

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C, veinticuatro de febrero de dos mil veintidós

*ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co*

**REFERENCIA: 2019 - 00200 -00**

**Declarativo de responsabilidad contractual con demanda de reconvencción**

**ASUNTO: SENTENCIA ESCRITA**

De conformidad con lo decidido en la audiencia anterior, se dicta el fallo escrito cuyo sentido se anunció en dicha oportunidad, por ende, se da aplicación a los postulados del artículo 280 del C. G. P de la forma que sigue:

**SINTESIS DE LA DEMANDA , DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y  
LAS CONTESTACIONES**

Explica la demanda principal que en el año 2018, se realizó entre las entidades CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA 3 Y/O AGRUPACION MULTIFAMILIAR PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, un contrato de obra, a través de la fórmula de PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE, con el objeto de pintar las fachadas del Conjunto Residencial.

Luego de la narración de las circunstancias que rodearon la contratación, indica que el contratista seleccionado y con quien se perfeccionó el contrato fue INGENIERIA DE AVANZADA GROUP S.A.S, por lo cual, esta se obligó a ejecutar la obra, que en lo principal, consistía en la pintura de las fachadas, incluyendo aislamiento, “resane y reposición de graniplast”.

El dicho contrato se suscribió el 26 de febrero de 2018, por un valor de \$207.498.180, firmándose además el acta de inicio el día 12 de marzo de ese mismo año.

Para el 19 de junio de 2018 se acordó la prórroga del término contractual por sesenta días, además de un otro sí por valor de \$ 55.018.803, anotando que la obra tuvo tres (3) suspensiones que en total sumaron 105 días de suspensión de los trabajos.

Luego de señalar las adiciones y el valor total del acuerdo, indica el demandante

principal que el día 21 de febrero de 2019 se hizo entrega de la obra a satisfacción del contratante, tal como consta en el acta de recibo, sin embargo, la propiedad horizontal demandada, no pagó el valor su cargo, por lo que se pide la declaratoria del incumplimiento, y que consecuentemente a la unidad residencial se le condene al pago de \$60.000.000 debidamente indexados, que son las “arras del negocio”, y el saldo del valor del mismo, además de \$90.254.508 por concepto de la cláusula penal acordada entre las partes. Al momento de reformar la demanda, incluyó en este acápite, que se le reconozcan “intereses moratorios” sobre tales sumas.

Por su lado, la copropiedad llamada al proceso, se opone a las pretensiones, y explica frente a los hechos, que admite la existencia del vínculo contractual, pero repara en que las obras se hayan recibido a satisfacción, pues indica que en el acta de recibo se hizo la salvedad que ese recibo no eximía al contratista de las “garantías”, además de hablar sobre una presunta extralimitación de funciones del administrador, de quien se dice, actuó sin la debida autorización del consejo de administración, de manera que las actuaciones en torno a la aprobación de mayores valores están viciadas.

También se acude a resaltar una deficiente gestión del interventor, quien no realizó gestiones inherentes a sus funciones.

En defensa de la copropiedad se indica o se sugiere que al momento de ofertar, el contratista señaló que la pintura era “ACRILICA 100% KORAZA DOBLE VIDA 10 AÑOS”, lo cual no se materializó, pues la pintura puesta en las fachadas del conjunto era de marca TITO PABON, proveedor este que no puede ofrecer esa misma pintura pues “KORAZA” es una marca de la industria PINTUCO.

De ello se desprende a su vez, un supuesto incumplimiento del contratista, al presuntamente haber ofrecido la marca KORAZA y haber puesto una diferente.

Al respecto de la ejecución de las obras, la copropiedad reconce que en efecto estas se adelantaron, pero que están pendientes del “recibido a satisfacción”, pues se evidencia que los materiales utilizados son de menor calidad que los inicialmente ofrecidos, y que este recibido será determinante para establecer si hay lugar o no al pago que ahora se les reclama.

Se opone a la totalidad de las pretensiones de la demanda, y promueve las excepciones que se basan en la inexistencia de incumplimiento de la copropiedad, como las de contrato no cumplido, cobro de lo no debido, etc.

A efectos de la reconvención, la unidad residencial pide que se declare que entre la AGRUPACIÓN MULTIFAMILIAR PARQUE RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE PONTEVEDRA TERCERA ETAPA P.H., en calidad de contratante, y la sociedad INGENIERIA DE AVANZADA GROUP S.A.S., en su condición de contratista, se celebró un contrato para la pintura de fachadas de la copropiedad que se contiene en el Contrato No. 003-18 con un valor inicial de \$207.498.180, con dos adiciones en tiempo y valor de fecha 19 de julio de 2018 por la suma de \$55.018.803 y de fecha 9 de octubre de 2018 por la suma de \$27.250.806, además que el monto o valor total del contrato para la pintura de fachadas de la contratante, con sus

adicionales fue de \$289.767.789, excediendo el presupuesto autorizado por la Asamblea General de Copropietarios.

Con ello reclama además que INGENIERIA DE AVANZADA GROUP S.A.S. incurrió en un incumplimiento contractual al no ejecutar la obra con los materiales de pintura establecidos en los términos de referencia del anexo No 1. del contrato en mención, y como consecuencia de los supuestos incumplimientos la sociedad INGENIERIA DE AVANZADA GROUP S.A.S. debe pagar a la AGRUPACION MULTIFAMILIAR PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL los perjuicios causados además de la suma de \$42.521.054 correspondiente al menor valor de la pintura aplicada al utilizar una pintura no contratada de menor valor, más \$33.502.500 correspondiente al valor de sellado de ventanas con cordón perimetral AFIXSILICONA, y también \$86.930.336, que corresponde al 30% de la cláusula penal estipulada en el contrato No 003 de 2018.

A estas pretensiones la entidad demandante principal (contratista) se opone, esgrimiendo similares razonamientos que los presentados en la demanda inicial.

## **CONSIDERACIONES**

El despacho tiene presente que los presupuestos procesales se encuentran reunidos (demanda en debida forma, capacidad de las partes para comparecer al proceso, la competencia se encuentra radicada en el juzgado por el domicilio de las partes, la naturaleza y cuantía del asunto); así mismo no se aprecia causal alguna de nulidad procesal. Ninguna alegación se hizo por los litigantes, lo que se traduce en la validez del trámite.

A lo anterior se suma que el término para fallar se prorrogó el día de la audiencia de instrucción y juzgamiento sin que los presentes a la diligencia hayan manifestado nada en ese aspecto.

Entrando en el análisis probatorio, al respecto de la versión rendida en su interrogatorio de parte de la representante legal de la unidad residencial al momento de la audiencia de trámite, explica que el objeto del convenio era un contrato entre “el representante legal de la copropiedad e Ingeniería de Avanzada S.A.S”, para hacer la pintura de la fachada del conjunto, indica que ella no tiene vinculo alguno con el edificio, salvo el contrato de administración, recalca que por el conocimiento que tiene, la obligación del contratista era de pintar las fachadas, señalando que por lo que sabe, el contrato se incumplió puesto que se pusieron unos materiales que no eran adecuados, señala que dijo que iban a pintar con KORAZA de PINTUCO, pero resultaron pintando con una pintura de TITO PABÓN, distinta a la que inicialmente se acordó, reconoce que hay un saldo pendiente de pago que en últimas es el objeto de la demanda, y cuyo valor es aproximado a \$50.000.000, agrega que este valor no se ha pagado, puesto que la copropiedad no estuvo de acuerdo con la clase de materiales que se utilizaron, refiriéndose al tipo de pintura.

La representante legal señala que sus respuestas se basan en el análisis documental, pues ingresó a ejercer como tal con posterioridad a esa contratación. Insiste en que

se aprecia que la pintura, aunque fue puesta en el año 2018, no tiene actualmente la durabilidad que debería en atención a su calidad. Habla de la existencia de un “comité de obras” que así lo reportó en su momento y a partir de cuyo informe señala esas deficiencias.

Ante las preguntas del apoderado de la parte contraria, la representante legal de la copropiedad, asegura que existe deterioro de la pintura en razón del informe del “comité de obras” de manera que queda claro que desconoce si ese deterioro existió o no, solo que al observar las pinturas del inmueble se les ve alguna clase de deterioro, por lo demás, habla solo de la documental que reposa en los archivos.

El representante legal de la entidad INGENIERIA DE AVANZADA GROUP S.A.S, indica en la misma audiencia de trámite, que el contrato nace por un proceso licitatorio para realizar las pinturas de la fachada de la copropiedad demandada, señala que el contrato se realizó sin novedad alguna, y que cada vez que se requería el pago, se hacía por medio de la interventoría que se contrató por la propia copropiedad. Agrega que la unidad residencial incumplió el contrato, de hecho se realizaron reuniones con algunos copropietarios pero que antes que llegar a acuerdos se hicieron comentarios desobligantes, en suma, relata que en resumidas cuentas no les cumplieron con el pago de los trabajos, aunque se entregaron las obras realizadas a satisfacción, tanto así que el interventor recibió a satisfacción.

Luego de hacer la descripción de los trabajos contratados, afirma que el saldo pendiente no se les ha pagado, pese que se les ha requerido de muchas formas, sin que haya razón válida para retener ese pago que legalmente considera que les corresponde.

En el punto relativo a la controversia sobre la calidad de la pintura, es decir, sobre el reclamo a que se alude en la demanda principal y en la de reconvención, en el que se alega que la pintura que debía utilizar el contratista era “KORAZA” de PINTUCO y no otra, aclara que al momento de presentar la propuesta del negocio, presentan “una pintura 100% acrílica, tipo KORAZA” y se les adjunta la ficha técnica a la propuesta económica, por ende el mismo que se ofreció, fue el mismo que se utilizó.

Recalca que no se contrató en la forma dicha en la demanda de reconvención, pues nunca se ofreció la pintura “KORAZA” de PINTUCO, sino una pintura 100% acrílica, y con las especificaciones que se expresaron en la oferta y la ficha técnica adjunta, agregando que nunca ha recibido reclamos sobre la calidad de la pintura.

Respecto al interrogatorio de parte que hace el apoderado de la copropiedad, el representante legal de la contratista, señala en lo relevante para el asunto que es diferente hablar de una pintura “tipo KORAZA” que referirse a la marca KORAZA de la empresa PINTUCO, y que ese término “tipo KORAZA” es usado para referirse en el medio de la construcción a las pinturas con características 100% acrílicas para protección de exteriores de inmuebles, aclarando que en la propuesta del contrato nunca se dijo que era la pintura de la empresa PINTUCO, tanto así, que se aportó a la propuesta la ficha técnica de la pintura.

Por el lado del llamado en garantía, el señor CARLOS ALBERTO CUELLAR

SALINAS, indica que como representante legal de la empresa que a su vez se contrató como firma administradora, se desempeñó para la época de la contratación y explica que uno de los proyectos importantes era el del mantenimiento de las fachadas a nivel de pintura, en la asamblea se aprueba el proyecto de las pinturas pero supeditado a que existiera una interventoría, en especial para velar por la correcta ejecución de las obras, seguidamente se establecen unas cantidades de obra estimadas para verificar cuáles eran las áreas a intervenir, puesto que la copropiedad a nivel de fachadas tiene una variables, una caras de ladrillo y otras en “graniplast”, así se crean unos términos de referencia para lograr la contratación.

Por ello, indica que los miembros del consejo de administración y su presidente, estaban al tanto de los términos y condiciones del negocio, y de allí que se hable en el contrato de la independencia técnica del contratista, de manera que no puede hablarse de un contrato de “venta de pintura” toda vez que era libre el contratista de utilizar una pintura que cumpla las especificaciones y no de una marca en particular. Insiste en que no hubo mala fé en cuanto al “cambio” de los materiales de la obra, sino que se iba a usar una pintura con unas condiciones adecuadas, entre otras ser 100% acrílica.

Al respecto de la salida de la empresa que representa, como la encargada de la representación legal del conjunto residencial, señala que este vínculo termina por decisión unilateral del conjunto, que le informa que debe entregar la administración el 22 de febrero de 2019, ello debido a una condición o cláusula de terminación anticipada sin lugar a cláusulas penales.

Para terminar su intervención el llamado en garantía señala que los miembros de la copropiedad simplemente lo señalaron de ejecutar actos de corrupción y por ende decidieron no pagar el saldo al contratista, sin embargo desatendieron la recomendación que se les hizo por el declarante de efectuar el pago y de reclamarle si hubiese defectos en la calidad de la obra para que el contratista atendiera cabalmente sus obligaciones.

En la audiencia de instrucción y juzgamiento, el perito RICARDO MOLINA GARCÍA, es interrogado sobre las cuestiones de su dictamen. Señala que ha presentado dictámenes en tres oportunidades en la Cámara de Comercio de Bogotá, D. C, sin embargo que frente al punto específico de calidad de pinturas es la primera vez que lo hace.

Indica al responder las preguntas del juzgado, que las dos pinturas “comparadas” (la de PINTUCO, marca KORAZA y “CAPARAZON” de TIPO PABÓN) son pinturas que se fabrican bajo estándares de calidad, pero en este punto el juzgado lo requiere para que explique la respuesta que dio a la pregunta 1 del cuestionario de donde se infiere que sí son similares en su composición, anotando que la garantía es diferente entre uno y otro fabricante, cosa que resalta en su informe escrito. En el punto de las garantías, remite lo que cada fabricante expresa en su producto.

Agrega que la pintura KORAZA de PINTUCO, da una garantía de 10 años, mientras que la de TITO PABÓN habla de 5 años, dice que como experto ha usado ambas pinturas en muchas oportunidades; la de TITO PABÓN se ha usado en otros ambientes, pero no ha demostrado una durabilidad mayor, citando como ejemplo una obra en donde

escasamente alcanzó tres años.

Recalca que por su experiencia, la pintura de TITO PABON dura aproximadamente 5 años, mientras que la de PINTUCO tiene una duración mayor. Manifiesta que al visitar la obra de que trata este proceso, se presentan diferentes deterioros al cabo de 2 años y medio aproximadamente, sin embargo resalta que se notó una buena adherencia del producto a la pared, esto es que no existen desprendimientos visibles ni otro tipo de desperfecto.

Al indagársele sobre la palabra “KORAZA”, y si esta se aplica a otra clase de pinturas, responde que este término es propio de la empresa PINTUCO, de suerte que no puede hablarse indistintamente de una o de otra. Al respecto el apoderado de la demandante principal, plantea la duda según la cual el enunciado “pintura tipo KORAZA” hace referencia a otras marcas de fabricantes de pinturas, por ejemplo al usar un buscador de internet, resulta que ese concepto alude a otras empresas dedicadas a la elaboración de pinturas, si embargo el perito sostiene que ese concepto no es admisible, y por tanto, se presta para confusiones.

El testigo HECTOR PELAEZ, relata que fue el presidente del Consejo de Administración para la época del contrato, señala que se enteró de la realización del contrato y que en el caso particular frente al tema de las pinturas, se contrato a INGENIERIA DE AVANZADA, para pintar las fachadas, esta obra no se limitaba a las pinturas sino a unas adicionales, como lo relativo a los “cortavientos” y los ganchos de anclaje que no estaban actualizados, igualmente por las condiciones del inmueble se requerían algunas acciones complementarias.

Respecto a la ejecución del contrato, dice que fue normal según lo estipulado, se tuvieron afectaciones pero por razón del clima, ello implicó que se suspendiera en varias actividades lo cual demoró la realización, también se pidieron suspensiones por iniciativa del conjunto por temas económicos, al punto que se tuvieron que reunir con el contratista para llegar a un acuerdo al respecto.

Hablando de la propuesta del contrato, señala que en ella, INGENIERIA DE AVANZADA ofreció la pintura de TITO PABON y adjuntó la ficha técnica, por ello los miembros del consejo tenían pleno conocimiento al respecto, sin embargo al estar ya en curso el desarrollo del contrato, son advertidos por el interventor sobre la existencia de una palabra “KORAZA” y se vio la necesidad de reunirse tanto el conjunto como el contratista y el interventor y se aclaró que la pintura ofertada y aplicada era TITO PABON, incluso los propios representantes de esa firma fueron al conjunto a publicitar su producto.

Al indagársele sobre la controversia que se origina con respecto a la clase y marca de pinturas, señala el testigo que en el mercado de la construcción se habla genéricamente de pintura “tipo KORAZA” para referirse a la pintura acrílica, insiste que así se presentó en la respectiva propuesta. Al preguntársele por el apoderado de la parte actora (empresa de ingeniería) sobre si era claro para el consejo de administración que la pintura a poner en las fachadas era la de TITO PABON, explica que si, pues nunca se ofertó nada diferente y la situación se habló y conoció al interior de la entidad.

Por iniciativa de la parte demandada (copropiedad) habla el testigo sobre la propia iniciación del proceso licitatorio, refiriéndose a que por ejemplo, no se trataba de “tres manos de pintura” pues hay que hacer previamente la instalación de una base, lo mismo referente a la reposición del “graniplast”, sin embargo enfatiza en que no se puede confundir la situación de “tres manos de pintura” con las actividades anteriores de preparación para efecto de la obra contratada.

El testigo GUIDO ALEJANDRO CHAVEZ, quien se desempeñó como interventor, señala que se le designó como tal pues ya había participado en esa condición en otros contratos, y frente al contrato de que trata el presente proceso, indica que se presentaron algunos retrasos por lluvia, pero en términos generales fue un desarrollo contractual normal. Explica que participó en la medición, puesta de materiales, velar por que el contratista cumpliera sus obligaciones, cantidades de obra y en general dio el visto bueno a la ejecución.

No observó en ningún momento que se haya tenido que requerir al contratista, y se dio por ello el visto bueno de las actas, por lo que debió procederse al pago. Frente al punto de las pinturas, comenta que hubo un inconveniente porque cuando él llegó a la interventoría, las partes ya se habían comprometido en unos precisos términos contractuales, como en la calidad de la pintura, pero había algo importante respecto de la marca de la pintura y era que en otras propuestas se había ofrecido como KORAZA de PINTUCO, pero INGENIERIA DE AVANZADA ofertó pintura acrílica 100% tipo KORAZA, por ello el testigo elaboró un documento dejando claro que la pintura de TITO PABON, que era la que se ofreció cumplía satisfactoriamente con los requerimientos técnicos y las necesidades de la copropiedad. Aclara que la palabra KORAZA, se refiere a una generalidad de pinturas exteriores 100% acrílica y no a una marca o empresa en particular.

Respecto de la liquidación del contrato, comenta que dio el visto bueno para los pagos al haberse recibido en su integridad, se corrigieron algunos errores en la ejecución, pero no tiene claro si los pagos se han realizado.

Por iniciativa de la parte actora principal el testigo insiste en la correcta ejecución de la obra, y explica que por el lado de la copropiedad estaba al tanto del avance de la misma, detallando los pormenores de algunas de las actividades realizadas.

Siguiendo con el análisis de los testimonios, la declarante GLORIA RUIZ PEÑA, indica que es copropietaria de una unidad de dominio privado en la copropiedad demandada, desde el año 2011, época para la cual adquirió el inmueble. Respecto al supuesto incumplimiento del contratista, explica la testigo que como copropietaria sabe que se aprobaron unos valores para pintar las fachadas, en el año 2018 los citaron a una reunión extraordinaria para hacer el otro sí del contrato, en esa reunión la decisión fue de no aprobar el mayor valor, y se conformó el “comité de obras”, en el cual la testigo participó dada su condición de ingeniera civil, ese comité era para hacer una “veeduría” al contrato, además de otros que estaban en ejecución. Su labor era saber que estaba pasando con las obras y ella se empezó a enterar de los detalles de la ejecución, indica que hicieron el trabajo y generaron un informe, ella misma lo presentó.

Respecto del cumplimiento del contrato, anota que hubo irregularidades en la realización del contrato, y así lo expusieron ante la asamblea, pues se trataba de situaciones incluso que surgieron desde la etapa precontractual, anota que la actividad realizada les costó una “persecución” por el administrador, pues este los sometió a diferentes acciones judiciales, por ello recomendaron también interponer las acciones legales a que haya lugar.

Reconoce que ella está siendo afectada por el supuesto incumplimiento del contratista, al ser copropietarios y haber dado unos dineros para la ejecución de la obra, esta situación trasciende a la poca credibilidad de su relato, como se verá más adelante.

Sometida al escrutinio de los apoderados de las partes y del llamado en garantía, reitera que la participación en el comité de obras, es lo que da cuenta de su conocimiento, además de referir a los documentos que exhibe, esto es el informe de la gestión como miembro de aquel comité.

El testimonio de JOSE BARRERA, padece de las mismas deficiencias del anterior, pues en efecto es un testigo que habla sobre su propio trabajo como miembro del “comité de obras” explicando en el mismo sentido que la declarante anterior, las conductas que considera de incumplimiento por el contratista, pero en el mismo sentido, se trata de una declaración sesgada al reconocer él mismo que se siente perjudicado por el propio actuar de la empresa de ingeniería y la forma en que ejecutó las obras.

Indica que la misión del “comité” era verificar la ejecución de las obras, por solicitud de la asamblea, ante las dificultades encontradas en la ejecución del contrato. Explica que detectaron “anomalías” en el proceso constructivo, pero que ello se condujo a través de la asamblea, que les dio el “mandato” de hacer esa especie de interventoría.

El mismo juicio hace el juzgado del testigo OSCAR RODRIGUEZ DÍAZ, quien también tiene un claro interés en el proceso, pues es dueño de una unidad privada en aquella copiedad, aunque explica lo que realizó como miembro del “comité de obras”, quien además denuncia que se le sometió a una denuncia penal, y por lo demás, es una declaración que sigue los lineamientos de los demás miembros del mentado comité.

Como profesional en ingeniería o arquitectura, insiste en el presunto incumplimiento del contratista, refiriendo a que no se aplicaron las “tres manos de pintura”, y que se aplicó pintura TITO PABON, y no la KORAZA de PINTUCO, lo cual destaca en su relato como uno de los factores determinantes del supuesto incumplimiento. Con posterioridad es requerido por los apoderados para que explique los pormenores de su participación en el desarrollo contractual.

Finalmente obra el testimonio de RODOLFO NAVARRO BEDOYA, quien se citó por iniciativa del juzgado al ser nombrado por la referencia del testigo HECTOR PELAEZ; el testigo NAVARRO BEDOYA informa que es ajeno a la situación del contrato y sus circunstancias, y que solo se limitó a absolver una consulta que a la empresa en la cual trabajaba le elevó HECTOR PELAEZ, sobre los precios y cantidades de obra que se relacionan con el proyecto de pinturas que dio origen al contrato.

Expone que absolvió la consulta referida, y exhibe para tales efectos el correo electrónico recibido y en el cual se da respuesta, anotando que la revista para la cual trabajó es una publicación especializada en la determinación de precios de los materiales e insumos de construcción.

A partir del anterior recuento de las pruebas obrantes en el proceso, el juzgado concluye que de conformidad con la documental que se aportó por la parte demandante principal, desde el momento de la presentación de la oferta, en ningún momento se obligó a poner la pintura "KORAZA" de la empresa PINTUCO, sino habló de una pintura "tipo KORAZA" lo cual es admitido en el medio de la construcción, así lo estableció el testigo HECTOR PELAEZ quien en su momento se desempeñó como presidente del consejo de administración de la copropiedad, así mismo el intervisor de la obra quien, de hecho, fue contratado a instancia de la parte demandada principal, y justamente él, defiende la conclusión a partir de la cual se habla de "pintura tipo KORAZA" que no es otra cosa que pintura acrílica para exteriores.

Es por ello que la tesis de incumplimiento del contratista no cuenta con asidero probatorio, pues nada más y nada menos que a este respecto de la clase de pintura a instalar, la oferta no hace claridad al respecto, y tanto el intervisor de la obra como el propio presidente del consejo de administración de la época, son acordes y coincidentes en afirmar de manera espontánea que la unidad residencial era conocedora de la clase y calidad de la pintura, pues fue justamente su intervisor el llamado a aclarar la situación.

Se suma a lo anterior, que el llamado en garantía, señala que al tenor de la documental que obra en el expediente, la obligación del contratista se refiere a la ejecución de una obra, y no solo a la instalación, puesta o venta de una pintura en específico, esa inconformidad de la copropiedad radica en el hecho de ser la palabra "KORAZA" propia de la referencia una marca en particular de la empresa PINTUCO, por ello considera, al interpretar el contrato, que fueron víctimas de alguna clase de engaño, porque en la oferta se usó la palabra "KORAZA", y no se trataba de esa marca y referencia de la empresa PINTUCO.

Ahora bien, entrando al tema de la garantía ofrecida de la pintura, sobre lo cual la unidad residencial insiste en que se hablaba de 10 años y que la marca TITO PABON, no la ofrece sino por cinco años, no existe medio de convicción que acredite que la última de las citadas no tiene la durabilidad esperada; ello porque al respecto de los comentarios del perito que expuso su informe en la audiencia, se basan en algunas experiencias anteriores de las cuales no se aportó medio de convicción que hiciera alguna especie de comparación; lo contrario, la parte demandante principal aporta el informe técnico de la empresa TITO PABON en la cual se observa que las características son similares en cuanto a la protección de las fachadas mediante una composición química de condiciones idóneas para el fin propuesto, por ende de similares características.

En ese mismo sentido, obsérvese que el debate principal encaminado a definir que la pintura de TITO PABON no es idónea, como lo alega la copropiedad, solo cuenta con la prueba pericial cargo de quien, como lo admitió en la audiencia, es la primera vez que se concentra en la calidad de las pinturas como eje principal del dictamen.

Sus conclusiones respecto del uso de la expresión “Pintura tipo KORAZA” se contradicen con lo expuesto por los dos testigos presentados por la parte actora (empresa de ingeniería) tanto el presidente del consejo de administración de la época, como el propio interventor, quien, se repite fue contratado por la misma copropiedad.

Lo cierto es que la mentada expresión sí se compadece con el ámbito constructivo, y corresponde a una modalidad de pintura, y en estricto sentido no se habla en todos los casos de una marca en específico; así mismo se acreditó que esta naturaleza de la pintura era conocida por los miembros del consejo y de su presidente, de donde no puede hablarse de una componenda entre el contratista y el administrador de la copropiedad como se quiere hacer ver al interior del proceso.

Para rematar, mírese que el objeto de la prueba pericial se encaminó por la parte interesada a definir cuál de las pinturas a las que se refiere el proceso (“KORAZA” de PINTUCO o “CAPARAZON” de TITO PABON) era la que ofrece mayor duración, o garantía, perdiendo de vista lo expresado en el contrato respecto a las obligaciones del contratista, además de la presentación anticipada al contrato, de la ficha técnica de la pintura de TITO PABON, por lo cual no se comprende la razón de seguir insistiendo en que la copropiedad fue engañada al ofrecérsele una pintura y poner otra. En otras palabras, la prueba dirigida a la distinción entre una y otra pintura y las especificaciones de cada una, no se compadece con lo expresado por lo contratantes en su convenio, pues desde la propia etapa pre-contractual se había hecho explícito cuál era la pintura ofrecida.

Hasta este momento, queda claro que de la mano con las pruebas analizadas, es decir la pericial y la testimonial de la parte demandante principal, es lógico suponer que esa famosa expresión “Pintura tipo KORAZA” se refiere a una generalidad y no a la especificidad de un marca; la copropiedad estaba al tanto de ello, bien sea mediante el conocimiento de los documentos pre- contractuales mediante el llamado de atención que al respecto hizo el interventor.

Lo anterior encuentra mayor sustento si se aprecian las pruebas testimoniales presentadas por la parte demandada principal, pues todos ellos son o fueron “miembros del comité de obras” que como se ve a partir de los propios relatos de los declarantes, todos tienen un interés marcado en el resultado de este asunto, pues se sienten defraudados por la conducta del contratista, de allí que su declaración carezca de fuerza de convicción, pues claramente hablan desde su sentir relacionado con el perjuicio que dicen haber padecido.

A lo anterior se suma que el “comité de obras” fue una instancia creada justamente para dar respuesta a las supuestas “inconsistencias” de la gestión del contratista, mismas que no cuentan con medio de prueba alguno, pues los declarantes e incluso el perito, se limitaron a decir que la pintura estaba “descolorida” o que se veía desagradable, pero se repite, son los mismos declarantes que al al tiempo son no solo copropietarios, sino miembros del mentado “comité de obras”. Véase que al respecto, en lugar de una prueba pericial que “comparara” las pinturas, hubiese aportado la parte interesada la prueba técnica respecto a las deficiencias de la obra, cosa bien distinta con la cual eventualmente se tuviera algún elemento para hablar del incumplimiento del contratista.

Con todo, la regla interpretativa del contrato en lo que refiere a los dos aspectos cruciales del litigio: La clase de pintura, y las obligaciones del contratista, es la que se encuentra en el artículo 1618 del C. C, pues en efecto de la documental aportada se aprecia con claridad cuál es la intención de las partes, esto es, por parte de la copropiedad, la obra necesaria en su inmueble, y el contratista, prestar los servicios conforme los ofreció; sin que se haya obligado a una marca de pintura en específico y comprendiendo que el eje principal de sus actividades era de realizar una obra, y no de la instalación de una marca de pintura en particular. De todo lo anterior se desprende que la entidad demandada principal incumplió el contrato objeto del proceso, al negarse a pagar injustificadamente los valores pendientes al contratista.

Finalmente, en lo que atañe a la pretendida responsabilidad del llamado en garantía, basta señalar que no existe prueba ninguna que acredite el dolo o la mala fé con la que se dijo que el entonces administrador actuó, en especial si se tiene en cuenta lo expresado líneas arriba respecto a las declaraciones de los testigos presentados por la parte demandada principal, de allí que no pueda predicarse la responsabilidad que se busca por la vía del llamado en garantía, toda vez que la relación jurídica entre la copropiedad y la empresa administradora terminó a través de una cláusula que así lo permitía y que fue avalada por la unidad residencial.

Todo lo anterior es suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda principal, sin embargo se negará lo relativo al reconocimiento de intereses, toda vez que ello no está pactado en el contrato.

Por lo expuesto, el juzgado décimo civil del circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar que la AGRUPACION MULTIFAMILIAR PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, incumplió el contrato al cual se refiere la demanda, en la forma dicha en esta sentencia.

**SEGUNDO:** Condenar consecuentemente a la AGRUPACION MULTIFAMILIAR PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL al pago de \$60.000.000 en favor de la demandante principal, que corresponden al saldo pendiente de pago sobre el valor del contrato.

**TERCERO:** NEGAR el reconocimiento de intereses sobre la suma anterior, toda vez que ellos no se pactaron expresamente en el contrato.

**CUARTO:** Condenar a la AGRUPACION MULTIFAMILIAR PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL al pago de \$90.254.508 que corresponden a la cláusula penal convenida en el contrato.

**QUINTO:** DECLARAR que las sumas a que aluden los numerales anteriores se deben pagar dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**SEXTO:** NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEPTIMO:** NEGAR la pretensión de la demandante en reconvención respecto de la declaración de responsabilidad de su llamado en garantía.

**OCTAVO:** Condenar en costas a la AGRUPACION MULTIFAMILIAR PARQUE CENTRAL PONTEVEDRA TERCERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, incluyendo como agencias en derecho \$10.500.000. Liquídense.

Notifíquese



**FELIPE PABLO MOJICA CORTES**  
**JUEZ**