

## **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref: Declarativo No. 11001 31 03 037 2019 00381 00**

Continuando con el trámite del presente juicio, se DISPONE:

Señalar el día 9 del mes de FEBRERO del año 2022, a partir de las 09:30 A.M., para que tenga lugar la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C. G. P., en la que se adelantará la conciliación, declaraciones de parte, **interrogatorios**, fijación del litigio y control de legalidad.

Las partes formularán los interrogatorios y declaraciones de parte pedidos, en el curso de la audiencia inicial.

Se advierte a las partes y sus apoderados, que la inasistencia injustificada a la audiencia inicial, acarreará las sanciones procesales previstas en la norma en cita.

De conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 372 del Código General del Proceso, se decretan las siguientes pruebas:

### **A favor de la parte actora**

Documentales: Se tendrán en cuenta las oportunamente allegadas.

Prueba trasladada. Oficiese al Juzgado 1 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias, para que remita copia del Proceso No. 11001310302620060022300.

### **A favor de la parte Demandada**

Guardó silencio.

La audiencia de instrucción y juzgamiento (art. 373 C.G.P.), se llevará a cabo una vez agotadas las fases de la diligencia establecida en el artículo 372 del estatuto procesal. De modo que ese mismo día, en lo posible, se oirán los alegatos de conclusión y se proferirá sentencia oral, o se anunciará el sentido de la decisión que por escrito habrá de expedirse en el término legal.

Téngase en cuenta que inicialmente, las audiencias se celebrarán de manera virtual y oportunamente se les comunicará a las partes el medio a través del cual se conectarán las partes y apoderados, siendo deber de éstos compartir el vínculo respectivo a aquellos.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ SECRETARIA Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021 Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma fecha.- El Secretario, JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA
---

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref. Ejecutivo No. 11001 31 03 037 2021 00387 00**

Luego de revisar los archivos allegados dentro del expediente digital, el Despacho sin mayores elucubraciones **negará el mandamiento** de pago solicitado, por cuanto no se aportó el pagaré No. 2150097168 aducido como título base para la ejecución.

Consecuentemente con lo dicho, el Despacho resuelve:

**PRIMERO: NEGAR** el mandamiento de pago por las razones antes expuestas.

**SEGUNDO:** Conforme a lo anterior, sin necesidad de desglose devuélvase la demanda y sus anexos a la parte interesada.

**TERCERO:** Secretaría deje las constancias de rigor, y elabore oficio compensatorio.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA SECRETARIA Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021 Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma fecha.- El Secretario, JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA
---

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO.**

Bogotá D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref. Divisorio No. 11001 31 03 037 2021 00389 00**

Toda vez que la anterior demanda cumple con los requisitos de Ley, este Despacho dispone:

**ADMITIR** demanda **DIVISORIA** instaurada por AZUCENA PÉREZ JARAMILLO contra ALFONSO BARRAGÁN TOVAR, FABIO ANTONIO BARRAGÁN TOVAR Y ARTURO URREGO VELÁSQUEZ.

En consecuencia, imprímasele el procedimiento especial, conforme a lo previsto en los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso.

Notifíquese esta providencia a la parte demandada, en la forma prevista por los artículos 291 y 292 ibídem, en armonía con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, haciéndose saber a la parte demandada que cuenta con un término de diez (10) días para contestar la demanda y proponer excepciones.

Conforme lo establece el artículo 409 Ibídem, se ordena la inscripción de la demanda en el certificado de libertad y tradición del bien objeto de litis. Oficiese al registrador respectivo.

Se le reconoce personería jurídica al abogado CARLOS ALBERTO LOZANO PÉREZ, como apoderado de la parte actora en los términos y para los efectos indicados en el poder conferido.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA SECRETARIA Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021 Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma fecha.- El Secretario, JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA
---

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref: Ejecutivo Mixto No. 11001 31 03 037 2021 00392 00**

Reunidos los requisitos previstos en el estatuto procesal civil para este tipo de procesos, el despacho RESUELVE:

Librar mandamiento de pago por vía *ejecutiva mixta* a favor de **BANCO DE OCCIDENTE** contra **BAU HAUS NEGOCIOS Y PROYECTOS SAS**, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de \$186'539.307,00 que corresponde al capital insoluto contenido en el Pagaré denominado 1A12460617.

2. Más \$ 7'027.674,00 por concepto de intereses de plazo causados sobre el anterior capital desde el 30 de noviembre de 2019 hasta el 7 de diciembre de 2020.

3. Más los intereses moratorios liquidados sobre el capital del numeral 1, a la tasa máxima legal permitida y certificada mes a mes por la Superintendencia Financiera, a partir del 8 de diciembre de 2020 y hasta cuando se verifique su pago, sin que en ningún momento supere el límite de usura.

Sobre costas se resolverá oportunamente.

Oficiese para los fines establecidos en el artículo 630 del Estatuto Tributario.

Ordénese a la parte ejecutada pagar la obligación dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación que de este proveído se le haga en la forma establecida en el artículo 431 del C. Gral. del P., y/o el término de diez días para formular excepciones de acuerdo a lo previsto en artículo 442 ibídem. Notifíquese de conformidad con los artículos 291 y siguientes del C.G.P, en armonía con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Se reconoce a la abogada SANDRA LIZZETH JAIMES JIMÉNEZ como apoderada judicial de la entidad demandante en los términos y con las facultades del poder conferido.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

**(2)**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTA  
SECRETARIA

Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021

Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma  
fecha.-

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO.**

Bogotá D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref. Divisorio No. 11001 31 03 037 2021 00394 00**

Toda vez que la anterior demanda cumple con los requisitos de Ley, este Despacho dispone:

**ADMITIR** demanda **DIVISORIA** instaurada por ANA BELÉN CRISTANCHO MARTÍNEZ, ELSA LUCÍA MARTÍNEZ CRISTANCHO Y JAIRO ENRIQUE MARTÍNEZ CRISTANCHO contra AURA MARÍA CÁRDENAS BARRERA, MARÍA ISABEL MARTÍNEZ CÁRDENAS Y MARLENY MARTÍNEZ CÁRDENAS.

En consecuencia, imprímasele el procedimiento especial, conforme a lo previsto en los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso.

Notifíquese esta providencia a la parte demandada, en la forma prevista por los artículos 291 y 292 ibídem, en armonía con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, haciéndose saber a la parte demandada que cuenta con un término de diez (10) días para contestar la demanda y proponer excepciones.

Conforme lo establece el artículo 409 Ibídem, se ordena la inscripción de la demanda en el certificado de libertad y tradición del bien objeto de litis. Oficiése al registrador respectivo.

Se le reconoce personería jurídica al abogado MANUEL RICARDO VILLAMIZAR TELLEZ, como apoderado de la parte actora en los términos y para los efectos indicados en el poder conferido.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE

BOGOTA

SECRETARIA

Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021

Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma  
fecha.-

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO.**

Bogotá D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref. Expropiación No. 11001 3103 037 2021 000395 00**

Cumplidos los requisitos de Ley, el Juzgado RESUELVE, **ADMITIR** la presente demanda de **EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL** instaurada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** contra **ESTEBAN LUIS ORTEGA MARTINEZ** y el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** en su calidad de acreedor hipotecario.

De la demanda y sus anexos, se ordena **CORRER** traslado a la parte demandada por el término de **TRES (3) días**.

En el evento de no haberse surtido la notificación al extremo demandado transcurridos **DOS (2) días**, **EMPLÁCESE** en la forma prevista en el inciso segundo numeral 5° del artículo 399 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 108 *ibidem*. La parte actora practicará las publicaciones a que refiere la norma en mención. Copia de aquel se **FIJARÁ** en la puerta de acceso a los inmuebles objeto de la expropiación.

**ORDENAR** la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del bien que se pretenden expropiar, en atención a lo dispuesto en el artículo 592 del C. G. del P. Para tal efecto por Secretaría **LÍBRESE** comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda.

A efectos de resolver lo pertinente a la entrega anticipada, de conformidad con el artículo 399 del Código General del Proceso, el extremo actor deberá consignar a órdenes del Despacho la suma correspondiente al avalúo aportado como anexo de la demanda.

Se **RECONOCE** personería adjetiva a la abogada **MAYRA PATRICIA LAGUNA BERRIO**, como apoderada judicial de la entidad demandante en los términos y para los efectos del poder conferido en su oportunidad.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE

BOGOTA

SECRETARIA

Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021

Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma  
fecha.-

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

## **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso declarativo incoado por **EDIFICIO FORTE NOVO P.H.** contra **LAS AMERICAS INVERSION Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. – AMERINCO S.A.S., COMPACTA S.A.S., GERMÁN GONZÁLEZ GÓMEZ, CÉSAR BAENA y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. – ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.**, radicado con el N° **11001310303620170084400**, en los siguientes términos:

### **I. ANTECEDENTES**

1. Por conducto de apoderado judicial el Edificio Forte Novo P.H. presentó demanda contra los accionados para que, previos los trámites de un proceso declarativo de mayor cuantía, se declare:

1.1. Que las demandadas son civil y solidariamente responsables por el incumplimiento de la obligación de realizar la entrega de las zonas, áreas y bienes comunes del Edificio Forte Novo P.H. conforme lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, así como de los daños causados a la copropiedad por las afectaciones, deficiencias en la construcción y el incumplimiento de la ejecución de obras.

1.2.- Que incumplieron el régimen de protección de los derechos de los consumidores conforme la Ley 1480 de 2011 en lo que respecta a la garantía, condiciones de calidad, idoneidad y seguridad.

1.3. Consecuencialmente, se condene a las demandadas a cancelar la suma de \$707'000.000,00 debidamente indexada que corresponde al valor de las reparaciones de los daños, afectaciones y la ejecución de las obras pendientes dentro del Edificio Forte Novo P.H..

1.4. Igualmente, se ordene a las encartadas la entrega de la documentación referente a la garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por cada uno de los proveedores, los planos que correspondan a las redes eléctricas, hidrosanitarias y de servicios públicos tal como lo establece el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

1.5. Por ultimo, se condene al pago de perjuicios morales y materiales a la copropiedad por el incumplimiento al régimen de información conforme la Ley 1480 de 2011.

2.- Las aspiraciones procesales se soportan en que los copropietarios desde el 25 de febrero de 2015, han levantado quejas ante la Secretaría del Hábitat y en varias ocasiones ante la constructora demandada AMERINCO S.A.S., para la entrega de las zonas comunes y de la documentación que refiere la Ley 675 de 2001, así como la reparación de varios zonas y elementos, guardando silencio por parte de AMERINCO S.A.S.

La Secretaría Distrital del Hábitat después de realizar las correspondientes visitas técnicas y el procedimiento de la investigación administrativa sancionó a la constructora demandada mediante Resolución No. 1150 del 25 de julio de 2017 confirmada parcialmente en Resolución 2534 del 31 de octubre de 2017, ordenando a AMERINCO S.A.S. realizar los trabajos tendientes a la solucionar de forma definitiva los bienes que afectan a las zonas comunes descritas en el literal b del hecho 63 de la demanda.

Advierte que las deficiencias en la construcción de las zonas, áreas y bienes comunes fueron catalogadas algunas como graves y otras leves y que se encuentran pendientes de entregar a la copropiedad conforme el dictamen allegado junto con la demanda.

3.- Por auto del 8 de febrero de 2018 el Juzgado 36 Civil del Circuito admitió la demanda. Dicha providencia se notificó a los demandados, quienes mediante apoderado contestaron la demanda proponiendo los mecanismos exceptivos a su alcance así:

3.1. Las Americas Inversion y Construcción S.A.S. – AMERINCO S.A.S. propuso las excepciones denominadas *“INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LA DEMANDADA EN LA ENTREGA DE ZONAS COMUNES”*, *“CONTRATO NO CUMPLIDO”*, *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTIVA FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA DEL ACÁPITE DE PRETENSIONES DECLARATIVAS”*, *“PRESCRIPCIÓN”* e *“INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS ALEGADOS”*.

3.2. Germán González Gómez alegó *“COBRO DE LO NO DEBIDO”*, *“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”*, *INEXISTENCIA DEL NEXO CAUSAL*, *“FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA”*, *“PRESCRIPCIÓN”* y *“GENÉRICA”*.

3.3. César Baena y la sociedad COMPACTA S.A.S. por su parte argumentaron *“INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD”*, *“INEXISTENCIA DE LA SOLIDARIDAD”*, *“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE HACER EFECTIVA LA GARANTÍA LEGAL”*, *“FALTA DE LEGITIMACIÓN”*, *“NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE”* y *“GENÉRICA”*.

3.4. Por último la Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., expuso el *“DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL POR PARTE DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA”*, *“ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FORTE NOVO”*, *“ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FORTE NOVO ES EL INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO PERO NO CONTRAE RESPONSABILIDAD POR EL MISMO”*, *“ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NO ES RESPONSABLE DE LOS PRESUNTOS DAÑOS DERIVADOS DE LA CONTRUCCIÓN”*, *“AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD”* e *“INNOMINADA”*.

3.5. El Juzgado 36 Civil del Circuito mediante auto del 9 de junio de 2021, declaró la nulidad de lo actuado a partir del 24 de septiembre de 2020 y ordenó la remisión del expediente a este Despacho conforme lo reglado en el artículo 121 del Código General del Proceso, avocando esta sede judicial el conocimiento del presente asunto mediante auto del 27 de agosto de 2021.

## **II. CONSIDERACIONES**

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

### **De la legitimación en la causa por activa.**

En primer lugar, el Despacho abordará el asunto relacionado con el interés que cuenta la copropiedad Edificio Forte Novo P.H. para acudir a esta vía y que aquella acredite los presupuestos que permitan inferir que se encuentra legitimada en la causa como quiera que, es un requisito indispensable para la procedencia de lo pretendido, pues es una cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, ya que alude a la materia debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste.

En ese sentido, uno de los requisitos para que proceda las pretensiones dentro de la providencia que defina de fondo el asunto consiste en que *“(...) se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor (...)”* (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

En el presente asunto, la copropiedad demandante solicita que se declare la responsabilidad civil y solidaria de las sociedades Las Americas Inversión y Construcción S.A.S. - AMERINCO S.A.S., COMPACTA S.A.S., Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Acción Fiduciaria y las personas naturales Germán González Gómez en su calidad de interventor de la obra y César Baena como director de la construcción, junto con la condena al pago de \$707'000.000,00, por concepto de daño emergente, suma que debe ser debidamente indexada, con ocasión a los perjuicios generados como consecuencia de los vicios constructivos e incumplimiento a la normatividad de obras urbanísticas en que incurrió durante la construcción del proyecto

inmobiliario del Edificio Forte Novo P.H., así como la entrega de los documentos relacionados con garantías de los ascensores, bombas y demás equipos y los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y de servicios públicos.

De acuerdo con el artículo 1° de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Igualmente el artículo 32 de la misma normatividad, una vez constituida la propiedad horizontal se da origen a la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de uso particular y su objeto es la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, el manejo de los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y el hacer cumplir la ley y el reglamento que la rige.

En este orden de ideas, la representación legal de esa persona jurídica y la administración del edificio corresponden al administrador que designe la Asamblea General de propietarios, salvo que exista Consejo de Administración, pues será este órgano quien hará su elección.

Acorde con el numeral 10 del artículo 50 de la ley en comento, es función del administrador representar judicial o extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder los poderes especiales para tal fin cuando las necesidades lo exijan. Esta es una facultad que es inherente a las personas jurídicas en cabeza del representante legal, con la consecuente potestad de hacer uso del derecho de postulación en la designación de apoderado, para casos como el presente.

Así las cosas, la Copropiedad se encuentra legitimada para actuar por lo que de entrada se declarará no probadas las excepciones presentadas por la demandada AMERINCO S.A.S. denominada como *“EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTIVA FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA DEL ACAPITE DE PRETENSIONES DECLARATIVAS”* y por los demandados Cesar Baena y COMPACTA S.A.S. que nombraron como *“FALTA DE LEGITIMACIÓN”*, por lo que se procederá al examen de las pretensiones de la demanda, como sigue:

#### **De la Responsabilidad Civil Extracontractual o Contractual en los asuntos referentes a Construcciones.**

Como segundo punto el Despacho aclara que el adquirente inmobiliario cuenta con diferentes herramientas para reclamar protección, estas dependerán de los participantes en la actividad de la construcción de inmuebles, (la que está regida por normas específicas que regulan su desarrollo, así como las obligaciones y lineamientos técnicos) entre los

cuales se encuentran el constructor, promotor inmobiliario, dueño de la obra, vendedores, gerentes de proyecto, arquitectos, ingenieros de suelos, calculistas, civiles, interventores o supervisores técnicos.

En ese sentido, en lo que tiene que ver con el comprador y el vendedor de vivienda es posible denunciar la existencia de vicios ocultos o redhibitorios con el fin de obtener la resolución o rescisión de la venta, la disminución del precio o la indemnización de perjuicios, (arts. 1917 y 1918 CC o 934 y 937 C. Co).

Frente al constructor, igualmente es posible ante el incumplimiento de normas técnicas relativas a la idoneidad, calidad y seguridad del bien, solicitar ante las autoridades administrativas la imposición de las respectivas sanciones o la efectividad de la garantía de eficiencia y calidad protección regulada por el Estatuto del Consumidor.

Igualmente, puede reclamar la protección de los derechos colectivos que reconoce la Ley 472 de 1998 en su artículo 4° literales **l)**, que se refiere al derecho a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente, y **m)**, que trata sobre la realización de las construcciones y desarrollos urbanos en atención a las disposiciones jurídicas, y con prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.

Es viable también, imponer la obligación de reparar los daños causados con su conducta, previa la declaración de responsabilidad civil a quienes participan en el proceso de construcción. Tal responsabilidad se encuentra regulada en el artículo 2060 del Código Civil, específicamente en el numeral 3°, en el entendido que si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o en parte, en los 10 años siguientes a su entrega por vicio de la construcción, del suelo que el empresario o sus empleados debieron conocer por razón de su oficio, o por vicios de los materiales que han sido suministrados por el dueño, es responsable el empresario.

Si bien en principio esa disposición se refiere a las *reglas en ejecución de obras por precio único* establece que la responsabilidad por el lapso referido se predica del constructor en general, independientemente de si la obra se realizó por encargo o él mismo la ejecutó, por lo tanto, no se puede interpretar de forma distinta, teniendo en cuenta que en la actualidad múltiples son las formas de negocio que imperan en la actividad de la construcción. En este sentido se pronunció la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14426 del 7 de octubre de 2016 M.P., Ariel Salazar Ramírez.

Entonces, es claro que la persona natural o jurídica que asume la construcción de un edificio, para posteriormente vender las unidades que lo componen, también es responsable conforme con lo previsto en el citado numeral 3° del artículo 2060 del C.C., de los daños estructurales que sufra el comprador, en este caso representado por la Administradora del Edificio Forte Novo P.H., a le quien compete y procura el cuidado, vigilancia, y correcta administración de los bienes comunes. De ahí entonces, que el

Despacho delimita el escenario de la responsabilidad de la presente controversia es la contractual que se rige por la pluricitada norma, y no la extracontractual, como quiera que en ésta, la obligación del constructor es indemnizar los daños causados a terceros con los que no se ha celebrado contrato alguno.

Por otra parte, vale la pena enunciar que como lo expone el doctrinante Tamayo Jaramillo, no solo la ruina compromete al constructor, pues subsisten daños que pueden no necesariamente provenir de la ruina o amenaza de ella, como puede acontecer, a título de ejemplo, con *“unas escaleras que sin amenazar con derrumbarse presenta un defecto en la construcción que las haga inservibles (...)”*.<sup>1</sup>

Precisamente, el Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-98, de aplicación en todo el territorio nacional y el cual para la época de los hechos se encontraba vigente y su posterior modificación con la NSR-10, en su literal, A.1.1.1, indicaba que *“[e]l diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones en el territorio de la República de Colombia debe someterse a los criterios y requisitos mínimos que se establecen en las Normas Sismo Resistentes Colombianas, las cuales comprenden: (a) la Ley 400 de 1997; (b) el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-98, contenido en el presente Decreto y; (c) las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” del Gobierno Nacional, adscrita al Ministerio de Desarrollo Económico, y creada por el Artículo 39 de la Ley 400 de 1997”*.

El objeto principal de esas regulaciones es *“(...) reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos de este Reglamento, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño a los elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso”*.

Aunado a ello, el aparte A.1.3.3, señalaba que *“[e]l proyecto arquitectónico de la edificación debe cumplir la reglamentación urbana vigente, y además debe indicar, para efectos de este Reglamento, los usos de cada una de las partes de la edificación y su clasificación dentro de los grupos de uso definidos en el Capítulo A.2, el tipo de cada uno de los elementos no estructurales y el grado de desempeño mínimo que deben tener de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.9 (...)”*.

Con las anteriores precisiones se entrará al estudio concienzudo de las excepciones propuestas, así:

### **De la Prescripción y/o caducidad de la acción.**

---

<sup>1</sup> TAMAYO JARAMILLO, Javier, Tratado de Responsabilidad Civil, Tomo I, Editorial Legis, página 1368.

Argumenta la constructora AMERINCO S.A.S. que conforme el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, las acciones que versen sobre la violación de los derechos del consumidor deben presentarse a más tardar al año siguiente de la terminación de contrato y que para el caso que nos ocupa las deficiencias expuestas por la demandante no fueron notificadas al constructor conforme el contrato de fiducia pues indica actuó como enajenador del proyecto y no directamente como constructor del mismo.

Igualmente el interventor Germán González Gómez solicitó como mecanismo exceptivo la prescripción, pero sin enunciar cuál acción, el término a que se refiere, y la fecha de inicio y vencimiento.

Con todo, según el numeral 3° del artículo 2060 del C. C., como ya se explicó líneas atrás, el empresario será responsable por los vicios que presente la construcción, o el suelo, o los materiales, siempre y cuando la amenaza o ruina tenga lugar dentro de los diez (10) años siguientes a su entrega.

Para el caso bajo examen, si bien no figura una fecha clara y si hubo o no la entrega de las áreas comunes, lo cierto es que se puede determinar que para el 25 de febrero de 2015 se había entregado más del 51% de las unidades de vivienda de la copropiedad, para establecer el término de prescripción aún contando el mismo desde la fecha citada y la fecha de presentación de la demanda (19 de diciembre 2017), no habrían transcurrido los 10 años de que trata la norma en comento.

Por lo tanto, se declararán no probadas las excepciones sustentadas en la prescripción extintiva, formuladas por Amerinco S.A.S. y por el interventor Germán González Gómez.

### **De las fallas o deficiencias de la construcción.**

Pasando de los asuntos generales es necesario que para el examen de este punto, se enfrentará los defectos alegados por la demandante por una parte y de otro lado los argumentos expuestos por los demandados, en contraste con el material probatorio recaudado y que obra en el plenario, de conformidad con el artículo 176 del Código General del Proceso.

En ese sentido, el Despacho trae nuevamente a colación que el artículo 2060 del Código Civil, hace mención a la ruina que no se requiere que sea aparatosa ni total, basta la simple amenaza de ruina parcial, como es el caso del desprendimiento de tejas, aleros, paredes etc.

Conforme la doctrina,<sup>2</sup> no existe razón para que no pueda hacerse extensiva la garantía decenal a daños diferentes a la ruina, pues es claro que el legislador tuvo como objetivo obligar a los constructores a edificar en forma adecuada.

---

<sup>2</sup> TAMAYO JARAMILLO, Javier, Tratado de Responsabilidad Civil, Tomo I, Editorial Legis, página 1368.

De la misma manera, se comparte la siguiente reflexión del doctrinante: *“Piénsese, así mismo que la mayoría de los defectos de construcción solo se pueden percibir al cabo de los años y, por tanto, prácticamente le es imposible al comprador o dueño del edificio detectar los defectos de construcción, imperceptibles al momento de la recepción de los trabajos, o durante los primeros meses posteriores a la entrega”*.

Lo anterior para concluir que, si bien hay un vacío legal, éste no tiene mayor importancia ya que el artículo 2060 habla de garantía decenal si el edificio perece o amenaza ruina, lo que significa que cualquier defecto o vicio de construcción que comprometa la estabilidad de la edificación, en todo o en parte, al punto que impida su uso natural, está inmerso por esta norma.

**PROBLEMAS DE:** i) SOTANOS; ii) PLATAFORMA; iii) SALON SOCIAL; iv) CUBIERTA Y TERRAZA; v) ESCALERAS DE EMERGENCIA; vi) CUARTO DE BASURAS, vii) ZONA DE JUEGOS INFANTILES; viii) ANDENES Y CERRAMIENTO; ix) CUARTO TÉCNICO DE ASCENSORES; x) CUARTO DE BOMBAS PARA EQUIPOS DE PRESIÓN Y SISTEMA CONTRA INCENDIOS y los enunciados como problemas leves en xi) SOTANO; xii) TERRAZA; xiii) 8 APARTAMENTOS DEL PISO 12; xiv) CUARTO DE BASURAS; xv) ZONA DE JUEGOS INFANTILES y; xvi) FACHADAS.

Se informa en la demanda que estas afectaciones obedecen a: **i)** alto grado de inundación presentando un alto riesgo para el funcionamiento del ascensor, ausencia de la puerta del sotano 1 que no permite la presurización de las escaleras, por uniones inadecuadas en el muro del costado occidental haciendo persistentes las filtraciones de agua, siendo evidente la diferencia entre lo construido y lo previsto en la licencia de construcción No. 121-0952; **ii)** no cuentan con un cierre adecuado por encontrarse en la zona inferior de la torre y su estado es deteriorado en la carpentería metálica; **iii)** las materas ubicadas en el perímetro presentan deterioro, existe cableado a la vista y no instalación de los toma-corrientes; **iv)** las tabletas del echape se encuentran desprendidas generando inestabilidad y filtraciones, no existe impermeabilización de la zona y el cálculo de los niveles es inadecuado generando empozamiento de aguas; **v)** no cuentan con manijas para que funcione correctamente el sistema operativo contrafuego; **vi)** por su ubicación exterior no cuenta con terminaciones como muros y presenta filtraciones de agua; **vii)** la ubicación del rodadero no es que corresponde al proyecto pues existe un riesgo para la población infantil de la copropiedad ante la poca distancia entre el descenso del mismo y la baranda, se ha reducido los metros inicialmente otorgados para esta zona de 270,89 m<sup>2</sup> a 257,93 m<sup>2</sup>; **viii)** no se cuenta con los andenes, el espacio público ni la intervención vial a la que se comprometió la constructora en la licencia otorgada; **ix)** no existe intercomunicador de punto a punto, no cuentan con acceso en la terraza, ni equipo de alarma automático, tiene humedades a nivel del piso donde se evidencia tuberías PVC; **x)** falta de pañete, mampostería, la red contra incendios que se encuentra instalada pero no en funcionamiento; **xi)** las conexiones e instalaciones eléctricas no cumplen con

la legislación vigente ya que se hace necesario contar con el certificado de revisión, certificado de calidad y seguridad del RETIE, no tiene pasamanos, ni señalización, filtración de agua por las instalaciones eléctricas, desprendimiento epóxico, puertas sin manija de seguridad; **xii)** poca iluminación, no existe sendero destinado para recorrido deportivo según folleto; **xiii)** derivadas de la afectación de la terraza en la fachada y respecto de los acabados al interior de cada uno de los apartamentos; **xiv)** los acabados no son los mejores; **xv)** no cuenta con piso blando según lo establecido en el proyecto para la protección de los menores en caso de alguna caída, tampoco cuenta con arenera; **xvi)** paños con agrietamiento y fisuras leves en la terminación de la fachada.

Frente a los argumentos expuestos por la parte demandante, el dicho de William Ricardo Pardo,<sup>3</sup> en el el trabajo pericial elaborado por Password Constructora S.A.S.,<sup>4</sup> en el concluye la que las afectaciones de los literales i) al x) son graves y que las demás las catalogó como leves, en algunas con fundamento en las directrices impartidas en el Acuerdo 20 de 1995<sup>5</sup>. Sin embargo, al respecto el Despacho debe hacer una precisión pues al caso que nos ocupa no le es aplicable el acuerdo citado tal como lo precisó el Consejo de Estado, en providencia del 5 de febrero de 2015, proferida dentro de la acción de nulidad propuesta contra el acuerdo cuestionado, explicó: *“Teniendo de presente que mediante la Ley 400 de agosto 19 de 1997 “Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes”, el Congreso de la República expidió la norma especializada de cobertura nacional y de mayor jerarquía que reglamentó varios de los asuntos que habían sido regulados por el Código de Construcción para el Distrito Capital en el Acuerdo 20 de 1995, resulta evidente la derogatoria tácita de este acto, en la medida en que la legislación que le había servido de fundamento legal, esto es, el Decreto-Ley 1400 de 1984, fue derogado expresamente por el Artículo 55 de la Ley 400 de 1997”*<sup>6</sup> (destacado del Despacho).

Aunque las disposiciones del aludido Código de Construcción Distrital, no resulten aplicables en el *sub lite* y ello le resta mérito probatorio frente a las obras en las que argumenta la vulneración de la norma inaplicable, ello de entrada no invalida todo el peritaje objeto de examen.

En efecto, no se puede olvidar dentro de los anexos de la demanda se allegó documento denominado como “inspección técnica de evaluación estructural”<sup>7</sup> rendido por Soluciones Integrales en Propiedad Horizontal Servilonjas en mayo de 2015 en el que concluye que *“(…) se podría decir que el Edificio Forte Novo se construyó teniendo poco cuidado de la que las normas NSR-10, NTC-1500, NTC-4595 y otras que versan en sus apartes de*

---

<sup>3</sup> Arquitecto, Director de Infraestructura representante legal de Password Constructora S.A.S., quien rindió el dictamen pericial aportado por la parte demandante.

<sup>4</sup> Arcivo denominado “01DictamenPericial.pdf”

<sup>5</sup> Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá.

<sup>6</sup> Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Sentencia del 5 de febrero de 2015, Ref.: Expediente 25000232400020060045701, C.P.: María Claudia Rojas Lasso.

<sup>7</sup> Folios 167 a 185 del expediente físico / pág. 248 a 266 del expediente digital archivo denominado 01Anexos.pdf

*construcción, donde exige la total obediencia de lo que está plasmado en planos. -Se debe exigir a la Constructora corregir la terminación de los elementos estructurales de tal forma que garantice la estabilidad del recubrimiento exigido en los diseños para los elementos estructurales. -Se debe verificar si la estabilidad de los muros perimetrales es la adecuada, acorde al diseño estructural. -Se debe solicitar a la Constructora una copia del Libro de Obra (Bitácora) y los Planos Record, de todos los servicios para ser confrontados con lo existente en terreno, así mismo la Constructora debe entregar manuales de Uso y Mantenimiento de las Instalaciones. -La etapa constructiva del Conjunto Forte Novo se clasificaría en un nivel muy bajo acorde a la NSR-10. -Se deben implementar procesos de Mantenimiento de tipo Correctivo”*

Adicionalmente, para el día 13 de febrero de 2016 la demandante delegó en la firma Econstrucciones y Montajes para que se realizara un recorrido junto con el representante legal de la Constructora AMERICO S.A.S.<sup>8</sup>, generando al final de la reunión unos compromisos dentro de los cuales se encontraba *“(…) el inicio de obras corresponderá desde el sótano 2 con el propósito de habilitarlo para el disfrute de los residentes que poseen parqueadero en esta instalación, esto compromete la intervención de los cuartos de máquina del montacoches, ascensor de dos paradas, iluminación, reforzamiento estructural y la impermeabilización que afecta esta instalación (…)”* e igualmente le informó a la copropiedad que como conclusión de su visita – recorrido, *“Se debe considerar que las obras de reforzamiento contemplen las observaciones que se presentan como recomendación con el propósito de brindar seguridad a la estructura según NSR-10 (…)”*

Igualmente, no se puede dejar de lado que de manera previa al dictamen elaborado por Password Constructora S.A.S., la Secretaría Distrital del Habitat sancionó a la constructora AMERINCO S.A.S. mediante resolución 1150 del 25 de julio de 2017<sup>9</sup> que fue modificada por la Resolución 2534 del 31 de octubre de 2017<sup>10</sup>, ordenado que dentro del término de seis (6) meses *“deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda FORTO NOVO referentes a: ‘1.-Manejo de aguas Freáticas, 2.- Muro de limpieza, 3.- Tapas y rejillas sueltas, 4.- Montacoches, 5.- Malas conexiones, 6.- Medidas parqueaderos, 8.- Puntos de agua con servidumbre, 9.- Cuartos de bombas, 10.- Tanque de agua potable, 11.- Sistema contra incendios, 12.- Escaleras presurizadas, 13.- Falta de andenes y calle 184, 15.- Faltas en carpinterías de zonas comunes, 17.- Malos terminados en techos y pisos, 19.- Juegos infantiles, 20.- Cuarto de basura sin terminar, 22.- Pasarelas metálicas’ ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas calificadas*

---

<sup>8</sup> Folios 60 a 67 del expediente físico / pág. 105 a 115 del expediente digital archivo denominado 01Anexos.pdf

<sup>9</sup> Folios 22 a 42 anverso del expediente físico / pág. 41 a 82 del expediente digital archivo denominado 01Anexos.pdf

<sup>10</sup> Folios 14 a 21 anverso del expediente físico / pág. 25 a 40 del expediente digital archivo denominado 01Anexos.pdf

*como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme lo plasmado en los Informes Técnicos Nos. 453 del 19 de mayo de 2015 (...) 459 del 14 de abril de 2016 (...)*”.

De la misma manera las deficiencias y fallas fueron expuestas por los testigos Javier Suarez Tovar, Camilo Albeiro Torres Peña y César Augusto Peña, quienes a pesar de ser tachado de sospechosos por ser propietarios de dos unidades de vivienda, son las personas que de primera mano le consta cada una de las problemáticas del edificio y coincidieron en términos generales en que desde el momento que se realizó la entrega de las viviendas, fueron evidentes las múltiples deficiencias de tipo constructivo, básicamente las que tienen que ver con el mal manejo o mal terminado de la terraza que con las cuotas extraordinarias lograron arreglar el tema de desnivel pero igualmente el agua no va a las rejillas si no que se empoza lo que ocasiona que la humedad pase a través de diferentes apartamentos, deficiencias en el montacoches por inundaciones del sotano que aunque cuenta con sistema de drenaje éste no funciona y por lo tanto pocas personas utilizan los parqueaderos del sotano, la poca seguridad del parque infantil ya que los niños pueden salirse a través de la baranda y que no se encuentra con las especificaciones acordadas según el proyecto como la arenera, no se ha entregado a la copropiedad la vía de cesión, problemas con el sistema de alcantarillado pues las tuberías que llegan a los sótanos se tapan y permencen con agua, las cajas de inspección quedaron mal elaboradas permitiendo que al momento que se rebosa las mismas se inunda el sotano, tampoco se puede hacer uso del tanque de agua potable por la filtración a de aguas lluvias y negras lo que hace que no sea apta ni para uso o consumo humano por lo que tienen un sistema de bypass directo de la tubería del servicio de agua, las fachadas presentan fallas de humedad que fueron reparadas por la copropiedad en mantenimiento realizado para emboquillar e impermeabilizar la misma, frente a las las escaleras de emergencia las arregló el edificio colocando las manijas no cuentan con red contra incendios pues nunca se ha probado su funcionamiento y que todos los arreglos que ha hecho el edificio ha sido con el dinero recaudado mediante las cuotas extraordinarias que superan alrededor de los 90 millones de pesos en total.

Por su parte, la Constructora demandada admitió de manera general y se limitó a indicar, que no se entregaron las zonas comunes por cuanto se debía hacer unas modificaciones a la licencia de construcción otorgada y que los copropietarios no la permitieron, entonces, la constructora entregaría la documentación referente a planos, manuales y garantías una vez se diera la entrega de las obras finalizadas de las zonas comunes. Sin embargo, la anterior situación no acaeció y no se puede establecer de manera clara si la Constructora realizó las adecuaciones estructurales que fueron clasificadas por la Secretaría del Hábitat como una afectación grave, pues no subsiste prueba de que la corrección de esas anomalías como las referentes al sotano, cuarto de bombas, montacoches, cuarto de ascensores y terraza, y las demás relacionadas como de acabados que se han venido relacionando a lo largo del trámite del proceso, pues únicamente enunció en su interrogatorio que se instaló una motobomba para evacuar el agua que

inunda el sotano pero no otorgó más detalles de las intervenciones dadas a la copropiedad y fincó su defensa en que no le permitieron en ingreso al edificio y que por lo tanto no se pudo culminar las obras a las que se había comprometido finalizar. Igualmente, no se allegó material probatorio como por ejemplo el libro de obra o bitácora de obra que permitiera inferir el punto en que se empezaron a presentar las deficiencias descritas y la solución dada a aquellas.

Sobre el particular es claro para este Juzgador que las deficiencias estructurales pluricitadas clasificadas como grave, leves y desmejoramiento de especificaciones técnicas por el organismo distrital referido, estas se presentaron desde el inicio de la obra, que si bien hacen parte del grupo de acabados, tales afectaciones sufridas fueron el producto de una deficiencia constructiva en la estructura sismo resistente del edificio, tal como quedó ampliamente demostrado no solo al interior de este proceso si no a través de todos los informes técnicos elaborados por los profesionales de la Secretaría Distrital del Hábitat, lo que hace que se encuentran cubiertas por la garantía decenal, lo que de paso descarta la falta de mantenimiento alegada en algún punto por la constructora demandada.

No aprecia este Despacho causal alguna que exonere a la Constructora AMERINCO S.A.S. de la responsabilidad que se le endilga, pues no se probó la subsistencia de una causa extraña, caso fortuito o fuerza mayor, intervención de un tercero determinante del daño, ni se evidencia culpa exclusiva de la Copropiedad, que la releve de resarcir los perjuicios ocasionados, sin pasar por alto que la obligación del constructor es de resultado y no de medio.

Ahora bien, frente a la responsabilidad endilgada a los demás demandados COMPACTA S.A.S., Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Acción Fiduciaria, las personas naturales Germán González Gómez en su calidad de interventor de la obra y César Baena como director de la construcción, se logró establecer que las funciones en primer lugar de COMPACTA S.A.S., fueron las de ser gerentes del proyecto, es decir tramitar todo lo que el dueño del proyecto requiera como la licencia de construcción y venta del proyecto, su labor fue contratada hasta diciembre de 2013 pero ellos continuaron un año más al frente de la gerencia del proyecto a pesar de la falta de pago presentada por parte de la constructora, por lo que no estuvo presente en las modificaciones solicitadas por parte de AMERINCO S.A.S. a la licencia de construcción y aún nada tuvo que ver con las modificaciones planteadas pues ellos no tienen injerencia en las decisiones que toma el constructor y el interventor.

Igualmente, frente a Germán González Gómez en su calidad de interventor de la obra y César Baena como director de la construcción ambos contratados por la Constructora AMERINCO S.A.S., para ejecutar las labores encargadas de acuerdo a sus funciones como primer punto al señor Gonzalez Gómez fue contratado el 30 de enero de 2013 por 10 meses, pero adujo estar en la obra de forma presencial por 12 o 13 meses y un año más

en temas relacionados con posventa y en la declaración rendida afirmó “En cuanto a las áreas comunes estaban terminadas a un porcentaje alto y faltaban cosas por terminar. Faltaba montar el montacoches, había un ascensor funcionando, la red de incendio, el sistema de suministro de agua, faltaban unos temas con una vía de cesión obligada. Me enteré y participé de una reunión en 2015, estuve con los otros demandado conocí de reclamaciones que hizo la demandante a lo de las áreas comunes y otros temas cosméticos. Faltaban algunas zonas, humedades pos venta, problemas con entrega del montacoches. (...) hubo dilataciones en los pisos, en el diseño estructural se prevén asentamientos de 2 o 3 pulgadas. La copropiedad había modificado, con los cables, mucho tiene qué ver con mal uso de áreas comunes. Hubo unos daños estimados en 37 millones de pesos. Eso fue en 2015 llegando a 2016. En esa reunión tuve conocimiento que Amerinco había arreglado algunas cosas. (...) En lo técnico era revisar los diseños, calidad de concretos, los planos estructurales, que los elementos quedaran plomados, completos. Administrativo, era verificar control de costos y programación.”.

Por su parte, César Baena como Director de la obra indicó en declaración que “Hice la coordinación, todo supeditado a pagos, directrices, el comité de obra. En 2012 iniciamos actividades con Jorge Echeverri quien me convocó para este proyecto. Vinculamos a los residentes, coordinación de todos los proyectos como los eléctricos, hidrosanitarios, en 2012 hice los campamentos, a fines de 2013 inició el pilotaje, cimentación, estructura, hasta 2014 marzo o abril que se terminó el grueso de la obra. Quedó pendiente una vía pública en el costado norte. Eso de los andenes quedó en manos de Jorge Oviedo. Se venció la licencia de urbanismo, en algún momento proyecto quedó truncado. Hasta cuando yo estuve, quedó interrumpido el proceso con el IDU, nunca se llegó a eso, los cerramientos se terminaron, se construyeron sobre la carrera 17. Esa vía quedó en tierra. Nunca se llegó a construir esa vía mientras yo estuve. (...) Intervine en muchos procesos de pos ventas. (...). Se hicieron muchos arreglos en el sótano, en varias partes. (...)” situaciones que no fue desvirtuadas a lo largo del trámite del proceso y que coinciden los tres demandados citados que su causal de terminación contractual fue la cesación de pagos por parte del Constructor Amerinco S.A.S., entonces para el Despacho destaca y evidencia que la constructora delegó las funciones atrás descritas tanto en la sociedad COMPACTA S.A.S., como el interventor Gemán González que no tuvieron nada que ver directamente a la hora de la ejecución de las obras que acá se exponen como defectuosas.

Resta indicar que frente a la Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Acción Fiduciaria no es posible endigalle responsabilidad alguna como quiera que actuaron en calidad de vocera del fideicomiso Proyecto Amerinco Calle 183 y posteriormente Amerinco Forte Novo, es decir que administraron los recursos para llevar a cabo el proyecto citado, por lo tanto su injerencia en las decisiones y obras realizadas dentro del proyecto es nula pues dentro de sus funciones no está la de participar en aspectos técnicos de la construcción y así también lo afirmaron los testigos prenombrados en el sentido de indicar que su relación como propietarios con la fiduciaria era la de cancelar las cuotas pactadas para la entrega de las unidades de vivienda.

Así las cosas, comprobadas las fallas constructivas aducidas, atribuibles a la constructora demandada, más adelante se abordará el tema relacionado con los perjuicios irrogados y su cuantía.

### **De los Perjuicios**

Establecida la responsabilidad civil de la Constructora de Amerinco S.A.S., en la producción de los daños estructurales ocasionados a la Agrupación de Vivienda demandante y el desconocimiento de normas que regulan la actividad constructiva, procede la Sala a revisar la forma en que estos deben resarcirse.

La demandante hizo una estimación bajo juramento respecto a la cuantía de los perjuicios reclamados; monto que fue objetado por vía de excepción por la Constructora Amerinco S.A.S., pues en su sentir la suma, *“[r]esulta de la imaginación de la administradora o de su apoderado pues no existe dentro de todo el texto de la demanda una identificación clara del perjuicio presuntamente causado, prueba he dicho perjuicio, y de la relación de causalidad que debe existir entre el perjuicio alegado y el proceder de la parte demandada. Dentro del acápite de pruebas no existe documento alguno que evidencie la existencia de algún pago o erogación que haya bido efectuarla copropiedad on ocasión a los los presuntos daños ocasionados por la parte demandada”*.<sup>11</sup>

No se olvide que el juramento estimatorio está concebido en el ordenamiento jurídico como un medio de prueba útil para la formación del convencimiento del juzgador.<sup>12</sup> El artículo 206 del Código General del Proceso, preceptúa que *“[q]uien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos (...)”*.

En el caso bajo examen, no es posible tener como prueba la estimación presentada por la demandante, toda vez que esta fue controvertida mediante excepción, así lo prevé la norma en comento, por tanto, se examinará el restante acervo probatorio.

**1.-** En cuanto a los perjuicios que atañen a las fallas estructurales como tal, debe precisarse que al momento de proponerse la demanda y de manera posterior si bien se adujo realizar algunas adecuaciones por parte de la copropiedad, lo cierto es que para su cuantificación, y en atención a lo previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso,<sup>13</sup> se tiene que

---

<sup>11</sup> Pág 16 archivo denominado 12ContestacionDemanda.pdf

<sup>12</sup> Artículo 165 del Código General del Proceso.

<sup>13</sup> *“La 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 hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

para evitar la prolongación de las deficiencias constructivas y con la finalidad de demostrar el valor de la indemnización perseguida, la demandante no allegó copia alguna relación con los gastos en que incurrió para la rehabilitación de la edificación por lo que con lo único que se cuenta es el presupuesto detallado y que fue realizado por el arquitecto William Ricardo Pardo en su calidad de representante legal de la Constructora Password<sup>14</sup> a fin de realizar las adecuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la copropiedad, que dentro del mismo se incluye como total la suma de \$707'015.806,06.

Del examen del documento citado elaborado en de agosto de 2017, no hay lugar a reconocer la totalidad de la suma allí descrita, porque no habrá lugar a tener en cuenta las adecuaciones que no hacen parte de las aquí alegadas como lo son el gabinete del acueducto, portería, Sección C baños, anclajes, acabados y jardines y las afectaciones al interior de los apartamentos del piso 12, tampoco habrá lugar a tener en cuenta el presupuesto destinado a administración, imprevistos, utilidad e iva sobre la utilidad, por lo que restando los elementos atrás descritos quedaría una suma a indemnizar de **\$550'846.573,44**, valor que cumple con la exigencias del artículo 206 del C. G. P., y que la demandada deberá pagar a la demandante por concepto de las obras que debe realizarse a fin de adecuar las fallencias estructurales y de acabados, en cumplimiento de los preceptos legales que así lo requieren en edificaciones como la que es objeto del debate.

Bajo este panorama, los montos de dinero señalados deberán cancelarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, fecha a partir de la cual se generarán intereses moratorios liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por cuanto la Constructora Amerinco S.A.S. ejerce una actividad comercial.

---

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.*

*Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.*

*En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.*

**PARÁGRAFO 1o.** *En los asuntos de familia, el juez podrá fallar ultrapetita y extrapetita, cuando sea necesario para brindarle protección adecuada a la pareja, al niño, la niña o adolescente, a la persona con discapacidad mental o de la tercera edad, y prevenir controversias futuras de la misma índole.*

**PARÁGRAFO 2o.** *En los procesos agrarios, los jueces aplicarán la ley sustancial teniendo en cuenta que el objeto de este tipo de procesos es conseguir la plena realización de la justicia en el campo en consonancia de los fines y principios generales del derecho agrario, especialmente el relativo a la protección del más débil en las relaciones de tenencia de tierra y producción agraria.*

*En los procesos agrarios, cuando una de las partes goce del amparo de pobreza, el juez de primera o de única instancia podrá, en su beneficio, decidir sobre lo controvertido o probado aunque la demanda sea defectuosa, siempre que esté relacionado con el objeto del litigio. Por consiguiente, está facultado para reconocer u ordenar el pago de derechos e indemnizaciones extra o ultrapetita, siempre que los hechos que los originan y sustenten estén debidamente controvertidos y probados.*

*En la interpretación de las disposiciones jurídicas, el juez tendrá en cuenta que el derecho agrario tiene por finalidad tutelar los derechos de los campesinos, de los resguardos o parcialidades indígenas y de los miembros e integrantes de comunidades civiles indígenas.”*

<sup>14</sup> Folios 60 a 63 del archivo 01DictamenPericial.pdf

En ese orden de ideas, se accederá parcialmente a las pretensiones formuladas y prosperarán algunas excepciones, otras parcialmente, se negarán las demás, se declarará responsable a la demandada Constructora Amerinco S.A.S. por los vicios en la construcción, ordenándosele pagar a favor de la copropiedad demandante la sumas enunciadas, parcialmente se condenará en costas a la demandada, y se ordenará la expedición de copias con destino al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura para que, de conformidad con la Ley 482 de 2003, título V, régimen disciplinario, evalúe e investigue las infracciones evidenciadas, con relación a las actuaciones desplegadas por la Constructora Amerinco S.A.S., con ocasión a la construcción del Edificio Forte Novo P.H.

### **DECISION**

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR** no probadas las excepciones de “inexistencia de incumplimiento de la demandada en la entrega de las zonas comunes”, “contrato no cumplido”, “falta de legitimación en la causa por la parte activa frente a la pretensión tercera del acapite de pretensiones declarativas”, “prescripción” e “inexistencia de los perjuicios alegados”, formuladas por Las Americas Inversión y Construcción S.A.S. - AMERINCO S.A.S.

**SEGUNDO. DECLARAR**, probadas las excepciones formuladas por Germán González Gómez denominadas “inexistencia de la obligación”, “inexistencia del nexo causal” y “falta de legitimación por pasiva”; así como las presentadas por César Baena de “inexistencia de la responsabilidad”, “inexistencia de la solidaridad”; por parte de la sociedad COMPACTA S.A.S., las denominadas “inexistencia de la responsabilidad”, “inexistencia de la solidaridad” y; de la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Acción Fiduciaria las que nombró como “debido cumplimiento a las estipulaciones contractuales del contrato de fiducia mercantil por parte de acción sociedad fiduciaria”, “Acción Sociedad Fiduciaria S.A. actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso Forte Novo”, “Acción Sociedad Fiduciaria S.A. actuando como vocera y administradora del fideicomiso Forte Novo es el instrumento para el desarrollo del proyecto pero no contrae responsabilidad por el mismo”, “Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no es responsable de los presuntos daños derivados de la construcción” y “ausencia de responsabilidad”.

**TERCERO.** En consecuencia, se **NIEGAN** las pretensiones de la demanda frente a los demandados COMPACTA S.A.S., Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Acción Fiduciaria y las personas naturales Germán

González Gómez en su calidad de interventor de la obra y César Baena como director de la construcción.

**CUARTO. DECLARAR** que Las Americas Inversión y Construcción S.A.S. - AMERINCO S.A.S. es responsable civil y contractualmente por los daños y perjuicios ocasionados al Edificio Forte Novo P.H., con fundamento en los vicios de construcción e incumplimiento de normas urbanísticas, respecto de los numerales 1° y 2° de las pretensiones declarativas de la demanda.

**QUINTO.** En consecuencia, la demandada Las Americas Inversión y Construcción S.A.S. - AMERINCO S.A.S. deberá pagar a la demandante **\$550'846.573,44**, con ocasión a los vicios de construcción y adecuaciones estructurales que se expresan detalladamente en el presupuesto elaborado el arquitecto William Ricardo Pardo en su calidad de representante legal de la Constructora Password, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, fecha a partir de la cual se generarán intereses comerciales liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Asimismo, deberá entregar a la copropiedad demandante la documentación referida en la pretensión segunda de las denominadas de condena.

**SEXTO. CONDENAR** en costas a la demandada Las Americas Inversión y Construcción S.A.S. - AMERINCO S.A.S. y a favor de la demandante. Por secretaría inclúyase la suma de \$6'000.000 como agencias en derecho.

También se impone condena en costas a la accionante y a favor de cada uno de los demandados COMPACTA S.A.S., Acción Sociedad Fiduciaria S.A. – Acción Fiduciaria, Germán González Gómez y César Baena, en un 40%. Por secretaría líquidense teniendo como agencias en derecho la suma de \$6'000.000, para cada uno de los citados intervinientes.

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**HERNANDO FORERO DÍAZ**  
**JUEZ**

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ SECRETARIA Bogotá, D.C., 2 de diciembre de 2021 Notificado por anotación en ESTADO No. 190 de esta misma fecha.- El Secretario, JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA
---