

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI -SALA CIVIL-
MAGISTRADO
Doctor
CARLOS ALBERTO ROMERO SANCHEZ

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRA MARVAL S.A. RADICACION: 760013103011-201900326-01

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 322 numeral 3 del Código General del Proceso, me permito sustentar el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida el 8 de junio del año 2022, por el señor JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

PRIMER REPARO

En este primer reparo, citamos una serie de normas jurídicas, que definen lo que debe entenderse por propiedad horizontal, su personería jurídica y nacimiento, la representación legal, y la naturaleza y funciones del administrador, lo mismo que sus facultades.

En nuestro criterio, estas normas son suficientes para entender, que el artículo 1 de la ley 675 del año 2001, es claro en señalar, que se trata de una forma especial de dominio, en donde concurren derechos de propiedad exclusiva y de copropiedad sobre el terreno, sobre el que se construyen las unidades habitacionales o comerciales y, sobre los bienes comunes, que la componen.

De igual manera con suma claridad el artículo 3 de la ley, trae dieciséis definiciones alrededor de las cuales, gira el régimen de la propiedad horizontal.

Debemos conjugar, lo anterior con el artículo 4, que a todo lo anterior, le otorga personería jurídica, previa elaboración de un reglamento de propiedad horizontal, por escritura pública, una vez, quede registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Lo anterior, se refrenda en el artículo 32 ibidem, que señala que una vez constituida, la propiedad horizontal, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de bienes de dominio particular, cuyo es objeto es, el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los copropietarios y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

No es menos importante, señalar que el artículo 50, le da al administrador de la copropiedad, la calidad de representante legal, y los actos y contratos que realice en ejercicio de las funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica.

En esas condiciones, hemos interpretado, que la persona jurídica de la copropiedad, puede solicitarle al constructor, la reparación o las indemnizaciones, a que hubiere lugar, por los defectos constructivos, que se presentaren en los bienes comunes y bienes comunes esenciales. Constituye un atentado, frente al acceso a la administración de justicia, exigir el otorgamiento de poder de cada uno de los copropietarios, para ejercer la representación judicial de la entidad, cuando el artículo 51 numeral 10, de su régimen, le confiere al administrador la facultad de representarla judicial y extrajudicialmente.

Unido a lo anterior, se encuentra el artículo 14 del decreto 735 de 2013 reglamentario de la ley 1480 del 2011, que le da al administrador de la propiedad horizontal, la capacidad jurídica de exigir, el cumplimiento de la garantía legal, sobre los bienes comunes al constructor o productor.

El señor JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, negó la personería sustantiva para actuar, a mi mandante CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, considerando que la copropiedad, como persona jurídica, no había adquirido ningún inmueble, y además no contrató con la sociedad constructora, la construcción de las zonas comunes, como consecuencia de ello, los legitimados para actuar, son los copropietarios adquirentes de los apartamentos.

Las normas traídas al debate, demuestran todo lo contrario. Partimos de su definición como forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, con plena existencia y personería jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, a partir de la elaboración del reglamento de propiedad horizontal, por escritura pública y su registro en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos, en su domicilio, igualmente la dotan de capacidad de representación judicial y extrajudicial, en cabeza de su administrador, para el cumplimiento de sus funciones, cuyo objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes.

Debe tenerse en cuenta además que la ley le reconoce a esa persona jurídica, un domicilio y le permite realizar toda clase de negocios jurídicos, que tengan que ver con su objeto; puede adquirir ingresos, producto de la contribución de los copropietarios en las expensas comunes; la ley dotó a la copropiedad, de autoridad, frente a los copropietarios, pudiendo sancionarlos, por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias; también le ha conferido a un organismo de su interior, la calidad conciliadora, para la solución de conflictos, entre sus copropietarios, tenedores o entre estos y el administrador.

Finalmente hacemos hincapié, en la facultad que tiene la copropiedad, para actuar judicial y extrajudicialmente, a través de su administrador, a fin de cumplir con su objeto social, razón por la cual, no puede rechazársele, la personería sustantiva para actuar, y debe reconocérsele esta condición, en cualquier instancia judicial.

SEGUNDO REPARO

El señor JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO, al analizar la controversia, y después de repetir constantemente, que se trataba de defectos constructivos, decidió declarar la prescripción de la pretensión, dándole la connotación de vicios ocultos y así mismo, aplicar los artículos 1914, 1915 y 1923 del Código Civil.

Bajo el concepto de la existencia de un negocio civil, entre la sociedad constructora MARVAL S.A. y los hoy copropietarios, negó la aplicación del régimen señalado en el Código de Comercio, para la compraventa comercial, considerando que la industria de la construcción no está incluida, en el listado del artículo 20, dándole la connotación de ser una norma limitativa, y no declarativa, como lo expresa el artículo 23 de la misma obra, en concordancia con la ley 1796 del 13 de julio del año 2016, que define como constructor en el numeral 1 del artículo 2, a “el profesional persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como responsable en la licencia de construcción”, como es el caso de

la sociedad MARVAL S.A., cuyo objeto social principal, es la construcción de vivienda .

Y para efectos del cómputo de los términos de la prescripción dejó de aplicar el artículo 24 de la ley 675 del año 2001, que define la forma como han de entregarse los bienes comunes de una copropiedad, por parte del propietario inicial, y no leyó el artículo 8 inciso 1 de la ley 1480 del año 2011, que clara y diáfananamente expresa que “el término de la garantía legal, empezará **a correr a partir de la entrega del producto al consumidor**” y la entrega de los bienes comunes, no se le ha hecho al CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

Bajo la afirmación de ser la ley 1480 de 2011, una norma, “diseñada para la comercialización de bienes muebles y que, por ahí, habla de vivienda” se olvidó el señor Juez de primera instancia, de la vigencia del decreto reglamentario 735 del año 2013, cuya claridad, es palmaria, frente al litigio que nos ocupa.

Las leyes rectoras del régimen de Propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas, y el Estatuto del Consumidor, junto con su decreto reglamentario, son concordantes.

La primera señala las obligaciones del primer propietario, para la entrega de los bienes comunes, y la segunda, expresa con claridad, que el término de la garantía legal, empieza a correr, a partir de la entrega del producto al consumidor y ambas disposiciones normativas, tienen el carácter de preferentes, en favor de este.

La decisión tomada, es desacertada, además, por las siguientes razones:

1. La sociedad MARVAL S.A., es una empresa dedicada profesionalmente, a la industria de la construcción, y sus actos son mercantiles, que van desde la compra de los terrenos, la de los insumos para la construcción de las edificaciones y su comercialización, y en el proceso de venta a los iniciales compradores del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, realizó actos comerciales.
2. El artículo 24 de la ley 675 del año 2001, es una ley de carácter especial, de obligatorio cumplimiento, para la compañía demandada, que determina la forma, como MARVAL S.A., debió de haber actuado, para hacer la

entrega de los bienes comunes, y acto de entrega que aún no ha hecho.

3. La copropiedad demandante, fue construida por etapas, y tal como se expresó en la contestación de la demanda, entre los años 2008 y 2009, se habían entregado a los iniciales compradores, el 20.16%, del total de las unidades construidas, el 55.4% en el año 2011, el 76.65 % en el 2012, el 97.9% en 2013 y se cumplió el 100%, en el año 2014, de lo cual, el señor Juez de primera instancia, no se percató, y además la empresa demandada, no exhibió el acta de entrega de la copropiedad, como fue ordenado en el auto, que decretó las pruebas.
4. A hoy 7 de julio del año 2022, la sociedad MARVAL S.A., no ha hecho entrega a la copropiedad de los bienes comunes. Como puede verse, la presunción de entrega, no aplica al caso que nos ocupa, dado que la demanda, fue presentada en el 11 de diciembre del año 2019 y la sociedad MARVAL S.A., se notificó del auto admisorio de la demanda, el 25 de febrero del año 2020, sin haberse cumplido, el tiempo de la garantía decenal, de carácter legal, que debe contarse a partir de la entrega de los bienes comunes a la copropiedad.
5. La norma rectora para la aplicación de la prescripción de la pretensión es el artículo 8 de la ley 1480 del 12 de octubre del año 2011, que en su inciso 1, establece que el término de la garantía legal, empezará a contarse a partir de la entrega del producto al comprador, y que, para el caso de los bienes inmuebles, establece un término de diez años.
6. También debe tenerse en cuenta, que el artículo 10 de la citada ley 1480 del año 2011, en su inciso 2 expresa: “para establecer la responsabilidad por incumplimiento a las condiciones de idoneidad y calidad, bastará con demostrar el defecto del producto, sin perjuicio de las causales de exoneración de responsabilidad establecidas en el artículo 16 de la presente ley”, que señala cuatro causales, que no se dan en el presente proceso.

VIGENCIA DE LA LEY 1480 DEL 12 DE OCTUBRE DEL AÑO 2011

Es viable que la ley 1480 del 12 de octubre del año 2011, vigente a partir del 12 de abril del año 2012, forme parte del conjunto de normas aplicables, para la solución de litigio, dado que las entregas de los apartamentos, que conforman el Conjunto Residencial demandante, empezaron en el año 2008 y terminaron en el 2014, una vez fueron construidas en su totalidad, las cinco torres de apartamentos que lo componen, a lo cual hay

que agregar, que los bienes comunes, no han sido entregados aún, por la constructora como es su deber, como lo exige el artículo 24 de la ley 675 del 2001.

Además de las disposiciones legales, que citamos en el presente escrito, se encuentran además el artículo 78 de la Constitución Nacional, las sentencias: C-944-2003, C-782-2004, C-738-2002, C-522-2002, C-318-2002 de la Corte Constitucional, la reciente sentencia SC1073-2022 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y la sentencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, del 23 de noviembre de 2018, con ponencia de magistrado Hernando Rodríguez Mesa.

Consideramos entonces, que se dan las condiciones jurídicas, para que la Sala Civil, del Tribunal Superior de Cali, revoque la sentencia objeto de este recurso de apelación, teniendo en cuenta que está demostrado el daño, causado al CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, por la sociedad MARVAL S.A., por los defectos constructivos, demostrados en el transcurso del proceso, para lo cual, se presentó un dictamen pericial, constante de los elementos que demuestran el incumplimiento de las condiciones de idoneidad y calidad del producto vendido, el daño existente y el valor de mismo al mes de abril del año 2019, el cual debe ser actualizado.

De los Honorables Magistrados, con toda atención

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Ramon Barberena Hidalgo', with a stylized, cursive script.

JUAN RAMON BARBERENA HIDALGO
CC. 10.525.913 de POPAYAN
T.P 14.445 C.S de la J.