



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Sentencia No. 0034 Primera Instancia

Cali, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

76001400303220120034300

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Anunciado el sentido del fallo en la audiencia celebrada el pasado 6 de febrero de 2023, se encuentra a Despacho el presente proceso **ORDINARIO** adelantado por **VRP INGENIERIA LTDA**, en contra de **IC PREFABRICADOS S.A.**, para decidir en sentencia de fondo, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

II.- ANTECEDENTES

1.- LA DEMANDA:

- Conforme las manifestaciones de la parte actora, la sociedad IC PREFABRICADOS S.A. obrando como administrador provisional y constructor del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTRAGRACIA, suscribió un contrato con la sociedad VRP INGENIERIA LTDA representada legalmente por la señora Rose Mary Barrera, para que administrara la referida propiedad horizontal.
- Preciso que el objeto del contrato era prestar los servicios de administración, vigilancia privada, aseo y mantenimiento de las zonas comunes de los bienes del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTRAGRACIA.
- Sostuvo que la sociedad IC PREFABRICADOS S.A. en su calidad de contratante hace entrega del presupuesto de gastos aprobado al contratista VRP INGENIERIA LTDA los siguientes valores: cuatro millones de pesos por concepto de honorarios de contabilidad y servicios de administración, cartera, correspondencia, recaudos y asesorías jurídicas. Un millón de pesos para servicio de aseo e insúmenes. Novecientos mil pesos para gastos variables servicios públicos. Un millón de pesos para mantenimientos locativos. Doscientos diez mil pesos para insumos de la piscina y trescientos cincuenta mil pesos para adecuaciones e instalaciones, lo que arroja un

total de 7.560.000 como presupuesto, establecido en la cláusula octava del contrato de administración.

- Comentó que los propietarios y tenedores de las áreas privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTRAGRACIA informaron a la sociedad VRP INGENIERIA LTDA en su calidad de administradora, las inconformidades que tenían con la sociedad IC PREFABRICADOS S.A. por el incumplimiento en la entrada de las obras prometidas en las unidades privadas y que ante el silencio de la sociedad IC PREFABRICADOS S.A. acordaron no pagar las cuotas de administración.
- Así las cosas, expresa que la sociedad VRP INGENIERIA LTDA para cumplir con sus obligaciones como administradora del Conjunto Residencial Villas de Altagracia y para preservar el buen nombre de IC PREFABRICADOS S.A. ante los propietarios y tenedores, canceló de sus propios recursos mes a mes las obligaciones que no eran cubiertas por el recaudo ordinario de las cuotas de administración, valores que a la fecha de terminación del contrato ascendían a la suma de \$32.628.175.
- Arguye que el contratante engañó a la contratista y suscribió el contrato bilateral aceptando que su pago fuera realizado con el pago de las cuotas de las expensas ordinarias percibidas de los copropietarios, sin que esto haya sido expuesto con claridad en dicho contrato, que además fue celebrado con el señor Alberto Moreno Uribe en calidad de representante legal de la sociedad demandada como el contratante que este como representante debería de cancelar el servicio prestado por el contratista, teniendo en cuenta que la señora Rose Mari Barrera Uribe representante legal de la demandante no pudo ejercer su cobro de las cuotas de administración y demás expensas comunes del Conjunto Residencial, siendo que la demandada no facilitó de forma oportuna los documentos respectivos para tramitar la personería jurídica donde constara que la sociedad demandante era la administradora del Conjunto Residencial Villas de Altagracia.
- Por lo anterior, pretende: “PRIMERA: (...) se declare a la sociedad demandada “IC PREFABRICADOS S.A.”, civilmente responsable por incumplimiento del contrato bilateral aportado como fundamento de la presente acción judicial, y que como consecuencia de ello debe cancelar por concepto de daño emergente a la sociedad demandante: “VRP INGENIERIA LTDA”, la suma de \$32.628.175.00., (TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE.), **debidamente indexados**, valores cancelados con dineros pertenecientes a la sociedad demandante: “VRP INGENIERIA LTDA.”, a los diferentes proveedores en aras del cumplimiento del presupuesto del “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL ALTRAGRACIA”. SEGUNDA: COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO: por las costas incluyendo las Agencias en Derecho, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad procesal.”

2.- LA CONTESTACIÓN:

- La parte ejecutada, rechazó y se opuso a cada una de las pretensiones de la parte actora, y respecto de los hechos indicó que no estaban debidamente determinados, siendo que la redacción y concepción presentan incongruencia, al punto que se mezclan circunstancias con disposiciones contractuales y legales. Sustenta su dicho en que no resulta fácil establecer cuáles son los verdaderos hechos de la demanda, por lo que considera que la demanda debe declararse inadmisibile y así las cosas ordenarle a la parte actora que la corrija para una mejor comprensión tanto de las partes como del señor Juez.

3.- FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO:

“INEXISTENCIA DE DAÑO O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE I.C. PREFABRICADOS S.A.: *Tal como lo manifesté en la replica formulada a cada uno de los hechos de la demanda, la sociedad I.C. PREFABRICADOS S.A., contrató con la empresa VRP. INGENIERIA LTDA., la prestación de los servicios de administración de propiedad horizontal, conserjería, vigilancia privada, aseo y mantenimiento de los bienes comunes del conjunto residencial “Villas de Altagracia”. De acuerdo con lo pactado en el contrato citado, de manera específica en el parágrafo primero de la cláusula octava, el valor de los servicios contratados debía ser pagado por los propietarios y ocupantes de las unidades privadas del Conjunto Residencial “Villas de Altagracia” y las expensas correspondientes a las viviendas del citado conjunto que aún no habían sido entregadas, eran asumidas por I.C. PREFABRICADOS S.A. Realmente quien incumplió el contrato fue la sociedad contratista VRP INGENIERIA LTDA., y por esta razón solamente entregó estados financieros de la unidad hasta el mes de Agosto del año 2.007, es decir que quedaron pendientes los estados financieros con sus respectivos soportes y anexos, para los meses de Septiembre, Octubre y los quince días de Noviembre de 2.007. de todas maneras, de los estados financieros, con sus anexos y notas correspondientes a los meses de Junio, Julio y Agosto de 2.007, en los cuadros nominados “control de cartera mensual “, se establece claramente que el saldo a cargo de I.C. PREFABRICADOS S.A., era cero, es decir no adeudaba suma alguna por este concepto. Además, el día 29 de Octubre de 2.007, la representante legal de la empresa VRP INGENIERIA LTDA., presentó la cuenta de cobro correspondiente a la cuota de administración de los apartamentos y casa aun sin entregar con corte a 30 de Septiembre de 2.007, que ascendía a \$1.341.900.00; ella corresponde a 18 unidades privadas, por lo cual no resulta de recibo que se pretenda cobrar ahora una cantidad de dinero por la suma de \$32.628.175.00, sin justificación ni explicación alguna. Adicionalmente el día 6 de Noviembre del año 2.007 se giró un cheque por parte de la sociedad I.C. PREFABRICADOS S.A., el No. 0032807-3 de la cuenta en el Banco Colpatria, por la suma de \$4.490.100.00,*

con lo cual se pagó la totalidad de las cuotas de administración causadas por viviendas sin entregar a cargo de I.C. PREFABRICADOS S.A. En consideración a que la única pretensión económica de la demanda instaurada por la sociedad VRP INGENIERIA LTDA., es la que pretende hacer responsable a mi prohijada I.C. PREFABRICADOS S.A. -, de un posible incumplimiento del contrato, en cuantiar de \$32.628.175.00 a título de daño emergente, hemos de concluir, que al haberse satisfecho la única obligación que asumió la empresa contratante, es decir el pago de las expensas correspondientes a las viviendas aun sin entregar, no resulta procedente pretender el reconocimiento de un daño que en modo alguno se le ha causado a la actora. Por el contrato, quien sufrió los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato por parte de la contratista, fue la sociedad I.C. PREFABRICADOS S.A.

EXCEPCIÓN DE PAGO. - *Con los documentos citados en el numeral anterior, se infiere con toda claridad que las obligaciones dinerarias a cargo de la sociedad I.C. PREFABRICADOS S.A., derivadas del contrato nominado por las partes “De administración de propiedad horizontal, conserjería, aseo y mantenimiento del conjunto residencial Villas de Altagracia”, fueron oportuna y satisfactoriamente pagadas a la sociedad VRP INGENIERIA LTDA. En consecuencia, procede la presente excepción, pues no hay sumas pendientes de pago.”.*

III.- ACTUACIÓN PROCESAL

- La demanda fue repartida al juzgado Cuarto Civil Municipal de Cali el 02 de junio de 2010, admitida mediante auto interlocutorio No. 5084 de fecha 04 de agosto del mismo año por parte del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Cali.
- La demandada se encuentra notificada personalmente desde el 13 de febrero de 2012, contestando la demanda dentro del término legalmente otorgado (10 días), formula excepciones de mérito, a las cuales el despacho cuarto civil municipal mediante traslado No. 29 de fecha 30 de octubre de 2013 le corre traslado a la parte demandante, pronunciándose esta sobre las excepciones mediante escrito allegado 05 de noviembre de 2013.
- Seguidamente mediante auto del 12 de noviembre de 2013, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia preliminar, el cual no fue posible llevar acabo
- Posteriormente el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, avocó el conocimiento del presente tramite de conformidad con los acuerdos PSAA13 9962 y PSAA13 9984 de 2013.
- Seguidamente se llevó a cabo la audiencia de conciliación el 3 de septiembre de 2014 declarándose fallida dicha etapa se prosiguió con las demás etapas consagradas en el derogado artículo 101 del CPC.
- El 11 de marzo de 2015 se realizó la audiencia, donde se practicaron el interrogatorio de parte y la de recepción de testimonios.

- Luego el 20 de mayo de 2015 el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal avoca el conocimiento del mismo en cumplimiento de los acuerdos PSAA 13-9984, PSAA 13-9962 Y PSAA 15-10336 Emitidos por la presidencia de la Sala Administrativa del Consejo Superior de La Judicatura del Valle del Cauca.
- El 16 de julio de 2015, se realizó audiencia de interrogatorio de parte al representante legal de la parte demandada.
- Mediante auto del 12 de abril de 2016, se procedió con la devolución del proceso al Juzgado Primero Civil Municipal, quien luego de proponer un conflicto de competencia, fue remitido al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Cali, quien avocó el conocimiento del mismo, mediante auto del 05 de junio de 2017.
- El reseñado despacho judicial, en razón a que, para esa época no se había proferido sentencia, procedió a aplicar la pérdida de competencia consagrada en el artículo 121 del C.G.P y se ordenó remitir el proceso al JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL de Cali V.
- Esta agencia judicial avocó el conocimiento del presente proceso mediante auto de fecha 15 de enero de 2019, y posteriormente el 19 de junio de 2019 se llevó a cabo la continuación de la audiencia de conciliación, en la misma se ordenó la suspensión del proceso hasta que el perito rinda un dictamen pericial.
- Rendido el dictamen pericial y por solicitud de las partes se suspendió nuevamente el proceso.
- Finalmente se reanudó el trámite del presente proceso ordinario por haber fenecido el término de suspensión instado por las partes y se procede a realizar la audiencia de instrucción y juzgamiento, el cual se celebró el pasado 6 de febrero de 2023, en el cual se finaliza anunciando el sentido del fallo.

Así las cosas, situada como se encuentra la instancia, procede este Despacho a resolver lo de su cargo, previas las siguientes,

IV.- CONSIDERACIONES

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren a plenitud los presupuestos procesales por haberse adelantado el negocio ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de la parte demandada. Las partes son capaces de comparecer al debate a través de su representante legal la demandada, los apoderados judiciales ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Existe legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, toda vez que la controversia se ha trabado entre los extremos de la contratación, recuérdese que “...la legitimación en causa, que la ostenta el demandante cuando es legalmente el titular del derecho subjetivo que invoca, y el demandado cuando la ley lo enseña como la persona obligada a ejecutar la prestación correlativa al derecho del demandante, no es un presupuesto procesal, sino uno de los requisitos de mérito o condiciones de la acción indispensable para la prosperidad de ésta. (S-094-95).

3.- NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN

3.1.- El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o al pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesorio o consecuencial (arts. 1546 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados.

3.2.- En ese contexto, cabe precisar que la «responsabilidad civil contractual» encuentra su fundamento en el «título 12 del libro cuarto» del Código Civil, que regula lo atinente al «efecto de las obligaciones», perfilándose así una institución distinta a la denominada «responsabilidad civil por los delitos y las culpas» a la que se refiere el «título 34 del libro cuarto» del citado ordenamiento; tesis acogida por nuestro máximo Tribunal de Casación desde hace aproximadamente un siglo, siguiendo el criterio de la doctrina y jurisprudencia francesa, a partir del cual se define aquella, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño sufrido por el «acreedor» debido al incumplimiento del «deudor» de obligaciones con origen en el «contrato».

Así mismo, existe consenso que ante el «incumplimiento contractual», el «acreedor» en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el «cumplimiento de la obligación», o la «resolución del convenio», además de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la «obligación», o por su defectuoso cumplimiento.

Sobre la aludida temática, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en sentencia CSJ SC 9 mar. 2001, rad. 5659, sostuvo lo siguiente:

(...) Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la

demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.

(...)

Si los contratos legalmente celebrados ‘son una ley para los contratantes’ (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, ‘deben ejecutarse de buena fe’ y ‘obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella’ (art. 1603 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, (...).

Sobre el particular tiene dicho esta Sala de la Corte: ‘El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados’. (Sent. de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407) (se subrayó).

Bajo este breve análisis, la responsabilidad se estructura mediante los elementos de incumplimiento de un deber contractual, un daño, y una relación de causalidad entre éstos. Lo primero indica la inejecución de las obligaciones contraídas en el contrato, o su cumplimiento tardío o defectuoso; lo segundo, vale decir el daño, se concreta con la prueba de la lesión o detrimento que sufrió el actor en su patrimonio, porque no siempre el incumplimiento de uno de los extremos del contrato ocasiona perjuicios al otro, pues eventos se dan en que no se produce daño alguno, es por lo que precisado se tiene cuando se demanda judicialmente el pago de los perjuicios, le incumbe al actor demostrar el daño cuya reparación solicita y su cuantía, debido este último aspecto a que la condena que por este tópico se haga, no puede ir más allá del detrimento patrimonial sufrido por la víctima, carga de la prueba en cabeza del demandante

que la establece el artículo 1757 del Código Civil que dispone que incumbe probar las obligaciones quien alega su existencia.

Sin embargo, como todos los elementos del incumplimiento que estructuran la responsabilidad, son autónomos, vale decir, que cada uno tiene existencia por sí mismo y no depende de los demás; se hace indispensable, entonces, la demostración de todos ellos.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tiene sentado que la *«La responsabilidad civil contractual se asienta sobre la existencia y validez de un pacto ajustado entre dos o más sujetos de derecho, la desatención -total o parcial- de los compromisos adquiridos por uno de ellos o su ejecución defectuosa o tardía, así como la presencia de un detrimento, y el nexo causal entre tal omisión y su resultado»*¹.

Así sucede porque tales acuerdos son ley para las partes, quienes, desde el momento de su perfección, deben honrar sus deberes y de no hacerlo tienen que salir a resarcir los daños que de su infracción unilateral deriven para quien sí los cumplió o, cuando menos, se acercó a atenderlos en la forma y términos pactados.

Precisamente y a riesgo de ser repetitivo, en CSJ SC5585-2019, se recordó que:

(...) la responsabilidad contractual está edificada sobre los siguientes pilares axiológicos: a) la preexistencia de un vínculo jurídico entre las partes; b) su incumplimiento relevante por quien es demandado; c) la generación de un perjuicio significativo para el actor; y d) la conexión causal entre la referida insatisfacción de los deberes convencionales y el correspondiente daño irrogado.

La figura *legis* se funda en los artículos 1602 a 1617 del Código Civil, consagratorios de la fuerza normativa de los contratos, así como en las estipulaciones convenidas por las partes en cada caso, sin perjuicio de las reglas imperativas, dispositivas y supletorias de la materia.

4.- PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que abordará el Despacho, delimitado por el fundamento fáctico trazado por la parte demandante en el escrito genitor, se confina a establecer si en el presente caso se hallan acreditados los presupuestos axiológicos para deducir la responsabilidad solicitada, con estribo en un eventual incumplimiento contractual.

¹ CSJ. Civil. Sentencia SC5141-2020 de 16 de diciembre de 2020, expediente 6879.

5.- CASO CONCRETO

Delanteramente impone precisar que, la parte demandante al subsanar la demanda, efectuó una sustitución de la misma, allí plasmó de forma inequívoca que “. . . me permito impetrar ante su despacho demanda **ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** contra la sociedad **IC PREFABRICADOS S. A. . . .**”, más adelante expuso el fundamento fáctico que le sirvió de pábulo para endilgar la reseñada modalidad de responsabilidad y consecuente las pretensiones declarativas y condenatoria.

En efecto, la parte actora en los hechos de la demanda² que el pasado 1º de junio de 2005, “La sociedad **IC PREFABRICADOS SAS**, obrando como administrador y constructor del “**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA**, ubicado en el Municipio de Jamundí Valle, . . . suscribió un contrato con la sociedad “**V. R. P. INGENIERIA LTDA.**”; más adelante (hecho segundo” agregó: “El contrato tenía por objeto prestar los servicios de **ADMINISTRACIÓN, VIGILANCIA PRIVADA, ASEO Y MANITENIMIENTO DE LAS ZONAS COMUNES**, de los bienes de propiedad común de la propiedad horizontal **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE ALTAGRACIA**”. Frente al reseñado contrato y su clausulado no hay discusión alguna, el un hecho admitido por ambas partes.

Ahora bien, respecto del incumplimiento de la obligación contractual endilgado por la parte actora en contra de la sociedad demandada, el hecho SEXTO de la demanda relata la señora apoderada judicial del extremo activo:

“**SEXTO:** Los propietarios y tenedores de las áreas privadas del “**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA**”, informaron a la sociedad: “**V.R.P INGENIERIA LTDA.**”, en su calidad de administradora de las diversas inconformidades que tenían con la sociedad: “**I.C. PREFABRICADOS S.A.**”, por el incumplimiento en la entrega de las obras prometidas en las unidades privadas y ante la no respuesta por parte de la constructora sociedad: “**I.C. PREFABRICADOS S.A.**”, acordaban el **NO PAGO** de las cuotas de administración, como fue informada la Gerencia de la sociedad: “**I.C. PREFABRICADOS S.A.**”, a través carta enviada por la sociedad: “**V.R.P INGENIERIA LTDA.**”, fechada en junio 22 de 2005 (**pruebas anexas** en los folios número 144 y 145), como consecuencia de lo anterior, mi poderdante no obtuvo los recursos necesarios para cumplir con el pago de los gastos mensuales aprobados en el presupuesto a **ejecutar** para el normal funcionamiento de la propiedad horizontal: “**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA**”, también en la correspondencia de la sociedad: “dirigida al Doctor Alberto Moreno, Gerente General de la sociedad: “**I.C PREFABRICADOS S.A.**”, en fecha Octubre 30 de 2006 (**Pruebas anexas** folios números 120 y 121) informa que la cartera morosa fue entregada a un grupo de abogados para iniciar los cobros jurídicos y se

² Folio 543, cuaderno #3

*informa que a pesar de que la sociedad: “V.R.P. INGENIERIA LTDA.”, dicho conjunto no ha carecido de todos los servicios ya que la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, no ha contado con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos del “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA”, dicho conjunto no ha carecido de todos los servicios ya que la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, ha realizado todos los pagos de sus propios recursos. En la misma correspondencia ítem 9 se informa a la referida sociedad de responsabilidad limitada, que debido a que la mayoría de los bienes privados aún están en poder de la constructora porque no han sido vendidos el trámite de la personería jurídica debe realizarse con un poder expedido por la constructora y que se espera las instrucciones al respecto, no hubo respuesta por parte de la sociedad: “I.C PREFABRICADOS S.A”, para realizar el trámite de personería jurídica, en correspondencia enviada por la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, dirigida al Dr. Oscar Moreno Uribe, Gerente General de la sociedad “I.C PREFABRICADOS S.A”., en fecha de Octubre 09 de 2007 (**Ver pruebas anexas folios números 69 al 72**) se informa que en el proceso de cobro jurídico algunos residentes han hecho acuerdos de pago que han cumplido y otros se niegan a pagar por las diferencia con la Constructora y que debido a que la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, continua sin Personería Jurídica no se puede presentar demandas ante los juzgados para el cobro por vía judicial. En esta correspondencia se informa también que la sociedad: “**V.R.P INGENIERIA LTDA.**”, para cumplir con sus obligaciones como Administradora del “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA”, y para preservar el buen nombre de la sociedad: “I.C PREFABRICADOS S.A”, ante los propietarios y tenedores de los inmuebles de la referida propiedad horizontal, cancelo de su propio peculio mes a mes las obligaciones que no eran cubiertas por el recaudo ordinario de las cuotas de administración. A la fecha de terminación del contrato diciembre 31 de 2007, la suma adecuada a la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, asciende a la suma de **\$32.628.175.00 (TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE.)**, para cubrir los gastos y costos de mantenimiento de las áreas comunes del “**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA**”, estos costos y gastos se encuentran determinados en las relaciones anexas, donde se mencionan uno a uno los pagos realizados a los diferentes proveedores de bienes y servicios esenciales para el buen funcionamiento de la mencionada propiedad horizontal: “**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA**”, como también se relacionan los ingresos recibidos mes a mes por concepto de cuotas de administración lo que arroja como resultado los valores que se cubrieron por parte de la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, ello a través de su Representante Legal señora ROSE MARY BARRERA SUAREZ, dichos dineros no fueron reintegrados por parte de la sociedad: “**I.C. PREFABRICADOS S.A.**” y los señores de la propiedad horizontal: del “**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA.**”.*

Sin género de duda, del reseñado fundamento de hecho se puede extractar que, el incumplimiento contractual se estriba en i) La falta de los recursos necesarios para cumplir con el pago de los gastos mensuales aprobados en el presupuesto a ejecutar para el normal funcionamiento de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRCIA; ii) La falta de obtención de la personería jurídica de la copropiedad, fincada en que la mayoría de los bienes se encontraban en poder de la constructora, en razón a que no habían sido vendidos; iii) Remata indicando que, la sociedad VRP INGENIERÍA LTDA. con recursos propios canceló mes a mes las obligaciones que no eran cubiertas por el recaudo ordinario de las cuotas de administración, según su dicho, el monto asciende a la suma de \$32.628.175,00 m/cte., por ende, la empresa demandada es la llamada contractualmente a responder por este monto.

Ahora bien, sometido a un riguroso escrutinio judicial el Contrato de Administración de Propiedad Horizontal Consejería, Aseo y Mantenimiento del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, suscrito por los extremos contratantes el pasado 01 de junio de 2005, se pueden extractar que las obligaciones a cargo de la sociedad VRP INGENIERÍA LTDA.

“PRIMERA: el presente contrato tiene como objeto la prestación de los servicios de Administración, Conserjería, Vigilancia privada, Aseo y Mantenimiento de todos los bienes de propiedad común del Conjunto localizado en la Carrera 1 # 10C-55 de la Nomenclatura Urbana de Jamundí (Valle), en todo acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Propiedad Horizontal sobre las funciones del Administrador, que rigen para el Conjunto Residencial Villas de Altagracia, y que hacen parte integral de este contrato, así como las leyes, decretos y demás normas jurídicas que regulan el sistema de Propiedad Horizontal, en especial la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001.”

Y más adelante reza:

*“TERCERA: Además de las funciones del Administrador que habla la Cláusula primera del presente contrato, son obligaciones **DEL CONTRATISTA:** a) Elaborar y proponer a la firma **I.C. PREFABRICADOS S.A.** el presupuesto anual de ingresos y gastos del Conjunto para su aprobación, conforme a lo dispuesto para este caso en el Reglamento de Propiedad Horizontal; b) Realizar con cargo al presupuesto y en todo caso con cargo a la Comunidad de Copropietarios, las obras de conservación, que sean necesarias, así como también todas aquellas obras que sean ordenadas por las Autoridades Competentes, ciñéndose a lo previsto en este contrato. c) prestar los, servicios de contabilidad, presentando a la sociedad **I.C. PREFABRICADOS S.A.** mensualmente los estados financieros de la copropiedad y el balance a 31 de diciembre de 2005, a todos los residentes, incluyendo la mensajería para los asuntos relacionados con él, objeto normal*

del presente contrato d) Liquidar y velar por el pago de los Servicios Públicos de agua y luz y teléfono comunales según el caso. e) Proceder con el cobro coactivo de acuerdo con los artículos 53, 54 y 55 del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura pública, No. 3375 del 16 de Julio del 2004 otorgada en la Notaria Segunda de Cali, donde se establecen las funciones propias de la Administración.”

*Y en la cláusula SEXTA pactaron: “**EL CONTRATISTA** como tal cumple funciones inherentes a su cargo y en ningún momento se obliga a financiar los gastos de la Copropiedad.”.*

*De entrada, las partes acordaron cuáles serían los costos fijos mensuales para el año 2005, consta en la cláusula OCTAVA: “De acuerdo con el presupuesto de gastos del Conjunto Villas de Altagracia, el presente contrato tiene los siguientes valores a partir del 01 de junio de 2005: 8.1 **COSTOS FIJOS MENSUALES**: 8.1.1. Servicio de Vigilancia, **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4'000.000.00)**, 8.1.2. Honorarios de Contabilidad y Servicio de Administración (Dos Horas Diarias de Lunes a Viernes), Cartera, Correspondencia, Recaudos, Sistematización y Asesoría Jurídica, **UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1'000.000.00)**, 8.1.3. Aseo e insumos **NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$900. 000.00)**. **VARIABLES MENSUALES**: 8.2.1. Servicios públicos **UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE. (\$100. 000.00)**, 8.2.2. Mantenimientos (Locativo, Planta, Piscina, Motobomba, Muebles y Equipo), **DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE. (\$210. 000.00)**, 8.2.3. Insumos de Piscina, Adecuaciones e Instalaciones **TRESCIENTOS ONCIENTA MIL PESOS M/CTE. (\$350.000.00)**.”*

*Con relación al punto álgido de la contención planteada, como generatriz del medular incumplimiento contractual, es decir, con relación a la provisión de los dineros para sufragar el monto del presupuesto descrito en el párrafo anterior, los parágrafos primero y segundo de la cláusula octava contempla que: “**PARAGRAFO PRIMERO**: El valor de los servicios contratados deberá ser pagados por los propietarios y ocupantes de las unidades privadas del Conjunto Residencial Villas, durante los primeros cinco días de cada mes, es decir una vez prestado el servicio. Por su parte, **EL CONTRATANTE** asumirá las expensas de las viviendas que aún no hayan sido entregadas. **PARAGRAFO SEGUNDO**: No obstante, las cifras presupuestadas en el presente contrato, las partes acuerdan expresamente que los valores a pagar mensualmente reconocidos por **EL CONTRATANTE**, corresponderán a las cuotas de administración causadas por aquellos inmuebles que estén a su cargo, es decir que no hayan sido entregados a los compradores del Conjunto. El cobro de las cuotas mensuales de administración a los compradores será de responsabilidad directa del **CONTRATISTA**, de conformidad con lo establecido en las cláusulas primera y tercera del presente contrato, desde la fecha del acta de entrega de cada apartamento, debidamente firmada por el comprador, quien en su condición de*

copropietario, estará en la obligación de aportar a las expensas comunes del Conjunto Residencial Villas de Altagracia”.

En lo que atañe al término de vigencia del contrato, en la cláusula NOVENA las partes pactaron: *“La duración del presente contrato será hasta tanto **EL CONTRATANTE** entregue el 51% de las casa y apartamentos a los copropietarios. Este contrato se considera prorrogado en iguales condiciones y por un tiempo establecido siempre que **EL CONTRATISTA** haya cumplido con las obligaciones a su cargo y se avengan los reajustes autorizados por la asamblea General de Copropietarios.”*

A voces del artículo 52 de la Ley 675 de 2001 expone fehacientemente: *“Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.*

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

Tal como fue admitido por las partes dentro de la presente contienda, la administración de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRCIA, en principio fue ejercida por la sociedad demandada, en su condición de constructora, en tal virtud como ha sido con suficiencia descrito, la empresa IC PREFABRICADOS SA contrató o delegó en un tercero tal función, en razón de ello se suscribió el contrato de administración el pasado 01 de junio de 2005.

Esa configuración contractual exigió que existieran prestaciones continuas de productos o servicios, lo cual conllevó a una pluralidad de obligaciones, que, en principio, son autónomas, pero ligadas entre sí, lo que no implica necesariamente que los compromisos deban ser iguales o simétricos. Así, es claro que los contratantes, sin desbordar los límites trazados en el ordenamiento jurídico, están habilitados para configurar, en cada caso, según sus expectativas y el fin que persigan con el contrato de objeto de análisis, la forma y los términos de la negociación, pudiendo, por ese camino, pactar diversos escenarios, de ahí que al momento de calificar su conducta deban tenerse en cuenta las normas imperativas que regulan esa institución, junto con las prestaciones asumidas por cada parte en el acuerdo respectivo.

Al efecto, la jurisprudencia ha dicho que *«[e]l negocio jurídico celebrado conforme con preceptos Jurídicos constituye "una ley para los contratantes" (1602 del C.C.): la forma de ejecución y demás cláusulas son, pues, "ley para los contratantes"; su verdadera voluntad determina el comportamiento que tiene que observar, la una frente a la otra»*.

Bajo este análisis desde el ámbito de la responsabilidad sometida a consideración de la judicatura, la forma tan particular en que fue redactado el clausulado, por decir lo menos, concretamente en la forma en que debía recaudarse los dineros para cubrir el presupuesto mensual de gastos fijos de la propiedad horizontal, devela notables vacíos contractuales donde las partes no precavieron tales situaciones, inclusive obsérvese que a pesar de estar a cargo de la constructora de darle nacimiento de la copropiedad como persona jurídica, tampoco se determinó los tiempos en que tal actividad debía desplegarse, o que sucedería ante los faltantes mensuales para suplir el 100% del presupuesto consignado en el contrato.

Al efecto, recabando desde el ámbito meramente contractual, si las cláusulas de ese negocio permitían entender con claridad cuál fue la intención de las partes y el alcance de lo estipulado, no es menester acudir a las pautas interpretativas, pues, al margen de que los diversos compromisos pactados fueran un elemento, eran ley para las partes y no ofrecían incertidumbre, de ahí que estas debían empeñarse en respetarlo y acatarlo con rigor (art. 1602 C.C.).

Por esto, en palabras de la Corte, *“(...) en los eventos en que surja un conflicto a propósito de la comprensión que ha de dársele a un contrato, a su cumplimiento o incumplimiento, la valoración que haga el sentenciador es una cuestión fáctica que el legislador confía a su discreta autonomía, de donde se desprende que el juicio que al respecto edifique es susceptible de echarse a pique únicamente en la medida en que brille al ojo que el alcance que le otorgó al respectivo negocio es absolutamente diferente del que ciertamente surge de su propio contenido (...)”*³. La razón de lo anterior estriba en que esa actividad se correlaciona, precisamente, con la materialidad y con el contenido objetivo del respectivo negocio jurídico.

No deja de llamar la atención de este Juzgador, volviendo nuevamente, al contenido del contrato que las partes hayan consignado en cláusula SEXTA que **“SEXTA: EL CONTRATISTA como tal cumple funciones inherentes a su cargo y en ningún momento se obliga a financiar los gastos de la Copropiedad”**, es decir, el contratista de antemano debió acudir a la autorización del contratante para efectuar el pago de las erogaciones faltantes para que tuvieran la fuerza de débito contractual, ahora sí como se describe en la demanda, por razones meramente de preservarle la imagen a la empresa

³ CSJ. Civil. Sentencia 162 de 11 de julio de 2005, expediente 7725, reiterando en fallos de 11 de mayo de 2010 (expediente 00037) y de 23 de octubre de 2013 (expediente 00215), entre otros.

constructora frente a los residentes y copropietarios que para esa época habían adquiridos inmueble, habían faltantes en el presupuesto mensual, no emerge actividad alguna tendiente a obtener la renegociación o modificación del contrato inicial, para que llenaran los vacíos descritos párrafos atrás.

Es que, una vez nació a la vida jurídica el contrato en mención, lo que sí emergió de forma irrecusable, a partir de ese momento fue la obligación dineraria a cargo de IC PREFABRICADOS S. A., acordada en el parágrafo primero y segundo, donde la constructora pactó: “. . . *Por su parte, **EL CONTRATANTE** asumirá las expensas de las viviendas que aún no hayan sido entregadas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, las cifras presupuestadas en el presente contrato, las partes acuerdan expresamente que los valores a pagar mensualmente reconocidos por **EL CONTRATANTE**, corresponderán a las cuotas de administración causadas por aquellos inmuebles que estén a su cargo, es decir que no hayan sido entregados a los compradores del Conjunto*”, es decir, la empresa demandada se obligó a pagar las cuotas de administración correspondiente a los inmueble que no hayan sido enajenados y que estuvieren a su cargo.

En consonancia con lo reseñado, en el escrito presentado el pasado 5 de noviembre de 2013, en parte con buena óptica jurídica, la señora apoderada judicial de la parte actora, reconoce claramente que la obligación adquirida por la empresa constructora concernía al pago de las cuotas de administración de los inmueble que no habían sido vendidos o entregado, sin embargo, más adelante afirma que la sociedad demandada, también se obligó con la administradora, a cancelar las cuotas de administración que a su vez, debían cancelar los ocupantes a cualquier título y/o propietarios de las unidades habitacionales, manifestación que no encuentra sustento en el contrato examinado.

Empero, nótese que ni siquiera el *petitum* estuvo enderezado a que se condenara al pago de las cuotas de administración de los inmuebles que no habían sido entregados por parte de la constructora y que estuviesen bajo su custodia, ora, la relación de las cuotas mensuales no pagadas por otros copropietarios y que por causas atribuibles de la demandada no fue posible el su cobro compulsivo, todo lo anterior confrontado con el presupuesto mensual aprobado para determinar los faltantes, nótese que el escrito genitor adolece de fundamento fáctico en ese sentido, fue otro razonamiento, desde luego erróneo, en el que se quiso fincar el reproche de responsabilidad contractual.

Todas estas disquisiciones para enumerar que, como se describió y expuso de forma reiterada en la demanda, los elementos constitutivos de incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada, no afloran con la claridad necesaria para que puedan constituir un razonado y válido juicio de

responsabilidad civil contractual de la empresa constructora IC PREFABRICADOS S. A.

Ahora bien, en tributo a la liberalidad y en una hermenéutica en favor de la parte demandante, no desconoce esta agencia judicial que la reseñada constructora pudo ser objeto de reproche que, ante los vacíos contractuales, pudieron conllevar a otro tipo de responsabilidad, sin embargo, la forma en que fue redactada el escrito genitor y la actividad probatoria desplegada indudablemente conlleva a que este confinada al fracaso la pretensión resarcitoria izada por la sociedad demandante, por las razones que pasan a explicarse.

Es inconcuso que las partes acordaron, una forma *sui generis*⁴ para el recaudo de los dineros destinados al cubrimiento del presupuesto mensual de la copropiedad, ahora bien, los faltantes mensuales aducidos en el año 2007 por concepto de las cuotas de administración a cargo de los residentes y copropietario, la parte actora lo estriba en que “*Los propietarios y tenedores de las áreas privada del “CONJUTNO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA”, informaron a la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, en su calidad de administradora de las diversas inconformidades que tenían con la sociedad: “I.C. PREFABRICADOS S.A.”, por el incumplimiento en la entrega de las obras prometidas en las unidades privadas y ante la no respuesta por parte de la constructora sociedad: “I.C. PREFABRICADOS S.A.”, acordaban el NO PAGO de las cuotas de administración, como fue informada la Gerencia de la sociedad: “I.C. PREFABRICADOS S.A.”,a través carta enviada por la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, fechada en junio 22 de 2005 (pruebas anexas en los folios numero 144 y 145), como consecuencia de lo anterior, mi poderdante no obtuvo los recursos necesarios para cumplir con el pago de los gastos mensuales aprobados en el presupuesta a **ejecutar** para el normal funcionamiento de la propiedad horizontal: “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA”, también en la correspondencia de la sociedad: “n, dirigida al Doctor Alberto Moreno, Gerente General de la sociedad: “I.C PREFAADOS S.A.”, en fecha Octubre 30 de 2006 (Pruebas anexas folios números 120 y 121) informa que la cartera morosa fue entregada a un grupo de abogados para iniciar los cobros jurídicos y se informa que a pesar de que la sociedad: “V.R.P. INGENIERIA LTDA.”, dicho conjunto no ha carecido de todos los servicios ya que la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, no ha contado con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos del “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA”, dicho conjunto no ha carecido de todos los servicios ya que la sociedad: “V.R.P INGENIERIA LTDA.”, ha realizado todos los pagos de sus propios recursos”. A lo anterior, también agregó la ausencia de registro de la copropiedad como persona jurídica, para efectos de haber podido adelantar las respectivas acciones ejecutivas.*

⁴ “**PARAGRAFO PRIMERO:** El valor de los servicios contratados deberá ser pagados por los propietarios y ocupantes de las unidades privadas del Conjunto Residencial Villas, durante los primeros cinco días de cada mes, es decir una vez prestado el servicio. Por su parte, **EL CONTRATANTE** asumirá las expensas dejas viviendas que aun no hayan sido entregadas.”

De esta manera, en criterio de esta agencia judicial, el escrito genitor presenta serias deficiencias en la forma en que fue redactado y estructuradas las pretensiones, haciendo que sean insalvables, ya que si pesar de la prohibición contractual de que en ningún momento podía financiar los gastos de la Copropiedad y que acudiendo a su deberes legales contenidos por la Ley 675 de 2001, como administrador podía cubrir los faltantes y luego cobrarle a la constructora, era otro el escenario que debió poner a consideración de la judicatura, por ejemplo, para los periodos en que se aduce realizó los pagos con dineros propios, la demanda carece de la relación pormenorizada mes a mes de los copropietarios que se sustrajeron del pago de la cuota de administración, que en dichos lapsos el causante de la falta de inscripción como persona jurídica de la copropiedad era atribuible a la constructora, para este Juzgador, se repite, era otra la estructura que merecía se edificara su libelo demandatorio.

La copiosa prueba documental aportada con el escrito genitor reafirma la tesis del Despacho, en primer lugar, según el informe de gestión adiado febrero 19 de 2007 (folio 359 cuaderno No. 2), elaborado por la empresa administradora y dirigido a IC PREFABRICADOS S. A., si bien se consignan una serie de vicisitudes en la ejecución del contrato de administración de la copropiedad, en su parte final afirma la representante legal ROSE MARY BARRERA SUÁREZ: *“6 A pesar de todas las adversidades, versiones, problemas financieros, técnicos y demás que hemos mencionado en este informe, la sociedad VRP INGENIERIA LTDA. Se complace presentar al final del ejercicio del mes de diciembre de 2006, utilidades por valor de \$5.307.188,00 como producto de la buena gestión y del aprovechamiento de diversas actividades como: Buen manejo de presupuesto, excedente de mini Market y del teléfono monedero”* y más adelante remata el reseñado informe así: *“En cuanto a la personería jurídica nuevamente le informo como lo hice en oficio de fecha octubre 30 de 2006 que siempre se ha tramitado una vez sea entregado el 51% de la viviendas. La Doctora Mónica González encargada de esta sección, me informó que si la queremos tramitar antes de la asamblea, la Constructora me debe dar un poder para solicitarla (ya que tiene la mayoría de los inmuebles). A este poder se le adjunta otros documentos que tengo en mi poder, espero sus instrucciones al respecto.”*

De esta manera, al iniciar el ejercicio contable del año 2007, la administradora no puso de presente que la falta de inscripción y obtención de la personería jurídica estuviese ocasionado problemas financieros, de opuesto modo, la situación económica de la copropiedad no presentaba deficiencia alguna, de este informe se desprende que, los recursos necesarios para suplir la relación de gastos mensuales contenidos en el presupuesto acordado en el contrato de marras, fueron recaudados al punto que inclusive obtuvieron un margen de utilidad, lo que de contera releva, al despacho de ahondar en el escrutinio del abundante material documental aportado del año 2006.

Ahora bien, a partir del folio 15 del cuaderno No. 1, la apoderada de la parte demandante, para dar sustento a la pretensión económica, aportada unos documentos que denominó relación de cuentas por cobrar, relación de ingresos y egresos, ambos correspondientes al año 2007 desde enero hasta noviembre de esa anualidad, documentación que en su totalidad no aparece suscrita por el contador del conjunto residencial o el representante legal, tampoco se discrimina los recaudos por concepto de cuotas de administración a que unidades privadas corresponde, esto con el fin de determinar los copropietarios que se sustrajeron del pago de la cuota de administración.

Ahora, no puede pasarse por alto que, en el informe de febrero de 2007 expedido por la representante legal de la sociedad demandante, se anuncie un superávit por un valor de \$5.307.188,00, empero, en la relación de ingresos y egresos de enero de 2007, se afirme que la empresa administradora tuvo que hacer pagos con dineros propios para cumplir con la relación de gastos contenidos en el presupuesto contenido en el contrato.

Todo lo anterior, conlleva a que no se encuentre acreditado en el expediente, o en su defecto, haya sido desplegada la actividad probatoria, para sustentar que, como los sostuvo el Despacho, párrafos atrás, que la sociedad administradora de la copropiedad, en el ejercicio de su deber legal que le impone la Ley 675 2001, en primer lugar que, llevó y diligenció los respectivos libros de contabilidad, donde constara el incumplimiento por parte de los copropietarios del conjunto residencial del pago de las cuotas de administración, con una relación detallada mes a mes y su correspondiente unidad privada, es que no basta que se sustente la erogación reclamada, en un documento que no aparece signado y se pretenda soslayar las mínimas reglas de contabilidad, erogaciones que afirma fueron realizados y que carecen de las exigencias contempladas por el estatuto tributario.

Bajo este análisis debe agregar el Juzgado que, a folios 97 y 98, consta que la empresa demandada recibió de IC PREFABRICADOS S. A. la suma de \$21.265.200,00, cuyo monto al parecer estuvo dirigido a pagar las cuotas de administración que eran de su cargo (unidades privadas que aún no habían sido entregadas y por parto estaban a cargo de la constructora) correspondiente a los meses de octubre de 2006 a junio de 2007, así mismo, con el escrito de contestación de la demanda fue aportado otro pago del 6 de noviembre 2007 por un monto de \$4.490.100,00, lo que confirma la tesis del Despacho, la obligación contractual de la empresa demandada a partir del contrato del 1º de junio de 2005, concernía al pago de las cuotas de administración de los inmuebles que hayan sido entregadas. Si ese es el escenario contractual, era otra la edificación de la reclamación en la demanda, a riesgo de ser repetitivo, la relación pormenorizada de las cuotas de administración de los meses en que se aduce, hubo insuficiencia de recursos

para suplir la relación de gastos contenidos en el presupuesto contractual pactado y con cargo a la empresa constructora.

El restante haz probatorio, evaluado en su conjunto, no permite agregar nada adicional a los razonamientos que ha venido exponiendo el Despacho, el representante legal de la sociedad demandada, en su interrogatorio de parte no develó elemento alguno de confesión, concretamente con haber desatendidos sus deberes contractuales o que se hubieren obligado al pago de las cuotas de administración de los copropietarios que se sustrajeron de dicho pago, en los respectivos meses en que acaeció la falta de recaudo para suplir la cancelación de la relación de gastos contenidos en el presupuesto mensual pactado. Tampoco hizo referencia alguna a la modificación consensual del contrato del cual se depreca la responsabilidad, al punto que las obligaciones de su cargo hubiesen sido otras.

Por su parte la representante legal de la sociedad demandante, siguiendo el mismo hilo de la demanda, se reafirmó en el fundamento fáctico allí relatado, insistió en que cumplió con las obligaciones a su cargo, de haber tenido que haber realizado las erogaciones que se reclaman e insistió en la responsabilidad de la empresa constructora en el pago de esos dineros.

La prueba testimonial no aportó elemento adicional alguno, en lo relacionado con que la empresa demandada se hubiere obligado de forma distinta, a lo pactado en el contrato calendado 1º de junio de 2005, en lo que respecta al pago de las cuotas de administración de cargo de los propietarios y/o ocupantes que se sustrajeron del cumplimiento oportuno de dicha obligación, con el fin de obtener los recursos mensuales, según su dicho, fueron faltantes para cumplir con el presupuesto mensual pactado.

La parte demandada, llamó a declarar a la señora LUZ STELLA ROMÁN NEIRA, contadora de profesión, quien fue contratada por la representante legal de la sociedad administradora para que examinada toda la documentación contable del conjunto residencia, se determinara si podía soportar que se adeudaban los dineros objeto de este proceso. La testigo depuso que le fue entregado fotocopias de los estados financieros 2005 y 2006, documentos del año de 2007 la parte de ingresos y egresos, los pagos realizados a todos los proveedores en este último año con corte a diciembre de 2007. Igualmente señaló que, en lo que atañe al año 2007 el concepto que emitió fue con base en la documentación de ingresos y egresos, dado que no tuvo a su disposición los estados financieros físicos.

Brevemente, frente a la valoración que debe hacerse de esta prueba testimonial, basta por decir que tampoco brindó elemento contable adicional para dar soporte a las pretensiones, sobre la documentación de ingresos y egresos del año 2007, párrafos atrás el despacho ya se refirió y señaló con suficiencia las notables falencias. En este punto, no puede pasar por alto el

Despacho en que, muy a pesar de la oportunidad previa que tuvo la parte demandante en la obtención de la prueba técnica que pudiese servir de respaldo de sus manifestaciones, en el curso del proceso también se intentó, en su momento procesal se ordenó la práctica de una prueba pericial, dos oportunidades que la parte demandante desatendió y que, dado la controversia articulada, pudiese haber mostrado otro panorama probatorio.

Otro aspecto que merece pronunciamiento por parte del Despacho, concierne a que develadas las ausencias pacto expreso de las obligaciones contractuales de la empresa constructora, en la forma que se describió en la demanda y a las erogaciones que reclamada la empresa administradora haber suplido, correspondiente a los servicios que fueron prestados y recibidos por los residentes y copropietarios del conjunto residencial, una vez el Conjunto Residencial Villas de Altagracia – Propiedad Horizontal, el pasado 12 de octubre de 2007, obtiene el reconocimiento de su personería jurídica, era la llamada legalmente a responder por esas obligaciones, o por lo menos, debió haber sido convocada a esta acción judicial, donde la empresa administradora hubiese expuesto algún tipo de pretensión a que se declara la existencia de la obligación de pagar las sumas de dinero que se afirma efectuó la administradora en los meses de 2007, para que no se viera menoscaba la prestación de los servicios dentro de la copropiedad y su consecuente condena, es que desde una mejor óptica sustancial, si las sumas alegadas por la sociedad demandante en que incurrió corresponde a servicios prestados y recibidos por la copropiedad, para este Juzgador, por lo menos, en principio era procedente haberlos convocado a una acción declarativa y resarcitoria.

Curiosamente la señora apoderada judicial de la parte actora, en el hecho “ONCEAVO”, afirma que “ . . . El Juez respectivo decidirá cómo se debe cancelar el servicio pactado y prestado, pues deberá tener en cuenta que la señora ROSE MARY BARRERA SUÁREZ, representante legal de la sociedad demandante, no pudo ejercer su cobro de las cuotas de administración y demás expensas comunes del “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DE ALTAGRCIA” a los propietarios morosos, porque la sociedad demandada, no facilitó en forma oportuna los documentos respectivos para tramitar la personería jurídica donde constara que la sociedad demandante “VRP INGENIERIA LTDA.” era la administradora de la propiedad horizontal “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL ALTAGRCIA” sociedad (sic) la cual a su vez está representada por la señora ROSE MARY BARRERA SUÁREZ”, sin embargo, contrario a la novedosa aseveración, no puede pasar por alto la judicatura que, estando en presencia de un sistema dispositivo, al Juez de Instancia le corresponde pronunciarse sobre la procedencia o no de la pretensión que ha sido izada, es decir, en este singular caso, si se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la responsabilidad contractual y como consecuencia emitir el pronunciamiento sobre la condena, en la forma pedida, ya que salirse de ese sendero sería un notorio quebrantamiento del principio de congruencia que rige la actividad del juzgador.

Memórese que, el principio de congruencia es un límite al poder decisorio del fallador, que impone que haya correspondencia entre lo resuelto y lo que oportunamente plantearon los litigantes como materia de la controversia, sin perjuicio de las facultades oficiosas atribuidas por normas especiales.

Así lo establecías los artículo 305 del Código de Procedimiento Civil (norma vigente cuando se inició el proceso) y 55 de la ley 270 de 1996, en su orden: «*[l]a sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieran sido alegadas si así lo exige la ley*»; y «*las sentencias judiciales deberán referirse a todos los hechos y asuntos planteados en el proceso por los sujetos procesales*».

Nuestro máximo Tribunal de Casación⁵, respecto de este principio se refirió de la siguiente manera:

“Máxima explicable por la naturaleza de los asuntos que se discuten en materia civil y comercial, que por regla general son patrimoniales y de libre disposición, por lo que en ellos predomina el principio dispositivo, según el cual las partes tienen la iniciativa de la acción, el impulso del proceso, la fijación de los límites de la decisión, la formulación de los recursos e, incluso, los efectos de la cosa juzgada”⁶.

Bien conocido es el brocárdico «*ne eat iudex ultra petita partium*» -la sentencia ha de atenerse a las pretensiones de las partes-, utilizado desde antaño para reconocer el señorío de los litigantes sobre la causa y, por esta vía, impedir que la actividad jurisdiccional se desvíe hacia puntos no planteados en los escritos de demanda y oposición, so pena de incurrir en exceso de poder o en defecto del mismo.

Así lo ha reconocido esta Corporación:

[C]umple recordar que la congruencia de la sentencia es principio cardinal del conjunto de garantías del debido proceso, que evita el exceso o el defecto de esa decisión respecto del marco jurídico de lo que compete resolver, previsto en el artículo 305 del citado estatuto, bajo cuyo tenor el juez debe sujetar la solución del conflicto a los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, así como las defensas frente a esta última, sin desmedro de lo que ha de resolverse de oficio.

De acuerdo con la jurisprudencia consolidada de esta corporación, acatar la congruencia implica que debe haber armonía entre lo pedido y lo resistido (SC22036, 19 dic. 2017, rad. n.º 2009-00114-01).”

⁵ Sentencia del 9 de noviembre de 2020, SC4257-2020, exp. Radicación n.º 11001-31-03-041-2010-00514-01

⁶ Eduardo J. Couture, Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Depalma, Buenos Aires, 1958, p. 188 y 189.

De esta manera, sí la responsabilidad contractual se edifica en la falta a sus deberes contractuales por parte de EL CONTRATANTE (empresa constructora), a riesgo de ser repetitivo, se debió acudir al reseñado contrato del 1º de junio de 2005, con el fin de motejar las acciones u omisiones que este desplegó para determinar si se encasillan en algún tipo de incumplimiento total o parcial, tardío o defectuoso, que permita abrir paso a la indemnización, empero, como fue suficientemente explicado párrafos atrás, no emerge demostrado el incumplimiento alegado y más allá del desenvolvimiento de los extremos contratantes, en el mes de octubre de 2007 fue inscrita y reconocida la personería jurídica⁷ del mentado conjunto en la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad de Cali V.

Como se indicó desde los albores de esta decisión, todos y cada uno de los elementos integradores de la responsabilidad civil contractual deben lucir probados de modo irrefragable, por tanto, es inadmisibles pretender que se tenga por acreditado la responsabilidad que se endilga a la demandada, sin demostrar el incumplimiento endilgado. Así entonces al no encontrar elemento probatorio demostrativo del incumplimiento, la acción propuesta cae en el vacío, al respecto es preciso recordar que, conforme a los principios del derecho probatorio, no es suficiente la enunciación o afirmación de las acciones u omisiones generadoras del incumplimiento contractual.

En lo concerniente a la carga de la prueba, el artículo 1757 del Código Civil dispone “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*”, a la vez que el artículo 167 del CGP pregonas que “*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”, normas de las cuales se deduce con facilidad que corresponde demostrar los hechos a quien los alegue, para así poder obtener los efectos derivados de los mismos. En consecuencia, deviene palmario que es de cargo de las partes probar a cabalidad la existencia de sus obligaciones o su extinción, cuando así lo invoquen como supuestos de su acción o excepción, y ello, valga repetirlo, no es más que una aplicación del principio de la carga de la prueba en orden al cual le compete al sujeto procesal que reclama unos hechos forzosamente evidenciarlos, si aspira deducir algún beneficio a su favor.

Es apenas obvio que los medios de defensa para su prosperidad necesitan que no solo se limite a su presentación o alegación, sino fundamentalmente, como en todo aspecto procesal, a su demostración cierta e irrecusable, que lleve la certeza al juzgador para que este pueda hacer la declaración o acoger el medio exceptivo. Pues es ampliamente conocida la máxima “*Tanto da no probar como no tener el derecho*”, o como reiteradamente lo ha dicho nuestra Corte Suprema “*demuestra quien prueba, no quien enuncia, no quien envía a otro a*

⁷ Folio 400 Cuad. No. 2

buscar la prueba”. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencias de febrero 26 y noviembre 19 de 2001, entre otras)

6.- CONCLUSIÓN

Así las cosas, faltando la necesaria demostración de los presupuestos axiológicos que soportan todo juicio de responsabilidad civil contractual, elementos indispensables que simultáneamente deben conjugarse a efectos de reclamar la indemnización de los perjuicios derivados del incumplimiento a la luz de la normatividad civil, la doctrina y jurisprudencia para que sea procedente la declaración de la responsabilidad a cargo de la parte demandada, de manera tal que la pretensión resarcitoria incoada esta confinada al fracaso, razón por la cual serán despachadas desfavorablemente las súplicas de la demanda y se condenará en costas al demandante a favor de la demandada.

Sirvan las anteriores argumentaciones para responder los argumentos esgrimidos en las alegaciones finales, por la apoderada judicial de la parte demandada.

En anterior a lo expuesto el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI** administrando Justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de **\$800.000,00** m/cte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

TERCERO: ARCHIVAR la actuación respectiva.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

JORGE ALBERTO FAJARDO HENANDEZ
JUEZ
00

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
EN ESTADO No. **28** DE HOY **17 DE FEBRERO DE 2023**, NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.
ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJAS
Secretaria

Firmado Por:

Jorge Alberto Fajardo Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a776922decaba9c383ffa4c4c8a6d06a549c285008d46a78ec0b4a488eedef30**

Documento generado en 16/02/2023 04:42:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>