como quiera que aquella es enfática e insistente al sostener que la reparación encuentra su causa no en la disparidad de las áreas consignadas en los instrumentos públicos con las realmente transmitidas a los adquirentes, sino en el quebrantamiento de las reglas técnicas para la construcción de los parqueaderos, que acorde al Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de la aprobación de la licencia requerían un mínimo de 2,30 metros habiéndose entregado solo 2,10 metros, situación que impide el uso de estos, generatriz de los perjuicios cuyo resarcimiento se dispuso.

Precisamente indicó el Despacho que al venderse los inmuebles en la modalidad de cuerpo cierto según el parágrafo primero de la cláusula primera de las escrituras de transferencia, no era dable deprecar la disminución del valor pagado por ellos considerando su cabida, argumento idéntico al planteado por la Constructora el Ruiz S.A.S., de acuerdo con lo cual aflora palmaria la inexistencia de un real motivo de reproche que la Corporación deba zanjar a través de la alzada.

(iii) Se enrostra el desatino en la providencia bajo el entendido de haber liquidado la indemnización de perjuicios sobre el precio total de la compraventa, atendiendo a que el problema se cernió únicamente respecto a los parqueaderos, los cuales son bienes jurídicamente diferentes a los apartamentos, toda vez que cuentan con folio de matrícula inmobiliaria independiente, siendo negociables en análoga manera, por lo que la reparación tuvo que haberse calculado con base en el valor del metraje faltante a estos, no en conjunto con la suma de las unidades habitacionales. Para la encartada la postura asumida por el Juzgado cognoscente se traduce en que se les obliga a comprar los mismos garajes que vendieron pese a ellos mantenerse dentro del patrimonio de los codemandantes.

Como argumento basilar para definir los montos indemnizatorios, la judicial se valió del dicho del perito experto en bienes raíces a efectos de aseverar que conforme enseña la práctica, los departamentos de los codemandantes sufrieron un desmedro del 10% en su valor comercial al no contar con las celdas de aparcamiento adecuadas, depreciación que fue la base para establecer las sumas de reparación procedentes, aunque sin tomar el precio asignado al metro cuadrado en la experticia, sino el efectivamente pagado conforme los instrumentos públicos de compraventa y descartando de tajo la posibilidad de ordenar el reintegro de la cuantía total de los parqueaderos dado que no fue instaurada la acción de resolución contractual.

Con relación al reproche planteado, en primer lugar llama la atención de la Colegiatura la evidente contradicción entre las elucubraciones proporcionadas por el representante de los intereses de la constructora, bajo el entendido que insistió en que no había lugar a rebajar el precio de los negocios jurídicos por la diferencia de cabidas pues la venta se dio como cuerpo cierto y, con posterioridad, a fin exclusivo de disminuir la cuantía del rubro indemnizatorio, señaló que éste debió calcularse por el metraje del que adolecían los garajes.

Al margen de lo anterior, no ofrece discusión dentro de la *litis* que los parqueaderos enajenados a los codemandantes, amén de diversas zonas del "Edificio Murano" fueron unilateralmente modificadas por la constructora después de obtener la licencia de construcción y no se corresponden con los planos adjuntados a las autoridades urbanísticas para su aprobación; de ello dan cuenta los informes de visitas técnicas adelantadas al lugar los días 10 de octubre de 2017⁴ y 27 de abril de 2018⁵ por la Secretaría de Planeación Municipal, los análisis realizados por el arquitecto Camilo Londoño Valencia⁶ y el ingeniero Jaime Idárraga Marín⁷, la ilustración que en sede de la sustentación del dictamen realizó el perito Guillermo Hurtado Mejía e incluso la sanción impuesta a la Constructora El Ruiz S.A.S. por parte de la respectiva autoridad administrativa mediante Resolución N° 032-2019 por infracción a la norma⁸.

Así mismo, se encuentra establecido que fue precisamente en la variación de las medidas de la edificación, que a su vez condujo al quebranto de las disposiciones urbanísticas por parte de la constructora, que se cimentó el hecho generador de la responsabilidad a su cargo con las consecuencias dañosas conocidas en el patrimonio de los codemandantes, quienes además de haber sido privados de disfrutar de manera plena de las unidades de parqueo adquiridas, viéndose algunos de ellos compelidos incluso a arrendar otras por fuera de la copropiedad, han padecido la disminución de la valía de sus apartamentos.

En este aspecto coincidieron al unísono los profesionales que rindieron declaración: El perito señaló: "(...) *si yo tengo un parqueadero en donde no me cabe un carro, pues eso no vale nada y un apartamento sobre todo en el sitio que está, que es en Chipre (...) de acuerdo con el Código de Construcciones requiere un parqueadero y si no hay o si entonces ese parqueadero no cumple entonces no hay nada, uno está perdido (...) el apartamento por el parqueadero yo considero que pierde por lo menos un 10% del valor*"; el ingeniero Jaime Idárraga Marín indicó: "*si en edificios yo compro mi apartamento y mi parqueadero no sirve pues*

⁴ "Se realizaron diferentes lecturas en plano y en sitio, encontrándose múltiples inconsistencias en lo construido respecto a lo aprobado en la licencia, ya que en general las áreas de circulaciones, celdas de parqueo y radio de giro de la rampa y de las zonas de los parqueaderos presentan menor dimensionamiento a las consignadas en la licencia de construcción Resolución 17-2-0174MD (...) Se evidenciaron bajantes y buitrones adosados a la losa del entrepiso y columnas, los cuales obstaculizan y reducen el espacio para la maniobra de vehículos" Fls. 74 a 76 Cdno. Ppal.

⁵ "Se observaron modificaciones arquitectónicas y estructurales en los niveles Sótano 2 y Sótano -1 (...) reducción del espacio rampa que comunica S-2 y S-1 (...) Evidencia también la reducción de los espacios de las celdas de parqueo y construcción de buitrones que no estaban previstos en la licencia (...) Al momento de la visita se observaron modificaciones arquitectónicas y estructurales (...) concernientes a la reducción de espacios, desplazamiento de columna, modificación de acceso a depósitos y construcción de algunos buitrones en muro seco en ambos niveles (elementos que reducen la maniobrabilidad en las zonas de parqueo)" Fls. 98 a 116 ídem.

⁶ "Las circulaciones y algunos parqueaderos se encuentran reducidos por buitrones y bajantes que no aparecen en el plano A-2 plancha 2 de 6 (...) con el que se encuentra aprobada la licencia de construcción (...) En cuanto a las dimensiones de los parqueaderos hay 10 parqueaderos que no cumplen con los 2,30 metros de ancho que aparecen en el plano A-2 plancha 2 de 6 y se especifican en el reglamento de propiedad horizontal (...) "Fls. 78 a 89 Cdno. 1

⁷ "Revisando los planos aprobados, encontramos que el frente del edificio aparece con 11,05 metros pero en realidad tiene 60 cm menos, o sea 10,45 metros, los que se ven reflejados en el ancho individual de los parqueaderos, que pasan de tener 2,30 metros, dimensión mínima de acuerdo con el POT vigente para la época de aprobación del proyecto, a 2,10 metros en realidad, generando gran incomodidad de parqueo y hasta la imposibilidad en algunos sitios" Fls. 90 a 96 Cdno. 1.

⁸ Fls. 592 a 595 Cdno. 1 Tomo 2.

yo tengo que estar perjudicado porque yo y en un estrato de esos la mayoría de gente tiene vehículo y si yo tengo que vivir en mi apartamento y pagar arriendo de alquiler de mi vehículo en otro lado, pues mi apartamento no está cumpliendo su función de lo que seguramente yo compré (...) el problema es que al final el apartamento vale es porque tiene el parqueadero, si el parqueadero no está en debido uso pues no es que yo a mi apartamento le reste el valor del parqueadero para venderlo, es que yo no soy capaz de venderlo si no tiene parqueadero, cómo vendo yo un apartamento de esos"; mientras que el arquitecto Londoño Valencia manifestó: " por supuesto la afectación es tanta (...) una persona que tenga vehículos y se le asigna un parqueadero de esos sin funcionalidad, aparte no solamente se le está quitando valor a su propiedad, sino que se le está generando un costo adicional al tener que buscar un parqueadero que realmente funciona entonces creo que sí es muchísimo, o sea solo en la parte de estacionamientos es mucha la implicación(...)"

Lo descrito por los deponentes, quienes a juicio de este Tribunal merecen total credibilidad según la instrucción académica que acreditaron, a más del vasto recorrido profesional con que cuentan en cada una de sus áreas de formación, armoniza con lo enseñado por las reglas de la experiencia y la lógica componentes de la sana crítica, en el sentido que es razonable pensar que el hecho de no contar con celdas de parqueo adecuadas, además de generar ostensible incomodidad para sus propietarios, le resta valor a los pisos adquiridos, por lo que desde ningún punto de vista luce desatinada la decisión de primer nivel de liquidar las sumas indemnizatorias partiendo del precio total de la compraventa.

Diciéndolo de otro modo, pese a tratarse de inmuebles de entidades jurídicamente distintas, los perjuicios sufridos por los adquirentes deben evaluarse de manera integral de cara a las consecuencias negativas que les genera el contar con un espacio que ni siquiera atiende a las normas técnicas mínimas para cumplir la función de un parqueadero, como bien lo entendió la sentenciadora.

Tampoco debe perderse de vista que no fue proporcionada una solución de liquidación alternativa por la parte demandada quien no emitió pronunciamiento dentro de los términos otorgados para la contestación del libelo introductor, sin ser admisible que a través del recurso vertical pretenda poner de presente circunstancias que debieron ser alegadas mediante la proposición de excepciones meritorias, tales como que la afectación debía medirse en consideración exclusiva a los garajes, aportando los medios de convicción que sustentaran tal posición.

(iv) De otra parte, en torno al reclamo formulado por la suma concedida a favor de la copropiedad en razón de las deficiencias de la rampa que comunica los sótanos 1 y 2, la Constructora El Ruiz S.A.S. lo hace consistir en la existencia de una presunta doble indemnización toda vez que ya se había ordenado reparación por la inutilización de los parqueaderos, sin embargo, dicho raciocinio desconoce que además de que la compensación fue ordenada a favor de la propiedad horizontal, persona jurídica diferente a los condóminos, ella encuentra fundamento en los defectos de diseño y construcción evidenciados en el mencionado bien común esencial.

En efecto, fue ilustrado con suficiencia por parte de los profesionales que acudieron a la audiencia de instrucción y juzgamiento, que la rampa que conecta los pisos subterráneos del edificio, donde se ubican algunos parqueaderos y depósitos, carecen de las dimensiones técnicas indispensables para asegurar su correcto funcionamiento, por cuanto el radio de giro es inadecuado y el espacio de acceso está disminuido en comparación con lo propuesto en los planos presentados ante la Curaduría Urbana.

Expresó el experto Guillermo Hurtado Mejía: "(...) *la rampa de acceso al segundo piso es lamentable, eso no tiene ningún diseño geométrico, no cumple con las especificaciones que son lógicas para eso, para un acceso directo y sin complicaciones (...) esa rampa debe ser por lo menos de 6 metros, debe ser (sic) por lo menos de entre 5,50 y 6 metros debe ser el radio de una rampa de esas y esa no los tiene (...) el acceso cuando mínimo debería ser 4 metros, aunque ellos le aprobaron 3,50, pero es que ni siquiera cumplen con eso de los 3,50 que les aprobaron (...)*"; en cuanto a dichos defectos ratificó el ingeniero Idárraga Marín: "(...) *esa rampa, como están concebidos los parqueaderos, yo sigo insistiendo que esa rampa no alcanza a dar el radio de giro suficiente para que quede cómoda para un vehículo mediano, de hecho, lo que entiendo allá es que aún carros muy pequeños logran entrar con mucha dificultad (...)*"; y el arquitecto Camilo Londoño Valencia: "(...) *se puede notar que para medianos y grandes es imposible tener un radio de giro así se hagan cambios o se haga lo que sea no hay forma de que un vehículo grande o mediano pueda girar en esa rampa y para un carro pequeño pues es muy complicado, o sea, alcanza pero es al milímetro casi que pueda girar un vehículo en esas rampas*".

Para la Corporación es claro que el origen de la indemnización otorgada se encuentra en la inobservancia de la constructora al reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública N° 6472 del 30 de agosto de 2016, cuyo artículo 17 define las rampas vehiculares como bienes comunes esenciales, prescribiendo el artículo 22 (referente a la entrega de dichos elementos por parte del propietario inicial) en su parágrafo segundo: "**Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal**", y la evidencia latente en el proceso apunta a que no sucedió y no en la subutilización de los aparcamientos que ya había sido despachada.

En este norte, la fuente del resarcimiento difiere para los copropietarios y para la propiedad horizontal, frente a los primeros, como se acotó anteriormente, por la inutilidad de las zonas de parqueo que influye de forma directa y perjudicial en el valor de los inmuebles adquiridos, mientras que respecto a la persona jurídica por la entrega de un bien común esencial que presenta irregularidades para su uso apropiado, no pudiéndose convenir entonces, con que se trate de una doble indemnización.

Finalmente, en cuanto al alegato de la recurrente bajo el entendido que la rampa fue levantada conforme a lo aprobado en la licencia, se tiene que la realidad emergente del plenario da cuenta de lo contrario, pues a la par de lo indicado por

los plurimencionados profesionales, la visita técnica del 18 de octubre de 2017 de la Secretaría de Gobierno Municipal señala: "*Rampa de acceso a sótano -S2 forma de circulación y superficie irregulares (...) Rampa no conforme al sitio de planimetría*" y la adelantada el 27 de abril de 2018 por orden de la Secretaria de Planeación Municipal indica: "*Reducción del espacio rampa que comunica S-2 y S-1 (...) medida en planos: 41,58 M2 aproximadamente; medida en sitio: 34,04M2 aproximadamente (...)*", de acuerdo con lo argumentado por la constructora dista de lo probado en el plenario.

3.5. Conclusión

Bajo el entendido que las inconformidades expuestas por la censura, no cuentan con la capacidad probatoria ni argumentativa suficiente a efectos de desvirtuar los razonamientos vertidos por la judicial cognoscente en la sentencia opugnada, no existe camino diferente a su confirmación total, habida cuenta que los elementos axiológicos inherentes a la acción de responsabilidad civil concurren para abrir paso a las pretensiones reparatorias.

3.6. Costas

No se condenará en costas en esta instancia, pues las mismas no se generaron, toda vez que la no recurrente guardó absoluto silencio frente al traslado del recurso, ni se observa otra actuación de su parte en esta sede de la que se pudiera desprender tal causación acorde a lo establecido en el artículo 365 numerales 1 y 8 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida el 30 de enero de 2020, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso verbal de responsabilidad civil instaurado por los señores Sandra Patricia Sánchez Buitrago en su calidad de representante legal del "*Edificio Murano Propiedad Horizontal*", Fernando Eugenio López Henao, Yorlly Alanny Alzate Osorio, Gloria Graciela Ahumada Ruiz, Jorge Édgar Castro Canal, Kevin Ricardo Ortegón Murillo, Óscar Alberto Hoyos Villa, Javier Tobón Gonima, Janeth Cruz Hoyos, Augusto Ramírez López y María Cristina Serna Gómez en contra de Constructora El Ruiz S.A.S

Además se realizan los siguientes ordenamientos,

ABSTENERSE de condenar en costas en esta instancia a las partes, de conformidad con lo indicado.

Por Secretaría, se ordena la **DEVOLUCIÓN** del expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,

Los Magistrados



ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS



ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO



JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA