



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ITAGÜÍ

Tres de mayo de dos mil veintidós

SENTENCIA:	Nº 06
PROCESO:	Verbal
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05 360 31 03 002 2018 0105 00
DEMANDANTE:	Gómez Martínez Andrés y otros
DEMANDADO:	Rivera de Suramérica SAS y otros
DECISIÓN:	Niega Pretensiones

Agotado el receso, procede el Despacho a dictar sentencia de mérito, por considerar que se cumplen a plenitud los presupuestos procesales o requisitos formales.

Para resolver, se hará un compendio de los hechos de la demanda, con el fin de contextualizar lo pretendido por los actores.

EL FIDEICOMISO LOTE RIVERA DE SURAMERICA fue constituido mediante contrato de fiducia mercantil, según escritura pública 1877 del 16 de abril de 2013. En el mismo aparecen JOSÉ IGNACIO MONTOYA SALAZAR y FRANCISCO LUIS MONTOYA como fideicomitentes; como beneficiarios condicionados los demandados en este proceso y como fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Entre los fideicomitentes y los beneficiarios condicionados fue celebrada una promesa de contrato de compraventa el 16 de noviembre de 2012, respecto a cuatro inmuebles, con la finalidad de desarrollar los beneficiarios condicionados el proyecto inmobiliaria denominado RIVERA DE SURAMÉRICA. Y para garantizar el cumplimiento de dicha promesa, los promitentes vendedores transfirieron al Fideicomiso RIVERA DE SURAMÉRICA los inmuebles prometidos en venta, en contrato de fiducia mercantil con Acción Fiduciaria y los promitentes compradores celebraron con Acción Fiduciaria, un contrato de encargo fiduciario de administración de recursos.

Por su lado, los Fideicomitentes y los Beneficiarios Condicionados celebraron un contrato de opción de compra respecto a cuatro inmuebles y para garantizar el cumplimiento de este contrato de opción de compra, los opcionantes transfirieron al

fideicomiso los inmuebles dados en opción en el contrato de fiducia mercantil con Acción Fiduciaria S.A.

Además, entre los demandados, en condición de fideicomitentes y la fiduciaria, se celebró un contrato de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS RIVERA DE SURAMÉRICA. En virtud del mismo, los fideicomitentes se obligaron a la construcción bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del proyecto inmobiliario denominado PROYECTO RIVERA DE SURAMÉRICA, que constaría de dos torres y cada torre representada en una etapa del proyecto. LA TORRE I, estaría conformada aproximadamente por 240 apartamentos; LA TORRE II estaría conformada por 240 apartamentos.

La Curaduría Urbana Segunda de Itagüí otorgó la aprobación del proyecto urbanístico general, la licencia de urbanización de la primera etapa y la licencia de construcción de la subetapa 1ª “Torre 1” para los predios ubicados en la calle 77AA sur No. 52E-105 del Municipio de Itagüí.

En noviembre 27 de 2014, RIVERA DE SURAMÉRICA SAS solicitó a la Curaduría Urbana Segunda de Itagüí, licencia de construcción de la etapa 1-B, obra nueva, destinada a vivienda familiar. La construcción se realizaría en la calle 75AA sur No. 52E-105 barrio santa catalina, estrato 4, Municipio de Itagüí, la cual fue aprobada mediante resolución 0119 del 20 de abril de 2015.

Se afirma que las licencias fueron modificadas mediante resolución 0070 del 11 de marzo de 2016 y resolución 0175 del 16 de mayo de 2016 de la curaduría Urbana segunda de Itagüí. Y las variaciones no contaron con la aprobación de los beneficiarios de área, apareciendo en tal calidad los demandantes en este proceso.

Se sostiene que las modificaciones desmejoraron la calidad de lo ofrecido a los beneficiarios de área. Por ello, se asegura que la parte demandada incumplió sus obligaciones legales, toda vez que de conformidad con lo pactado, las modificaciones debían contar con la autorización escrita del beneficiario de área que resultare afectado.

Por lo anterior, pretende la parte actora que se declare que los demandados en calidad de desarrolladores y constructores del conjunto residencial RIVERA DE SURAMÉRICA P.H., incumplieron los contratos de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el Fideicomiso Recursos Rivera Suramérica, y los contratos vinculación al contrato de fiducia mercantil y el listado de “especificaciones de materiales y acabados, suscrito en

forma residual. También se solicita que se declare que los demandados incumplieron la publicidad realizada respecto al conjunto residencial. Consecuentemente, sean condenados los demandados a pagar el perjuicio por la desvalorización de los apartamentos.

PROBLEMA JURÍDICO

Con base en los fundamentos fácticos suministrados, corresponde determinar inicialmente, si el planteamiento que hace la demanda respecto al incumplimiento contractual aplica en este asunto, para proceder a imponer, en caso positivo, la condena para la indemnización de los perjuicios reclamados, que resulten probados.

Para resolver la controversia se hará referencia al marco normativo y será analizada la prueba, para verificar si prosperan o no las pretensiones del actor.

Marco normativo

La Circular Básica 007 de la Superintendencia Financiera de Colombia, en la parte II, título II, capítulo I, define los negocios fiduciarios como “...*actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que esta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero*”.

Con base en esta definición, se establece que el negocio fiduciario permite obtener a una parte denominada fideicomitente, una finalidad específica, bien sea, a favor del mismo o de un tercero denominado beneficiario. Este concepto incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios. La primera prescrita en el artículo 1226 Código de Comercio y el segundo, en virtud del cual se hace la entrega de unos bienes sin transferirse la propiedad de los mismos, como aparece regulado en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, artículo 29 literal b.

La fiducia se encuentra regulada en los artículos 1226 a 1244 del Código de Comercio.

También el Código de Comercio, en el artículo 864, define el contrato como un *“...acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial...”*

Sobre los efectos de las obligaciones, el artículo 1602 del Código Civil, prescribe:

“...Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales...”

Las Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 17 de agosto de 2016, MP doctor ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, indicó:

“... El principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes...”

Por medio de la ley 1480 de 2011 se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones y en relación con la publicidad, prescribe el artículo 29 que ésta tiene fuerza vinculante y el artículo 30 establece que está prohibida la publicidad engañosa y por ello preceptúa que: *“.. El anunciante será responsable de los perjuicios que cause la publicidad engañosa...”*

Ahora, la Corte Suprema de Justicia, Sala de casación, civil, con ponencia de la magistrada RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, MEDIANTE PROVIDENCIA DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2011, EXPONE:

“...De otro lado se hace necesario puntualizar, que la “responsabilidad” proveniente de la “publicidad engañosa”, sobre los bienes o servicios cuya comercialización se pretenda, debe examinarse en varios momentos, atendiendo los avances que con ella se alcancen en la actividad comercial proyectada y en consideración a los efectos producidos en los estadios que se presentan en su desarrollo.

5.3. Sobre el particular resulta pertinente mencionar:

a) En la etapa de los “tratos preliminares” la controversia se ubica en el ámbito de la “responsabilidad civil precontractual” o “extracontractual” dado que para ese

instante no existe, o falta la celebración del “convenio o acuerdo” entre los sujetos con interés o a favor de quien se hace la “propaganda” y quienes como “consumidores” resultan incentivados con la misma para la adquisición de lo ofrecido; b) si se ha celebrado el negocio jurídico genera “acción contractual” y además los efectos de la pluricitada “conducta ilegal”, podrían manifestarse hasta el punto de viciar el consentimiento por “error o dolo”, en los términos de los supuestos previstos en los artículos 1510, 1511 y 1515 del Código Civil, al igual que en el 900 del Estatuto Mercantil, lo cual habilita como mecanismo adicional de protección al “consumidor”, la impugnación de la validez del “contrato”, de conformidad con el inciso final del precepto 1741, en armonía con el 1743 ibídem, y en su caso, el último aparte de la citada norma comercial; además de la formulación de otras súplicas que jurídicamente sean acumulables.

Sobre el caso concreto

Los demandantes reclaman a los demandados por el incumplimiento del contrato de fiducia mercantil y los contratos de vinculación a este primer contrato, relacionados con el listado de especificaciones de materiales y acabados. De igual manera demandan por haber incumplido la publicidad que se hizo, como anexo de los mencionados contratos de vinculación.

En relación con el referido contrato de fiducia se tiene que el mismo fue presentado como un anexo de la demanda y según los folios 77 a 94 aparece en la escritura 1.877 del 16 de abril de 2013, de la Notaría 25 del círculo Notarial de Medellín y mediante el mismo fue conformado el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE RIVERA DE SURAMÉRICA.

Respecto al contrato de fiducia, los demandados aparecen como fideicomitentes. Los demandantes no hicieron parte de dicho contrato. De manera individual cada uno de los actores suscribieron contrato de vinculación, adquiriendo la condición de beneficiarios de área. En el contrato de vinculación, según los antecedentes, numeral 3., “...EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO RECURSOS RIVERA DE SURAMÉRICA, con el propósito de que a la terminación del proyecto LOS FIDEICOMITENTES le hagan entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que ACCION como administradora del

FIDEICOMISO LOTE le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por LOS FIDEICOMITENTES como responsable de la construcción y gerencia del PROYECTO...”

De manera que los responsables de la construcción y gerencia del proyecto inmobiliario son los demandados como fideicomitentes. Y en relación con éstos, los actores aseguran que incumplieron el contrato de vinculación, en especial la cláusula SEXTA, que se refiere a las CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA, LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CALIDAD DE MATERIALES Y ACABADOS y el contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS RIVERA DE **SURAMERICA**. También sostienen que a través de publicidad engañosa hecha para la venta del conjunto residencial ofrecieron lo que nunca cumplieron.

Es así como aseguran que el Car lobby, no se construyó, se publicitó como imponente y tipo hotel, pero no tiene fuente de agua, no tiene diseño arquitectónico y ni siquiera se asemeja a las imágenes publicitarias.

Sobre el parque natural se dice que La etapa 1, de RIVERA DE SURAMÉRICA P.H., fue vendida haciendo alusión a la existencia de un lote de 15000 m²; no obstante, a la fecha no se tiene certeza de la verdadera área del lote, es decir, descontando las áreas de retiro y áreas que la P.H debe ceder al Municipio de Itagüí, toda vez que estas no pueden tenerse en cuenta como parte de la P.H, asimismo los demandados no podían incluirlas en la publicidad para influenciar en la decisión de los beneficiarios de área y/o futuros copropietarios.

También se asevera que no se delimitó el área común parque natural, que según imágenes publicitarias sería de 7000 m². Y de esta área se indica que se debe tener en cuenta que eran un plus del proyecto, y fueron suprimidas y destinadas a otra intervención urbanística.

Se afirma que no existe pista de trote y no se construyeron los apartamentos con una altura libre de 2.40 metros y las imágenes publicitarias recalcan este detalle.

Del lavadero se expone que esta resquebrajado y quedó mal pintado. Las ventanas de la sala, en la publicidad eran de vidrio transparente y en los apartamentos se instalaron con vidrios opacos. Los timbres de los apartamentos quedaron contiguos y sin distinción, para establecer cuál timbre pertenece a cada apartamento. Las

puertas instaladas son de mala calidad, así como sus marcos y pintura. Las ventanas, los marcos y sus cauchos, quedaron mal instalados. Las clases de pisos disponibles no fueron informadas (1703 TI), las unidades inmobiliarias no fueron entregadas en la fecha acordada. Fisuras en los balcones (1701 TI). Humedades en las ventanas (1705 TI). Llave de lavaplatos, cabina del baño de la habitación principal con fugas de agua, plafones defectuosos (2201 TI). Y los pasillos sin ventanas causan inundaciones.

Acerca de los muros y paredes se manifiesta que no fueron contruidos de manera tradicional, esto es en ladrillo, estucado y revocado, pues fueron contruidos en drywall o súper board.

De las zonas comunes se dice que no se delimitó el área común de triciclos y en las imágenes publicitarias se puede ver una pista rodeada de zonas verdes. Y respecto a las áreas comunes externas de la propiedad horizontal, se asegura que no están conectadas entre sí por senderos de pisos en cemento o equivalentes; no hay fuentes de agua en diversas zonas comunes, como se plasmó en las imágenes publicitarias y puede verse que en la obra acabada, no existen dichos amueblamientos o urbanismos.

También se afirma que El proyecto RIVERA DE SURANIERICA., fue publicitada con un área de 15000 m², sin embargo, a los potenciales compradores no se informó que el proyecto comprendía dos etapas o dos torres, reduciendo así el área de la primera etapa a un área bruta de 7490 m².

Acerca de parte de los senderos peatonales, se indica que no se encuentran dentro del proyecto RIVERA DE SURAMERICA., toda vez que estos quedaron en una zona de retiro de la quebrada, espacio que es administrado por el Municipio de Itagüí y por ello es una zona pública del Municipio de Itagüí y no es área común de la P.H.; además, para su construcción y adecuación para el uso, no se tuvo en cuenta a personas de movilidad reducida, toda vez, que los senderos cuentan con escalas o saltos de difícil ascenso o descenso.

De los ascensores se expresa que la marca es desconocida, se desconoce su calidad y la garantía, además no tienen representación ni siquiera en Medellín. Pese a su poco uso, ya tienen ruidos anormales y vibraciones, y se han quedado bloqueados con personas adentro.

De las zonas húmedas se critica por no estar operativas, las piscinas están al aire libre y de no ser cubiertas a futuro los filtros se van a deteriorar hasta el punto de no ser aptos, además la piscina es mucho más pequeña de lo prometido y presentan fugas.

Respecto a los apartamentos se asegura que tienen muros y/o paredes contruidos en drywall, y el acuerdo era que los muros serian de ladrillo, revocados y estucados, lo que común mente se conoce como construcción tradicional.

En relación con la publicidad se indica que los demandados incumplieron, toda vez que para atraer a potenciales compradores les entregaban carpetas y planos, que' describían un conjunto . residencial, suntuoso, exclusivo, imponente y con muchas zonas verdes así como múltiples áreas comunes.

La parte demandada, en términos generales, aceptan unos hechos, niegan otros y sostienen que no es cierto que el PROYECTO RIVERA DE SURAMÉRICA hubiese sido construido y entregado a los copropietarios en condiciones inferiores a las contratadas. No admiten el incumplimiento contractual atribuido, toda vez que no es cierto que los inmuebles hayan sufrido detrimento patrimonial alguno y aseguran que los inmuebles fueron entregados conforme a lo que fue pactado y éstos antes que depreciarse se han valorizado.

Sobre las pruebas presentadas por la parte actora, se tiene que con la documental anexada a la demanda se acredita la existencia y representación legal de las sociedades demandadas, según los diferentes certificados que acreditan tal situación. También se presentan los brochures de RIVERA DE SURAMÉRICA PARQUE RESIDENCIAL, que son enunciados; copias de los contratos de vinculación, listado de especificaciones de materiales y acabados; además se presentan copias de la escritura 1877 que contiene el contrato de fiducia mercantil, las diferentes Resoluciones expedidas por la Curaduría Urbana segunda de Itagüí y diferentes fotografías.

En el contrato de vinculación, cláusula sexta, se anota lo siguiente:

“...CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.. La descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada que le será transferida a EL(LOS) BENEFICIAR[O(S) DE ÁREA por FIDEICOMISO LOTE, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones Anexo No. 1. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual el PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial....”

La parte demandada, específicamente la sociedad PROIN PROMOTORA INMOBILIARIA SAS, al contestar la demanda presenta la siguiente prueba documental:

Actas de entrega material de cada uno de los inmuebles.

Contrato de Comodato de cada uno de los inmuebles.

Escrituras Públicas.

Lista de acabados y materiales, de cada inmuebles debidamente .firmada. y con las listas de entrega de detalles de garantía. .

Resolución-203 de Curaduría Segunda de Itagüí. .

Resolución 017.6 de Curaduría Segunda de Itagüí. .

Lista de verificación para entrega a propietarios .

Acta de entrega-de ascensores

Actas:de entrega de piscina .y fuentes de agua

Formato de negocio apartamento sujetos a Valoración económica Peritaje de avalúo realizado por Francisco Ochoa S.A.S.

En la página 44 del cuaderno 3, donde consta la contestación de la demanda por parte de PROIN PROMOTORA INMOBILIARIA, aparece la lista de verificación para entrega al propietario Daniel Velásquez, quien firma en señal de aceptación y como solicitud de atención al servicio de entrega obra únicamente el cambio de vidrio de ventana alcoba principal, toda vez que la otra solicitud formulada fue recibida a satisfacción según firma del 23/06/2016. Y en el acta de entrega de la página 47 es recibida, con la única observación de cambio de vidrio ya indicada. En las páginas 48, 49 y 50 obran las especificaciones de materiales y acabado, dejándose la siguiente nota: “...La empresa

promotora no se compromete al total desarrollo del parque, el cual solo quedará completo siempre y cuando todo el proyecto se desarrolle...” A continuación se encuentra la firma de Daniel Velásquez. En las páginas 51 a 55 obra el contrato de comodato, donde aparecen como constituyente o beneficiario de área Laura Cristina Sánchez Yepes y Daniel Alexander Velásquez, demandantes en este proceso. En este contrato se anota como parte comodante, las sociedades demandadas y comodatarios los beneficiarios de área antes indicados. Según el objeto del mismo, la comodante le entrega a el comodatario y éste recibe para su uso exclusivo a título de comodato o préstamo de uso el apartamento 2201, parqueadero sencillo, bienes ubicados en la calle 75AAsur No. 52E 105. En la cláusula sexta se hace constar que el bien se encuentra en perfecto estado y declara “...*EL COMODATARIO que lo reciben a entera satisfacción y cumple con las especificaciones ofrecidas en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al Fideicomiso RIVERA, en calidad de beneficiario de área, suscrito entre las partes y de conformidad al acta de entrega que se adjunta a este documento donde se detalla el estado del mismo...*”

De los otros demandantes tampoco se desprende claramente que hubiesen manifestado las inconformidades indicadas en los hechos de la demanda y al firmar, en la fase precontractual, los documentos antes referidos que para todos los demandantes son similares, hicieron referencia a observaciones diferentes, sin precisar los cuestionamientos anotados en el libelo genitor.

De manera que según los documentos presentados, en los mismos hubo firma de recibido por parte de los actores KETZZY JIMÉNEZ BLANCO, ANDRES FELIPE GOMÉZ MARTINÉZ, ANDRES FELIPE ARRUBLA ROJAS, YANET BOTERO CARDONA, NATALY BAEZ BARRERA, JUAN ESTEBAN MONTES RAMIREZ, PAULA ANDREA TRUJILLO GONZÁLEZ, CARLOS ANDRES OSORIO POSADA, ADOLFO HERNANDEZ RODRIGUEZ, MARTHA EUGENIA REYES SARMIENTO, OMAR ALEXIS ARROLLAVE, RICARDO YECID CASTILLO PRECIADO, JEYNY PINO VALENCIA, FERNANDO AUGUSTO GIL BEDOYA, CARLOS FERNANDO VALENCIA, ANA BELEN VALENCIA SUAREZ, OSCAR HERNANDO OCAMPO PÉREZ, ISABEL CRISTINA MARIN VALENCIA, CARLA MARCELA CARDONA GÓMEZ, CARLOS EDUARDO MOTOA GRAJALES, MARIA CONSTANZA VELEZ OROZCO, MARIANO AUGUSTO ALTAMIRANDA SAVEDRA, MARIELA ISABEL LOBO HERNÁNDEZ, BEATRIZ ELENA TABAREZ AGUIRRE, DANIEL ALEXANDER VELÁSQUEZ AYALA, LAURA CRISTINA SÁNCHEZ YEPES, ANGELA MARÍA CUERVO ARTEAGA, LINA MARÍA

MANRIQUE GARZÓN, JUAN CARLOS LARA, CAMILO ERNESTO HIGUITA URÁN y LIGIA PATRICIA REYES SARMIENTO.

Debe advertirse además que en la cláusula sexta del contrato de vinculación, en relación con las características de la unidad inmobiliaria, en el inciso segundo, de esta cláusula, se anota lo siguiente:

“...Las dimensiones de muros, clóset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueb[e[s]...”

Sin embargo, tal anotación no le ofreció reparo alguno a los actores, toda vez que al respecto no obra constancia alguna en el sentido que en la fase preparatoria del contrato que finalmente fue suscrito, se hubiese generado reclamación.

Es más, si se admitiera que hubo solicitudes al respecto, debe considerarse que pudieron ser corregidas; porque de no haberse solucionado, muy seguramente en el contrato que finalmente fue suscrito por las partes para transferir a los demandantes el derecho real de dominio de las unidades inmobiliarias, se hubiese hecho constar las falencias a que alude la demanda para fundamentar el incumplimiento contractual. Y como se puede leer en las escrituras no obra ningún tipo de constancia al respecto.

Así se desprende de la nota insertada en la escritura pública que transfiere el derecho real de dominio, en forma individual a cada uno de los demandantes. Como ejercicio se toma el instrumento firmado por el señor Camilo Ernesto Higueta Urán, que obra en el cuaderno 3 y aparece como anexo presentado por la demandada PROIN PROMOTORA INMOBILIARIA al contestar la demanda y en la cláusula sexta, parágrafo segundo, inciso segundo, de la escritura queda insertado lo siguiente:

“...Así mismo, declaramos irrevocablemente nosotros LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA que con este instrumentos se nos cumplen la totalidad de obligaciones del contrato de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS RIVERA DE SURAMERICA que suscribi(mos), al igual, que todas las modificaciones que se hicieron de éste, en caso de haberse presentado; también declaramos tener en forma cierta e indiscutible los términos aquí plasmados, derogando así los términos que le sean contrarios en el mencionado contrato de vinculación...”

En la cláusula décima de la escritura que se refiere a la entrega material, se indica: “...A la fecha de la presente escritura, los FIDEICOMITENTES que tenían la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados ya han hecho entrega real y material del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, quien(es) lo(s) declara(n) recibido(s) a satisfacción y declara(n) a paz y salvo a los FIDEICOMITENTES...”

No obstante lo anterior, una vez finalizada toda la fase preparatoria de la negociación, no puede afirmarse que los actores estuvieron conformes con lo recibido.

Obsérvese que en los interrogatorios de parte que absolvieron los demandantes se escuchan expresiones tales como: “...lo entregado no fue lo prometido...”; “...hicieron presentación del proyecto, con mejores acabados...”; “...el apartamento no cumple expectativas...”; en determinado caso, las zonas comunes ofrecidas fue “...lo que más llamó la atención para la decisión de comprar...”; o “...se compró después de ver publicidad...”; o se compró por la “...publicidad que hizo creer que era algo que iba a ser muy bonito...”; o “...publicidad llamó la atención...”; “...atractivo zona comunes y la entrada...era algo diferente a lo comprado, la publicidad era otra cosa...”; también está el caso de quien vio el proyecto en una valla, como lo dice la señora Mariela Isabel Lobo, a quien la impresionó el carlobby y la reserva natural que le hablaron en la sala de venta; o también se escucharon expresiones: “...uno se confía en empresas y cree que son serias y le venden es ilusiones...” o también se dijo “... fuimos engañados...”

Estas son explicaciones razonables que justifican haber aceptado un proyecto inmobiliario con fundamento en una publicidad que aparenta ser engañosa, pero con una constante como se puede apreciar en los denominados Brochure que son folletos publicitarios con las imágenes funcionales del proyecto, tienen toda una información advertencia, de ser planos ilustrativos funcionales con contenido artístico, que pueden ser variables y que no comprometen ni al promotor ni constructor del proyecto ver anexos de la demanda ver folio 435 al 451 C.1, salvedad que se considera importante.

De modo que este tipo de publicidad que se hizo del denominado “carlobby”, de las zonas comunes, de las áreas de triciclo, con pista rodeada con zonas verdes, por haber publicitado, como se dice, un área de 15.000 m2, sin informar que comprendía dos etapas. En fin, si se aprecia venta con atractivos, pero con las advertencias anotadas, aunque provocan expresiones como “ambiente ideal para tu familia” con “espectaculares espacios naturales” y “accesos cómodos y amplios, rodeados de naturaleza y tranquilidad” “como vivir en un club privado”, entre otros o como lo manifiestan los actores

en los interrogatorios absueltos, refiriéndose a los motivos para comprar y firmar; debe considerarse que la reclamación es formulada luego de culminar toda la etapa preparatoria y concluirse esa fase precontractual que finaliza con la suscripción del contrato mediante el cual es transferido el derecho real de dominio en relación con las unidades inmobiliarias adquiridas por los demandantes, recibidas conforme los contratos de compraventa, a satisfacción. De ahí que no se observa de manera patente y diáfano, los incumplimientos contractuales aducidos y tampoco de los denominados contratos de vinculación o del Listado de Especificaciones de materiales y tampoco del contrato de fiducia atacado, no se observan conductas ilegales, vicios del consentimiento por error o dolo (arts. 1510, 1511, 1515 del Código Civil y 900 del Código de Comercio) que podría afectar la validez de los contratos y constituiría uno de los dispositivos de protección al consumidor.

Ahora con respecto de los perjuicios, de la aducida publicidad engañosa, otro mecanismo protector del consumidor, considera el suscrito juzgador que no se presenta esta modalidad de responsabilidad y perjuicios que se puedan derivar, por la salvedades y advertencias que se plasman en los anunciados folletos denominados “Brochure” como parte de la estrategia válida de mercadeo en el proyecto inmobiliario.

De manera que resulta suficiente lo anterior para deducir que no se verifican en las pruebas recogidas documentales, testimoniales, ni en los interrogatorios, mirados estos elementos de convicción individualmente o en su conjunto, los incumplimientos contractuales aducidos, como tampoco para declarar la responsabilidad por publicidad engañosa y sus eventuales perjuicios, que en este caso no fue promovida.

En conclusión, conforme con el artículo 167 del C G del Proceso, por no satisfacer la parte demandante la carga probatoria, esto es los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico perseguido, la totalidad de las pretensiones serán desestimadas.

La parte demandante será condenada en costas.

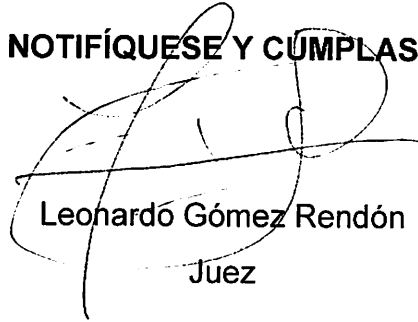
POR LO EXPUESTO, EI JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜI (ANTIOQUIA) administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Desestimar las pretensiones de la parte actora.

SEGUNDO: Condenar en costas al demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 5'000.000,00

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE



Leonardo Gómez Rendón
Juez