

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

SENTENCIA CIVIL

Catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Aprobado mediante acta N° 0084 del 14 de febrero de 2023

20-001-31-03-005-2016-00131-03 Proceso Responsabilidad Civil Contractual promovido por EFRAIN ALBERTO ARMENTA FUENTES contra INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y CIA. LTDA.

1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022, por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ** y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH** quien la preside como ponente, procede a decidir sobre la apelación de la sentencia proferida el 15 de diciembre de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES.

2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN

2.1.1. HECHOS

2.1.1.1. Mediante escritura pública No. 2236 del 31 de agosto de 2010, de la Notaría Segunda de Valledupar la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D), adquiere por compraventa suscrita con INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y CIA. LTDA., los siguientes lotes ubicados en la CIUDADELA

ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA -, denominados: LOTE No. 1, LOTE No. 2 y LOTE No.8 ubicados en la manzana F e identificado bajo las matrículas inmobiliarias 190-127982, 190-127983 y 190-127989 respectivamente.

2.1.1.2. Afirma el demandante que la referida escritura de compraventa, contiene en sus cláusulas quinta y sexta, que los predios que se dan en venta mediante el acto jurídico señalado se encuentran libre de toda clase de gravámenes, derecho de usufructo, uso de habitación y servidumbres, limitaciones o condiciones de dominio y demás vicios redhibitorios, y en todo caso el vendedor se compromete a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la ley, así mismo en la cláusula sexta denominada “*Entrega*”, se deja constancia que en la fecha hace entrega real, material y efectiva del inmueble vendido, sin reservas ni limitaciones de ninguna clase.

2.1.1.3. Refiere que a pesar de la demandada haber recibido respuesta negativa por parte de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos respecto a la consulta de constitución de un régimen de propiedad horizontal sobre los predios de la CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA -, por encontrarse el folio de matrícula inmobiliaria que identifica la escritura pública de División material, donde se despenden 123 lotes, en estado cerrado, sin la anuencia de los propietarios de dichos predios, el señor JORGE MARIO GARCIA MAESTRE, actuando “*según su decir*”, en nombre y representación de la Junta de Copropietarios, mediante escritura pública No. 896 del 16 de abril de 2012 protocoliza el reglamento de propiedad horizontal y manifiestan que el proyecto urbanístico se denomina UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL.

2.1.1.4. La señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA, fallece el 18 de diciembre de 2014, y mediante sucesión realizada mediante escritura pública No. 3137 del 14 de septiembre de 2015, los lotes identificados con las matrículas inmobiliarias 190-127982, 190-127983 y 190-127989, son trasladados al patrimonio de EFRAIN ALBERTO ARMENTA FUENTES, en razón de ser hijo de la causante, de tal modo que al realizar la inscripción del reglamento de propiedad horizontal afirma el demandante que se cambiaron las condiciones del negocio inicial, y consecuencia con dicha limitación a la propiedad se le impidió la construcción de un edificio multifamiliar en los predios de su propiedad causándole perjuicios de índole económico, moral y psíquico.

2.2. PRETENSIONES.

2.2.1. Se declare que la sociedad INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO LTDA, es responsable civilmente de todos los daños y perjuicios ocasionados a EFRAÍN ALBERTO ARMENTA FUENTES con ocasión de todas y cada de las irregularidades cometidas por los demandados con causa del proyecto urbanístico ROSARIO REAL

PRIMERA ETAPA, O UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL-PRIMERA ETAPA -.

2.2.2. Como consecuencia de la anterior declaración se condene a la sociedad INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO LTDA, al pago de la suma equivalente a 6.430 SMLMV, como indemnización de los perjuicios materiales en su carácter de lucro cesante ocasionado, y así mismo el pago del monto máximo legal y jurisprudencial por daños morales causados al actor.

2.2.3. Se condene al pago de los intereses sobre las sumas que se fije como indemnización, liquidados desde el momento mismo de los hechos generadores de la responsabilidad civil extracontractual tantas veces mencionada y hasta el momento real y efectivo del pago de la obligación.

2.2.4. Que la demandada hará todo lo necesario para restituir al demandante TODOS los derechos sobre su bien inmueble y que en cumplimiento de las cláusulas QUINTA Y SEXTA de la escritura Pública de venta No. 2236 de agosto 31 de 2010, de la Notaría Segunda de Valledupar.

2.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

La demandada se pronuncia frente a los supuestos facticos presentes en el libelo genitor, manifestando que, algunos no le constan y otros no son ciertos, tiene a bien precisar en su defensa que, si bien es cierto, se celebró un contrato de compraventa con la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D), respecto de los lotes 1,2, y 8 de la manzana F, del proyecto CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA, en la fecha indicada, - 31 de agosto de 2010 -, dichos lotes son unifamiliares sometidos bajo la resolución 1387 del 13 de abril del 2009 otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, por la cual también se autorizó cambiar la denominación del proyecto urbanístico CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA por UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL-PRIMERA ETAPA, y que la protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal fue decisión de los copropietarios de la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL-PRIMERA ETAPA.

Por lo anterior considera infundadas las pretensiones de la acción incoada y se opone a todas y cada una de ellas, proponiendo como excepciones *“Inexistencia de responsabilidad civil contractual”, “Ausencia de daño y perjuicio”, “prescripción”, “falta de legitimación en la causa por activa y pasiva e inexistencia del vínculo jurídico contractual entre las partes”*.

Declaró probada la excepción denominada *“inexistencia de responsabilidad civil contractual, ausencia de daño y perjuicio*, presentada por la parte demandada INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y CIA LTDA, y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda.

2.5. PROBLEMA JURÍDICO ABORDADO POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.

Una vez estudiadas la demanda y la contestación de la misma, el Juez de primera instancia fijó la Litis en:

1º Determinar si el demandante cumple con su deber de probar los elementos axiológicos para declarar la responsabilidad civil contractual derivada del contrato de compraventa suscrito con la entidad demandada, o si por el contrario se ha celebrado bajo el cumplimiento de los presupuestos legales y las obligaciones mutuas.

2º Establecer si se ha configurado el fenómeno de la prescripción o la falta de legitimación en la causa por activa o por pasiva.

En primer lugar encuentra el despacho, en consonancia con las pruebas recaudadas que efectivamente existe un contrato de compraventa el que ha sido suscrito entre INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y COMPAÑÍA LTDA y la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), celebrado el 31 de agosto de 2010 y se constituye en ley para las partes que lo suscriben, y del que se ha probado el pago del precio justo a la entrega material de la cosa vendida, es decir que este contrato de compraventa se dan cada uno de los requisitos del mismo, pero considera importante resaltar que aunque la acción indemnizatoria se soporta en el contrato de compraventa, sobre el mismo no se realizó censura alguna, pues el punto neurálgico desde la óptica del demandante, radica en la inconformidad con respecto a la limitación del dominio que se impone con la inscripción del reglamento de la propiedad horizontal por acto de fecha 04 de mayo de 2012 es decir, con posterioridad a la celebración del contrato, lo que es entendible que el demandante en esta oportunidad no hizo parte de la relación contractual por tanto mal haría en pretender objetar en que lo ha realizado su causante.

Considera la Juez de primera instancia no encontrarse probados los elementos de la responsabilidad ya que se atribuyen actos independientes y que circulan con el derecho a la propiedad pero que no provienen del contrato propiamente dicho, así las cosas teniendo en cuenta que el contrato de compraventa fue celebrado en debida forma, y que en ningún momento se hizo uso del derecho de retracto o se reclamó su incumplimiento por alguna de las partes o el resarcimiento por causa del incumplimiento, no corresponde en este punto realizar conclusiones distintas a lo plasmado documentalmente, máxime cuando el demandante adquiere la propiedad a través de sucesión y con ello toma los bienes en las condiciones en que las hubiera tenido su propietario inicial, mismo que todos los actos inscritos con anterioridad para determinar su validez en razón de que no es compatible con la acción impetrada pues pudo haberse impugnado el acta inscrita o demandar su falsedad.

Con respecto al acto que censura el accionante, encuentra el Despacho que no tiene relación directa con los demandados ni con la acción indemnizatoria, pues mal haría este despacho en emitir condenas en contra de un sujeto que no ha realizado la actuación que se considera lesiva, mucho menos que dicho acto provenga de un contrato que ha sido celebrado en debida forma, y sobre ello no fue aprobado lo contrario, constituyendo único elemento de la acción latente en el curso de la demanda, pues en lo que tiene ver daño que alega el demandante aunque pueda probarse su existencia, no puede adjudicarse con responsabilidad al demandado, al no existir un nexo causal con la actuación desplegada dentro de la relación contractual del demandado, lo que no podría tratarse de un daño proveniente de un hecho propio del demandante al no realizar el estudio adecuado de las acciones encaminadas al uso de los bienes objeto de la compraventa, y por su culpa exclusiva que no puede ser atribuida a la sociedad demandada, quien durante los negocios celebrados con la señora fuentes de Armenta, no recibió objeción alguna sobre la situación de los bienes. Entonces al no encontrarse un hecho dañoso en cabeza de los demandados no puede darse tratamiento de daño a las pérdidas económicas sustentadas por el demandante, ya que la relación de causalidad se encuentra en ruptura desde la propia relación de la demanda inicial, en la que pretende objetar la manera en la que se celebra el contrato, pero con base en actos que ejecutaron terceros aparentemente con la anuencia de los propietarios y sobre lo cual no pudo probarse ninguna otra cosa ya que corresponde al juicio civil las pruebas actualmente controvertidas.

Respecto a las excepciones formuladas denominadas "*prescripción, falta de legitimación en la causa por activa y pasiva e inexistencia del vínculo jurídico contractual entre las partes*", la Juez de la instancia precedente las aborda en conjunto al considerar que no se encuentran probadas dentro del asunto en estudio por una misma razón, ello es que al no tratarse de una acción de saneamiento por evicción si no de una acción indemnizatoria por cuenta de una relación civil contractual, el término para su interposición, la legitimación y el vínculo, nacen en el momento en que le son adjudicados los bienes al demandante, es decir desde que se convierte en propietario de los inmuebles objeto del contrato de compraventa con los cual le asiste interés de reclamar al vendedor los perjuicios que considera causados, y que lo habilita para interponer las acciones en procuración del reconocimiento de derecho presuntamente en su favor, entendido entonces que al momento de presentación de la demandad solo habían transcurrido dos años desde que se habían adjudicado los bienes, lo que resulta dentro del término legal y es dirigido contra el extremo contractual que fungía como vendedor al momento de su celebración, lo que no lo vincula contractualmente pero lo legitima como beneficiario de los bienes ahora de su propiedad.

3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Una vez apelada la sentencia, mediante auto interlocutorio del 1º de marzo de 2022 se corrió traslado a la parte recurrente para que sustentara por escrito su medio de impugnación, la cual lo hizo esgrimiendo los siguientes tópicos:

Se reitera el recurrente respecto a que es un hecho cierto que la afectación por parte de la empresa, consistente en la limitación a la propiedad de no construir un edificio multifamiliar, ocurrió con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, lo cual quedó demostrado a través de documentos obrantes en el proceso, tales como los certificados de Instrumentos Públicos. Argumentando además que, de las seis cláusulas contentivas en la escritura pública de compraventa, no existe alguna que hable de restricción para el uso o usufructo de los bienes adquiridos, contrario sensu, si está plasmado en la cláusula quinta, el saneamiento, textualmente dice libre de toda clase de gravámenes, derecho de usufructo, uso de habitación y servidumbres, limitaciones o condiciones de dominio y demás vicios redhibitorios, y en todo caso el vendedor se compromete a salir al saneamiento.

4. TRASLADO DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Posteriormente, mediante auto interlocutorio del 1º de abril de 2022, se corrió traslado a la parte no recurrente, del escrito de sustentación del recurso a fin de que presentara su pronunciamiento, la cual frente a los tópicos de la alzada referidos en líneas precedentes se pronuncia bajo los siguientes argumentos:

Tiene a bien resaltar que la licencia del proyecto urbanístico denominado CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA, fue aprobado mediante resolución 1387 del 13 de abril de 2009, siendo otorgada para 109 lotes unifamiliares y 4 lotes multifamiliares, por lo que al revisar dicha resolución y la escritura pública 2847 del 19 de noviembre de 2009, se establece que los lotes 1,2 y 8 de la manzana F, son lotes unifamiliares y no multifamiliares, los cuales están sometidos a una licencia de urbanismo y cerramiento, por lo anterior la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), siempre tuvo conocimiento de tal situación, y desde la suscripción de la compraventa con ella, nunca existió la posibilidad que estos lotes se pudiese construir un edificio de 8 pisos, por las razones expuestas, y en consecuencia no existe daño y mucho menos perjuicio.

Aunado a ello refiere que el reglamento de propiedad horizontal de la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL - PRIMERA ETAPA, no fue objeto de demanda judicial de impugnación de decisiones como lo establece el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

5. CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente

para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso (principio de consonancia).

5.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO.

En atención a los reparos realizados por el extremo recurrente se tendrán como problema jurídico a desatar el siguiente:

¿La inscripción del reglamento de propiedad horizontal sobre los predios objeto de litigio posterior a la compraventa, originó el daño alegado por el demandante? En caso afirmativo ¿Hay lugar a la indemnización incoada?

5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

5.3.1. CÓDIGO CIVIL.

Artículo 1849: CONCEPTO DE COMPRAVENTA: *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*

Artículo 1857: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA: *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Artículo 1880: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: *Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.*

Artículo 1928: OBLIGACIÓN DEL COMPRADOR: *La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.*

5.3.1. LEY 675 DE 2001.

ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En

el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

5.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL.

5.4.1.1 Sobre los elementos que exige demostrar la responsabilidad civil contractual: Sentencia SC1962-2022 del 28 de junio de 2022, Rad. 11001-31-03-023-2017-00478-01, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

“(…) La responsabilidad civil contractual exige demostrar los siguientes elementos: (i). La existencia de un contrato válido; (ii); El incumplimiento -doloso o culposo- de la otra parte; (iii). El perjuicio; (iv). El nexo causal, en una relación de causa y efecto, entre el proceder de la convocada y las consecuencias que ello le produjo en el plano patrimonial o inmaterial; y (v). La mora, supuesto que variará, en cada evento, dependiendo de la clase de prestación insoluta. (…)”

5.4.1.2 Sobre la confluencia de la propiedad unitaria y la proindiviso o comunitaria en el régimen de propiedad horizontal: Sentencia SC563-2021 del 01 de marzo de 2021, Rad. 11001-31-03-016-2012-00639-01, M.P. FRANCISCO TERNERA BARRIOS.

“(…) Observa la Corte que la regulación del régimen de propiedad horizontal se caracteriza por reconocer que en esta forma especial de propiedad son esenciales, entre otros elementos, la confluencia de bienes privados y comunes. Estos últimos han sido considerados como de propiedad común y proindiviso de los titulares de las áreas privadas (como en la Ley 182 de 1948 y en la actual 675 de 2001) o como bienes de propiedad de la persona jurídica que administra la propiedad horizontal (ley 16 de 1985). (…)”

“(…) En lo que atañe a la materia que se analiza, se caracteriza esta regulación legal por establecer un régimen de coexistencia del derecho de propiedad exclusiva de unos bienes de dominio particular y un derecho proporcional de copropiedad que los titulares de aquellos ejercen en los bienes comunes (recuérdese que estos podían ser de propiedad de la persona jurídica administradora en el régimen de la ley 16 de 1985). Por lo demás, es distintivo de esta regulación la creación de una persona jurídica sui generis, cuya función es la administración de los bienes comunes. (…)”

6. CASO EN CONCRETO.

Pretende el actor en el particular, se declare responsable civilmente a la demandada INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y COMPAÑÍA LTDA, por los daños y perjuicios causados y en consecuencia se condene al pago de la indemnización, en ocasión a la limitación impuesta a predios de su propiedad adquiridos por sucesión, consistente en la imposición del régimen de propiedad horizontal, impuesta con según el demandante con posterioridad a la fecha en se realizó la compraventa, lo que le impidió la construcción de un proyecto inmobiliario de un edificio de 8 pisos.

Por su parte la demandada, aduce en su defensa que, si bien es cierto, se celebró un contrato de compraventa con la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D), respecto de los lotes 1,2, y 8 de la manzana F, del proyecto CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA, en la fecha indicada, - 31 de agosto de 2010 -, dichos lotes son unifamiliares sometidos bajo la resolución 1387 del 13 de abril del 2009 otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, por lo que no habría lugar a la construcción de un edificio de 8 pisos en los predios objeto del litigio.

En providencia de calenda 15 de diciembre de 2020 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar declaró probada la excepción denominada *“inexistencia de responsabilidad civil contractual, ausencia de daño y perjuicio*, presentada por la parte demandada INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y CIA LTDA, y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda.

¿La inscripción del reglamento de propiedad horizontal sobre los predios objeto de litigio posterior a la compraventa, originó el daño alegado por el demandante? En caso afirmativo ¿Hay lugar a la indemnización incoada?

En primer lugar, a efectos de claridad y contextualización considera la Sala pertinente realizar una plena identificación de los predios objeto de la Litis, la forma de adquisición de los mismos, entre otros aspectos, hasta llegar al punto álgido del recurso, esto es, la constitución del régimen de propiedad horizontal a dichos predios, siendo esto el disgusto principal del actor, considerando que con la referida limitación a la propiedad se le causó perjuicio al no permitirle el desarrollo de su proyecto inmobiliario consistente en la construcción de un edificio multifamiliar.

Así entonces, se tiene en principio la existencia de un predio de mayor extensión, denominado Lote 1B, identificado bajo el No. de matrícula inmobiliaria 190-106059, de propiedad de sociedad demandada INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y CIA. LTDA., sobre el cual mediante escritura pública No. 2847 de fecha 19 de noviembre de 2009, se realizó división material, desprendiéndose 113 lotes, cada uno con su matrícula inmobiliaria independiente, de los cuales 109 fueron destinados para viviendas unifamiliares y 4 como multifamiliares, la anterior actuación fue realizada por la sociedad propietaria de conformidad con la licencia

de urbanismo y construcción de cerramiento de fecha 13 de abril de 2009, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, en el proyecto denominado CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA, acto seguido y así fue relatado en el hecho 7º del libelo genitor por el demandante, una vez iniciado el proyecto inmobiliario, la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), madre del hoy actor, adquiere a través de compraventa a INVERSIONES GUTIERREZ PUMAREJO Y CIA. LTDA., mediante escritura pública No. 2236 del 31 de agosto de 2010, los siguientes lotes: LOTE No. 1, LOTE No. 2 y LOTE No.8 ubicados en la manzana F de la CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA e identificados bajo las matrículas inmobiliarias 190-127982, 190-127983 y 190-127989 respectivamente.

Posterior a ello, mediante escritura pública No. 896 del 14 de abril de 2012, se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal sobre la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL - PRIMERA ETAPA, constituyendo bajo tal régimen, todos los predios de la unidad inmobiliaria, entre ellos los de propiedad de la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), identificados bajo las matrículas inmobiliarias señaladas en precedencia. Finalmente, al fallecer la propietaria de los predios objeto de la Litis, mediante sucesión constituida en escritura pública No. 3137 del 14 de septiembre de 2015, le es adjudicado el dominio de los lotes; LOTE No. 1, LOTE No. 2 y LOTE No.8 ubicados en la manzana F de la CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA e identificados bajo las matrículas inmobiliarias 190-127982, 190-127983 y 190-127989 respectivamente, al hoy actor, señor EFRAIN ALBERTO ARMENTA FUENTES, en calidad de hijo del causante.

Una vez establecidos los supuestos como el origen, modo de adquisición, limitaciones y demás anotaciones sobre los predios objeto del litigio, hasta llegar a la adjudicación del hoy actor, se adentrará la Sala a desatar el cuestionamiento planteado, teniendo como probanzas objeto de estudio las siguientes:

- ✓ Fl. 67- 69: Escritura pública de compraventa No. 2236 del 31 de agosto de 2010, por medio de la cual la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.) compra a la sociedad demandada los siguientes lotes: LOTE No. 1, LOTE No. 2 y LOTE No.8 ubicados en la manzana F de la CIUDADELA ROSARIO REAL – PRIMERA ETAPA e identificados bajo las matrículas inmobiliarias 190-127982, 190-127983 y 190-127989 respectivamente.
- ✓ Fl. 70-71: Certificado de tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar del predio denominado Lote 8 Manzana F Ciudadela Rosario Real, identificado con el No. de matrícula Inmobiliaria 190-127989, sobre el cual reposa en la Anotación No. 3 de fecha 04 de mayo de 2012, el acto de limitación al dominio – constitución reglamento de propiedad horizontal y

Anotación No. 4 donde se adjudica en sucesión el dominio del bien al señor EFRAIN ALBERTO ARMENTA FUENTES.

- ✓ Fl. 72-73 Certificado de tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar del predio denominado Lote 2 Manzana F Ciudadela Rosario Real, identificado con el No. de matrícula Inmobiliaria 190-127983, sobre el cual reposa en la Anotación No. 3 de fecha 04 de mayo de 2012, el acto de limitación al dominio – constitución reglamento de propiedad horizontal y Anotación No. 4 donde se adjudica en sucesión el dominio del bien al señor EFRAIN ALBERTO ARMENTA FUENTES.
- ✓ Fl. 74-75: Certificado de tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar del predio denominado Lote 1 Manzana F Ciudadela Rosario Real, identificado con el No. de matrícula Inmobiliaria 190-127982, sobre el cual reposa en la Anotación No. 3 de fecha 04 de mayo de 2012, el acto de limitación al dominio – constitución reglamento de propiedad horizontal y Anotación No. 4 donde se adjudica en sucesión el dominio del bien al señor EFRAIN ALBERTO ARMENTA FUENTES.
- ✓ Fl. 205 C-2: Resolución No. 1387 del 13 de abril de 2009 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, por medio de la cual se concede licencia de urbanismo y construcción de cerramiento a GUTIERREZ Y PUMAREJO & CIA S. EN C. en el proyecto urbanístico denominado CIUDADELA ROSARIO REAL PRIMERA ETAPA en jurisdicción del municipio de Valledupar, de donde se desprende que los lotes que comprenden la Manzana F están destinados para vivienda unifamiliar.
- ✓ Fl. 303 C-2: Resolución No. 2175 del 10 de agosto de 2011 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, por medio de la cual se hace un Cambio en la denominación del proyecto urbanístico CIUDADELA ROSARIO REAL aprobado mediante resolución No. 1387 del 13 de abril de 2009, y pasa a ser a llamarse UNIDAD INMOBILIARIA ROSARIO REAL, con el fin de constituirse bajo régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Fl. 79-132: Escritura Pública 896 del 16 de abril de 2012 por medio de la cual se inscribe el reglamento de propiedad horizontal sobre un grupo de inmuebles que hacen parte de la UNIDAD INMOBILIARIA ROSARIO REAL, entre ellos los de propiedad del actor, acto que suscribe el señor JORGE MARIO GARCÍA MAESTRE en representación de la Junta de Copropietarios de la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL

En primer lugar, tiene a bien señalar este Cuerpo Colegiado que, al analizar las probanzas referidas, no existe dubitación alguna respecto a la posterioridad del acto de limitación del dominio, - *Constitución del régimen de propiedad horizontal* -, sobre los predios de propiedad del hoy actor, frente a la compraventa de los mismos, pues resulta evidente de los certificados de tradición de los inmuebles identificados bajo los números de matrícula inmobiliaria, 190-127982, 190-127983 y 190-127989,

visibles a folios 70-75 del expediente, desprendiéndose de la Anotación 2, que la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), madre del hoy actor, adquirió el dominio de los lotes mediante escritura pública de compraventa No. 2236 del 31 de agosto de 2010, celebrada con la sociedad demandada, seguidamente reposa en la Anotación No. 3 de fecha 04 de mayo de 2012, el acto de limitación al dominio – constitución reglamento de propiedad horizontal, fecha claramente posterior a la que realizare el acto por el cual adquirió el dominio de los referidos predios la finada madre del actor, quedando como único objeto de estudio para la Sala, verificar si en efecto tal situación causó perjuicios al demandante y en consecuencia es dable la prosperidad de la acción indemnizatoria incoada.

Es sabido, y así lo ha sostenido la Honorable Corte Suprema de Justicia en su Jurisprudencia reciente, la exigencia del lleno de requisitos que comporta la acción indemnizatoria cuando se alega una responsabilidad civil contractual, así quien pretenda lo anterior le asiste el deber de acreditar (i). La existencia de un contrato válido; (ii); El incumplimiento -doloso o culposo- de la otra parte; (iii). El perjuicio; (iv). El nexo causal, en una relación de causa y efecto, entre el proceder de la convocada y las consecuencias que ello le produjo en el plano patrimonial o inmaterial. De tal manera que se hace necesario auscultar en el particular la verificación de los referidos elementos configurativos de la acción incoada.

Sobre el elemento primario, esto es, - *la existencia de un contrato válido* -, se encuentra de plano soportado en la escritura pública de compraventa No. 2236 del 31 de agosto de 2010 tantas veces referida, celebrada entre la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), madre del hoy actor, y la sociedad demanda, por medio de la cual la causante adquiere el derecho real de dominio de los lotes plenamente identificados en precedencia y que hoy son objeto de la Litis.

Respecto del perjuicio aludido por el actor, fundado en la inscripción del reglamento de propiedad horizontal sobre los predios de su propiedad de manera posterior a la venta de los mismos, se permite señalar esta Magistratura en primer lugar que dicha figura es entendida por algunos tratadistas como una clase de propiedad especial o *sui generis*, dada su particularidad, esto es, en ella se conjugan la propiedad unitaria respecto del titular de dominio sobre su casa, apartamento o local, y así mismo se presenta la propiedad indivisa o comunitaria, pues la persona goza de cuota ideal o indivisa de los bienes comunes que comprenden dicha propiedad. En este sentido el acto de someter un bien inmueble al régimen de propiedad horizontal, puede traer consigo limitaciones al dominio, bajo el entendido que los propietarios de los bienes que entran a conformar dicha propiedad horizontal, ahora estarán sujetos a las obligaciones contenidas en la norma especial que regula dicha figura, y lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal constituido por la asamblea de copropietarios, convirtiéndose en restricciones que atacan dentro de los elementos

del dominio el de uso, muestra de ello son las obligaciones contenidas en el artículo 18 de la Ley 675 DE 2001.

El actor alega como daño en razón de la constitución de reglamento de propiedad horizontal a los predios de su propiedad la limitación a construir un edificio multifamiliar en estos, causándole perjuicios de índole económico, moral y psíquico. Frente a este reproche se hace necesario traer dos situaciones que avizora esta Sala de las probanzas obrantes en el plenario, a saber; de la resolución No. 1387 del 13 de abril de 2009 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, por medio de la cual se concede licencia de urbanismo y construcción de cerramiento a GUTIERREZ Y PUMAREJO & CIA S. EN C. en el proyecto urbanístico denominado CIUDADELA ROSARIO REAL PRIMERA ETAPA se desprende que los lotes que comprenden la Manzana F, dentro de los cuales se encuentran los denominados LOTE No. 1, LOTE No. 2 y LOTE No.8 de propiedad del actor en su totalidad están destinados para vivienda unifamiliar, nótese entonces que desde el nacimiento del proyecto urbanístico denominado CIUDADELA ROSARIO REAL PRIMERA ETAPA, los predios objetos de la Litis tenían dicha connotación, y lo más relevante, la citada resolución se expidió con anterioridad a la fecha en que la señora GRACIA ELENA FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.) adquiere a través de compraventa a la sociedad demandada los lotes en cuestión, rememórese que este contrato se realizó el 31 de agosto de 2010, así las cosas, no puede pretender el censor endilgar el impedimento de construir un edificio multifamiliar en los predios que adquirió por sucesión de su finada madre, al acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal cuando resulta palmario que al momento en que se realizó la compraventa de estos, ya estaban destinados a vivienda unifamiliar por vía de la resolución en cita, sin dejar de mencionar que no es precisamente las limitaciones que comprende el reglamento de propiedad horizontal constituido sobre los predios del caso bajo estudio.

En lo atinente a la censura de la forma en que se realizó la inscripción del reglamento de propiedad horizontal, esto es, sin la autorización de la señora FUENTES DE ARMENTA (Q.E.P.D.), obra en el paginarío escritura pública No. 896 del 16 de abril de 2012 por medio de la cual se inscribe el reglamento de propiedad horizontal sobre un grupo de inmuebles que hacen parte de la UNIDAD INMOBILIARIA ROSARIO REAL, entre ellos los de propiedad del actor, acto que suscribe el señor JORGE MARIO GARCÍA MAESTRE en representación de la Junta de Copropietarios de la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ROSARIO REAL, documento que reviste fe pública, por lo cual la Sala le otorga valor probatorio, y al no aflorar prueba en contrario en el proceso respecto de este colige esta Magistratura que la actuación objeto de reproche fue realizada con la anuencia de los propietarios.

Aunado a lo anterior, se tiene que el actor hace referencia en los hechos de la demanda a la cláusula de saneamiento contenida en la escritura pública de compraventa, sobre lo cual se precisa en primer lugar, no es objeto de pretensión y si en gracia de discusión así lo fuere, no corresponde a la acción incoada, y por demás, el acto por el cual se alega el cumplimiento de esta cláusula contractual, no encuadra dentro de las situaciones sobre las que procede la acción de saneamiento, por cuanto, claramente no corresponde a una evicción y mucho menos a uno de los vicios redhibitorios o también llamados ocultos, habida consideración que, el acto de limitación del dominio, como lo manifestó el mismo demandante, y así quedó demostrado, ocurrió con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

Frente a este panorama encuentra este cuerpo Colegiado desprovistos los elementos configurativos de la acción indemnizatoria incoada, habida consideración que la inscripción del reglamento de propiedad horizontal no deriva en el perjuicio económico alegado por el actor, y en ese sentido además de no acreditarse el daño alegado no existe nexo causal, por cuanto, con la inscripción al régimen de propiedad horizontal o sin ella no hubiese podido construir el edificio multifamiliar que pretendía, pues como ya se mencionó la connotación de “*destinado a vivienda unifamiliar*” de los predios de su propiedad fue otorgada con anterioridad a la compraventa de estos suscrita por su fenecida madre.

Por lo anteriormente expuesto, de conformidad con el material probatorio analizado, los preceptos normativos, y la Jurisprudencia, considera este Cuerpo Colegiado, que si bien es cierto la inscripción del reglamento de propiedad horizontal sobre los predios objeto de litigio fue posterior a la compraventa de estos, dicho acto con el cual se limitó el dominio de los predios de propiedad del actor, no puede traducirse tal situación en un hecho generador de un responsabilidad civil contractual, a efectos de configurarse la acción indemnizatoria respecto alegada por el demandante, en consecuencia procede la Sala a COFIRMAR la sentencia objeto de alzada.

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 15 de diciembre de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante, por haber sido vencida en esta instancia. Fíjense como agencias en derecho la suma de un (1) S.M.L.M.V.,

las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad a los artículos 365 y 366 del C.G.P.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión a las partes, para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS

(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,

Ley 2213 de 2022; Art 28 Acuerdo

PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

MAGISTRADO PONENTE

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

MAGISTRADO

ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

MAGISTRADO