

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., dos (2) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Expediente No. 11001-40-03-042-2022-00230-00

Revisadas las presentes diligencias y teniendo en cuenta la procedencia de la petición proveniente del apoderado actor frente al levantamiento de inscripción de la demanda sobre el bien inmueble objeto de este asunto (pdf0077), al haberse rechazado la demanda, este despacho **RESUELVE:**

Primero. ORDENAR el levantamiento de la inscripción de la demanda ordenado en auto adiado 6 de septiembre de 2022 (pdf0011).

Segundo. Para efectos de la entrega del título judicial ordenado en auto anterior (pdf0074), la parte actora deberá aportar certificación bancaria donde conste que es el titular, para proceder a la orden de pago, en la modalidad “abono a cuenta”.

Cumplido lo anterior, Secretaría proceda de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

Pamf.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., dos (2) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Expediente No.: 11001-31-03-042 -2022-00376-00

Agotado el trámite propio de esta instancia, el Despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso Verbal de mayor cuantía promovido por Aida Jeannie Niño Rodríguez y en contra de la Constructora Capital Bogotá.

ANTECEDENTES

1. Indica la parte demandante que, el día 25 de abril del 2018 adquirió a través de un contrato de compraventa el bien inmueble Apartamento 126 Torre 7, ubicado en Avenida 4 #32-60 del municipio de Zipaquirá. Seguidamente aduce que, el día 02 de marzo del 2019 se le realizó la entrega del apartamento según acta de entrega aportada con la demanda.

Luego, el 1º de abril de 2019 en el Conjunto Carrara (un mes después de la entrega), se presentó una emergencia, ya que colapsó el alcantarillado con el que en su momento contaba el conjunto, producto de las fuertes lluvias de ese día.

Por consiguiente, señala que la referida situación dejó ver una de las falencias con las que cuenta la construcción y que pone en riesgo principalmente a los habitantes de primer nivel, como lo fue en el caso de la demandante como propietaria del apartamento 126 de la torre 7, con un nivel de agua que logró subir aproximadamente unos 10cm y fuertemente afectada con daños materiales; teniendo en cuenta que su bien inmueble ya contaba con arreglos en un 90% hubo daño total del piso instalado (laminado), guarda escobas, perfiles, y pintura.

Posteriormente, informa la parte demandante que, el 2 de abril de 2019, la Constructora aquí demandada se acercó verificar los daños causados en el apartamento y proceden asumir la responsabilidad, análisis del problema y la reparación del citado inmueble, razón por la cual aplazó un mes más la mudanza con el compromiso que ellos

asumirían dicho canon de arrendamiento, razón por la cual no tuve objeción alguna en su momento.

Manifiesta la actora que, el 26 de abril de 2019 realizan la entrega del apartamento, ya con cambio de pisos (baldosa) y pintura realizada, aunque con unos detalles pendientes por reparar, pero del cual quedaron en subsanar en los siguientes días. Posteriormente se acercaron a terminarlos el 14 de mayo de 2019.

Por lo que señala que, el 31 de Mayo del 2019 ya habitando el inmueble, nuevamente se presenta una emergencia causada por las fuertes lluvias y con afectación nuevamente en parte de mi inmueble; aunque no de igual magnitud que en la primera ocasión, teniendo en cuenta que el piso se trataba de baldosa y no laminado, el agua llegó hasta la cocina y parte de la sala, la cual fue subsanada en su momento por unos vecinos y parte del personal de vigilancia, quienes le ayudaron a mitigar que el agua volviera a causar los estragos que en la primera ocasión se dieron.

Además, aduce la actora que, el 27 de noviembre de 2020, encontrándose en estado de gestación, se presentó un daño en la tubería contra incendios de la torre 7 lo cual produjo una fuga fuerte de agua, inundando su apartamento, pero en esta ocasión con un fuerte olor que tiene todas las características de aguas negras.

Luego, el 28 de noviembre de 2020 recibe un mensaje vía WhatsApp por parte de la administración, indicándole que era probable que su apartamento estuviera inundado por la situación anteriormente mencionada, cuando ya su apartamento al igual que mis muebles cumplían casi 24 horas bajo agua podrida y al ocasionar diferentes daños procedió a radicar una solicitud de Post-Venta a la constructora pidiendo se visitara de manera urgente e inmueble.

Manifiesta que el 28 de diciembre de 2020 remitió a la constructora un derecho de petición con los hechos mencionados anteriormente. Y el 30 de diciembre del citado año recibió una “respuesta a mi derecho de petición”, con la solicitud de visita para evaluar los daños relacionados.

Por lo tanto, el 16 de enero de 2021 recibió visita del funcionario Luis Fernando Sánchez, representante de la constructora Capital, según lo acordado en historial de correos. Toma nuevamente registro fotográfico y se retira.

El 2 de marzo de 2021 teniendo en cuenta que no recibió ninguna respuesta por parte de la Constructora, remitió un segundo derecho de petición solicitando respuesta a su solicitud.

El 8 de marzo de 2021 la constructora emite respuesta, indicando arreglos nuevamente en el inmueble para subsanar parte del daño causado según el suceso del 27 de noviembre de 2020. Y luego, el 23 de mayo de 2021 después de unos días ausente de su inmueble, llegó sobre las 9 de la noche y se encuentra con la sorpresa que nuevamente está inundado en la zona de la sala comedor, con un olor fétido lo cual se vio obligada con su bebé de 4 meses a buscar a esa hora refugio, pues a la fecha no encuentra una solución definitiva a este problema, teniendo en cuenta que no son condiciones adecuadas de habitabilidad adecuadas para nadie, ni mucho menos para su hija.

El 4 de Junio del 2021 solicitó conciliación ante la Procuraduría General de la Nación pretendiendo a la constructora la indemnización por los daños causados y la rescisión del contrato, pues se hizo imposible, habitar y vivir en una vivienda digna para ella y su hija. Con todo esto la constructora se negó a las pretensiones, siendo fallida esta conciliación, la cual se anexa como prueba.

El 6 de Julio de 2021 una vez más, recibe una llamada de la Administración indicándole que necesitaban de su presencia en el inmueble, debido a que por unos arreglos que estaban realizando en la torre, un tubo se había reventado y había causado “probablemente inundación en mi inmueble”, situación que se comprobó una vez se ingresa al apartamento.

Esta situación es informada de manera inmediata al Ingeniero encargado de las Post-ventas de la Constructora Capital quien envía personal a sacar el agua del apartamento, con la desdicha que causan un daño a uno de sus electrodomésticos (nevera sufrió un golpe).

El día 24 de abril del 2022 de nuevo a causa un fuerte aguacero, nuevamente resulta afectado el apartamento rebosando el agua de las cañerías a través del ducto de los baños y el balcón, debido a esto el olor nuevamente es fétido y fuerte, en consecuencia, a ello, la administración envía personal de limpieza y desinfección.

2. Como sustento de sus pretensiones adujo, en síntesis, que (i) se ordene la rescisión del contrato de promesa de compraventa entre la señora Aida Jeannie Niño Rodríguez y la Constructora Capital Bogotá S.A., por el incumplimiento en la cláusula sexta de dicho contrato, y se haga la devolución del precio del bien inmueble junto con intereses comerciales liquidados desde la fecha del pacto.

(ii) Se condene a la Constructora Capital Bogotá S.A. el pago de indemnización por los daños causados de los muebles y enseres por causa de las inundaciones generadas por el valor de \$53.870.000 como juramento estimatorio.

3. El 15 de noviembre de 2022 se admitió la presente demanda (pdf008) y se dispuso la notificación de la pasiva en los términos del art. 8 de la Ley 2213 de 2022 tal y como consta en los consecutivos PDF0011, oportunidad empleada por la demandada contestando la demanda y excepcionando de mérito denominadas: *“imposibilidad de rescindir un contrato que feneció para la vida jurídica”* *“no configuración de los elementos de la responsabilidad civil, sea extracontractual o contractual”*, *“cosa juzgada”* y *“caducidad y prescripción del derecho”* (Consecutivo13).

4. Mediante memorial del 01 de marzo de 2023 la parte demandante descorre las excepciones propuestas por la demandada, manteniéndose en los fundamentos de la demanda, resaltando la prosperidad de sus súplicas.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

En audiencia del 373 del C.G.P., del pasado 12 de marzo de 2024, se advirtió por este juzgado el sentido del fallo, indicando que no podrán ser acogidas las pretensiones invocadas por la parte demandante, y si por el contrario tener en cuenta la excepción de *“imposibilidad de rescindir el contrato”*, comoquiera que de la lectura de la adecuación de pretensiones obrante a PDF6 se solicita la rescisión del contrato de promesa de compraventa, nótese que este convenió no es objeto de la figura jurídica invocada, pues su naturaleza objeto y alcance se limita única y exclusivamente a que su perfeccionamiento se materializará, específicamente con la celebración de contrato de venta futuro, tópico que no puede ser afecto a circunstancias como vicios ocultos, pues se reitera su objeto no es la entrega material de una cosa, sino la celebración de un contrato futuro. Argumentación expuesta por la defensa y que este fallador comparte.

Ahora bien, artículo 1918 C.C., reza que, Responsabilidad del vendedor por conocimiento de los vicios Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio.

Con lo anterior, y el acervo probatorio allegado por la demandante no demostró, que la constructora demandada conociera de la existencia de los vicios aquí alegados, pues de la declaración de los testimonios allegados no se evidenció tal situación y ante ausencia de

pruebas que determinen la responsabilidad del vendedor, tampoco es posible reconocer el valor de la indemnización de perjuicios pedidos.

Sumado a ello, si bien es pacífica la acreditación del daño y del hecho que lo generó; no es así con el establecimiento del nexo causal de estos con las conductas que se le endilgan a la constructora, esto es, la correlación sustancial entre los menoscabos sufridos por la demandante y la culpa del demandado; por tanto, no se acredita responsabilidad en cabeza de la convocada.

Al respecto y extendiendo un poco la tesis atrás referida, la causa judicial que concita la atención está instituida en el concepto de la promesa de compraventa, por lo que es menester memorar su significado, observemos:

*En lo que a la promesa de contrato mercantil se refiere, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia que dicho convenio “(...) debe reunir, como es obvio, los requisitos esenciales que para su existencia y por principio general reseñan los ordinales 2º, 3º y 4º del art. 89 de la ley 153 de 1887, es decir, que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquéllos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1502 del Código Civil, según glosa que al numeral se hace; que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y que se determine de tal suerte el contrato prometido, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Concretamente la Corte en la sentencia de 13 de noviembre de 1981, luego de anotar que unos mismos principios orientan los contratos de promesa de compraventa civil y mercantil, acotó que no obstante la consensualidad que en aquella ocasión se dejó por averiguada, el contrato de linaje mercantil debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, porque siendo el **contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal**, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran.”¹*

Con lo anterior, se reitera la prosperidad de la excepción propuesta por la defensa respecto a la imposibilidad de rescindir el contrato de promesa de compraventa, pues este fue cumplido con la entrega del bien inmueble tal y como se corroboró por la misma

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil., 14 de julio de 1998 Referencia: Expediente No. 4724. **Reiterado** en la Sentencia del Tribunal Superior de Bogotá de data 21 de mayo de 2010 Magistrado Ponente: Germán Valenzuela Valbuena Radicado 10013103005199800243 01

demandante en los hechos y documentales de la demanda, así como en su declaración rendida en la audiencia del 12 de marzo a minutos 26:22, ahora bien, obligación de hacer, traducida en celebrar el contrato de compraventa, deber que en efecto se cumplió a cabalidad el 23 de noviembre de 2018, pues la escritura pública de compraventa fue perfeccionada en el momento convenido por las partes. Con la constitución de la escritura pública de compraventa número 1432 de la Notaría 15 de Bogotá, el objeto de la promesa culminó y por lo tanto debe considerarse como un contrato terminado, que feneció a la vida jurídica extinguiendo las obligaciones en ella consignadas, por lo que no es dable pedir que se rescinda algo que no existe desde noviembre de 2018.

Por lo que tampoco es posible aplicar el estudio de los vicios redhibitorios alegados por la parte demandante.

Al respecto, frente al tema de **los vicios redhibitorios**.

En los contratos bilaterales va implícita la condición resolutoria tácita, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de acuerdo con las previsiones del art. 1546 del C.C.; sin embargo, para la viabilidad de la acción, se requiere la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.
- b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado.
- c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

Como se indicó en líneas precedentes dentro de las obligaciones del vendedor está la de saneamiento ya sea por evicción o por vicios redhibitorios también llamados vicios ocultos de la cosa, evento este último en el cual el comprador tiene a su haber la facultad de iniciar una acción redhibitoria, que el artículo 1914 del Código Civil define así: *«Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios»*.

El mismo Estatuto en el artículo siguiente -1915- se encarga de determinar las calidades que debe contener un vicio en la cosa objeto de compraventa para que pueda ser calificado de redhibitorio, a saber:

- 1) Haber existido los vicios al tiempo de la venta, es decir, aquellos que al momento del contrato ya estaban presentes, lo que de suyo correlativamente excluye los generados después de ésta.
- 2) Que sean de tal entidad que afecten el funcionamiento de la cosa vendida, de tal forma que la hagan impropia para su uso o disminuya su utilidad, tanto que si el

comprador los hubiese conocido no hubiere adquirido la cosa o hubiese pagado menos por ella.

- 3) No haberlos manifestado el vendedor, ser difíciles de detectar o que el comprador no los haya evidenciado sin culpa, teniendo en cuenta su instrucción concreta en razón de su profesión u oficio.

Coligese entonces, que constituyen vicios redhibitorios, como lo ha apuntado la jurisprudencia y doctrina nacional, los defectos ocultos de la cosa cuyo dominio, uso o goce se transmita a título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que de haberlos conocido el adquirente, no la habría comprado o habría dado menos por ella.

Deviene de lo anotado que resultan presupuestos de la acción redhibitoria que los vicios cumplan los mentados requisitos, teniendo en todo caso presente que si en el contrato se estipuló que el vendedor no estará obligado al saneamiento por vicios ocultos de la cosa, si deberá responder por aquellos de los cuales tenía conocimiento y no declaró al comprador, la que deberá ejercerse dentro de los seis meses siguientes contados desde la entrega de la cosa si se trata de cosas muebles o un año respecto de bienes raíces, sin perjuicio que de *«todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieran ampliado o restringido este plazo»* (art. 1923 C.C.) o que la cosa deba ser entregada en lugar distante (art. 1927 C.C.).

Frente a este tema la Corte Suprema de Justicia ha indicado lo siguiente:

«De vuelta a las acciones derivadas de los vicios redhibitorios, la Corte expuso que el ejercicio de estas se encuentra subordinado a que la cosa “vendida padezca un defecto que impida totalmente su uso natural, o que reduzca dicho uso al extremo que permita presumir lógicamente que habiendo conocido el comprador dicho vicio, no habría comprado el bien o lo habría negociado por un precio menor. Por tanto, no es cualquier defecto el que da origen a la acción, sino aquél que se torna grave, en cuanto en verdad impide o estorba el uso ordinario del bien enajenado.

“Pero además de ser grave, el vicio redhibitorio debe ser oculto para el comprador; es decir, que éste debió ignorarlo. El vicio tiene esta calidad de oculto para el comprador cuando el vendedor no se lo ha puesto en conocimiento y cuando es tal que el adquirente lo ignora sin culpa grave de su parte, o no puede conocerlo fácilmente en razón de su oficio o profesión. Por consiguiente, no será vicio oculto o redhibitorio el denunciado por el vendedor, ni el que ha podido ser conocido o descubierto fácilmente o sin mayor esfuerzo por el comprador, cuestión ésta que el juzgador debe examinar apreciando objetivamente el comportamiento de dicha parte contratante, en aras de definir

si su ignorancia del vicio puede estimarse libre de culpa grave y, por tanto, si el defecto debe o no reputarse oculto” (Sent. Cas. Civ. de 6 de agosto de 2007, Exp. No. 15701).

En apretada síntesis, el vendedor incurre en responsabilidad si el objeto que entrega carece de las aptitudes y características funcionales, que pueden ser legítimamente esperadas por el comprador, expectativas fallidas como consecuencia de los vicios ocultos que hay en la cosa, ignorados por el adquirente sin su culpa, siendo indiferente que el desperfecto venga de la conducta del vendedor, anterior a la entrega del bien en desarrollo de los compromisos de este, o subyazga en el objeto mismo, porque en ambos casos, el contratante debe salir al saneamiento del bien y en consecuencia asumir los efectos negociales que su contraparte aguarda ante la frustración de sus expectativas»².

Por lo que, es necesario poner de presente, que no estamos frente a la existencia de un contrato bilateral válido, pues lo que intenta la demandante no se sujeta a esta calidad, como pretensión de esta acción, evidenciándose que no se cumple con el requisito de la existencia del contrato de promesa, pues como se dijo en líneas anteriores, se extinguió su vida jurídica, al suscribirse la Escritura Pública de Compraventa, siendo ineficaz los efectos jurídicos del precontrato que aquí se intenta rescindir.

Dentro de las pruebas testimoniales, tenemos la del señor Juan Carlos Moreno Zapata quien relató a minutos 9:25, entre otras cosas, no exponiéndolo de manera literal en este escrito, pero sí en síntesis que, “conocía de la situación de los daños del apartamento de la señora Aida toda vez que él es el papá de la hija y muchas veces estuvo en el inmueble, argumentando los daños que se ocasionaron y las pérdidas que se obtuvieron” testimonio que se tachó como dudoso por parte del apoderado demandado al no sentir imparcialidad por el vínculo tenido con la demandada, sin embargo este fallador considera que esta prueba no apunta sino al interés de la posición en la respectiva relación jurídica, en la demostración de los hechos a los cuales se relacionan en la demanda, y no impone compromisos distintos a ellas y si por el contrario garantizamos su derecho de contradecir.

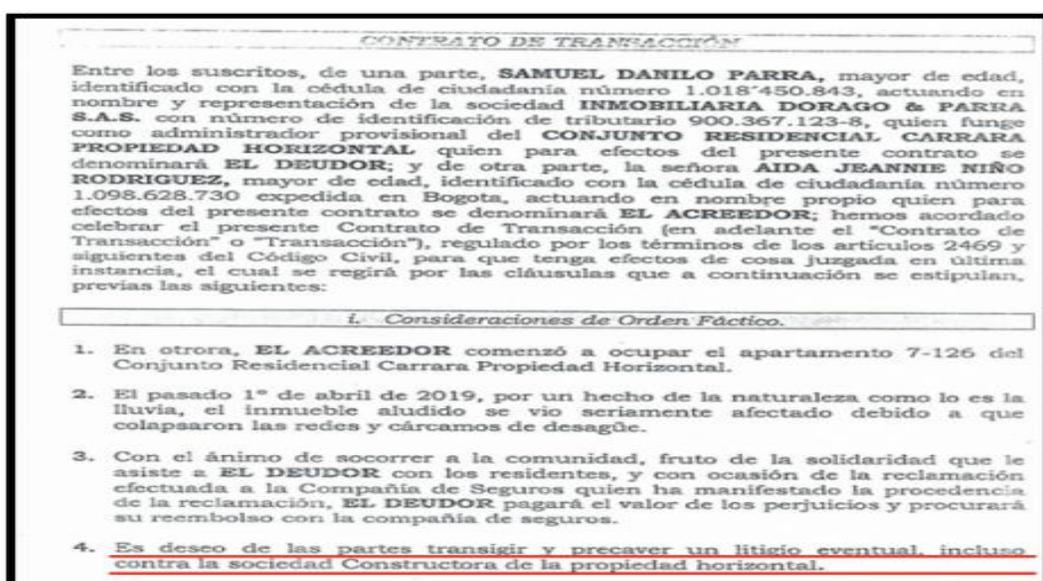
El testimonio del señor Félix Ricardo Valderrama Cañón a minutos 35:08 señala que en su calidad de coordinador de entregas, como empleado de la Constructora aquí demandada, indica entre otras cosas que dentro de sus funciones realizó la entrega del inmueble a la demandante el 2 de marzo de 2019 apartamento 126 torre 7, y que efectivamente tuvo conocimiento de dos eventos el de abril de 2019 ocasionado por una inundación en la copropiedad ocasionado por una quebrada aledaña, ocasionando el daño

² Sent. C.S.J. de 4 de agosto de 2009 M.P. Edgardo Villamil Portilla. Exp. 11001-3103-009-2000-09578-01.

a varios residentes de los primeros pisos, por lo que se realizó un acuerdo transaccional con varios entre estos con la demandante el pasado 6 de junio de 2019, por lo que también se tomó como medida en asociación con el municipio de Zipaquirá y el Alcantarillado con la Constructora limpieza y reparación de las redes, para una futura eventualidad.

Y como segundo evento, el daño de la tubería de la red de incendio al parecer por una fisura, situación que también fue reparada por la Constructora. Por lo que resalta que ellos fueron más allá de lo que debían garantizar, pues tal aval, se contaba por el término de un año contado a partir de la entrega del inmueble y apoyaron en los daños más de ese tiempo.

Con lo anterior se corrobora con el interrogatorio realizado a la demandante quien acepta haber firmado el contrato transaccional y además que no realizó después del año 2021 ninguna otra solicitud a la Constructora. Tal y como se aportó con la documental adosada como prueba:



Por lo que tampoco es dable aplicar estatuto del Consumidor alegado por la demandante, como efectividad de la garantía contemplada en el art. 934 del C.Cio.

En conclusión, en esta instancia la demandante no demostró, los presupuestos de la responsabilidad civil frente a la Constructora, pues en el ordenamiento jurídico colombiano, la responsabilidad civil contractual como extracontractual, es de tradición culpabilista, Orientación que se encuentra reflejada en los artículos y 63, 1604, 2341 y 2356 del Código Civil, de manera que el ordenamiento normativo nacional le concede al elemento subjetivo una notable importancia al momento de valorar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones, y el alcance de la indemnización y aquí no se prueba el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que se intenta rescindir por la demandante, nuevamente probándose la excepción propuesta por la pasiva. Por eso, era la demandante quien debía demostrar que la llamada a juicio tenía responsabilidad de incumplimiento del contrato de promesa objeto de sus suplicas, cosa que para su infortunio no ocurrió.

Finalmente, de conformidad con lo reglado en el art. 282 del C.G.P., se al probarse una de las excepciones se abstendrá este fallador de pronunciarse respecto al resto, en consecuencia, se condenará en costas a la parte demandante y en favor de la demandada, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Cuarenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción denominada “imposibilidad de rescindir el contrato de promesa que feneció a la vida jurídica”, por las razones expuestas.

SEGUNDO: Denegar las pretensiones invocadas por la parte demandante, por las razones dadas en la parte considerativa de este fallo.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandante en favor de las demandadas. **LIQUÍDENSE** conforme indica el artículo 365 del Código General del Proceso, teniendo como agencias en derecho la suma de \$1.800.000. (Acuerdo PSAA16-10554 de 2016).

Notifíquese y Cúmplase,

El Juez,


HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

Pamf