

Barranquilla, mayo 12 de 2023

Honorables

MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA

Sala Civil-Familia

M.P. Dra. Carmiña González Ortiz

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL
DEMANDANTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL CLUB TOWER 1
DEMANDADO:	CASTRO PANESSO S.A.S. hoy CONSTRUCCIONES CP SAS
RADICADO:	08-001-31-53-006-2021-00300-01
CÓDIGO INTERNO	44.675
ASUNTO:	SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

JOHN DAGOBERTO CARVAJAL SÁNCHEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.956.360 de Bogotá y con Tarjeta Profesional número 139.269, obrando en calidad de apoderado judicial de la parte demandada, por medio del presente escrito y estando dentro de la oportunidad legal, por medio del presente escrito me permito, con base en los reparos presentados, sustentar el recurso de apelación contra la sentencia proferida el día 11 de abril de 2023 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, lo cual hago de la siguiente manera:

- I. **Desconocimiento de la exoneración de responsabilidad por culpa de un tercero y aplicación del principio de confianza legítima.**

El Revisada la sentencia apelada y proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, se echa de menos un análisis verdadero y profundo respecto de del medio de defensa planteado, que, sin duda alguna exonera de

responsabilidad a la sociedad demandada. Respecto de esto, el despacho se pronunció superfluamente de la siguiente manera:

“Al respecto, debe decirse que los hechos en que se funda esta excepción no constituye ninguno que enerven, dilaten o extingan las pretensiones; en vez de ello, se adecúan como una excepción previa en concreto la de falta de jurisdicción, que como se sabe, no resulta oportuno ni técnico proponer como excepción perentoria, por lo que, sin más argumentaciones, la excepción que en ese sentido formuló la pasiva, no está llamada a prosperar.”

Es desconcertante como el Juzgador minimiza esta importante excepción encasillándola como una excepción previa, cuando tiene todos los componente de una excepción de fondo. La culpa de un tercero implica la inexistencia del nexo de causalidad dentro del análisis de responsabilidad civil.

En el presente caso, se demuestra el cumplimiento de todas las normas técnicas requeridas por la normatividad vigente al momento de solicitarse la respectiva licencia de construcción con la expedición de la misma licencia por parte de la autoridad competente, siendo en este caso la Secretaría de Planeación del Municipio de Puerto Colombia, departamento del Atlántico, quien como autoridad municipal en materia de urbanismo, tiene el deber constitucional y legal de analizar completamente la observancia de todas las normas técnicas en materia de construcción dentro de los proyectos que se le presenten.

La sociedad Castro Panesso S.A.S., presentó para aprobación de la Secretaría de Planeación del municipio de Puerto Colombia, el proyecto Club Tower Apartamentos, quien luego de realizar un análisis del mismo, determinó que este cumple con todas las normas técnicas requeridas, siendo esta su función.

Al respecto se debe recordar lo que dice el artículo 31 del Decreto 1469 de 2010, compilado por el Decreto 1077 de 2015, que establece:

“De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o

sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. (...)

Parágrafo 2°. La revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; en los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales puede ser realizada por el curador urbano o por la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias urbanísticas; o bien, a costa de quien solicita la licencia, por uno o varios profesionales particulares, calificados para tal fin de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo 3, Título VI de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicione, modifiquen o sustituyan. (...)

(...) El alcance y procedimiento de la revisión de los diseños y estudios se sujetará a las prescripciones que para el efecto defina la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 42 de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicione, modifiquen o sustituyan. Dicha Comisión también definirá el alcance y procedimiento que deben seguir los curadores urbanos y las autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias para constatar el cumplimiento de la revisión de los diseños y estudios cuando la hagan profesionales particulares. (...)”.

Luego entonces las licencias de urbanismo y construcción concedidas por autoridad competente otorgan derechos a los titulares de éstas, para edificar de conformidad con lo expresado en el texto y planos de la licencia. Lo anterior, de acuerdo lo estipulado en el artículo 36 del Decreto 1460 de 2010:

*“(...) **Artículo 36. Efectos de la licencia.** De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. (...)*”.

En este sentido, la sociedad CASTRO PANESSO S.A.S construyó el proyecto inmobiliario CLUB TOWER I APARTAMENTOS de conformidad con los planos estructurales y arquitectónicos aprobado por el municipio de Puerto Colombia, tan es así, que dicho proyecto fue recibido a satisfacción por la misma entidad, dejando constancia en el ACTA DE RECIBO FINAL DE OBRA, donde se certifica que el cumplimiento de las obras: “se hicieron de conformidad con lo

establecido según los planos aprobados por la Resolución No. 098 de junio 4 de 2012”, dicho documento fue emitido en virtud de lo estipulado en artículo 53 del Decreto 1469 de 2010:

“(...) Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto. (...)

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión (...).”

Luego entonces, se observa que la sociedad CONSTRUCCIONES C.P. S.A.S., antes CASTRO PANESSO S.A.S. contó con la aprobación de su respectiva licencia de construcción, la cual fue verificada posteriormente por la autoridad designada para tales fines, en donde se verificó el cumplimiento de lo aprobado en la licencia, lo cual consta en la respectiva ACTA DE RECIBO FINAL DE OBRA elaborada por el municipio de Puerto Colombia, quedando claro que no hubo incumplimiento de normas técnicas por parte de aquella.

Se observa entonces como es el Estado Colombiano, en cabeza de la Secretaría de Planeación de Puerto Colombia, quien tiene el deber legal y constitucional de revisar los proyectos que se le presenten y recibir a satisfacción los mismos al constructor; luego entonces si existiese, por alguna circunstancia, inobservancia de normas técnicas en una construcción realizada ajustándose a la respectiva licencia de construcción, el único responsable es el Estado

Colombiano, en cabeza de la autoridad urbanística y no el constructor, quien ejecuta las obras de buena fe y ajustándose a lo autorizado por la respectiva licencia de construcción, no existiendo entonces culpa que se le pueda endilgar a la sociedad que represento.

Afirmar lo contrario, sería ir en contra del principio de confianza legítima que tiene el constructor frente a la entidad que lo autoriza a realizar una edificación. Este principio, de conformidad con lo establecido por la jurisprudencia constitucional, es autónomo y está directamente relacionado con los principios de buena fe, seguridad jurídica y respeto por los actos propios. La licencia de construcción y el certificado de ocupación (acta de recibo de obra) reitero, constituyen prueba suficiente para exonerar de responsabilidad a mi poderdante.

II. Incorrecta valoración de las pruebas practicadas

En primer lugar, es importante manifestar que, en razón a la naturaleza técnica de la controversia suscitada entre las partes, el despacho fundamentó la sentencia con base en la valoración de los dictámenes periciales allegados por las partes. En esa línea, el valor de la condena se determinó únicamente con la cotización anexa al dictamen pericial allegado por la demandante.

Al respecto, a folios 5 y 6 de la demanda, este Despacho manifestó lo siguiente:

“Viendo esto, se revisa que el dictamen pericial aportado por la actora se divide o distingue en clases de lo que denominó defectos, que el perito de la parte demandada denomina por su cuenta no conformidades, por lo que para el despacho encuentran probanza al resultar coincidentes sus respectivos dictámenes o bien porque no fueron contradichos por el perito de la contraparte, como se indica a continuación: “.

En cuanto a la estimación de perjuicios, este Despacho indicó a folio 13:

“el juzgado a partir del presupuesto elaborado por el perito Alberto Delyudice y de las no conformidades en el proceso constructivo que quedaron probadas, encuentra acreditada la cuantificación del daño emergente reclamado, en la forma determinada por el señor perito en el anexo No. 1 Cuantificación de defectos que hace parte integrante del dictamen rendido por la parte actora:”.

De lo anterior, se permite evidenciar que, la valoración probatoria de este Despacho se centró en identificar los puntos de coincidencia entre los dictámenes aportados por las partes. Sin embargo, en la sentencia, **se dejó de valorar y explicar los motivos por los cuales se preponderó el dictamen pericial de la parte demandante por sobre el aportado por la demandada.**

Al respecto, los llamados defectos (según el dictamen del demandante) y no conformidades (según el dictamen de la demandada) en los cuales los peritos discreparon tanto en sus dictámenes como en los respectivos interrogatorios y que, **se dejaron de valorar por este Despacho son, entre otros los siguientes:**

Ítem defecto	Descripción del defecto	Análisis del perito de la parte demandada	Interrogatorio Carlos Rodríguez
1º	Las escaleras no descargan hacia la calle directamente o a un espacio seguro.	Las escaleras descargan hacia el interior del conjunto, dando cumplimiento al Capítulo K de la NSR-10	Minuto 9:55. Se cumple con la NSR-2010.
3º	Las escaleras interiores o salidas no cumplen con la NSR-10.	Respecto a la pendiente se cumple con la NSR-10 en el numeral K.3.8.6.2.	Minuto 18:05. La escalera en abanico si cumple pues al momento de la construcción la norma técnica lo permitía.

7º	Las salidas están separadas a una distancia mayor a la requerida.	Se cumple con la norma técnica.	Minuto 24:30 Las salidas cumplen con las distancias norma k365
10º	El cerramiento no cumple con requisitos de seguridad.	El espacio entre los vidrios del cerramiento es menor a 10 cms y el cerramiento por estar a borde del estanque, su altura se mide desde el fondo y es mayor a 1.20.	Minuto 32: El cerramiento en vidrio no se encuentra normado.

Adicional a esto, las conclusiones de ambos peritos no fueron coincidentes, tal como consta en la grabación de la audiencia celebrada el 26 de enero de 2023 (minuto 47), en donde, el arquitecto Carlos Rodríguez manifestó las siguientes discrepancias en las conclusiones de los dictámenes: (i) si bien existieron deficiencias, es necesario determinar cuándo ocurrieron, pues, dependiendo del momento de su ocurrencia, la demandada no se encontraría en la obligación de repararlas; (ii) En cuanto al incumplimiento de la NSR-10, se manifestó que los correctivos a realizar son mínimos; (iii) En cuanto a los defectos de la piscina se cumple con las normas técnicas a excepción de la puerta de ingreso.

También se echó de menos la valoración de la confesión de la representante legal de la demandante respecto de la certificación expedida por el Cuerpo de Bomberos de Puerto Colombia sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de red contra incendios, y sin embargo se condenó a la demandada a pagar unos implementos de dicha red que por norma no son obligatorios.

Finalmente, los daños estructurales reconocidos en la sentencia, no fueron aceptados por el perito del demandado como erróneamente da a entenderse

en la sentencia, por lo cual, en caso de aceptarse la responsabilidad del constructor, deberán ser eliminados como daño ocasionado al demandante.

III. Falta de valoración de la estimación de daños presentada en el dictamen aportado por la demandada

La motivación de la sentencia para estimar la condena por concepto de daño emergente fue clara en determinar que se acogería la cotización presentada en el Anexo 1 del dictamen pericial aportado por la parte demandante.

A folio 13 se lee lo siguiente:

“El juzgado a partir del presupuesto elaborado por el perito Alberto Delyudice y de las no conformidades en el proceso constructivo que quedaron probadas, encuentra acreditada la cuantificación del daño emergente reclamado, en la forma determinada por el señor perito en el anexo No. 1 Cuantificación de defectos que hace parte integrante del dictamen rendido por la parte actora:”.

Sin embargo, el Juez no motivó la razón por la cual consideró que la cotización presentada por la demandante permite cuantificar el concepto de daño emergente, cuando esta no puede tomarse como base para calcular el daño, pues no tiene soporte alguno.

Téngase en cuenta que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1614 del Código Civil, el daño emergente se entiende como el perjuicio sufrido por el incumplimiento de una obligación.

No obstante, una cotización en abstracto, que no se acompañó de los soportes de pago o cotizaciones de los materiales y servicios requeridos para subsanar los supuestos defectos, no es, por si sola, suficiente prueba para cuantificar el daño emergente.

Es decir, la actividad probatoria realizada por la demandante no es suficiente para determinar el daño emergente en caso de acreditarse la existencia del incumplimiento de obligaciones en cabeza de la demandada.

Adicionalmente, en el dictamen aportado por la parte demandada, se aportó una cotización que discrepa de la aportada por los demandantes sin embargo, en la sentencia no se motivó ni se explicó la razón por la cual no se acogió la cotización presentada por la demandada.

PETICIONES

Con fundamento en lo expresado anteriormente, respetuosamente solicito a los Honorables Magistrados de la sala:

1. REVOCAR, en todas sus partes la sentencia de fecha 11 de abril de 2023 proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso de la referencia.
2. CONDENAR en costas a la parte demandada.
3. SANCIONAR a la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso.

Atentamente,



JOHN DAGOBERTO CARVAJAL SÁNCHEZ

C.C. NO. 79.956.360

T.P. No. 139.269 del C.S. de la J.