REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO N°: 110013103038-**2022-00228**-00
DEMANDANTE: FERNANDO MARÍN ARBELÁEZ
DEMANDADO: CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.AS. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

Agotado el trámite correspondiente del proceso declarativo, se decide mediante esta providencia la demanda promovida por el señor FERNANDO MARÍN ARBELÁEZ contra la sociedad CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I.

La parte demandante en su escrito solicitó que se declaren las siguientes:

PRETENSIONES

"Pretensiones Principales relacionadas a las obligaciones de las partes:

1. Que se declare que el "CONTRATO DE VINCULACIÓN" tenía como objeto la transferencia, por parte de CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a Fernando Marín de un apartamento inteligente en Girardot en condiciones de uso para vivienda y vacacionales.

2. Que se declare que la causa del "CONTRATO DE VINCULACIÓN" era la adquisición de un apartamento con múltiples zonas comunes y piscinas, que permitiera vacacionar en Girardot.

3. Que se declare que, en virtud del "CONTRATO DE VINCULACIÓN", CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. estaban en la obligación de transferir a Fernando Marín el dominio y entregar un apartamento, en condiciones de uso para vivienda y vacacionales.

4. Que se declare que, la obligación de transferencia a cargo de CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., es una obligación de resultado.

5. Que se declare que, en virtud del "CONTRATO DE VINCULACIÓN", CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S estaba en la obligación de actuar con diligencia y con el "máximo de su capacidad" con el objetivo de realizar la individualización de los servicios públicos.

6. Que se declare que, en virtud del "CONTRATO DE VINCULACIÓN", CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S estaba en la obligación de actuar con diligencia y con el "máximo de su capacidad" con el objetivo de realizar la entrega de las zonas comunes y húmedas.

7. Que se declare que, en virtud del "CONTRATO DE VINCULACIÓN", PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. y CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. estaban en la obligación de entregar las escrituras públicas del inmueble en un tiempo razonable.

Pretensiones subsidiarias relacionadas a las obligaciones de las partes

Como pretensiones subsidiarias a las pretensiones principales establecidas en los numerales del 1 al 7, se solicitan las siguientes:

1. Que se declare que entre CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y Fernando Marín Arbeláez, se celebró el CONTRATO DE VINCULACIÓN al contrato de fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Recursos Proyecto EVA Girardot Etapa I.
2. Que se declare que, en virtud del "CONTRATO DE VINCULACIÓN", CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. está en la obligación de transferir a Fernando Marín el dominio y entregar un apartamento, en condiciones de uso para vivienda y vacacionales.

Pretensiones Principales relacionadas con las cláusulas abusivas del contrato

8. Que se declare que la cláusula décima del "CONTRATO DE VINCULACIÓN" es una cláusula abusiva en perjuicio del "Beneficiario de Área", Fernando Marín.
9. Que se declare que la cláusula decima primera del "CONTRATO DE VINCULACIÓN" es una cláusula abusiva en perjuicio del "Beneficiario de Área", Fernando Marín.
10. Que se declare que la cláusula decima segunda del "CONTRATO DE VINCULACIÓN" es una cláusula abusiva en perjuicio del "Beneficiario de Área", Fernando Marín.

Pretensiones Principales relacionadas con las declaraciones de incumplimiento

11. Que se declare que las sociedades CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA

I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. incumplieron el denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN" por todas o cualquiera de las siguientes razones:
11.1. Por no transferir el dominio y entregar a Fernando Marín un apartamento, en condiciones de uso para vivienda y vacacional.
11.2. Por actuar negligentemente en la ejecución del "CONTRATO DE VINCULACIÓN".
11.3. Por no obrar diligentemente y no emplear el "máximo de su capacidad" con el objetivo de realizar la individualización de los servicios públicos.
11.4. Por no obrar diligentemente y no emplear el "máximo de su capacidad" con el objetivo de realizar la entrega de las zonas comunes y húmedas. FALTA DE LEGITIMACION
12. Que se declare que el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. incumplió el denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN" de referencia 170008830 por no entregar al Beneficiario de Área las escrituras públicas del inmueble dentro un tiempo razonable. YA SE LAS ENTREGARON

Pretensiones subsidiarias relacionadas a las declaraciones de incumplimiento

Como pretensiones subsidiarias a las pretensiones principales establecidas en los numerales del 11 a la 12, se solicitan las siguientes:

3. Que se declare que CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. incumplió el denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN" por todas o cualquiera de las siguientes razones:
3.1. Por no transferir el dominio y entregar a Fernando Marín un apartamento, en condiciones de uso para vivienda y vacacional.
3.2. Por actuar negligentemente en la ejecución del "CONTRATO DE VINCULACIÓN".

3.3. Por no obrar diligentemente y no emplear el "máximo de su capacidad" con el objetivo de realizar la individualización de los servicios públicos.
3.4. Por no obrar diligentemente y no emplear el "máximo de su capacidad" con el objetivo de realizar la entrega de las zonas comunes y húmedas.

Pretensiones Principales consecuenciales y de condena

13.Que, en virtud de los incumplimientos, se declare la resolución del contrato denominado "CONTRATO DE VINCULACIÓN" entre Fernando Marín, CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
14. Que, en virtud de la resolución del contrato, se obligue a las partes a las correspondientes restituciones mutuas.
15. Que, a título de indemnización de perjuicios, se obligue a PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a pagar el valor de trescientos un mil doscientos veintiún mil ($301.221.oo M/CTE) pesos correspondiente al valor de la multa que se debió pagar por el retraso en la entrega de las escrituras públicas. 16. Que, a título de indemnización de perjuicios, se obligue a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a pagar el valor de diez millones ciento noventa y ocho mil setecientos noventa y nueve ($10.198.799.oo M/CTE) pesos correspondiente al valor de los costos, que asumió Fernando Marín con el fin de adecuar y poder utilizar el apartamento, o los que se demuestren en el proceso.
17. Que, a título de indemnización de perjuicios, se condene a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA

GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. al pago de:

- Intereses remuneratorios a la máxima tasa legal permitida sobre los valores pagados por la adquisición del inmueble, correspondiente a la suma de doscientos treinta millones ($230.000.000.oo M/CTE) de pesos, desde la fecha que se terminó de pagar el inmueble (12 de enero de 2018) y hasta la fecha de la entrega deficiente del inmueble (28 de abril de 2018);
- Intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida sobre los valores pagados por la adquisición del inmueble, correspondiente a la suma de doscientos treinta millones ($230.000.000.oo M/CTE) de pesos, desde el 28 de abril de 2018 y hasta la ejecutoria de la sentencia condenatoria;
- Intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida que se causen, desde la ejecutoria de la sentencia condenatoria hasta el pago efectivo de la obligación.

18. Que, como consecuencia de la declaración de restituciones mutuas y de la condena al pago de indemnización de perjuicios, se condene a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, al pago de la suma de doscientos cuarenta millones quinientos mil veinte ($240.500.020.oo M/CTE) pesos, correspondientes al valor de las restituciones mutuas señaladas en la pretensión 14 y las sumas por la indemnización de perjuicios señaladas en las pretensiones 15, 16 y 0, tal y como está discriminado en el juramento estimatorio.
19. Que se condene al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Pretensiones Subsidiarias a las consecuenciales y de condena

Como pretensiones subsidiarias a las pretensiones principales establecidas en los numerales del 13 a la 19, se solicitan las siguientes:

4. Que, en virtud de los incumplimientos, se obligue a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. a entregar un apartamento con en condiciones de uso para vivienda y vacacionar.
5. Que, en virtud de los incumplimientos, se obligue a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. a individualizar los servicios públicos.
6. Que, en virtud de los incumplimientos, se obligue a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. a entregar las zonas comunes y húmedas.
7. Que, en virtud de los incumplimientos, se obligue a CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. a requerir a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, a cumplir el contrato y entregar un apartamento con en condiciones de uso para vivienda y vacacionar.
8. Que se condene al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte actora manifestó en su escrito de demanda de manera breve, que las demandadas incumplieron el Contrato de Vinculación, por medio del cual el demandante pretendía adquirir un apartamento en el Conjunto Eva Punta Arena ubicado en Girardot – Cundinamarca.

Que los demandados promocionaron unos apartamentos inteligentes con zonas recreacionales y húmedas, pero que hoy en día no se ha entregado las zonas comunes ni las piscinas.

Afirmó que la parte demandada ha incurrido en negligencias e incumplimientos contractuales tales como individualización de servicios públicos; entrega de zonas comunes; que las piscinas no puedan ser usadas, entre otras.

Manifestó que las demandadas, en primer lugar, evadieron su obligación de entregar un apartamento vacacional y recreacional escudándose en cláusulas abusivas insertas en el contrato de adhesión y en segundo lugar han obrado con negligencia pues ni siquiera han entregado las piscinas.

Que el demandante celebró Contrato de Vinculación de referencia 170008830 con las demandadas, a fin de ingresar al Fideicomiso Recursos Proyecto EVA Girardot Etapa I para adquirir el apartamento 307.

Expuso que las cláusulas del contrato décima, décima primera y décima segunda cumplen con los requisitos establecidos por la Corte Suprema de Justicia para que se configuren como cláusulas abusivas.

Declaró que el 28 de diciembre de 2017 se realizó la firma de la escritura pública sin embargo adujo que el 28 de abril de 2018 se efectuó la entrega del inmueble al demandante sin estar las escrituras a nombre del señor MARÍN ARBELÁEZ, sin servicios públicos individualizados y sin entrega de áreas comunes entre otras.

Expresó que al momento de la entrega del apartamento, la constructora se aprovechó de su posición privilegiada y obligó a suscribir un acta de recibo y entrega con unas renuncias impuestas al comprador y en favor de los convocados, sobre las garantías del inmueble y que por tanto el demandante se encontró en una situación en que recibía el apartamento y suscribía el acta de acuerdo a lo que pudiera observar o se negaba a recibir el apartamento para hacer las observaciones necesarias caso en el cual se iba a entender que también recibió todo a satisfacción.

Que a pesar de haberse realizado la entrega material del apartamento, ni el inmueble, ni el Conjunto estaban en condiciones de ser usados como lugar vacacional, ni recreacional, ni residencial, ni puede ser utilizado.

Señaló que la constructora fue negligente ante entes administrativos presentado solicitudes y trámites sin tener requisitos para hacerlo; que pese a la orden de un juez de tutela para la individualización de servicios públicos no lo hizo; retrasó la entrega de escrituras públicas; que tramitó ante la Secretaría de Gobierno, solicitud de reconocimiento de existencia y representación legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL EVA PUNTA ARENA ETAPA 1 EDIFICIO 1, pese a no haber enajenado el 51% de los inmuebles que lo componen y nombró un administrador provisional quien ha tratado de convocar a asamblea y nombrar consejo de administración, lo cual no es posible, de acuerdo al artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

Dijo que en 2019 la Secretaría de Salud de Girardot se negó la entrada en funcionamiento de las piscinas del Conjunto y señaló las deficiencias para que fueran subsanadas y a la fecha no lo han hecho.

Que tampoco ha cumplido los fallos de tutela y desacatos respecto a la individualización de los servicios públicos.

TRAMITE PROCESAL

Presentada la demanda se admitió por auto del 30 de agosto de 2022.

El patrimonio autónomo demandado a través de su vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando como excepciones las que denominó "A. DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA 1."; "C. INEXISTENCIA DE RELACIÓN CONTRACTUAL VIGENTE ENTRE EL SEÑOR FERNANDO MARIN(sic) ARBELAEZ(sic) Y EL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I."; "D. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD"; "E. AUSENCIA DE DAÑO"; "F. EL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ACCION(sic) SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ES EL

INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO, PERO NO CONTRAE RESPONSABILIDAD POR TEMAS DE COMERCIALIZACION(sic) CONSTRUCCION(sic) Y PROMOCION(sic).” y “EXCEPCIÓN INNOMINADA”.

La sociedad demanda CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. igualmente se opuso a las pretensiones y formuló como excepciones: “a) INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL”; “b) FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA”; “c) PRINCIPIO NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA” y “EXCEPCIONES GENÉRICAS”

El 7 de junio de 2023, se efectúo la audiencia inicial donde se practicaron interrogatorios y se decretaron pruebas y el 7 de diciembre del año que transcurre se practicó la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se practicaron las pruebas decretadas, se corrió traslado para alegar y en aplicación del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, se emitió el sentido del fallo, por lo que en uso de tal prerrogativa, se profiriere sentencia por escrito.

CONSIDERACIONES

Cabe señalar que no encuentra el Despacho nulidad que invalide lo actuado, la demanda está presentada con todas las formalidades que exige la ley, así como las partes se encuentran debidamente representadas para actuar.

El problema jurídico que se estableció desde la audiencia inicial consistió en determinar si la sociedad ***CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I cuya vocera es ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.*** *incumplieron con las obligaciones contraídas en el Contrato de Vinculación Beneficio de Área FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I y sus otrosíes, suscrito entre ellas y el demandante, y si por tanto son civil y solidariamente responsables del resarcimiento de los perjuicios solicitados en las pretensiones de la demanda.*

Igualmente, si es procedente declarar que las cláusulas: décima, décima primera y décima segunda del referido contrato de vinculación son abusivas o si las excepciones formuladas por las sociedades demandadas enervan las pretensiones de la demanda.

Como se observa del contenido de los hechos y pretensiones de la demanda principal, es claro que se trata de un trámite de responsabilidad civil contractual toda vez que se solicitó la declaración de incumplimiento de la sociedad demandada como del patrimonio autónomo que está bajo la vocería de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. de las obligaciones contenidas en el Contrato de Vinculación Beneficio de Área Fideicomiso Recursos Proyecto EVA Girardot Etapa 1 – Referencia 17000-8830 APARTAMENTO TORRE 1 MANAZANA A.

Realizada la anterior precisión, para que se configure la responsabilidad civil contractual, se exige los siguientes elementos:

a) *La existencia de un vínculo contractual;*
b) *El incumplimiento del contrato o su cumplimiento defectuoso por parte del demandado;*
c) *Que el incumplimiento de la obligación acarree un daño o perjuicio al demandante y*
d) *La relación de causalidad entre el daño y la culpa contractual del demandado.*

El vínculo contractual se acreditó con el referido documento denominado Contrato de Vinculación Beneficio de Área Fideicomiso Recursos Proyecto EVA Girardot Etapa 1 – Referencia 17000-8830 APARTAMENTO TORRE 1 MANAZANA A, aportado con la demanda, donde funge como fideicomitente la sociedad CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y como beneficiario de área el acá demandante.

Como se invocó en las pretensiones de la demanda, el incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada como del patrimonio autónomo, le corresponde a la parte actora, el deber de demostrar que los demandados incumplieron las obligaciones consignadas en el referido Contrato de Vinculación objeto de demanda y el perjuicio causado.

A la par, debe probar la adecuada relación de causalidad entre la culpa y el daño aducido, a fin de que haya viabilidad para la prosperidad de las pretensiones invocadas.

Por otro lado, la parte demandada tiene la posibilidad de exonerarse de responsabilidad si acredita el cumplimiento contractual; o que el hecho dañoso se produjo con ocasión de una fuerza mayor; por caso fortuito; el hecho de un tercero o por culpa exclusiva de la víctima.

El artículo 1602 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes; a su turno el artículo 1603 del mismo Código dispone que la ejecución de los contratos debe hacerse de buena fe y por tanto obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley, pertenecen a ella.

Conforme a lo anterior, los contratos deben realizarse en la forma prevista por las partes, pues de lo contrario se incurre en un incumplimiento al convenio por ellos pactado.

La parte actora sustentó la demanda, en que los demandados han incurrido en negligencias e incumplimientos contractuales tales como que no se ha efectuado la individualización de los servicios públicos; no ha entregado las zonas comunes; que las piscinas no puedan ser usadas; que evadieron su obligación de entregar un apartamento vacacional y

recreacional escudándose en cláusulas abusivas insertas en el contrato de adhesión y que a pesar de haberse realizado la entrega material del apartamento, ni este ni el Conjunto estaban en condiciones de ser usados como lugar vacacional, ni recreacional, ni residencial, ni puede ser utilizado.

No obstante lo anterior, en el presente trámite, es claro que el Contrato de Vinculación que es objeto de demanda, se agotó con la escrituración del inmueble en favor de la parte demandante y por tanto este ya es ineficaz, de modo que no es posible pretender derivar un incumplimiento, cuando este ya no tiene vida jurídica.

En efecto, en primer lugar, se constituyó el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso Recursos Proyecto Eva Girardot Etapa I de fecha 3 de abril de 2014 suscrito entre el representante legal de CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. en calidad de fideicomitente y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como FIDUCIARIA, donde se determinó en la cláusula primera, numeral 2, que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. administrará en calidad de fiduciario el contrato de Fiducia Mercantil de Administración, en los términos del convenio y de las normas aplicables al respecto.

En la misma cláusula primera, numeral 4. se señaló que el proyecto, corresponde a la primera etapa del proyecto denominado Eva Punta Arena

que consta de 70 apartamentos; en el numeral 5. que el beneficiario es el Fideicomitente.

En el numeral 6. se definió que los beneficiarios de área son las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del mismo, adquirirán dicha calidad respecto del FIDEICOMISO RECURSOS EVA GIRARDOT ETAPA I con relación a una o varias unidades del proyecto. Para el presente proceso, el beneficiario de área era el señor MARÍN ARBELÁEZ, acá demandante.

En el numeral 7. se determinó que el Contrato de Vinculación, acá demandado, es el documento contractual suscrito entre el Fideicomitente, los beneficiarios de área y el Fideicomiso, en el cual se establece la unidad a ser transferida y el valor de la misma, por tanto, este convenio, es de los que la doctrina, denomina, como contratos multilaterales, dado que participan más de dos partes.

En el numeral 8. se determinó que el Fideicomiso Parqueo, es el patrimonio autónomo que es el titular de los derechos de dominio sobre el bien inmueble en el cual se ha de adelantar el proyecto.

El objeto del contrato se fijó en la cláusula segunda, con el fin de que la Fiduciaria reciba para el FIDEICOMISO RECURSOS, los aportes del Fideicomitente, así como los Beneficiarios de Área, que se obligan a

entregar mediante la firma de los Contratos de Vinculación y se inviertan de acuerdo con lo previsto en dicho documento.

En segundo lugar, se aportó el Contrato de Vinculación que es el aquí demandado, suscrito el 15 de mayo de 2015, donde se fijó en la cláusula primera, que su objeto consiste en establecer las condiciones por las cuales, el beneficiario de área, acá demandante, se vincula al FIDEICOMISO RECURSOS, mediante la entrega de dineros y se le confiere el derecho a recibir como beneficio, la propiedad que le será transferida por el Fideicomiso Lote y la entrega material de la unidad inmobiliaria, apartamento 307.

En la misma cláusula se estipuló que el beneficiario de área, acá demandante se vincula al FIDEICOMISO RECURSOS con el propósito de recibir a la terminación del proyecto el referido apartamento 307 y el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Se agregó que el presente documento no constituye promesa de compraventa.

En la cláusula décima, sobre otorgamiento de la escritura pública sobre la cual se transfiere el derecho de dominio del inmueble, se señaló que esta se otorgará por la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO PARQUEO y el Fideicomitente como responsable de la gerencia y construcción y por el beneficiario de área con al menos 30 días calendario de anticipación, para

lo cual deberá haber cancelado todos los aportes y tener el crédito aprobado.

Al respecto ha de señalarse, por tanto, que con la suscripción de la escritura pública, el Contrato de Vinculación y sus otrosíes devienen ya en ineficaces, pues como se citó anteriormente, su objeto, estipulado en la cláusula primera era "… establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO RECURSOS mediante la entrega de recursos de dinero, que les confieren el derecho a recibir como beneficio la propiedad que le será transferida por el FIDEICOMISO LOTE y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s)."

Por tanto, el FIDEICOMISO RECURSOS que se constituyó para el acá demandante, al haber recaudado las sumas correspondientes del señor MARÍN ARBELÁEZ y transferirlos a la Constructora, dejó de existir, así como las obligaciones contenidas en el respectivo Contrato de Vinculación, pues el trámite a seguir fue el otorgamiento de la escritura pública del inmueble, en este caso del apartamento 307, por parte del FIDEICOMISO LOTE, lo que conllevó a la extinción del convenio demandado.

En efecto, en el presente proceso, obra la escritura pública No.1661 del 28 de diciembre de 2017, por medio de la cual se realizó la transferencia de dominio del apartamento 307 a título de beneficio en Fiducia Mercantil, por parte de la Fiduciaria, pero ya, no por parte del FIDEICOMISO

RECURSOS que fue el demandado, sino del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO PARQUEO EVA GIRARDOT al acá demandante e identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-101614.

*En el numeral sexto de los antecedentes de la citada escritura se plasmó "Que en virtud de la ejecución del contrato de vinculación, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE**, por instrucción del FIDEICOMITENTE, procede a otorgar la presente escritura pública…". (subraya y negrilla fuera de texto)*

En la cláusula primera se determinó que el objeto es que la fiduciaria en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO PARQUEO EVA GIRARDOT, transfiere a "TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL a favor de FERNANDO MARÍN ARBELÁEZ en calidad de BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce…" sobre el apartamento 307.

En la cláusula cuarta de la escritura, se puso de presente que el CONJUNTO RESIDENCIAL EVA PUNTA ARENA P.H. ETAPA 1 EDIFICIO 1, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos de la Ley 675 de 2001 y elevado a escritura pública 986 del 8 de septiembre de 2017 de la Notaría 70 de Bogotá D.C., y que "EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA queda(n) en todo sujeto(s) a dicho Reglamento…".

Igualmente, en la cláusula sexta de la escritura, se determinó que el inmueble será entregado por el FIDEICOMITENTE, el día hábil siguiente a la firma de la escritura, mediante acta e inventario detallado, documento que obra en el expediente, firmado por el acá demandante.

Finalmente cabe resaltar, que en la página 18 de la referida escritura, el demandante manifestó que "a. Acepta(n) esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.".

Manifestó en el literal d. que "Declara(n) a paz y salvo a ***ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.****, como sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora fiduciaria de los patrimonios autónomos denominados* ***FIDEICOMISO PARQUEO EVA GIRARDOT y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I EDIFICIO I****, por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución de los contratos de fiducia que originaron la constitución de los referidos* ***FIDEICOMISOS.****".*

Conforme a lo anterior, el Contrato de Vinculación, así como el FIDEICOMISO RECURSOS objeto de demanda, tenía un carácter provisional y transitorio, el cual se agotó al momento de la transferencia del derecho real de dominio, por medio de la referida escritura pública, la cual además ya fue objeto de registro, según obra en la anotación 4 del certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-

101614 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot – Cundinamarca.

En efecto, al cumplirse las condiciones impuestas en el Contrato de Vinculación, en especial la del otorgamiento de la escritura y la entrega del inmueble al demandante, el citado contrato dejó de existir, pues se perfeccionó el negocio para el cual fue creado.

Lo anterior se ratificó en la página 18 de la escritura del inmueble, puesto que en el literal e. el demandante manifestó que "Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación de beneficiario de área al ***FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I EDIFICIO I****".*

Así las cosas, no es posible demandar un negocio jurídico que ya se encuentra agotado y que produjo los efectos para los cuales fue convenido, esto es recaudar los recursos para la unidad inmobiliaria apartamento 307 y su consecuente, escrituración, inscripción y entrega, por lo cual, las obligaciones contenidas en el Contrato de Vinculación, se extinguieron cuando se otorgó el título que traspaso el derecho de dominio sobre el inmueble al demandante, por lo que a partir de ese momento el contrato demandado no produce más relaciones y obligaciones entre los contratantes.

Por otro lado, si el demandante consideraba que el inmueble no se encontraba en condiciones de uso para vivienda, como manifestó en los hechos, pretensiones e interrogatorio, tenía la potestad de haber descrito esa situación en el documento denominado "ACTA DE RECIBO Y ENTREGA" del apartamento 307, firmado por el demandante y el Fideicomitente el 28 de abril de 2018, el cual se aportó con la subsanación de la demanda y en donde en el espacio dejado para observaciones, la única insatisfacción que se manifestó por parte del demandante fue "1. PUERTA MUEBLE ALTO COCINA CAMBAR DONDE VA PLATILLERO", mas no se puso de presente a la Constructora ninguna otra circunstancia, como las que se mencionaron en el presente trámite, tales como que no es apto para vivir.

*Por el contrario, en tal documento se dejó expresamente consignado que el beneficiario de área "**recibe a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por EL FIDEICOMITENTE… firmada en señal de aceptación.**" (subraya y negrilla fuera de texto).*

*En tales circunstancias, si bien en el extinto Contrato de Vinculación, se pactó por las partes, en la cláusula décima primera, sobre entrega material, que el beneficiario de área no puede abstenerse de recibir la unidad inmobiliaria, "por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, **para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de***

entrega. *Por tanto si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstiene(n) de recibir la unidad sin causa justificada, esta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción."* ***(subraya y negrilla fuera de texto), si facultaba para que se dejaran las respectivas constancias en el acta de entrega, no obstante, se repite, la única inconformidad que puso el demandante en este documento fue la puerta de un mueble de la cocina, más no que este no fuera apto para su uso.***

Igualmente en dicha acta, se dejó expresa constancia que el "*servicio de energía es PROVISIONAL****", es decir que se aceptó que aún no se había individualizado.***

En conclusión, las pretensiones fundadas en el Contrato de Vinculación, o que las cláusulas décima, décima primera y décima segunda eran abusivas, o que la escrituración no se hizo en un tiempo razonable, para este Despacho no tienen fundamento, independientemente del incumplimiento o no en que hayan podido incurrir los demandados de tal convenio, sino porque el contrato demandado dejó de existir cuando se protocolizó la escritura pública y se efectúo la entrega del inmueble al demandante a entera satisfacción, como consta en el acta de recibo, por lo que habrá de declararse probada la excepción de oficio "*IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL SOBRE EL CONTRATO DE VINCULACIÓN DEMANDADO****" por las razones expuestas.***

En igual sentido, resultan improcedentes las pretensiones sobre Resolución del Contrato, pues como se ha dicho de manera precedente, este terminó su objeto y eficacia, al momento de haberse realizado la escrituración, titulación y entrega al demandante del inmueble sobre el cual se había comprometido a adquirir por medio del Contrato de Vinculación.

Finalmente, en lo referente a las pretensiones, sobre entrega de zonas comunes no esenciales como las piscinas, canchas de tenis, entre otras, el demandante no cuenta legitimación por cuanto el inciso segundo del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 determina que "Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad."

Conforme a la norma citada, el demandante no cuenta con legitimación para exigir la entrega de los bienes comunes no esenciales como las piscinas, cancha de tenis, entre otras, de las que se duele dado que la norma antes transcrita refiere que estas se entregan a las personas que designe la asamblea general o al administrador definitivo, cuando la enajenación de bienes privados, represente el 51% de los coeficientes de copropiedad, lo cual en el presente trámite no ha acontecido.

Como manifestaron las partes en los interrogatorios y testimonios, ni a la fecha de presentación de la demanda, ni incluso aún se ha enajenado más del 51% de las unidades que conforman el Conjunto donde se ubica el inmueble de propiedad del demandante, ni cuenta con asamblea de copropietarios, ni administrador definitivo, por lo que, la entrega de zonas comunes no esenciales de las que se queja el demandante aún no se han entregado al órgano competente para ello, quien es el legitimado para exigirlo y además solicitar los arreglos y reparaciones en nombre de la copropiedad, por lo que la presente acción impetrada resulta improcedente para los fines que pretende el demandante en las pretensiones de la demanda.

En conclusión, con las pruebas allegadas y recaudadas, es claro, que el Contrato de Vinculación objeto de solicitud de declaración de responsabilidad civil contractual es ineficaz por las razones ya expuestas; sumado a que el demandante carece de legitimación por activa para solicitar la entrega de las zonas comunes no esenciales referidas en el escrito de demanda como se expuso anteriormente, por lo que las pretensiones principales y subsidiarias solicitadas habrán de negarse

En mérito de lo expuesto el ***JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.,*** *administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR *probada de oficio la excepción de "IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL SOBRE EL CONTRATO DE VINCULACIÓN DEMANDADO" por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.*

SEGUNDO: *Como consecuencia de lo anterior,* ***NEGAR*** *las pretensiones principales como subsidiarias de la demanda.*

TERCERO: CONDENAR *en costas al demandante FERNANDO MARÍN ARBELÁEZ a favor de la parte demandada.* ***FIJAR*** *como agencias en derecho la suma de $12.000.000.00.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado electrónicamente
CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. **159** hoy **19 de diciembre de 2023** a las **8:00** a.m.

MARÍA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:

Constanza Alicia Pineros Vargas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 038

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **408671ecb097d79060d74181e25bcc3b790dd951ca2de00de4de5647f22225c2**

Documento generado en 18/12/2023 11:17:50 AM

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