REPÚBLICA DE COLOMBIA – RAMA JUDICIAL

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA No. 330

PROCESO:	DECLARATIVO RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE:	VRP INGENIERIA LTDA
DEMANDADOS:	CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS SAS
RADICACIÓN:	760014003001-2010-00526-03.

Cali, octubre diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Procede el Juzgado a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia No. 034 de fecha 16 de febrero de 2023 proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali (Valle), dentro del proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES.

1.- Bajo el rito del proceso declarativo de Responsabilidad Civil Contractual pretende la demandante V.R.P. INGENIERÍA LTDA, en su condición de administradora provisional y constructora del Conjunto Residencial Villas de Altagracia de Jamundí Valle, se declare que la sociedad IC PREFABRICADOS S.A., es responsable por el incumplimiento del contrato de administración suscrito entre las citadas, conforme a los hechos de la demanda, y que como consecuencia, se ordene a la demandada cancelar por concepto de daño emergente la suma de TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS ($32.628.175.oo), monto debidamente indexado, valores estos que afirmó canceló con dineros de la sociedad V.R.P. Ingeniería Ltda a los diferentes proveedores, en aras del cumplimento del presupuesto fijado por el Conjunto Residencial Villas de Altagracia, cuyo contrato tenía por objeto prestar los servicios de administración y mantenimiento de las zonas comunes de los bienes que hacen parte de la propiedad horizontal.

2.- Los hechos que sustentan la causa petendi, se puede compendiar del siguiente modo:

La sociedad IC Prefabricados SA, obrando como administradora provisional y constructora del conjunto Residencial Villas de Altagracia de Jamundí Valle, suscribió contrato con la sociedad VRP Ingeniería Ltda, para la

administración de la citada propiedad horizontal, conforme el artículo 52 de la ley 675 de 2001.

Señaló que el objeto del contrato era prestar los servicios de administración, vigilancia privada, aseo y mantenimiento de las zonas comunes de los bienes que hacen parte de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Villas de Altagracia; que para tal fin, IC Prefabricados SA hizo entrega del presupuesto de gastos aprobados al Contratista VRP Ingeniería Ltda, equivalente a $7.560.000.oo, conforme a la cláusula octava del contrato, discriminado así: $4.000.000.oo por concepto de honorarios de contabilidad y servicios de administración, cartera, correspondencia, recaudos y asesorías jurídicas; $1.000.000.oo por servicios de aseo e insumos; $900.000.oo como gastos variables por servicios públicos; $1.100.000.oo por mantenimientos locativos (piscina, motobomba, muebles y equipos); $210.000.oo por insumos de piscina; y $350.000.oo por adecuaciones e instalaciones.

Indicó además que el valor de los servicios contratados, debía ser cancelado por los propietarios y/o residentes en las unidades privadas del Conjunto, a través de la cuota de administración pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes luego de prestados los servicios, se indicó en la misma cláusula que los valores a pagar mensualmente por el contratante, correspondería a las cuotas de administración causadas por aquellos inmuebles que están a su cargo, es decir, que no hayan sido entregados a los compradores, los cuales serán de responsabilidad directa del contratista IC Prefabricados S.A., quien los cancelará.

Señaló que los propietarios y tenedores de las áreas privadas acordaron el no pago de las cuotas de administración, ante la inconformidad que tenían con la constructora IC Prefabricados SA, por el incumplimiento en la entrega de las obras prometidas en las unidades privadas y ante la no respuesta de dicha constructora, debido a ello la sociedad VRP Ingeniería Ltda 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.

Que la demandante VRP Ingeniería Ltda mediante carta de octubre 30 de 2006 dirigida a IC Prefabricados S.A., informó que la cartera morosa fue sometida a cobro jurídico y que pese no haber contado con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, y que con sus propios recursos realizó todos los pagos a su cargo; que en la misma misiva informó que debido a que la mayoría de los bienes privados aún están en poder de la constructora al no haber sido vendidos, el trámite de la personería jurídica debía realizarse con un poder especial otorgado por la constructora, sin obtener respuesta pese haber estado a la espera de las instrucciones al respecto.

Luego por escrito de octubre 9 de 2007 informó que, en el trámite de cobro jurídico algunos residentes estos han hecho acuerdos de pago que han

cumplido y otros se niegan a pagar por diferencias con la constructora, así como por el hecho que la sociedad VRP Ingeniería Ltda no cuenta aún con personería jurídica, lo cual no le permite acudir a los juzgados para realizar el cobro por vía judicial.

Señaló que la sociedad VRP Ingeniería Ltda para cumplir sus obligaciones como administradora del Conjunto Residencial Villas de Altagracia y preservar el buen nombre de la sociedad IC Prefabricados SA ante propietarios y tenedores de inmuebles de la propiedad horizontal, canceló de su propio peculio mes a mes las obligaciones que no eran cubiertas por el recaudo ordinario de las cuotas de administración. Que para el 31 de diciembre de 2007 fecha de terminación del contrato, la suma adeudada a la sociedad VRP Ingeniería Ltda ascendía a la suma de $32.628.175.oo, por concepto de los valores cubiertos para cubrir los gastos y costos de mantenimiento de las áreas comunes del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, conforme relación debidamente detallado de costos, gastos y pagos a proveedores de bienes y servicios esenciales para el buen funcionamiento de la copropiedad, de igual manera, con los ingresos recibidos por concepto de cuotas de administración, valores cubiertos en su totalidad por la sociedad VRP Ingeniería Ltda, los cuales afirmó no fueron reintegrados por parte de la sociedad IC Prefabricados SA y la propiedad horizontal Conjunto Residencial Villas de Altagracia.

Para probar el saldo adeudado a la sociedad VRP Ingeniería Ltda, por parte de IC Prefabricados S.A. anexa los estados financieros de los meses de junio de 2005 a enero de 2006, así como de los meses de febrero a diciembre de 2006, como balance general, estado de resultados, notas a los estados financieros y análisis financiero, donde se evidencia el valor de $22.980.396.oo, por pagar a la señora Rose Mary Barrera a diciembre 31 de 2006. Que durante el año 2007 continuó realizando de su propio peculio los pagos esenciales del Conjunto Residencial Villas de Altagracia y la sociedad IC Prefabricados SA, hasta llegar a un saldo por pagar que asciende a la suma de $32.628.175.oo, valor que se refleja en soportes contables que reposan en el conjunto, los cuales dice puede verificar el juzgado mediante peritazgo a la contabilidad del referido conjunto residencial.

Señala que la enunciada suma de dinero no ha sido cancelada por el contratante IC Prefabricados SA al contratista VRP Ingeniería Ltda, pese haberle insistido en su pago, al ser ésta la obligada dentro del contrato de prestación de servicios aludido en la demanda, señalando que sólo hasta el mes de noviembre de 2007 se entregó la personería jurídica donde se inscribe a la señora Rose Mary Barrera Suarez como representante legal de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Villas de Altagracia, lo cual afirmó debió haberse hecho desde el 01 de junio de 2005, fecha en que se contrató sus servicios, pese haber sido ello requerida en varias oportunidades, conforme las exigencias de la ley 675 de 2001 para efecto del cobro ejecutivo de las cuotas de administración, generando IC Prefabricados SA con su falta de gestión frente a la inscripción de la

administradora y representante legal de la propiedad horizontal, un perjuicio grave a la aquí demandante, pues impidió realizar el cobro de la cartera a las propietarios que presentaban mora, sin que se pudiera obtener el recaudo pertinente para el presupuesto de la propiedad horizontal, debiendo cancelar VRP Ingeniería Ltda con sus propios recursos, todas las obligaciones derivadas de la administración, debido a la irregularidad en la construcción, es decir, la sociedad demandada causó los perjuicios ya referidos.

Concluyó señalando que pese haber cumplido la demandante VRP Ingeniería Ltda con todas las obligaciones como administradora del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, no tenía por qué asumir un pago a cargo de la administración, ya que no alcanzaba el recaudo que obtenía por concepto del cobro ordinario de las cuotas de administración. Por tanto, afirmó que el contratante engañó al contratista y suscribió el referido contrato aceptando (verbalmente) que su pago se realizara con el recaudo de cuotas por las expensas ordinarias recibidas de los propietarios de los bienes inmuebles, lo cual no fue posible debido a que el contratante no facilitó en forma oportuna los documentos para tramitar la personería jurídica, donde constara que la sociedad demandante VRP Ingeniería Ltda, fungía como administradora de la propiedad horizontal, a través de la señora Rose Mary Barrera Suarez, lo que permitiría realizar la debida administración encomendada.

3.- Admitió el juez a quo la demanda instaurada por VRP Ingeniería Ltda por auto No 5084 proferido el 4 de agosto de 2010 contra el IC Prefabricados S.A., notificado personalmente el día 28 de febrero del año 2012, por medio de su representante legal, el señor Alberto Moreno Uribe (fl 612).

3.1.- Dentro de la oportunidad legal la demandada propuso las excepciones de mérito que denominó: 1.-"INEXISTENCIA DE DAÑO O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE IC PREFABRICADOS S.A." y 2.- "EXCEPCION DE PAGO".

4. La primera instancia se tramitó a través de las etapas procesales de rigor y culminó con sentencia No. 0034 del 16 de febrero de 2023, mediante la cual el señor juez a quo negó las pretensiones de la demanda, bajo el argumento de demostrarse los presupuestos axiológicos que soportan todo juicio de responsabilidad civil contractual. Contra dicha providencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, el cual fue concedido en el efecto suspensivo, mediante auto del 24 de febrero de 2023. (item 28 exp. Dgtal, Cdno 3º).

III.-LA SENTENCIA IMPUGNADA.

Tras narrar los antecedentes que dieron origen al proceso, precisando las incidencias más relevantes de su tramitación, y encontrando presentes en debida forma los presupuestos procesales necesarios para proferir

sentencia de mérito, se ocupó el sentenciador de primer grado del estudio de los argumentos de la demanda y de la defensa discutida.

Procedió luego al análisis de la acción de responsabilidad civil contractual, en razón de determinar el presunto incumplimiento del contrato bilateral suscrito entre los extremos procesales, por parte del contratante, y que si como consecuencia de ello, le correspondía al demandado el reconocimiento de la devolución de los pagos hechos por la demandante, debidamente indexados; ante lo cual decidió que las suplicas estaban llamadas al fracaso, pues indicó que no se cumplen los presupuestos de la acción incoada, toda vez que los medios de defensa para su prosperidad necesitan no solo su presentación o alegación, sino fundamentalmente, la demostración cierta e irrecusable de los hechos que las sustentan, los cuales lleven al juzgador a la certeza que permitan hacer la respectiva declaración o acoger el medio exceptivo.

Dentro del término legal la apoderada judicial de la parte demandante presentó recurso de apelación contra la sentencia, la que fue concedida en el efecto suspensivo ante el superior.

IV- TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

Encontrándose en esta instancia el proceso, se admitió y corrió traslado al demandado del recurso de apelación mediante providencia del 17 de abril de 2023, del cual hizo el apelante uso de este derecho mediante escrito allegado en término.

V.- LA APELACIÓN.

Inconforme con la decisión la apoderada de la demandante apela el fallo y sustenta el recurso en esta instancia, señalando que en el caso *sub judice, que* en la demanda se argumentó y probó la responsabilidad civil contractual, indicó que se probó que el contrato objeto de la acción judicial fue suscrito por los extremos procesales, que su objeto era la administración del Conjunto Residencial Villas de Altagracia del Municipio de Jamundí Valle, que se entregó a la contratista VRP Ingeniería Ltda el presupuesto de gastos aprobado por la contratante IC Prefabricados SA, para el cumplimiento de la labor encomendada frente a las zonas comunes de la copropiedad.

Reitero, que conforme al contrato de administración suscrito, el valor de los servicios contratados con la empresa VRP Ingeniería Ltda debería ser pagados por los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, mediante las cuotas de administración de los inmuebles entregados a los compradores, y a cargo del contratante IC Prefabricados S.A, las cuotas de administración de los inmuebles que estuviera a su cargo, es decir, que no hubieren sido entregados por parte de este.

Adujo que para la demandante le fue imposible realizar el recaudo de las cuotas de administración, ante el incumplimiento en las obras prometidas en las unidades privadas por parte de la Constructora contratante, lo que dio lugar al no pago de las cuotas de administración, además que independiente la cartera en mora no se pudo recaudar porque IC Prefabricados SA no entregó la personería jurídica a la demandante, ni poderes para ejercer el cobro de las cuentas por recaudar.

Por lo anotado, indica que se ratifica en que la empresa IC Prefabricados SA cancele a la firma VRP Ingeniería Ltda y/o Rose Mary Barrera Suarez, la suma de $32.628.175.oo, más los intereses causados hasta la fecha, correspondiente al valor cancelados por la demandante a los diferentes proveedores para cubrir el presupuesto del Conjunto Residencial Villas de Altagracia.

Afirma que al emitir la sentencia el a quo realizó una errada interpretación y aplicación de la norma adjetiva Ley 675 de 2001, particularmente en lo atinente a las funciones del administrador de la Propiedad Horizontal.

Indica que se aportaron como prueba documental contable donde consta la forma de pago que realizó la demandante, debido a que la demandada IC Prefabricados SA no respondió lo pactado para el cumplimiento del presupuesto, cuentas por pagar canceladas por la señora Rosemary Barrera Suarez, que ahora detalla conforme resultado de peritazgo contable.

Agregó que se probó que los señores VRP Ingeniería Ltda y/o Rosemary Barrera, se vieron obligados a cumplir con el presupuesto del Conjunto Residencial Villas de Altagracia con su propio peculio, y que dichos valores no fueron reconocidos por la sociedad IC Prefabricados SA, por lo que concluye que de manera inequívoca la demandante canceló a mutuo propio, las citadas sumas para poder realizar el mantenimiento de la copropiedad, conforme el marco legal de la propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), así como que la demandada no cumplió con los tenedores y propietarios del conjunto, ni permitió que se cobrara la cartera para poder recaudar los citados valores y cumplir con el presupuesto.

Finalizó indicando que hubo indebido y escaso análisis en cuanto al material probatorio aportado por la parte demandante, principalmente frente al contrato bilateral aportado como sustento de las declaraciones y condenas formuladas en la demanda, donde se determinó que el valor de los servicios contratados con la empresa VRP Ingeniería Ltda deberían ser pagados por los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, mediante las cuotas de administración causadas por sus inmuebles, así mismo a cargo del contratante IC Prefabricados SA las cuotas de administración causadas por los inmuebles que estuvieran a su cargo, es decir, que no hubieran sido entregados a sus compradores.

Por lo antes anotado, solicitó se revoque la sentencia apelada, para que en su lugar se declare la responsabilidad de la sociedad demandada IC Prefabricados S.A., así como el pago del valor procurado, junto con intereses causados a la fecha, correspondiente a los valores cancelados por la demandante para poder cumplir el presupuesto del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, como administradora.

VI.- CONSIDERACIONES.

1.- En el presente caso se encuentran reunidos los presupuestos procesales de la demanda, como son competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal, demanda en forma y adecuación del trámite. Así mismo no se observa la concurrencia de causal alguna de nulidad sobre la que deba pronunciarse este Despacho (art. 328 del C.G.P.) y que implique retrotraer lo actuado.

Se tiene que este Juzgado es competente para conocer del presente proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de persona naturales pueden ser partes de un proceso; tienen además, capacidad para comparecer a él, por estar haciéndolo por conducto de apoderado judicial.

Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso.

Ahora ha de recordarse que de conformidad con lo establecido en el inciso 1º del artículo 328 del C. G. P.: "*El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por ley. Sin embargo, cuando ambas partes haya apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones*".

Marco Jurídico y Jurisprudencial.

Mientras la responsabilidad civil extracontractual proviene de los delitos y las culpas, de la obligación jurídica habitual de no producir detrimento a otro, la responsabilidad civil contractual tiene su nacimiento específico en el vínculo potestativamente establecido en razón de los compromisos adquiridos, o que difunden de la naturaleza propia del contrato porque se hallan incorporadas las leyes reinantes a la época de la celebración.

La responsabilidad civil es entonces contractual o extracontractual.

Su objetivo primero es la satisfacción para instaurar el equilibrio roto pero vienen de diferentes fuentes, por tal motivo no se pueden acumular o yuxtaponer como lo ha dicho la Corte Suprema:

" ·3.- auque para la corte no ha sido extraño el caso de existencia de hechos que al mismo tiempo que constituyen interacción de un contrato, también pueden dar margen a responsabilidades extracontractuales entre las mismas partes, lo cierto es que su jurisprudencia siempre ha tenido el tino de no confundir una y otra clase de responsabilidad, porque no es indiferente al régimen legal ni la naturaleza de la acción, ni las consecuencias de una y otra, como tampoco lo concerniente a la prueba, al tratamiento de la culpa o a los términos de prescripción. De ahí que consecuentemente haya afirmado que jurídicamente no es procedente su acumulación simultanea, ni el ejercicio de una acción "hibrida según expresión de los expositores, porque la yuxtaposición o acumulación de estas dos especies de responsabilidad es imposible, ya que la contractual por su propia naturaleza excluye la generada por el delito". Por consiguiente, agrega la Corte en la sentencia que se cita, en ocasiones es necesario plantear con precisión cual es la fuente de la responsabilidad que se invoca. Contractual o extracontractual como " Cuando las consecuencias del daño cuya reparación se pretende han sido expresamente previstas y reguladas por el contrato", pues en esos casos el reclamante no puede desplazarse del dominio del contrato a las disposiciones de la culpa aquiliana, "sin caer en una inadmisible acumulación de formas de responsabilidad, que podrían llevar a proteger daños que fueron excluidos de lo pactado, o a abandonar las normas del contrato tocantes a la regulación de las indemnizaciones"". Empero existen casos, explica la Corporación invocando precedentes jurisprudenciales, donde si es indiferente identificar la fuente de la responsabilidad, "Ocurre ello-dice en los casos en que aún sin contrato surge siempre la misma obligación de indemnizar como resultado de un hecho manifiestamente violatorio del derecho de otro por causa de haberse ejecutado con malicia o negligencia". En tales circunstancias, sigue diciendo, "no se consagra una acumulación de responsabilidades; únicamente se perdigue la culpa en que se destaque con mayor relieve." (Sentencia 11 de nov. De 02- M.P José Fdo Ramírez)

Con respecto a la responsabilidad contractual tenemos que los particulares adquieren derechos y contraen obligaciones entre sí, dentro del campo patrimonial, mediante la declaración de sus voluntades de un modo coincidente sobre unos mismos temas.

De ahí que dichos pactos jurídicos se deban cumplir por los contratantes en la forma y términos estipulados hasta donde la naturaleza de la cosa lo permita.

No puede, entonces, ninguna de las personas que se vincularon a través del negocio jurídico, modificar por sí sola los términos del mismo, dándole por iniciativa propia una orientación diferente a la que se aceptó inicialmente.
El contrato, como acto jurídico por antonomasia, es fuente generadora de obligaciones y por tanto rige la conducta de los contratantes. El artículo 1602 del Código Civil prescribe que un contrato legalmente celebrado, es

decir, perfecto y como tal que no adolezca de vicios, es una verdadera ley para los contratantes, la que debe regir las relaciones jurídicas que el acto crea entre ellas, aún por encima de las leyes generales, siempre que no sea contrario al orden público y las buenas costumbres.

El objeto del contrato es crear obligaciones entre los contratantes, razón por la cual la aspiración lógica de éstos es que aquellos se ejecuten en forma total.

Por eso expresa el artículo 1603 del Código Civil que los contratos deben ejecutarse de buena fe, obligándose no solo a lo convenido sino a todas las cosas que emanen de la naturaleza de las prestaciones y también aquellas que por ley le pertenecen.

Es pues evidente que todo contrato cumple una función práctica, satisfacer los fines de los contratantes cuando expresan sus voluntades y de acuerdo con la índole del negocio, entonces, alrededor de esos propósitos se destacan obligaciones principales que las partes asumen, encaminadas ciertamente a alcanzar el resultado querido o procurado.

La inejecución o el cumplimiento defectuoso o tardío de un contrato quebrantan esos designios negociales, de ahí que la ley señale remedios diferentes de conformidad con el indebido comportamiento de alguno de los contratantes, todos dentro de la efectiva movilización del aparato jurisdiccional del Estado, es decir mediante las acciones que para cada caso señala y que no siempre son de la misma forma de instrumentalización, vale decir que de acuerdo con el papel que tenga el desenvolvimiento de las obligaciones del contrato, de su alteración o cumplimiento surgen las respectivas acciones.

De esta manera se puede concluir que la doctrina y la jurisprudencia han establecido ciertos requisitos mínimos que deben cumplirse para quedar frente a una responsabilidad contractual, tales como: la conducta, el daño y el nexo de causalidad entre la conducta y el daño.

VII.- EL CASO EN CONCRETO.

1.- Para el caso que hoy nos ocupa, se trajo a juicio a la sociedad IC PREFABRICADOS SA mediante su representante legal; con el fin de que el valor cancelado por concepto de gastos y pagos a proveedores de bienes para el mantenimiento de las áreas comunes del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, conforme relación debidamente detallado, le sean devueltos, como daño emergente, debidamente indexado.

2.- Decidida la primera instancia, en la sentencia se negaron las pretensiones de la demanda y en consecuencia ordenó condenar en costas a la parte demandante.

3.- De la lectura del escrito de sustentación de la impugnación, claramente se advierte que la inconformidad del recurrente VRP INGENIERIA LTDA estriba en que sí se probó dentro del proceso, la responsabilidad civil contractual de la sociedad demandada con fundamento en el contrato suscrito, de igual manera el objeto del mismo es decir, la administración del Conjunto Residencial Villas del Altagracia y la entrega del presupuesto de gastos aprobado, para el cumplimiento del mismo, así como la forma de pago del valor de los servicios prestados por el contratista, mediante el recaudo de las cuotas de administración de las unidades de vivienda a cargo de sus propietarios o de los inmuebles a cargo de la constructora que no hubieren sido entregados a sus compradores. Así mismo, indica que el contratante demandado incumplió con las obras prometidas en las unidades privadas, lo que condujo al no pago de cuotas de administración, agregando que la cartera adeudada no le fue posible recaudarla, debido a que no permitió la contratante diligenciar la personería jurídica, ni entregó poderes para tal fin; sumado a ello, indicó que se efectuó una indebida interpretación de la ley 675 de 2001 la cual reglamenta la propiedad horizontal y las funciones del administrador y escaso análisis de las pruebas aportadas a la demanda.

4.- El problema jurídico consiste en determinar si como lo plantea el juez a quo, no se encuentran probados los elementos de la responsabilidad civil contractual como elemento indispensable para la configuración de la indemnización de los perjuicios reclamados por el presunto incumplimiento; o si como lo plantea la parte impugnante, existió una indebida interpretación de la normatividad consagrada en la ley de propiedad horizontal (Ley 675/2001) y escaso análisis del acervo probatorio, razón por la cual solicita revisar y estudiar de fondo el plenario, para en su lugar declarar responsable a la sociedad demandada, ordenándole reintegrar los valores cancelados por la señora Rose Mary Barrera, administradora y representante legal de VRP INGENIERIA, con lo cual pudo cumplir el presupuesto del conjunto residencial que administraba conforme al contrato suscrito.

5.- Para resolver el problema jurídico, resulta imperioso en esta instancia determinar si se encuentran acreditados los elementos del presunto incumplimiento del contrato suscrito entre los extremos en litigio, para determinar la existencia de la responsabilidad civil contractual conforme a las pruebas aducidas el expediente y los elementos que la conforman.

VIII. EXAMEN Y RESOLUCIÓN:

Para acreditar lo referente al derecho que dice le asiste, el demandante allegó con la demanda incoativa del presente proceso declarativo, documento denominado "CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSEJERÍA, ASEO Y MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ALTAGRACIA", suscrito el día 01 de junio de 2005 por la sociedad IC PREFABVRICADOS S.A., como contratante y la firma VRP

INGENIERIA LTDA, como contratista, el cual tuvo como objeto "*la prestación de los servicios de administración, Consejería, 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)*", ello conforme lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de propiedad Horizontal, entorno a las funciones del administrador, que rigen para el Conjunto Residencial Villas de Altagracia, el cual se dijo hace parte integral del contrato.

Por otra parte, es de apreciarse que quien está legitimado para deprecar la pretensión promovida, es la sociedad demandante VRP INGENIERIA LTDA, encontrándose de igual manera legitimado por pasiva el demandado en tanto obligado directo.

Ahora, como quiera que la parte demandada a través de su apoderado propuso excepciones de fondo, se da el juzgado al estudio de tales medios de defensa, en tanto tienden a señalar la inexistencia del daño o incumplimiento por parte de la sociedad demandada.

"INEXISTENCIA DE DAÑO O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE I.C. PREFABRICADOS S.A".

1.- Fundamenta la parte demandada por conducto de su apoderado, que como consta en la cláusula octava del contrato suscrito por lo extremos en contienda, se acordó que el valor de los servicios contratados debía ser pagados por los propietarios y ocupantes de la unidades privadas del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, y las expensas correspondientes a las viviendas del conjunto que aún no habían sido entregadas, eran asumidas por IC Prefabricados S.A. Por tanto, indica que quien incumplió fue la contratista VRP Ingeniería Ltda, pues solamente entregó estados financieros de la unidad hasta elmes de agosto de 2007, omitiendo los correspondientes a los meses de septiembre a noviembre 15 de 2007, no obstante, en el control de cartera mensual se establece de manera clara que el saldo a cargo de la contratante era cero, es decir, que no se adeudaba suma alguna por el citado concepto. Que el 29 de octubre de 2007 la empresa VRP Ingeniería Ltda presentó cuenta de cobro correspondiente a la cuota de administración de los apartamentos y casas aun si entregar (18 Unidades privadas) con corte al 30 de septiembre de 2007, por la suma de $1.341.900.oo, cifra que riñe con el valor pretendido en la demanda, la cual dice no tiene justificación, ni explicación alguna. Finaliza indicando que el 6 de noviembre de 2007 IC Prefabricados SA giró cheque No. 0032807-3 del Banco Colpatria, por la suma de $4.490.100.oo, mediante el cual se pagó la totalidad de las cuotas de administración causadas por viviendas sin entregar a su cargo.

2.- La personera judicial de la parte ejecutante aduce que la sociedad demandada contrató con la demandante la prestación de un servicio de administración de la propiedad horizontal (vigilancia privada, aseo y mantenimiento de zonas y bienes comunes), que el pago de la

administración se efectuaría con las cuotas de administración que debían cancelar los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, lo cual dijo no se pudo verificar por culpa atribuible a la demandada.

Añade que, para el cumplimiento de lo pactado, la constructora se comprometió a cancelar las cuotas de administración de los apartamentos que no había vendido o entregado. Así mismo, a cancelar las cuotas de administración ordinarias y demás expensas comunes, que debía cancelar los ocupantes a cualquier título y/o propietarios de unidades habitacionales pertenecientes a la propiedad horizontal.

Que la sociedad demandada al no otorgar el respectivo poder a la demandante para iniciar el trámite de la personería jurídica, no permitió el recaudo de las cuotas ordinarias y demás expensas en mora, toda vez que los propietarios se abstuvieron de cancelar dichas expensas por el hecho de haber entregado la constructora el conjunto con errores en los parqueaderos, problemas estructurales de impermeabilización, acabados en piscina, problemas en las instalaciones de los servicios de acueducto y energía, entre otros muchos errores de construcción.

Por lo anterior, señala que la demandada IC Prefabricados S.A. si adeuda la suma de $32.628.175.oo, a la sociedad demandante VRP Ingeniería Ltda, valor este correspondiente al dinero que esta última tuvo que cubrir, sin existir obligación legal o contractual para hacerlo, mediante dinero de su propio peculio, para el mantenimiento de las áreas comunes de la propiedad horizontal, de la cual era su administradora, en razón como ya se anotó, al no haber recibido el pago de las cuotas de administración ordinarias y expensas comunes, por parte de los deudores morosos, por el motivo enunciado.

3.- Respecto de esta excepción propuesta por la parte demandada, sea lo primero decir que constata el Juzgado que la parte demandada aduce como fundamento normativo la interpretación que en su sentir es la que corresponde imprimirle al artículo 51 de la ley 675 de 2001, particularmente como deviene del numeral octavo, que reza:

"…*Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna."* Fragmento normativo del cual, a criterio del Juzgado se deriva lo que concierne a la obligación asumida por el ente demandante.

La consecuencia jurídica de lo señalado en la referida norma, es que la inejecución de esta función, conduce al incumplimiento de las obligaciones que como administrador ha adquirido, dado que es la misma norma la que indica de manera inequívoca que esta labor de cobro o recaudo de cartera

morosa, no requiere autorización alguna, máxime como lo ha señalado la parte de mandante existía un contrato de administración de la unidad de vivienda, lo que no requería de elementos diferente a la gestión de cobranza, por tanto, no puede ser de recibo la presunta carencia de actuación por parte del contratante para poder realizar dicha gestión, dado que el marco normativo enunciado da los elementos contractuales y obligacionales a los cuales estaba atada la sociedad contratada para la administración de la unidad residencial.

En el presente caso nos encontramos de cara a cuotas que se causan mes a mes y que la ley determina las condiciones de su gestión, tanto de pago voluntario, como de cobro compulsivo conforme se introdujo al tráfico jurídico en el capítulo quinto de la ley 675 de 2001, luego mal puede predicarse que el administrador estaba limitado para su actuación frente al recaudo de las cuotas de administración y expensas comunes adeudadas por los propietarios de inmuebles, como lo afirma la demandante, por carecer según esta de autorización legal para su recaudo, lo cual carece de respaldo jurídico, en razón a las amplias facultades señaladas en favor del administrador y contenidas en la citada ley, la cual contiene el régimen de propiedad horizontal, es decir, las cuotas causadas conforme a la regla general sólo podían cobrarse del obligado, que no es otro que el propietario del bien privado, ante quien debe acudirse para gestionar su pago, lo cual se reitera, no ocurrió por parte de quien hoy pretende endilgar su falta de gestión en su contraparte y contratante, amén de que los valores hoy reclamados fueron cancelados a mutuo propio de su propio peculio como lo afirma en sus números escritos allegados al expediente.

En este orden de ideas, resulta ineludible que la excepción bajo estudio no se encuentra probada y en consecuencia la misma habrá de despacharse de manera adversa a quien la propone.

“EXCEPCION DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN.

Respecto de esta excepción debe decir el juzgado que no se trata de excepciones perentorias sino de simples alegatos que pretenden desvirtuar la inconformidad surgida de las manifestaciones hechas por el demandante y lo pretendido por ésta en la demanda; además la ausencia de constreñimiento en el cobro de las obligaciones respecto de los bienes privados frente a quienes están obligados al pago por orden legal, no están cabeza de la parte pasiva, sino por el contrario, que hoy aduce un incumplimiento en las obligaciones contractuales adquiridas entre los extremos en contienda, siendo este un acto que bien pudo la parte demandante adelantar mediante los mecanismos concedidos por el legislador para ser abordado de manera coercitiva ante esta jurisdicción, previo el cumplimiento de los requisitos legales mediante otros mecanismos existentes.

De otra parte, es ineludible para esta oficina judicial señalar que independientemente de que hubiere o no constreñido a la parte demandada a cumplir sus obligaciones contractuales, como se aduce en esta acción, a criterio del juzgado fue escasa e inane la actuación desplegada por la parte demandante en procura de obtener el recaudo de la cartera morosa existente, respecto de los propietarios del Conjunto Residencial Villas de Altagracia, el cual estaba a cargo de la administración la aquí demandante VRP Ingeniería Ltda, desconociendo de paso las obligaciones adquiridas mediante el contrato suscrito y varias veces enunciadas, bajo el entendido que la parte demandada IC Prefabricados SA no gestionó los trámites necesarios para registrar la personería jurídica de la administradora designada, no obstante ello, se desprende del plenario que no se ha demostrado de manera alguna el incumplimiento contractual alegado en la demanda, dado que como bien ha quedado en claro, tanto la demandante como la demandada, actuaron acorde con los compromisos contractuales adquiridos, al punto que la demandante acreditó haber gestionado y acreditado el manejo del presupuesto encomendado, indistintamente de si los recursos utilizado para ellos eran propios o no, pues como bien lo expuso en sus escritos, ello se hizo a mutuo propio, por tanto, era a su cargo y no una obligación de la parte demandada, adelantar las gestiones de recaudo de cartera en los términos señalados en el marco legal aducido (ley 765 de 2001), por su parte, la demandada dejó en claro que los compromisos contractuales adquiridos se cumplieron conforme lo pactado, sin que su contraparte hubiere adelantado acción alguna, en tal sentido.

Por tanto, el ejercicio de la parte pasiva en este caso frente al cual se procura exigir el pago de unas obligaciones dinerarias que no estaban a cargo del demandado, según el contrato suscrito, que cómo se dijo líneas atrás, la Ley 675 de 2001 sólo autoriza adelantar el cobro de las cuotas de administración y expensas comunes a cargo de quien tiene la obligación de cancelarlas, más no como lo pretende ahora obtener la administración de la propiedad horizontal Villas de Alta gracia, quien dando alcances más allá de lo pactado en el vínculo contractual, pretende el reembolso de sumas de dinero que pagó a motu propio, y respecto del cual la constructora IC Prefabricados S.A. cumplió los compromisos en la forma pactada al asumir el valor de administración por las unidades de vivienda aún no entregadas.

Así las cosas, no puede mediante la presente acción contractual pretenderse el cobro de unos supuestos perjuicios a cargo de la sociedad demandada IC Prefabricados SA, pues pese a haber cumplido sus compromisos en la forma anotada, la demandante VRP Ingeniería Ltda asumió de manera voluntaria y por fuera de las cláusulas contractuales los pagos a motu propio, cuyo reembolso no obedece a la vía contractual aquí deprecada, porque escapa a los alcances del mencionado contrato. Finalmente dentro de la presente acción tampoco logra establecer o probar el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de parte de su contratante y extremo contractual IC Prefabricados SA.

Así las cosas, habrá de confirmarse el fallo objeto de reparo, bajo los argumentos antes señalados.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

IX. **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia 034 de fecha 16 de febrero de 2023 proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali (Valle), por las razones antes anotadas**.**

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción "**INEXISTENCIA DE DAÑO O INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE I.C. PREFABRICADOS S.A",** aducida como defensa por la parte demandada.

TERCERO: CONDENASE en costas del proceso a la parte apelante. Tásense como agencias en derecho en esta instancia la suma de $ 1.160.000 Mcte.

CUARTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARÍA

HOY _____NOTIFICO EN ESTADO No. _____A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

JOSE ANUAR VARELA BOTERO
SECRETARIO