



La Mesa, Cundinamarca, cuatro (4) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Proceso:	Verbal Responsabilidad Civil Contractual
Demandante:	CONDOMINIO ALTAVISTA P.H.
Demandada:	CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS
Radicación:	253864003001 2020 00014 00
Decisión	Sentencia desestimatoria de las pretensiones

Escuchadas las alegaciones y agotado el trámite para estos asuntos es del caso entrar a proferir la decisión que en derecho corresponda.

1.- ANTECEDENTES:

Por conducto de mandatario judicial legalmente constituido, el **CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, persona jurídica de derecho privado, con NIT: 900.463.905-1, formuló demanda en contra de la **CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS**, persona jurídica del derecho privado con NIT: 860.010.371-0., domiciliada en Bogotá D. C., para que con su citación y audiencia y previos los trámites de un proceso VERBAL de menor cuantía, se satisfagan las siguientes PRETENSIONES:

1.1.- Se DECLARE que entre la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS y el CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL nació una relación contractual por la comercialización de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública 0810 de fecha 6 de abril de 2009, de la Notaría once (II) del círculo de Bogotá, inscrito en el folio de matrícula matriz 166-80232.

1.- DECLARATIVAS

1.2.-Se DECLARE que la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS, está obligada a la entrega total de las áreas comunes ofrecidas en el desarrollo urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL.

1.3.- Se DECLARE que la CORPORACION EL MINUTO DE DIOS, incumplió lo pactado contractual mente, al no entregar las siguientes áreas comunes:

- I. CERRAMIENTO DE LA COPROPIEDAD,
- II. SALÓN COMUNAL,
- III. ZONAS DE PARQUEO COMUNAL,
- IV. LA CANCHA MULTIPLE,
- V. LOCAL COMERCIAL,
- VI. ENERGIA ELECTRICA COMUNAL,
- VII. CONDUCCIÓN DE AGUAS LLUVIAS,
- VIII. FALTA DE MURO DE CONTENCIÓN,
- IX. TANQUE DE GAS.

2. CONDENATORIAS:



Se CONDENE a la CORPORACION EL MINUTO DE DIOS A:

2.1. A realizar el cerramiento total del condominio Altavista propiedad horizontal, con lo ofrecido en el desarrollo urbanístico, con cerca viva.

2.2. A entregar el SALON COMUNAL, en área de 175.5 metros cuadrados.

2.3 A la entrega de TREINTA Y DOS (32) ZONAS DE PARQUEO COMUNAL o en el evento que la CORPORACION NO pueda entregarlos en físico, se condene al PAGO del equivalente en dinero de los mismos, los cuales, con fundamento en el artículo 206 del Código General del Proceso, bajo la gravedad del juramento estima su valor en la suma de \$2.000.000, cada zona de parqueo comunal, para un total de \$64.000.000, por las 32 zonas de parqueo comunal...

2.4. A entregar la cancha múltiple ofrecida en el desarrollo urbanístico.

2.5. Al reforzamiento estructural del local comercial.

2.6. Al pago de la suma de \$7.690.023, que corresponde al pago que hizo el CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL, por la sanción impuesta por la empresa de energía eléctrica de Cundinamarca S. A., con su correspondiente indexación de dichos dineros al momento el pago.

2.7. Al pago de los trabajos realizados por la copropiedad para la canalización de las aguas lluvias. Con fundamento en el artículo 206 del Código General del Proceso, bajo la gravedad del juramento estimamos su valor en la suma de \$14.800.000, a razón de \$20.000 metro lineal.

2.8. Al pago de la suma de \$35.000.000, dineros que sufrago la copropiedad, por los deslizamientos de tierra presentados frente a la casa 123, Dineros que deben ser objeto de indexación a Ja fecha del pago.

2.9. Se CONDENE a la CORPORACION MINUTO DE DIOS, al traslado y ubicación del tanque de gas, conforme a Jo establecido por la Oficina de Planeación Municipal de la Mesa Cundinamarca, Ja cual informe que el tanque de gas existente se encuentra en vida pública.

2.10. Al pago de las costas.

CAUSA PETENDI:

En resumen, las situaciones fácticas que respaldan las pretensiones son las siguientes:

Refiere la demanda que la CORPORACION EL MINUTO DE DIOS desarrolló el proyecto urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL, comercializando y vendiendo inmuebles, para lo cual delegó en la empresa constructora TOTAL URBE S.A.S. LTDA.

Agrega que El REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del CONDOMINIO ALTAVISTA fue constituido mediante la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008, otorgada en la Notaría 36 del círculo notarial de Bogotá, modificado a través de la escritura pública No. 810 del 6 de abril de 2009, de la Notaría 11 del círculo de Bogotá.



Sostiene que El CONDOMINIO ALTAVISTA, está conformado por 123 unidades de lotes y/o viviendas unifamiliares. Y su proyecto Urbanístico se desarrolló en tres etapas. Siendo la primera de 40 lotes, la segunda de 83 y la tercera hasta completar 123 lotes.

Asegura que LA CORPORACION MINUTO DE DIOS, se obligó a la entrega de áreas comunes tal y como quedo establecido en la promoción y venta de los totes ofrecidos, así:

- Tres piscinas Climatizadas
- Mini Market
- G8 Parqueaderos Adicionales
- Salón comunal
- Oficina de administración
- Zonas infantiles
- Gas domiciliario
- Cancha Múltiple
- Peatonales
- Tanque de agua general
- Cuarto de basuras
- Portería

Afirma también que la CORPORACION incumplió con dicha obligación, pues no entregó treinta y dos (32) parqueaderos comunales, y los desafectó, convirtiéndolos en parqueaderos de uso exclusivo, comercializando su venta, sin ninguna retribución a la copropiedad. El SALON COMUNAL tampoco cuenta con el área de 175.5 metros cuadrados, conforme a la Resolución Número 064 del 19 de marzo de 2011. La cancha Múltiple entregada no corresponde a la ofrecida y obligada en el desarrollo urbanístico. La demandada entregó un TANQUE DE GAS DOMICILIARIO, que se encuentra en espacio público.

Aduce que la demandada se obligó igualmente a realizar el cerramiento total del CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL con cerca viva y no lo entrego así, pese a Los múltiples requerimientos efectuados por la copropiedad.

Señala que EL LOCAL COMERCIAL, de 95 metros cuadrados de área, presenta un alto riesgo de afectación; pese a los múltiples requerimientos de la demandante, esto ha sido desatendido.

De otro lado, la empresa de Energía Eléctrica de Cundinamarca, desde el año 2013, empezó a requerir y hacer visitas técnicas a las instalaciones eléctricas de las zonas comunes del CONDOMINIO ALTAVISTA. Visitas que originaron la actuación sancionatoria de la empresa prestadora del servicio público en contra de la copropiedad, por encontrarse la misma sin legalización, que originó una sanción por \$7.690.023, que tuvo que asumir el demandante.



La CORPORACION MINUTO DE DIOS, en su desarrollo urbanístico, NO efectuó ningún tipo de canalización para la conducción de aguas lluvias a los ductos recibidores exigidos y plasmados en los planos aprobados por la oficina de planeación municipal de la Mesa Cundinamarca. y que contempla la Licencia de Construcción.

Como consecuencia del hecho anterior, la copropiedad realizó estos trabajos de canalización de las aguas lluvias, en construcción de 740 metros lineales de canaletas, en las vías internas del condominio.

EL CONDOMINIO ALTAVISTA empezó a tener problemas de deslizamiento de tierra en algunos sectores, especialmente frente a la casa 123, a raíz de los desniveles de la topografía del terreno y la no canalización y conducción de las aguas lluvias; para ello requirió a la CORPORACION EL MINUTO DE DIOS, como responsable del desarrollo urbanístico, representada por la constructora TOTAL URBE S.A.S. LTDA, quienes hicieron caso omiso a la reclamación. Y solo se limitaron a efectuar reuniones y levantar actas, sin que se le diera solución efectiva a la problemática que se evidenciaba. Teniendo que asumir el demandante la construcción de un muro de contención, el cual tuvo un costo de \$35,000,000.

El señor GILBERTO QUIROGA CORREA, en su calidad de administrador del CONDOMINIO ALTAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL, con fecha 9 de mayo de 2018, requirió a la CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS para que atendiera y cumpliera sus compromisos, haciendo caso omiso.

Así mismo, el señor administrador solicitó a través de apoderada, Audiencia de Conciliación, ante el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, solicitud No. 90.372, convocando a la demandada, no habiendo asistido su representante legal, como se dejó constancia, agotando de esta forma el requisito de procedibilidad.

3.- ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 7 de febrero del 2020 (Fl. 255 Cdno N° 1).

El día 05 de marzo de 2020 se notificó al doctor ALFREDO BARRIENTOS CHÁVEZ, apoderado del demandado (Fl. 269 Cdno N° 1), quien contestó la demanda oportunamente, (Fl. 390 a 403 Cdno N° 1), propuso excepciones previas y de mérito, e hizo un llamamiento en garantía a la sociedad Total Urbe S.A.S. Ltda.

Las excepciones previas fueron resueltas en forma desfavorable a quien las propuso, a través de auto de 16 de febrero de 2021 (Fl.52 a 55 Cdno N° 3), que a pesar de ser objeto de reposición, se mantuvo en todas sus partes por el despacho.

Las excepciones de fondo propuestas por el extremo demandado, así:



Excepción de falta de legitimación en la causa por la parte pasiva

Considera el demandado que no está legitimado en la causa, debido a que por medio de un contrato de cuentas en participación la sociedad Total Urbe S.A.S. Ltda. se obligó a desarrollar un proyecto de Construcción Urbanístico bajo la gestión y responsabilidad directa de esta sociedad, y quien fue el encargado de entregar las obras a la copropiedad el 30 de julio de 2011, es decir hace más de 8 años, siendo esa sociedad la responsable, y no el demandado, ya que considera que el hecho de que el lote donde se desarrolló el proyecto no lo hace responsable.

A esta excepción manifestó el demandante, que el responsable por la entrega de las zonas comunes es la Corporación Minuto de Dios, ya que fue la encargada de promocionar, comercializar y ofrecer los inmuebles, y es quien debe responder por el incumplimiento de lo contratado.

Excepción de buena fe

En el sentir del demandado el Condominio Alta Vista, desconoce el acta de recibo a satisfacción de las zonas comunes firmada entre el representante de la copropiedad y el representante de Total Urbe S.A.S. Ltda., y no se explica por qué vía demanda quiere que sean reconocidos sus requerimientos, cuando se desconoció el debido proceso.

En este aspecto considera el demandante que la buena fe es una presunción, y pone de presente que fue la Corporación Minuto de Dios quien no atendió los múltiples llamados que se les hizo, y que los direccionaba a su mandatario quien hacía caso omiso a los mismos.

Excepción de cobro de lo no debido

Considera el demandado que si se llega a demostrar su responsabilidad en el proceso, de igual forma debe demostrarse el perjuicio irrogado.

Se precisa que el demandante considera que la copropiedad ha tenido que sufragar gastos que eran responsabilidad del demandado, en razón al incumplimiento de unas obligaciones establecidas en un contrato protocolizado en la escritura N° 810 de 06 de abril de 2009.

Mediante auto de 04 de agosto de 2020 (No. 12 Cdno N° 2) se vincula formalmente al proceso a la sociedad Total Urbe S.A.S. Ltda., quien mediante apoderado judicial hace su intervención en el proceso el día 15 de septiembre de 2020 (No. 21 a 65 Cdno N° 2), y formula excepciones de mérito.

Excepciones que planteo el llamado en garantía TOTAL URBE S.A.S. LTDA. en su contestación:



Excepción de buena fe

El llamado en garantía argumenta haber actuado con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene amparo reglamentario en toda su actividad constructora; y tener una actitud acorde a derecho.

Excepción de que nadie puede alegar su propio dolo o torpeza – Entrega de bienes a satisfacción.

Manifiesta Total Urbe S.A.S. Ltda. que en asamblea general de propietarios del Condominio Alta Vista, celebrada el 14 de mayo de 2011 y protocolizada en la escritura pública 2169 el 25 de agosto de 2011, se designó un comité de recibo de obras, quien recibió a satisfacción entre otros bienes, el cerramiento, el salón comunal, la cancha múltiple, el tanque de gas, el sistema de aguas lluvias. En cuanto al cobro por instalaciones eléctricas, se tiene que no obedecen a legalización de las instalaciones eléctricas, sino a mejoras aceptadas por la copropiedad a través del administrador.

Excepción de falta de legitimación en la causa

En cuanto al local comercial manifiesta el llamado en garantía que es la Corporación Minuto de Dios el único facultado efectuar reclamaciones, pues es el dueño de dicho inmueble, que es de propiedad privada; y no es el local un bien común.

Excepción de inexistencia de daños y perjuicios

Considera Total Urbe S.A.S. Ltda. que no se ha causado perjuicio alguno, ni se ha probado la existencia de un daño, motivo por el cual no es posible indemnizar los mismos.

Posteriormente, se programó fecha para audiencia inicial, que se adelantó el ocho (8) de agosto del año que avanza. Allí, se intentó la conciliación de las diferencias que motivan en conflicto, pero a la postre se declaró fracasada. Sin necesidad de adoptar medidas de saneamiento, a continuación se realizó la fijación de hechos del litigio, para cuyo efecto el despacho previamente realizó el interrogatorio a los representantes legales de las partes y del llamado en garantía. Luego de lo anterior, se procedió al decreto de las pruebas y se señaló fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento, para el día 22 de Septiembre hogaño.

Instalada la audiencia, se procedió a la práctica de las pruebas decretadas, inicialmente incorporando a la causa una documentación presentada por la parte demandante en cumplimiento de la exhibición dispuesta por el despacho a instancia del llamado en garantía; luego, corriendo traslado del dictamen pericial presentado



por la firma Total Urbe S.A.S., sin objeciones. Seguidamente se recibieron los testimonios de Piasorny Rodríguez, Jorge Enrique Pérez Rodríguez, Juan Pablo Fonseca Toloza y Andrea Solís Hernández.

Clausurada la etapa probatoria se continuó con la de juzgamiento, previo control de legalidad por parte del operador Judicial, corriendo traslado a los sujetos procesales para alegar de conclusión. Escuchados los alegatos y debido a que el titular del despacho expresó no conocer el contenido de la documental presentada el día de la audiencia por el extremo activo de la litis, decidió acogerse a la facultad contenida en el tercer inciso del ordinal 5° del artículo 373 del C.G.P. ante la imposibilidad de proferir en ese momento el correspondiente fallo, para emitirlo en forma escrita. Fue así como anunció el sentido de la decisión, que será desestimatoria de las pretensiones de la demanda, a pesar de negar la excepción de faltade legitimación en la causa de la demandada. Hizo una breve exposición de los fundamentos y procedió a fijar el día de hoy a la hora de las 10 a.m., con el propósito de dar lectura a la sentencia.

No obstante, ésta se profiere de manera escrita, como lo determina la norma, ordenando su notificación por estado (art. 295 C.G.P.).

4.- CONSIDERACIONES:

4.1. Presupuestos procesales:

No existe reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, pues los requisitos necesarios exigidos para proferir sentencia de mérito se encuentran reunidos: es así como la demanda cumple las exigencias de forma que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron debidamente representados; además, es competente este despacho para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

4.1. De la Responsabilidad Contractual.

El problema jurídico que aquí se vislumbra se contrae a determinar si la parte demandada incurrió en alguna circunstancia de responsabilidad civil, que derive en un daño indemnizable al Condominio Alta Vista, por cuenta del incumplimiento del vínculo contractual sostenido con la Corporación Minuto de Dios.

Al respecto, el código civil señala en su artículo 2341 que: *“El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.”*



Así mismo la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, señaló en la sentencia de fecha 14 de marzo de 2000, dentro del expediente número 5177, que *“Quien por sí o a través de sus agentes causa a otro un daño, originado en hecho o culpa suya, está obligado a resarcirlo, lo que equivale a decir que quien reclama a su vez indemnización por igual concepto, tendrá que demostrar, en principio, el perjuicio padecido, el hecho intencional o culposo atribuible al demandado y la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre factores”*

A pesar de que el anterior pronunciamiento hace referencia a la Responsabilidad Civil Extracontractual, los elementos que la componen son idénticos dentro de las relaciones contractuales, según las posturas doctrinales que propugnan por la unidad del concepto de responsabilidad.

No obstante, la diferenciación entre responsabilidad civil contractual y extracontractual es de gran importancia al momento de abordar el tema en estudio, y más precisamente dentro del asunto en cita, por cuanto el acto causante del daño reparable debe estar completamente ligado al incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas.

En tal sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló en sentencia emitida el 19 de febrero de 1999, dentro del expediente número 5099, que *“la responsabilidad llamada “contractual”, concreta por esencia, juega de ordinario entre personas que se han ligado voluntariamente y que por lo mismo han procurado especificar el contenido de los compromisos emergentes del negocio por ellas celebrado...”* señalando más adelante que, *“...en guarda del principio de congruencia, no es permitido que una sentencia judicial declare la existencia de responsabilidad contractual y efectúe la consiguiente condena sino en la medida en que de esa demanda, sin abandonar desde luego y en homenaje a versátiles divagaciones los lineamientos objetivos que la especifican en su totalidad, surja a las claras un relato fáctico adecuado para poner en evidencia que existe un vínculo concreto de la naturaleza indicada entre quien como demandante reclama por la ilicitud de una conducta y aquél que señalado como demandado es la persona a quien dicha conducta se le imputa, que esta última consiste en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo, y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante no habría tenido derecho de no mediar la relación tantas veces mencionada.”*

Condensando entonces lo anterior, se tiene que los elementos que deben configurarse dentro de la acción de responsabilidad civil contractual son, *Primero: la*



existencia del perjuicio ocasionado, o del daño como elemento axiológico de este tipo de acciones, Segundo: la conducta inadecuada o contraria de alguno de los extremos del vínculo contractual, frente al ordenamiento jurídico o las obligaciones pactadas dentro del determinado convenio y, Tercero: el nexo de causalidad entre la conducta contraria a las estipulaciones contractuales y el daño ocasionado a la contraparte.

4.1.1. El Contrato.

La doctrina ha definido el negocio jurídico como una declaración de voluntad, mediante el cual los particulares disponen de sus intereses con efectos jurídicos, proyectándose esa autonomía privada en el poder de disponer o no de los propios intereses, pensando en la figura que se escogió e indicando la fuerza vinculante o compromisoria del contrato celebrado.

Acerca de la formación de los actos y contratos, el artículo 1502 del Código Civil dispone que para que una persona se obligue con otra es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto o declaración de voluntad y su conocimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga causa lícita.

Ahora, es evidente que todo contrato tiene una justificación que se mide por el interés que cada una de las partes expresa en el mismo, siendo entonces la ley la que otorga su fuerza vinculante para hacerlo viable y posible, por lo que es el artículo 1602 de la ley sustantiva el encargado de recoger el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual, legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quedando ellas, por lo mismo, obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él.

Igualmente, el artículo 1496 del código Civil, el cual define el contrato o convención como el acto por medio del cual una persona se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, cuyas partes pueden estar formadas de uno o varios individuos; habiendo contratos unilaterales cuando uno solo de los pactantes se obliga, mientras que la contraparte no contrae obligación de ninguna naturaleza, y bilaterales, cuando ambas partes se comprometen recíprocamente, concepto este último que es muy importante cuando de resolución de contratos se trata, pues es uno de los requisitos para que dicha pretensión prospere.

Así mismo, es de vital importancia recordar lo que prevé el artículo 1609 de la misma Codificación, que contempla la *exceptio non adimpleti contractus*, vale decir, que ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, cuando el



contrato es bilateral, mientras el otro no cumpla su propia obligación o se allane a cumplirla en la forma y tiempo debidos.

Para determinar la responsabilidad civil contractual es necesario acreditar la existencia del negocio jurídico bilateral, de su incumplimiento, cumplimiento parcial, el retardo o el incumplimiento defectuoso por parte del demandado de las obligaciones pactadas entre las partes. La Corte Suprema de Justicia en su sentencia de 18 de diciembre de 2008, exp: 88001-3103-002-2005-00031-01, considera al daño como un elemento estructural de la responsabilidad civil, dicho aparte jurisprudencial dice lo siguiente: *“De suyo, que si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era -y es- imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible”*.

4.1.2. El Caso concreto.

4.1.2.1. Legitimación en la causa por pasiva.

Un aspecto de la mayor importancia es el atinente a la legitimación en la causa de la cual asegura estar desprovista la Corporación Minuto de Dios ante la existencia de un contrato de cuentas en participación que celebrara con la sociedad Total Urbe S.A.S. Ltda., a través del cual ésta se obligó a desarrollar un proyecto de Construcción Urbanístico bajo su gestión y responsabilidad directa, encargándose de entregar las obras a la copropiedad el 30 de julio de 2011, es decir hace más de 8 años, siendo esa sociedad la responsable y no la Corporación.

Con el propósito de esclarecer esta temática, conviene precisar de antemano que pacífico resulta lo que tiene que ver con la existencia del aludido contrato de cuentas en participación, porque además de militar copia del documento privado que lo contiene, a folios 373 a 379 del cuaderno principal, sus protagonistas se encargaron de aceptarlo en forma expresa en las contestaciones que de la demanda hicieron y en el interrogatorio absuelto en audiencia por sus representantes legales. En la convención, a la que se denominó “Condominio Multifamiliar, la sociedad Total Urbe S.A.S. asumió la calidad de Gestor; el objeto del contrato lo constituyó el *“desarrollo de un proyecto de construcción urbanística del CONDOMINIO MULTIFAMILIAR, en dos fases, bajo la gestión y responsabilidad de EL GESTOR, con participación de capital de LA CORPORACIÓN”* sobre dos inmuebles situados en el municipio de La Mesa,



con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 1666-7410 y 166-7411. Las condiciones generales se determinaron en la *“comercialización de 120 a 140 lotes unifamiliares y más de cincuenta (50) parqueaderos comunes de uso exclusivo, que agrupados en un Condominio, cumplan con la normatividad relativa a los reglamentos de propiedad horizontal, con todos los servicios públicos y recreacionales necesarios. El condominio se entregará con todas las instalaciones y servicios comunales, como redes de aguas negras, aguas lluvias, hidráulicas, eléctricas, citofonía, vías peatonales y vehiculares, parqueaderos, instalaciones deportivas, portería, salón y otros”*.

En lo que a las obligaciones de los partícipes respecta, están contenidas en la cláusula quinta del articulado; de las del Gestor, además de tener a su espalda todo lo que tiene que ver con el desarrollo y comercialización del proyecto de vivienda, se destaca el numeral 9°, en el que se consagra el anonimato y la confidencialidad que debe guardar ante terceros acerca de la actividad de la Corporación, cuya responsabilidad se limita al aporte de los inmuebles y a la inyección de Capital.

Recientemente, en sentencia SC3347 de 2020, la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia reiteró su jurisprudencia acerca de este tipo de convenciones, así:

“Efectivamente, sobre tal tipología contractual la Sala ha señalado:

“El contrato de cuentas en participación, regulado en los artículos 507 a 514 del Código de Comercio, bien se sabe, es un negocio de colaboración de carácter consensual, en virtud del cual se permite que unas personas participen en los negocios de otras, mediante el aporte de dinero u otra clase de bienes, para desarrollar una o varias operaciones mercantiles determinadas, cuya ejecución deberá ser adelantada por una de ellas, llamada partícipe gestor, en su propio nombre y bajo su crédito personal, con cargo de rendir cuentas a los partícipes inactivos, quienes ante terceros permanecerán ocultos, y dividir entre todos las ganancias o pérdidas en la forma convenida.

Como otra característica de ese contrato es que su existencia, en principio, no se revela ante terceros, pues el partícipe gestor es reputado único dueño de la empresa propuesta, es claro que unas son las relaciones externas entre éste y aquéllos, y otras, las internas entre los partícipes. Estas últimas, que son las que interesan en el caso, se rigen por las cláusulas de la participación o en su defecto los partícipes tendrán los mismos derechos y obligaciones que la sociedad en comandita simple confiere e impone a los socios entre sí, y en subsidio, las generales del contrato de sociedad.

“No se trata, desde luego, del surgimiento de una sociedad propiamente dicha, porque a diferencia de ésta, el contrato de cuentas en participación, como se anunció, es de naturaleza consensual, y porque amén de que carece de patrimonio propio, distinto del de los partícipes, no puede haber autonomía patrimonial, precisamente al no existir personalidad a quien se le



pueda atribuir ese patrimonio. El partícipe gestor, por lo tanto, como lo tiene explicado la Corte, es el único que se "obliga y contrae derechos frente a terceros, puesto que es él y sólo él quien interactúa con ellos, en su propio nombre y bajo su crédito personal", salvo que los partícipes ocultos revelen o autoricen que se conozca su calidad de tales, en cuyo caso responderán con aquél ante terceros en forma solidaria. (CSJ, SC 105 de 2018, rad. n° 1992-09354-01)."

Con fundamento en la posición de la Corte, puede sostenerse que en el contrato de cuentas en participación, si bien en principio el gestor es el único de los partícipes que se obliga frente a terceros, esta responsabilidad puede ser extendida excepcionalmente a los contratantes ocultos, cuando estos revelen o autoricen que se conozca esa calidad, en cuyo caso responden solidariamente.

Y es precisamente esa circunstancia excepcional la que viene a aplicarse con todo su vigor con el asunto que concita nuestra atención, dado que según la confesión que brota del interrogatorio realizado a la representante legal del Minuto de Dios, desde el mismo comienzo del Proyecto habitacional se puso en conocimiento de autoridades y de todos los interesados la existencia del contrato de cuentas en participación y el papel que dentro del mismo jugaba la Corporación, de tal suerte que para nada desconocida fue su calidad de interesada directamente en la ejecución de las obras.

En conclusión, la Corporación Minuto de Dios es solidariamente responsable con Capital Urbe, frente a terceros, de todas las obligaciones derivadas de la realización del proyecto que llamaron CONDOMINIO MULTIFAMILIAR y que se cristalizó en el Condominio Altavista de este municipio.

De contera, no es de recibo la excepción de falta de legitimación en la causa propuesta por el extremo pasivo, pues la solidaridad que emana de su calidad de partícipe del contrato de cuentas en participación conlleva a que se pueda accionar en su contra en orden a obtener el resarcimiento de los perjuicios que se hayan podido ocasionar como producto de la realización del citado proyecto. Así se declarará.

4.1.2.2. Lo probado.

La valoración conjunta del material probatorio recaudado, a la luz de la sana crítica y de la experiencia, lleva al convencimiento del operador judicial de la existencia de los siguientes hechos:



La CORPORACION EL MINUTO DE DIOS, a través de la empresa constructora TOTAL URBE S.A.S. LTDA., con quien celebró un contrato de cuentas en participación para ese efecto, desarrolló el proyecto urbanístico CONDOMINIO ALTA-VISTA PROPIEDAD HORIZONTAL, comercializando y vendiendo inmuebles.

El REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del CONDOMINIO ALTAVISTA fue constituido mediante la escritura pública No. 4702 de octubre 8 de 2008, otorgada en la Notaría 36 del círculo notarial de Bogotá, modificado a través de la escritura pública No. 810 del 6 de abril de 2009, de la Notaría 11 del círculo de Bogotá. Fue inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa,[Cundinamarca, bajo el folio de matrícula # 166-80232.

El CONDOMINIO ALTAVISTA, está conformado por 123 unidades de lotes y/o viviendas unifamiliares. Y su proyecto Urbanístico se desarrolló en tres etapas. Siendo la primera de 40 lotes, la segunda de 83 y la tercera hasta completar 123 lotes.

LA CORPORACION MINUTO DE DIOS, por medio de la constructora, se obligó a la entrega de áreas comunes tal y como quedó establecido en la promoción y venta de los totes ofrecidos, así:

- Tres piscinas Climatizadas
- Mini Market
- G8 Parqueaderos Adicionales
- Salón comunal
- Oficina de administración
- Zonas infantiles
- Gas domiciliario
- Cancha Múltiple
- Peatonales
- Tanque de agua general
- Cuarto de basuras
- Portería

En Asamblea general de propietarios de fecha 14 de mayo de 2.011, protocolizada mediante escritura pública 2.169 de fecha 25 de agosto de 2.011, otorgada ante la Notaría Única de este municipio (PRUEBA 8), se modificó el reglamento de propiedad horizontal, adoptando la decisión de desafectar 43 parqueaderos comunes de uso exclusivo, para convertirlos en parqueaderos de bienes de dominio particular, sin exigir ninguna contraprestación a cambio. Esta determinación, que fue producto de la asamblea de copropietario y no de la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS, revela que no se trató de un acto unilateral de la demandada y que tampoco ésta asumió obligación económica alguna con respecto al Condominio. Por lo tanto, es inadmisibles predicar incumplimiento alguno de la Constructora en relación con los parqueaderos, puesto que el compromiso inicial fue debidamente satisfecho y solo con ocasión de la decisión del máximo órgano de la propiedad horizontal fue que se presentó la desafectación.



El documento identificado como Prueba 9, de las presentadas por el llamado en garantía (pg. 852, 853 y 854), contiene el "ACTA DE RECIBO DE ZONAS COMUNALES DEL CONDOMINIO ALTAVISTA", de FECHA. 30 de Julio 2011, elaborado en este municipio, escrito que actualmente se considera auténtico, por ausencia de tacha en su contra. Se mencionan como integrantes del Comité designado para el recibo de obras: 1. Angela Duarte (Casa 16); 2. Iván Camilo Peña (casa 69); 3. Hernando González (Casas 5,6); 4 Píatzorni Rodríguez (Casa 27); 5 Juan Carlos Cifuentes (Casa 36); 6 Luis Agapito Moreno (Casa 26) Asesor Jurídico; y 7. Liliana Gómez, Administradora del Condominio AltaVista. Como responsable se designa a Mauricio Gutiérrez S., Arquitecto, Constructor Total Urbe S.A.S. Ltda.

En el escrito, textualmente se expresa lo siguiente: "En el Condominio Altavista, localizado en la ciudad de La Mesa Cundinamarca, a los 30 días del mes de julio de 2011, con el objeto de cumplir con el mandato de la Asamblea de Copropietarios celebrada el día 14 de Mayo de 2011, de recibir y entregar el Condominio Altavista, se reunieron las siguientes personas: a- EL COMITÉ de RECIBO DE OBRAS integrado por las personas designadas por la misma Asamblea de Copropietarios según el encabezado de la presente acta, b- El CONSTRUCTOR. El señor E. -Mauricio Gutiérrez Sánchez en representación de la sociedad Total Urbe S.A.S. Ltda, quién es a su vez socia de la Corporación Minuto de Dios, propietaria inicial del terreno en el Cual se construyó el Condominio."

Verificadas el buen estado y funcionamiento de las zonas comunes ubicadas en el Condominio y las observaciones con sus correcciones que se efectuaron producto de los tres (3) comités previos a este recibo final, se procede a la ENTREGA y RECIBO del condominio AltaVista, La Mesa Cundinamarca, según los siguientes numerales con sus anexos:

Reuniones y sus actas producto de los comités previos a la entrega y recibo del Condominio.

- *Acta comité de mayo 28 de 2011*
- *Acta comité de junio 25 de 2011*
- *Acta comité de julio 16 de 2011*

Zonas comunes a entregar en la presente acta:

- (...)*
- *Un (1) salón comunal con dos (2) baños a público, un (1) cuarto para aseo.*
- (...)*
- *Vías vehiculares adoquinadas y (25) parqueaderos para visitantes.*
- (...)*
- *Cerramiento en vía vehicular con tapia pisada. Cerramiento interno con postes en concreto, 6 alambres complementado con cerca viva en suinglia.*
- *Una (1) cancha múltiple con cerramiento dotación con canchas y mallas*
- *Red eléctrica en media tensión, tres (3) transformadores y red baja tensión con luminarias*
- (...)*
- *Red de gas con válvulas. El tanque de almacenamiento en comodato.*
- *Red alcantarillado aguas lluvias con sumideros, rejillas transversales y pozos.*
- *Red alcantarillado aguas negras con pozos, conectado 3 la red Municipal.*
- (...)*



Entre los anexos mencionados en el acta, merecen mención especial, para nuestro estudio, los siguientes:

- *Desafectación de bienes comunes de uso exclusivo no esenciales a bienes de dominio particular, correspondiente a cuarenta y (res (43) parqueaderos, según la siguiente nomenclatura: del 1 al (3), del 28 al 42, y del 54 al 68;*
- *Oficio planeación referente a cancha múltiple,*
- *Planos Arquitectónicos v Técnicos record;*
- *Plano record Redes aguas lluvias y negras;*
- *Plano record Redes hidráulicas,*
- *Plano record Redes gas,*
- *Redes eléctricas aprobado por EEC redes media tensión*
- *Redes eléctricas aprobado por EEC esquema unifilar*

Como se aprecia, hubo entrega formal por parte de la constructora Total Urbe S.A.S. a los propietarios del Condominio, representados en una comisión de 7 personas designada el 14 de mayo de 2011, de todas las zonas comunes, entre las que se mencionan el salón comunal, 25 parqueaderos para visitantes, cerramiento en vía vehicular con tapia pisada, cerramiento interno con postes en concreto, 6 alambres, complementado con cerca viva en suinglia; una cancha múltiple con cerramiento, dotados con canchas y mallas; y por último, red eléctrica de media tensión, tres transformadores y red de baja tensión con luminarias. Se establece igualmente el conocimiento que se tenía, desde ese entonces, de todo lo referente a desafectación de 43 parqueaderos de uso exclusivo, de la posición de planeación municipal con respecto a la cancha múltiple y la existencia de redes de aguas negras y lluvias, lo mismo que la conformidad de la red eléctrica, debidamente aprobada por la Empresa de Energía de Cundinamarca.

También se advierte que la entrega no fue fruto de la improvisación sino de una labor que se desarrolló a lo largo de tres meses (mayo, junio y julio de 2011, concluyendo con el recibo formal, luego de verificados el “*buen estado y el funcionamiento*” de las zonas comunes.

Ahora bien, con respecto al salón comunal, los planos de actualización OP-4170-2007, de fecha 21 de mayo de 2011, y el de discriminación de áreas de salón comunal (**PRUEBA 10**), avalados por la aludida comisión, muestran que este cuenta con un área de 229 metros cuadrados, superior a los 175.50 metros cuadrados de que trata la demanda.

La que se denomina cancha múltiple, fue recibida teniendo en cuenta el oficio de planeación No. O.P. No. 780-JHNH-2011, fechado 21 de junio de 2011 (PRUEBA 11). Allí, se advierte la necesidad del prado en esa zona, para cumplir las normas urbanísticas en lo relativo a cesión de zonas verdes. La comisión nombrada para el recibo de las obras comunales así lo aceptó, bajo el entendido de la mención del oficio de Planeación municipal.



En lo que al sistema de redes eléctricas atañe, los documentos rotulados como pruebas 12 y 13 de las presentadas por Total Urbe S.A.S., muestran que el sistema de MEDIA, BAJA y distribución de energía eléctrica comunal fue revisado, recibido y matriculado por parte de la EMPRESA DE ENERGIA ELECTRICA DE CUNDINAMARCA, conforme "ACTA DE INSPECCIÓN PARA ENERGIZACIÓN", de 2.008, ACTA DE RECIBO DE INSTALACIÓN DE LUZ (pg. 860), y con DOCUMENTO DE CONFORMIDAD DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS" [RETIE] de fecha 07 de marzo de 2.008. Aprobados también por el comité de recibo, como se indicó.

La parte actora presentó, junto con la demanda y posteriormente en el curso de la audiencia de instrucción, una serie de documentos, por cierto en tal desorden que se dificulta en grado sumo su comprensión, relacionados con el desarrollo de algunos hallazgos encontrados por la Empresa de Energía Eléctrica a causa de una serie de inspecciones técnicas que se realizaron al interior del Conjunto Altavista durante los años 2013, 2014 y 2015, producto de las cuales la copropiedad tuvo que asumir pagos de considerable magnitud.

Un estudio minucioso de estos documentos conduce a concluir que las diferentes anomalías constatadas por la empresa de energía se contraen medidores que fueron indebidamente manipulados, sin que se pueda establecer quién es el responsable de ello. Es así como, por ejemplo, según la comunicación obrante a folios 187 y 188 del cuaderno principal (54 del grupo objeto de exhibición), El 23 de octubre del año 2013, dirigida por la empresa de energía al señor Fabio Villa González, en su condición de administrador del conjunto, cuenta 4231449-, responde una reclamación por cobros liquidados en el periodo de octubre de 2013 a través de la factura 265539236. Allí se informa acerca de una visita realizada el 26 de abril del año 2013 al conjunto Altavista, bajo la orden 408203630, donde se encontraron algunos hallazgos en relación con el medidor 80803776, como son *sin sello en tapa de conexión y sin sello en tapa principal*, que fue reemplazado. En la página número 2 se le informa también que al hacerle la inspección técnica por parte del respectivo laboratorio al medidor fue dictaminado como no conforme, razón por la cual la empresa efectúa una liquidación de cobros relacionando lo siguiente: iva, inspección pérdidas, mano de obra instalaciones, valor de medidor, calibración de las pérdidas y sellos del medidor, y pérdidas por un total de 340,464.

A Folio 17/62 de la exhibición, se encuentra Comunicación del 05/08/2014, de la empresa de energía de Cundinamarca a Total Urbe S.A.S. limitada. Asunto: resolución administrativa cuenta 4231449. Dice que el día 06/09/2014 sé práctico inspección de los equipos de medida e instalaciones eléctricas, al cual le corresponde el medidor número 12411149. Código 177. Descripción: *servicio directo trifásico*. En las observaciones se habla de la visita en el salón comunal el condominio Altavista, donde se encontró un medidor trifásico con servicio directo y dice allí que se ejecutó orden con acompañamiento de la empresa se sella y se deja el predio con servicio y en normal funcionamiento y equipos en buen estado.



En misiva que milita a folios 191/192 del cuaderno principal (pg. 51 de la exhibición), el 21/04/2015 la empresa de energía responde a Fabio Villa González a una solicitud de revisión de redes, porque según este quedaron inconclusas. La empresa ratifica que en la inspección técnica realizada el 7 de abril se evidenciaron las condiciones señaladas por el cliente y seguidamente dice que se programó una nueva visita para el 15 de abril donde se realizaron obras tales como nivelación de cruceta de la misma instalación de 2 varillas y tensionado en la red trenzada. De otra parte, que al verificar el sistema de información se evidenció que los cobros liquidados en la factura 269654823 del periodo de abril del 2015 por concepto de mano de obra y materiales corresponde a los trabajos efectuados mediante orden ID NS doble 0323290. Agrega que en la visita anterior se realizó instalación de 1548 m de cable, 32 perchas de aluminio aisladores 74 conectores de perforación, 35 m de cinta y 35 de villas. Se utilizó también un rollo de cinta negra, un pin de corte bifásico, una caja de 2 circuitos, 5 m de coraza americana, conectores para la coraza, 10 m de cable número 10 y la conexión de 32 luminarias, dejando el predio en normal funcionamiento, realizando las respectivas pruebas al medidor que están consignadas en el acta. Con base en lo anterior se liquidó una segunda factura 269654823, mano de obra e instalaciones por un total de 3,012,570 y cobro de materiales por 4,677,453, para un total de \$ 7,690,000 023. Se informa al cliente de que los cobros liquidados son susceptibles de recurso de reposición y de apelación. Nótese que la factura de la empresa no contiene sanción de ninguna naturaleza sino que se refiere a materiales y mano de obra que se emplearon en instalaciones del Conjunto, pero no corresponden a un hallazgo en particular, del cual se pueda imputar responsabilidad a la constructora, y menos aún transcurridos siete años de la entrega de las redes, de conformidad.

En conclusión, a pesar de los infructuosos reclamos realizados por el Conjunto Residencial a la Empresa de Energía, así como de los requerimientos que se hicieran indistintamente a la Corporación Minuto de Dios y a la Constructora Total Urbe S.A.S., no existen evidencias de falta de legalización de redes o de comportamientos anómalos que se puedan achacar a ninguna de estas. Las irregularidades o hallazgos de que dan cuenta las diferentes inspecciones técnicas responden a situaciones ocurridas con posterioridad a la entrega de las redes y los pagos que se han realizado son como consecuencia de la indebida manipulación de medidores, en la mayoría de los casos, y por concepto de materiales y mano de obra de algunas conexiones adicionales que se ejecutaron en las zonas comunes del Conjunto.

Refiriéndonos a la canalización para la conducción de aguas lluvias, la mera constancia del acta de recibo sobre ese aspecto es suficiente para demostrar la mendacidad de lo afirmado en los hechos de la demanda, soportado con el correspondiente plano de la planta general de aguas lluvias, cuya copia obra folio 862 de la contestación efectuada por Total Urbe S.A.S. (prueba 14). Pero adicionalmente, en el curso del proceso se aportó un dictamen pericial, que no fue materia de objeción, en el que una Ingeniera Civil perteneciente a la firma SODICO S.A.S., con base en el PLANO RECORD AGUAS LLUVIAS Y NEGRAS del Conjunto Altavista que le



fuera suministrado, y con el respectivo soporte gráfico, presenta la siguiente “*Conclusión: La suscrita, de acuerdo con la información suministrada por la Constructora Total Urbe S.A.S. y, la visita realizada al Condominio Altavista, concluye que los elementos de alcantarillado pluvial consignados en los planos de La Constructora están contruidos en el Condominio, a excepción de dos sumideros ubicados frente a las casas No. 23 y No. 39.*”

Se tiene, entonces, que la Constructora sí realizó la canalización de aguas lluvias en el Condominio Altavista, a que se obligó ante Planeación Municipal. Ahora, si estas obras son insuficientes o no cumplen adecuadamente su función es una situación que debió advertir desde un primer momento el comité de recibo de zonas comunes. Se comprueban, de otro lado, algunas obras adicionales de canalización que fueron realizadas por el Condominio, sin que sea posible concluir, por ese solo hecho, que la efectuada por la Constructora estuviere incompleta o defectuosa. En otras palabras, no se presentó una prueba técnica que permita establecer la necesidad de esas obras adicionales para conjurar los problemas en el manejo de aguas lluvias del Conjunto, ante la deficiencia de la canalización que realizara la Constructora. Y es que no basta para acreditar esa necesidad a través de la declaración de personas que no sean versadas en el tema, impregnadas de subjetividad.

Ahora bien, tampoco observa el juzgado elementos de prueba que lo persuadan acerca de la necesidad que tuviese la demandante de construir un muro de contención en el Conjunto, con el fin de evitar los deslizamientos de tierra que se presentaron y especialmente frente a la casa 123, como consecuencia de la actitud remisa de la Corporación y la constructora, que hicieron oídos sordos a la reclamación “*y solo se limitaron efectuar reuniones y levantar actas, sin que se le diera solución efectiva a la problemática que se evidenciaba. Teniendo que asumir mi representado la construcción de un muro de contención el cual tuvo un costo de \$35,000,000*”.

Al respecto, en la contestación de la demanda sostiene Total Urbe S.A.S., a través de su mandatario judicial que, “*en el sector de la fachada de la casa 123, edificó previamente a la construcción de la misma, una estructura de contención en la técnica de tierra armada, que se utiliza para los casos de otorgar y garantizar la estabilidad de terrenos y afectaciones por cargas, en este caso específico el muro de contención localizado en la zona peatonal y anexo a la futura construcción de la casa 123 [casa que dicho sea de paso, su construcción no la realizó ni la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS, ni mi representada TOTAL URBE S.A.S. SAS sino que la misma fue por cuenta y cargo exclusivo de su propietario].Adicionalmente, a la construcción del muro de tierra armada, y con base en conversación que se hizo con Futuro Juvenil, vecino del predio, TOTAL URBE S.A.S. SAS hizo la construcción de una empalizada en madera, cuyo objeto único es paisajista y, de integración con la vegetación de la zona, pero que bajo ninguna circunstancia cumple la función de estructura de protección o contención del suelo (...) La Comunidad del Condominio AltaVista decidió asumir unilateralmente la construcción de una estructura adicional a la ya construida por TOTAL URBE S.A.S. SAS, y desarrollándola en el mismo sector, afectando a la inicialmente construida. En la reunión sostenida el 19 de julio de 2016 en las oficinas de la CORPORACION MINUTO DE DIOS [documento aportado con la demanda inicial], con la participación de los delegados del Condominio AltaVista, cual se trataron diversos*



puntos sobre la reclamación por la comunidad ante la supuesta emergencia en la cual construyeron un muro de refuerzo, y según acta firmada entre las partes, los Delegados del Condominio acordaron entregar a la CORPORACION MINUTO DE DIOS los siguientes documentos... A la fecha estos documentos no fueron aportados por los delegados del Condominio AltaVista.

Sobre este específico punto, hay que decir, inicialmente, que no se tiene certeza acerca de la obligación, en cabeza de la constructora, de construir un muro de contención, ni de sus características. Se sabe, con base en el pluricitado acta de recibo de zonas comunes, que el comité designado dio por recibido *“Cerramiento en vía vehicular con tapia pisada. Cerramiento interno con postes en concreto, 6 alambres complementado con cerca viva en suinglia.”*

Al parecer, según el acervo probatorio y la confesión que brota de la contestación de la demanda, Total Urbe S.A.S. se sometió a construir un muro de contención en tapia pisada, como medida para contener el terreno adyacente a la casa 123 del Conjunto Altavista, a causa de un deslizamiento de tierra que se presentara en ese sector. El muro fue efectivamente construido, como que de ello dan fe los documentos señalados como PRUEBAS 15, 16, 17 y 18. Se trató de una tapia en tierra armada, que no sobresale en el terreno; es decir, no se puede observar a simple vista, sino que para advertir su presencia se hace necesario realizar perforación en el suelo. Quizás sea ese el motivo por el cual se sostiene que la pared no fue levantada, sino que tan solo se hizo una empalizada, que para la constructora cumple un objeto solamente paisajístico. Lo cierto es que en el proceso no se demostró la ineficacia del muro en tierra armada, como tampoco la necesidad de la nueva estructura que construyó el condominio, situaciones que, al igual que la canalización de aguas, requiere de un concepto de expertos y no solo del testimonio de personas que carecen de los conocimientos necesarios para emitir una opinión autorizada.

En lo que al tanque de gas domiciliario atañe, no se puede dudar de su existencia, por haberlo así aceptado las partes y constar en el acta de recibo de zonas comunes. De su ubicación en un espacio público tampoco hay lugar a duda, por la misma causa, y por así constar también en el plano *“G1 RED DE GAS”*, aprobado por Planeación Municipal (PRUEBA 19 de la contestación).

Empero, tal como lo sostiene Total Urbe S.A.S., ninguna obligación le asiste a la constructora con respecto al emplazamiento del tanque, puesto que éste fue entregado al Condominio Altavista en condición de comodato, calidad conocida de antemano por la comisión de recibo de las zonas comunales. Por lo tanto, si no se está conforme con la ubicación actual del artefacto, sencillamente quien debe desplazarlo del lugar es el comodatario, o ser retirado por su propietario, la empresa CODEGAS S.A., como reza en el documento privado suscrito por las partes y cuya copia obra fue aportada como Prueba 20, en la contestación de Total Urbe S.A.S..



Resta referirnos al local comercial, cuya afectación estructural carece de todo respaldo probatorio. Tampoco se ha demostrado que entre la demandada y el Condominio Altavista exista algún acuerdo en virtud del cual la Corporación Minuto de Dios, como propietaria que es del inmueble, haya asumido algún compromiso para con la propiedad Horizontal en el sentido de su mantenimiento. Brilla también por su ausencia prueba de la causación de un perjuicio al demandante por la actitud indolente de la demandada con respecto al local comercial, de la se pudiera eventualmente deducir una responsabilidad de tipo extracontractual que justifique su reparación.

Con el ánimo de acreditar sus afirmaciones, la parte actora citó al proceso, como testigos, a los señores Piatsorni Rodríguez, Jorge Enrique Pérez Rodríguez y José Antonio Ariza, residentes en el Conjunto Altavista desde sus inicios. El primero formó parte del comité de recibo de las zonas comunales, hizo parte del Consejo de Administración durante 8 años, pero, realmente, no aporta mayores elementos a favor de las pretensiones de la demanda, al no dar cuenta de hechos que permitan deducir el incumplimiento de las obligaciones de la constructora o que desvirtúen los elementos de prueba citados con anterioridad. Igual acontece con el señor Pérez Rodríguez, persona que sostuvo ser hermano de la propietaria de la casa 123, donde se presentó el deslizamiento de tierra cuando aún no se había levantado la vivienda. A pesar de que el declarante trate de desacreditar las obras atinentes al muro en tierra pisada, el cerramiento del conjunto, la canalización de aguas lluvias y las redes de energía eléctrica, finalmente lo que logra es el efecto contrario, toda vez que de su versión se desprende la realización y entrega, por parte de Total Urbe S.A.S., de todas ellas. Para citar un ejemplo, se dice que el mal manejo de aguas lluvias propició el deslizamiento de tierra, pero que la constructora instaló un colector de aguas, que remedió definitivamente el problema. En torno al muro de tierra armada, lo que se revela es que no tiene conocimiento de la forma como se construyó, pero sin lugar a duda, resultó efectivo porque la casa 123 no ha tenido problemas de estabilidad del terreno. Sobre el cerramiento sostiene que se entregó en postes de concreto con alambre de púas y algunas matas de suinglia, que fue precisamente lo acordado y lo que recibió el comité de recibo de zonas comunales. Naturalmente, para ese entonces no se podría hablar de cerca viva, puesto que las plántulas debían ser de reciente siembra. De las redes eléctricas aduce su falta de legalización, pero sin fundamento alguno. En fin, descalifica la idoneidad de las personas que hicieron parte de la comisión de recibo de las zonas comunales, por no tener conocimiento sobre la materia, pero contrariando lo que al respecto se menciona en el acta de asamblea en la que se les hizo el encargo. Por último, el señor Ariza Serrais no tiene conocimiento de los hechos, debido a su escaso período de residencia en el Conjunto, dando cuenta tan solo de la entrega que hizo a la representante legal del Minuto de Dios de un escrito, en el año 2018, por cuenta del Conjunto Altavista, y de una posterior visita al Condominio. En resumen, tales versiones no aportan ningún beneficio a las aspiraciones del extremo activo del litigio.

En la audiencia de instrucción, a instancias del llamado en garantía, se recibieron las declaraciones de Juan Pablo Fonseca Toloza, arquitecto al servicio de la



Corporación desde julio de 2018, que solo le consta acerca de obras adicionales realizadas en el Condominio, y de la Ingeniera Civil Andrea Solís Hernández, quien funge como Directora de Obra de Total Urbe S.A.S., y quien estuvo al frente de la construcción del Condominio Total Urbe S.A.S. Pese al vínculo laboral que la ata con una de las partes, precisamente su intervención directa en la obra la habilitan para aclarar las circunstancias fácticas que rodearon las obligaciones de la Constructora. Según su dicho, que es consecuente con el acta de entrega de las zonas comunes a que se ha hecho mención a lo largo de este escrito, el muro en tierra armada en el sector aledaño a la casa 123 no tuvo otro objeto que darle estabilidad a éste terreno, y se hizo con toda la técnica, por lo que asegura su solidez y permanencia, sin que se requiera una estructura adicional, con lo cual desestima la necesidad de la tapia levantada por el Condominio. Explica que la empalizada que se levantó sobre el muro solo tenía un efecto paisajístico, para satisfacer el deseo que se le expresara por la vecina Fundación Futuro Juvenil cuando autorizó la construcción de la pared. Por lo demás, ratifica la existencia de las obras para el manejo de aguas lluvias, de la red eléctrica, del salón comunal, de la cancha múltiple, del cerramiento, etc., conforme al acta de recibo de todas ellas.

Conclusión.

El Juzgado logró establecer desde un principio la legitimación en la causa que por parte pasiva le asiste a la Corporación Minuto de Dios, a quien le corresponde una obligación solidaria con Total Urbe S.A.S. en relación con el proyecto de construcción del Condominio Altavista de este municipio.

No obstante, no se configura ninguno de los elementos que conlleven a la estructuración de una responsabilidad de naturaleza contractual en la Corporación Minuto de Dios ni en la constructora Total Urbe S.A.S., pues si bien se ha demostrado la existencia del negocio jurídico, no se aportaron los elementos de prueba tendientes a la demostración del incumplimiento de las obligaciones de la Constructora, lo que de suyo impide una relación de causalidad entre el hecho y los eventuales daños que haya podido padecer el demandante. Por el contrario, la firma constructora se encargó de aportar medios de prueba en orden a la acreditación de la cabal satisfacción de los compromisos adquiridos, y que no fueron desvirtuados de manera alguna por la contraparte.

En este orden de ideas, encuentran eco las excepciones de mérito formuladas por la Corporación Minuto de Dios, salvo la de Falta de Legitimación en la Causa, y por Total Urbe S.A.S., y así se declarará, para en consecuencia imponer la respectiva condena en costas al extremo demandante.



5.- DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de La Mesa Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que entre la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS, con NIT: 860.010.371-0, y el CONDOMINIO ALTAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL, persona jurídica, con NIT: 900.463.905-1, nació una relación contractual por la comercialización de los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública 0810 de fecha 6 de abril de 2009, de la Notaría once (II) del círculo de Bogotá, inscrito en el folio de matrícula matriz 166-80232.

SEGUNDO: ACOGER las excepciones de mérito propuestas por la Corporación Minuto de Dios, salvo la de Falta de Legitimación en la Causa, y por Total Urbe S.A.S.

TERCERO: En consecuencia, DESESTIMAR las demás pretensiones de la demanda.

CUARTO: DISPONER la terminación del proceso y su archivo, previas las anotaciones del caso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, a favor de la Corporación Minuto de Dios y de Total Urbe S.A.S. Liquidense por Secretaría, incluyendo la suma de \$ 9.000.000.00 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA CUNDINAMARCA
Email. jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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

Código de verificación:

900ca643548aba06893850a1418867ac34b85eb2de76edb6307ba44e7ea748fd

Documento generado en 02/10/2021 05:13:45 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>