

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Señor(a):

JUEZ QUINTO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Ciudad

**Referencia: Medio de control de reparación directa de MARLEN LUZ TAPIA ALMANZA Y OTRO
contra DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA Y OTROS.**

Radicación: 13-001-33-33-005-2019-00282-00

Asunto: Contestación de Demanda.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA, mayor de edad y vecina de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía N° 9.096.884 expedida en Cartagena, portador de la Tarjeta Profesional de abogado N° 11.505 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial del **DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS**, de conformidad con el poder y anexos que se adjuntan al presente memorial, otorgado por la Jefa de la Oficina Asesora Jurídica, en calidad de parte demandada en el asunto de la referencia, respetuosamente y dentro de la oportunidad procesal correspondiente, procedo en forma inicial, a describir el traslado efectuado sobre la demanda dentro del presente proceso ordinario contencioso administrativo, así:

TEMPORALIDAD DEL ESCRITO

Esta demanda fue notificada personalmente mediante mensaje dirigido al buzón electrónico de mi representada, el día 14 de Noviembre de 2022, por lo tanto, el traslado para contestar la presente demanda vence el día 2 de Diciembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 199 del C.P.A.C.A. modificado por el artículo 48 de la Ley 2080 de 2021, siendo inhábiles todos los sábados, domingos, festivos y vacaciones judiciales comprendidos en ese lapso (art. 118 CGP), encontrándose mi representada en término para contestar la demanda, que con este memorial realizamos.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS “DECLARACIONES Y CONDENAS”

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda por carecer de motivaciones jurídicas o fácticas para su concreción y que se logre de esta forma una sentencia favorable en contra de mi apadrinada. En consecuencia, deberán denegarse las pretensiones frente a mi mandante y deberá ser absuelto EL DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS de todo cargo y condena.

Se precisa además que los perjuicios alegados carecen de la certeza necesaria, razón por la cual, se tornan inciertos, atemporales o futuros y en esa medida no indemnizables, para ello basta con verificar la forma como se encuentran estructuradas los hechos y omisiones, así como las pretensiones de la demanda, toda vez que si las investigaciones relacionadas con aspectos técnicos

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

de la edificación citada en la demanda no han culminado, pues los argumentos expuestos solo dan cuenta de un informe preliminar elaborado por la Universidad de Cartagena y/o la Universidad Nacional, no existe por ende certeza del daño realmente demandado, ¿de dónde surge en consecuencia el deber legal de reparar un daño que hasta aquí no se ha producido?, por lo menos por parte del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en consecuencia, debe reclamarle los efectos derivados tanto de los vicios ocultos sobre su edificación y de los eventuales defectos constructivos a la parte que involucra la relación comercial, a través de la cual se adquirió el inmueble objeto de este debate jurídico, esto es, a los constructores vendedores. Ahora bien, una cosa es la construcción sin licencia urbanística de construcción o sin el lleno de los requisitos de Ley y otra muy distinta es la construcción con una licencia presuntivamente falsa, porque todavía no ha sido desvirtuada por la justicia penal, situación que ha de dilucidarse para poder endilgar en esa etapa, las responsabilidades del caso.

Con relación a este punto, la Corte Suprema de Justicia se pronunció al respecto de la ruina de la siguiente manera: “En efecto, para que tenga lugar la reclamación se requiere, ante todo como presupuesto para indagar la causa generadora del daño que dentro del término de vigencia de la garantía decenal se haya producido el desplome del edificio o presentado la amenaza de ruina total parcial” (Corte Suprema de Justicia, 2009, Exp C-0800131030061993-08770-01), hecho éste que dentro del presente asunto no se ha dado, por tal virtud no se ha concretado el daño. En este sentido, si no existe prueba que determine o que por lo menos de certeza al fallador de instancia sobre la concreción del daño reclamado, como puede el mismo atender lo reclamado en la presente demanda.

Sin la existencia del daño reclamado, no es posible continuar con el estudio de los demás elementos que integran la responsabilidad extracontractual del estado.

Ahora bien, el mandato de optimización sobre la vigilancia y control respecto a las obras, es sólo durante la ejecución de las mismas, pero las licencias establecen metodologías de construcción aplicables al objeto sobre el cual recaen, no teniendo injerencia, ni haciendo alusión a los materiales, o a la calidad de los mismos, que han de emplearse para la construcción de aquellos, pues eso dependerá del constructor, profesional experto en la materia y que responde por los defectos de que adolezca su obra.

Es importante precisar este punto, porque la misma Ley nacional prevé la figura del reconocimiento de la construcción, como una garantía para aquella persona que no obtuvo durante la construcción de una obra, una licencia urbanística de construcción, pero que puede legalizar su actuación y formalizar la misma, a través de la obtención de este tipo de licencias, cumpliendo para ello, con los requisitos establecidos en la Ley, esto es, como un especie de concesión posterior a la comisión del acto irregular para obtener su legalización, siempre y cuando, se cumplan los requisitos establecidos en la Ley y en las normas urbanísticas locales para ello.

Al efecto, el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 señala textualmente lo siguiente:

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

“El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

PARÁGRAFO 1. *En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.*

PARÁGRAFO 2. *En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley [400](#) de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicione, modifiquen o sustituyan.”*

Esta figura, representa en la práctica la acreditación anticipada por parte del legislador de la imposibilidad que tendría la administración para vigilar y controlar en una urbe el crecimiento exponencial de construcciones por parte de los particulares, y a través de la cual, se les permite a constructores irregulares, someter su obra a la legalidad, una vez cumplidos con los requisitos establecidos para tales efectos, de conformidad con lo anotado. Por esta razón, es la misma Ley la que permite que terceros, vecinos o interesados en construcciones que amenacen ruina, destrucción o que adolezcan de defectos constructivos o que se construyan sin el lleno de los requisitos legales durante la ejecución de la obra, como por ejemplo sin contar con la licencia urbanística de construcción legalmente expedida por la autoridad, puedan formular las respectivas denuncias ante las autoridades competentes para la defensa de los derechos colectivos. En consecuencia, si tal facultad se encuentra radicada en cabeza de cualquier persona, con mucha más razón, está en cabeza del comprador el deber de verificar las condiciones mínimas del producto que adquiere, más aún, tratándose de un bien inmueble, porque no está comprando una bolsa de arroz en la tienda de la esquina, debiendo para ello, consultar con las autoridades correspondientes en forma previa a la realización del negocio jurídico, la conformidad de los documentos suministrados por el vendedor constructor sobre el inmueble objeto de la compraventa, pero sobre todo las garantías que recaen sobre la calidad del mismo, situación que al no verificarse dentro del presente asunto, lo que da cuenta es de la incuria al momento de la realización del negocio jurídico, y cuya responsabilidad pretende endilgar en cabeza del ente territorial, al cual nunca tuvo en cuenta para la realización del negocio, ni para verificar en forma previa, si el vendedor promotor del proyecto,

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

contaba con autorización para enajenación de bienes inmuebles, así como tampoco jamás solicitó o pidió garantías respecto del inmueble construido.

Ahora bien, en el hipotético caso que su señoría entendiera que si es atribuible la responsabilidad perseguida con esta demanda al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, deberá diluir no sólo dicha responsabilidad con relación a los constructores del edificio y demás encartados, sino además con relación a la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad que tiene a su cargo, la vigilancia, inspección y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Notarias y Curadurías. Así como también, se deberá descontar de la eventual y remota condena en nuestra contra, los valores suministrados por este ente territorial en calidad de arrendamiento, durante el tiempo en que se suministró tal subsidio, así mismo que se descuente el valor del terreno que le corresponda a los demandantes, de conformidad con la Ley 675 de 2001, como participe de la copropiedad horizontal, ante la eventual destrucción o desaparecimiento del inmueble.

Así mismo, deviene oportuno señalar que, no basta para alegar la concreción de los perjuicios morales derivados de lesión o pérdida de bienes inmuebles, el presunto sentimiento de incertidumbre derivada de la situación aquí planteada, pues tal hecho debe estar lo suficientemente acreditado en el proceso, con cualquiera de los medios probatorios directos establecidos en nuestro ordenamiento jurídico, debiendo ser de una entidad tal que se logre acreditar la real dependencia o relación de estos perjuicios con la pérdida del inmueble, de ahí la excepcionalidad de la concesión de este tipo de perjuicios derivados de la pérdida de bienes inmuebles.

Mediante copiosa jurisprudencia el Consejo de Estado ha sostenido con relación a la prueba del perjuicio moral derivado de afectaciones sobre bienes inmuebles que la prueba sobre su existencia no puede ser vaga, debe ser clara, directa y concreta, por el carácter excepcional que tal reconocimiento conlleva¹, además que hace parte del fuero interno del individuo y que se externaliza de manera excepcional, por lo tanto al ser propio del individuo, difícilmente se puede parametrizar, como aquellos que se entienden presumidos de pleno derecho, derivados de la pérdida de la vida de un familiar, una lesión personal, desplazamiento forzado etc.

¹ Ver sentencias Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera: Radicación número: 66001-23-31-000-1998-00284-01(22380) que recoge otras sobre la misma materia.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS “II. HECHOS” DE LA DEMANDA

En cuanto al Hecho Primero: No me consta, lo que se plantea en esta circunstancia fáctica, porque en el expediente no aparece acreditado que la demandante hubiera realizado indagaciones de cualquier índole ante las instancias involucradas en ésta demanda, principalmente frente al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, pero, más allá de eso, llamo la atención a su señoría que no se trata de una situación menor que, tal hecho, lo que da cuenta es de la realización de un negocio particular entre dos personas autónomas en la toma de decisiones, y que por lo tanto, deben asumir las consecuencias jurídicas positivas o negativas derivadas de tal actuación, si en gracia de discusión, fuera cierto que la demandante fue diligente en procura de sus negocios particulares, porque no aparece acreditada la prueba de las pólizas de seguro relativas a la calidad del bien o producto adquirido, de estabilidad de la obra, del permiso específico para enajenar inmuebles, o de haberse asesorado con abogados expertos en éste tipo de situaciones que le hubieran permitido obtener una certeza inefable de la negociación a realizar.

En cuanto al Hecho Segundo: Es cierto al tenor de las pruebas aportadas por la demandante, pero nos ratificamos en la respuesta efectuada al hecho primero en cuanto a que se trata de un negocio entre particulares, en el cual el Distrito de Cartagena no tuvo ninguna injerencia, así como tampoco fue consultado.

En cuanto al Hecho Tercero: Ruego a su señoría tomar como un confesión de la parte demandante y por esta razón, que se nos releve de prueba en el proceso, el hecho que se establece con meridiana claridad por parte del demandante en este numeral, cuando manifiesta que los recursos para la realización del pago total del precio anotado equivalente a **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$105.000.000.00)**, NO fue realizado con recursos propios sino a través de un mecanismo de financiación por parte de una entidad financiera, que para este caso fue el BANCO CAJA SOCIAL S.A. No obstante, de los documentos aportados con la demanda, se advierte que, el demandante, en realidad tiene la calidad de deudor hipotecario dentro de un contrato de HIPOTECA sobre el inmueble, por lo tanto, carece de legitimación en la causa para reclamar los perjuicios, estando facultado en este caso para ello, la entidad financiera BANCO CAJA SOCIAL S.A., quien es la real afectada por el pago realizado con ocasión de la compra del inmueble.

En cuanto al Hecho Cuarto: NO ES CIERTO, el negocio celebrado entre la parte demandante y el señor Wilfran Quiroz data de Diciembre de 2015, según los pormenores de la Escritura Pública que aparece arrimada en el expediente como prueba de su realización, lo que da cuenta de que el inmueble y por lógica el edificio donde se ubica el mismo, se encontraban contruidos antes de esa fecha, mientras que el Edificio Portales de Blas de Lezo II se estaba levantando en abril de 2017, fecha en la que se produjo su desplome, por lo que ambos edificios no se construyeron en forma paralela.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

En cuanto al Hecho Quinto: No me consta lo expresado en esta circunstancia fáctica. Por lo tanto, me atengo a lo que resulte debidamente acreditado en el decurso del proceso. Así mismo, se advierte que, el actuar deliberado y doloso de un tercero pudo permear y escapar al control de toda la institucionalidad, incluyendo a los compradores de estos inmuebles, porque para vender bienes inmuebles, el vendedor debe estar registrado a tal efecto, y de esa circunstancia no da cuenta el demandante con los elementos probatorios aportados en el proceso, esto es, si el verificó o constató esa condición en forma previa frente al Distrito de Cartagena, tal y como lo advierte el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto, se trató de un negocio particular, sobre el cual, nunca fue vinculado el Distrito, ni consultado para tales fines, caso en el cual, se hubiera podido percatar con antelación a la suscripción de los respectivos contratos de compraventa. A este respecto, debemos traer a colación el inciso final del artículo 2.2.6.1.4.11 modificado por el Decreto 1203 de 2017 en su artículo 14, que señala que, tanto las veedurías ciudadanas como el ministerio público y cualquier particular en general, pueden acudir a las autoridades para poner en conocimiento cualquier irregularidad en torno a la realización de una obra, lo cual ratifica, la imposibilidad material y física que tiene el estado para advertir este tipo de irregularidades, que se complementa con la facultad de denuncia radicada en cabeza de los particulares. Con relación a éste punto, es importante precisar que, es deber del comprador de un bien inmueble, verificar las circunstancias jurídicas y fácticas que rodean una eventual negociación, sobre todo porque no se esta comprando un bien percedero o intangible, sino que se trata de un acto jurídico solemne, que involucra la verificación inicial, cuando menos, de las cualidades y calidades de la persona con la que se realiza el negocio, después de los requisitos establecidos por la Ley para el ejercicio de este tipo específico de actividad, entre las cuales, por supuesto se encuentra, determinar si se encuentra facultado por las autoridades para la venta y promoción de bienes inmuebles dentro de la jurisdicción del Distrito, las garantías que otorgará sobre la obra nueva, situación que hasta aquí no acreditó el demandante.

Adicional a lo anterior, es importante anotar que, es la Notaría en coordinación con la Oficina de Registro la que debía verificar la conformidad y legalidad de los documentos sometidos a su trámite, toda vez que, fue en esta oportunidad la primera vez que se tiene conocimiento de dichos documentos para un trámite público, porque hasta aquí no demostró el demandante que los mismos hayan sido exhibidos o usados en algún trámite respecto a actuaciones derivadas de la vigilancia, verificación y control del ente que represento, por lo tanto la entidad que tuvo bajo su control y cuidado este hecho, es la llamada a responder por su negligencia, en forma concomitante (Concurrencia de Culpas) con los demandantes.

En cuanto al Hecho Sexto: Es cierto, pero lo hizo en concurso con otras entidades públicas acorde con las competencias y facultades legales y constitucionales de cada una de ellas.

En cuanto al Hecho Séptimo: Tómese como una confesión de la parte demandante, porque con la afirmación efectuada en este hecho, da cuenta que en forma previa, jamás indagó sobre la situación del vendedor, sus calidades o cualidades como constructor, si contaba con los permisos necesarios para la enajenación de inmuebles, las garantías que ofrecía etc., es decir, después de realizado el negocio y cuando se entera realmente quien es su constructor y las irregularidades que rodearon su

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

actuar, es que decide investigar a profundidad. Lo demás que se menciona en éste hecho no me consta, deberá acreditarlo el demandante.

En cuanto al Hecho Octavo: No me consta, deberá acreditarse en el decurso del proceso, pero dejo desde ahora expresa constancia que de los documentos remitidos con el traslado no existe ninguno que dé cuenta de la circunstancia fáctica anotada por el demandante en este numeral.

En cuanto al Hecho Noveno: La situación planteada por la parte demandante, surgió como consecuencia de una orden judicial proferida dentro del proceso penal que se surte con relación a éstos hechos y en esa oportunidad el Distrito actuó de conformidad con lo preceptuado en la Ley 1523 de 2012, ley de gestión del riesgo y solo para precaver un daño contingente en salvaguarda de los derechos fundamentales a la vida e integridad personal de quienes habitaban dichas edificaciones, acorde con su deber constitucional o legal, en casos como estos, sin que por ese solo hecho, se estuviere aceptando responsabilidad administrativa, por el hecho ilícito cometido por los constructores.

Ahora bien, las indagaciones realizadas por el Distrito no sólo en torno a éste edificio, sino además a efectos de establecer la existencia de otros eventuales edificios en situación idéntica a la señalada, trajo consigo una investigación que también involucró otras autoridades administrativas, cada una dentro de la órbita especial de sus respectivas competencias, como por ejemplo la Superintendencia de Notariado y Registro, Superintendencia de Industria y Comercio, fiscalía, Procuraduría etc. Como quiera que, se trató de una presunta actividad criminal ejercida por una verdadera red y no de partes aisladas, el Distrito una vez tuvo conocimiento de tales hechos, los puso en conocimiento de las autoridades judiciales pertinentes como era su deber, y adoptó las medidas necesarias y requeridas para evitar el daño, ante el riesgo contingente, que tal actuar deliberado de terceras personas pudo generar, y dentro del término de los 5 años posteriores a la construcción irregular, esto es, antes de que se presentara la figura del reconocimiento de la construcción. Ningún estado del mundo está capacitado para prevenir la comisión de actos delictivos en su totalidad, porque de ser así, este fenómeno social no existiría, sobre todo de esta índole y envergadura, por todo lo que ello involucra, las normas penales en ese sentido, tienen una orientación disuasoria de una eventual conducta criminal por parte de los particulares, pero insistimos en materia urbanística, las normas permiten incluso la construcción sin licencia, y su adecuación posterior a la legalidad mediante el reconocimiento de aquella, siguiendo para tales efectos, los requisitos establecidos. Queremos recalcar que, las normas que hablan de la vigilancia y control sobre las obras, son verdaderos mandatos de optimización, que se cumplen en la mayor medida posible, atendiendo criterios razonables y acordes con la capacidad financiera, técnica y humana del ente territorial, lo cual hace de suyo, nugatoria la posibilidad de tener cuadrillas permanentes (24/7) de vigilancia sobre obras ilegales, o peor aún, que de aquellas obras que si cuentan con una licencia urbanística de construcción expedida en legal forma, se pueda constatar la calidad de la construcción, porque a eso no se circunscribe esta responsabilidad, ya que implicaría contar con los profesionales idóneos para tal fin, de manera concomitante a la realización de la construcción y durante todo el tiempo que dure la misma o las etapas que esta involucra, por eso la norma habla de visitas periódicas, es

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

decir no es una norma que establezca un término perentorio para ello, por lo que se entiende como un verdadero principio y no como una regla de derecho, siendo esta, una responsabilidad propia del constructor al tenor de lo consignado en las normas civiles sobre la materia (Artículo 2060 del Código Civil) y las normas de orden público que rigen los aspectos técnicos de la construcción que están consagrados en la Ley 400 de 1997 y 1796 de 2016, a cargo del constructor tal y como lo precisaremos adelante.

Ahora bien, no es cierto que el Distrito no cumpliera con su labor de vigilancia y control respecto a las obras legales o ilegales, claro que lo hacía y aún en la actualidad lo continúa realizando, para ello basta con analizar los elementos probatorios que aportamos con esta contestación, y que contienen actas de visitas realizadas por la Dirección Administrativa de Control Urbano, sobre distintas obras ejecutadas en la Ciudad. También es preciso manifestar que, la competencia, para la atención de la vigilancia y control urbanística en el Distrito es difusa y no concentrada en una sola entidad, por lo menos para la época de los hechos, producto de diferentes directivas o decretos distritales que así lo establecían, situación que quedó totalmente dilucidada con la expedición del código nacional de policía, que radicó en cabeza de las inspecciones de policía, la vigilancia y control tanto de obras legales (con licencia) como de las ilegales (sin licencia).

Así mismo, se advierte que, el actuar deliberado y doloso de un tercero pudo permear y escapar al control de toda la institucionalidad, incluyendo a los compradores de estos inmuebles, porque para vender bienes inmuebles, el vendedor debe estar registrado a tal efecto, y de esa circunstancia no da cuenta el demandante con los elementos probatorios aportados en el proceso, esto es, si el verificó o constató esa condición en forma previa, lo establecido en el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979 modificadorio del artículo 2 de la Ley 66 de 1968, en forma adicional, a lo dispuesto por los Decretos 019 de 2012 en su artículo 185 y el Decreto 1077 de 2015 en los artículos 2.2.5.3.1. y 2.2.5.3.1., por lo tanto, se trató de un negocio particular, sobre el cual, nunca fue vinculado el Distrito, ni consultado para tales fines, caso en el cual, se hubiera podido percatar con antelación a la suscripción de los respectivos contratos

En cuanto al Hecho Décimo: Es cierto, pero se trata de una actuación administrativa adelantada por otra autoridad pública como la Superintendencia de Notariado y Registro, en ejercicio de sus competencias legales y constitucionales. No obstante, si quiero llamar la atención de su señoría, porque algo que dice la demandante en éste hecho es muy cierto, si no hay registro del inmueble, jamás se podría vender. Es decir, por más construido que se encuentre un edificio, sino existe un reglamento de propiedad horizontal, no podrán enajenarse las unidades inmobiliarias que se derivan del mismo, así mismo, la Ley exige para el registro el cumplimiento y verificación de una serie de requisitos que deben ser atendidos por las notarias que otorgaron tanto el reglamento de propiedad horizontal inicialmente, de donde nace la personal jurídica del edificio y sus unidades inmobiliarias para la venta, y de la compraventa después hacia los particulares, situación ésta que no es competencia, ni se encuentra bajo la inspección, vigilancia y control del Distrito.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

En cuanto al Hecho Décimo Primero: El estudio al que se refiere la demandante, se trata de un estudio preliminar no definitivo que fue adelantado por la Universidad de Cartagena, como consecuencia de una orden judicial proferida por la justicia penal que investiga las actuaciones adelantadas por los constructores de estos edificios, tendiente a verificar las reales condiciones en las que se encontraban la totalidad de edificios construidos por esta empresa criminal. Pero desde ya debemos advertir que, control, vigilancia e inspección en materia urbanística no es sinónimo de control de calidad de la obra, pues con relación a aquella, el único responsable es el Constructor, quien deberá asumir las consecuencias derivadas de vicios ocultos, como los planteados por la parte demandante, pues así lo establece la Ley 400 de 1997, por medio de la cual, se adoptan reglas en materia de construcciones sismo resistentes y se dictan otras disposiciones en materia constructiva.

En cuanto al Hecho Décimo Segundo: Es cierto, pero nos ratificamos en la respuesta dada al numeral anterior, que le sirve también a éste hecho. Sin embargo,

En cuanto al Hecho Décimo Tercero: Esta es la presunta recomendación de un estudio preliminar que no tiene el carácter de definitivo, pero que además lo que contiene es una recomendación o sugerencia, que puede ser o no acatada, y que debe tomarse con beneficio de inventario, habida cuenta que, en materia constructiva son múltiples las soluciones que se pueden desplegar a efectos de salvar una construcción de ésta índole, de hecho la Universidad de Cartagena en su primer informe, sostiene algo distinto en torno al punto crítico de demolición del edificio, dando a entender que puede ser reforzado estructuralmente para obtener su habitabilidad. En todo caso, se trata de una situación atribuible únicamente al constructor tal y como se ha expresado a lo largo de ésta contestación, no sólo porque así lo dice la Ley, sino además, porque le pongo este simple ejemplo gráfico para que su señoría lo tenga presente: imaginemos que dentro del presente asunto, el constructor hubiera obtenido una licencia urbanística de construcción en legal forma, que el Distrito a través de la Oficina de Control Urbano se hubiera encargado de la inspección, control y vigilancia de la misma, que la licencia dijera que el edificio debe contar con 4 columnas de “x” o “y” características para encontrarse estructuralmente acorde con lo exigido en la Ley, el profesional idóneo que se encargue de tal labor, simplemente se limitará a verificar que existan esas 4 columnas, pero no tiene porque saber ni vigilar que cuenten con el hierro o acero necesario para garantizar la estructura, toda vez que, lo anterior, significaría contar con profesionales especializados en las distintas fases constructivas sobre cada obra que se levante en la Ciudad, o tener que contar con los elementos tecnológicos necesarios para verificar que tal situación se cumpla durante los 7 días de la semana, mientras dure la construcción, lo que es materialmente imposible, y así no se hace el control urbanístico ni en los países del primer mundo, que podrían contar con los recursos no sólo económicos, sino de personal y técnico o tecnológico para ello.

En efecto, sobre este particular, lo que dispone la Ley 400 de 1997 es que la responsabilidad únicamente recae el constructor y los demás grupos de profesionales expertos que desarrollan el proyecto, tales como los distintos diseñadores y expertos en los campos arquitectónicos,

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

estructural, de suelos etc. Quienes además deberán tener la figura del supervisor técnico o interventor que es quien garantiza que se cumpla con los requisitos mínimos para que una obra nueva se considere habitable o que cumple con las especificaciones técnicas descritas en esa misma Ley.

En cuanto al Hecho Décimo Cuarto: Es cierto. Pero aclaramos que, En esa oportunidad el Distrito actuó de conformidad con lo preceptuado en la Ley 1523 de 2012, ley de gestión del riesgo y solo para precaver un daño contingente en salvaguarda de los derechos fundamentales a la vida e integridad personal de quienes habitaban dichas edificaciones, acorde con su deber constitucional o legal, en casos como estos, sin que por ese solo hecho, se estuviere aceptando responsabilidad administrativa, por el hecho ilícito cometido por los constructores.

En cuanto al Hecho Décimo Quinto: Es cierto. Es menester precisar que, la adopción de medidas urgentes en torno a este asunto, se produjo como consecuencia de una declaratoria de calamidad pública, que surgió a su vez, producto de una orden judicial en ese sentido, como medida cautelar, a efectos de evitar un daño contingente en la vida y e integridad física de los habitantes de un conglomerado de edificaciones construidas de manera irregular por unos constructores ilegales, y sin el cumplimiento de los requisitos legales.

En cuanto al Hecho Décimo Sexto: No me consta, deberá acreditarse en el decurso del proceso, pero dejo desde ahora expresa constancia que de los documentos remitidos con el traslado no existe ninguno que dé cuenta de la circunstancia fáctica anotada por el demandante en este numeral, No obstante, si tal situación fuere cierta, los únicos responsables de los defectos constructivos de que adolezca el edificio son sus constructores, por lo tanto no se trata de un hecho que pueda ser atribuible o imputable a mi representada. Con relación a éste punto deviene válido preguntarse, cuáles fueron los motivos que llevaron a la demandante a no exigir al vendedor póliza de calidad del bien adquirido, póliza de estabilidad de la obra, que garantizara su inversión?, no lo hizo porque fue negligente y actuó con omisión de su deber de cuidado, ante sus propios negocios, situación de la que no puede hacer responsable al Distrito, debiendo asumir ella su propia culpa.

En cuanto al Hecho Décimo Séptimo: No me consta que se pruebe por la parte demandante.

En cuanto al Hecho Décimo Octavo: Tómese como una confesión por parte de la demandante, quien sólo hasta ahora es que se percata que el Edificio en donde adquirió un inmueble no contó con licencia urbanística de construcción. Hecho éste que no es menor, por cuanto, no existe dentro del plenario, prueba siquiera sumaria que acredite solicitud, petición, queja o reclamo por parte de los demandantes, tendientes a percatarse de manera cautelar que, el inmueble adquirido o que estaba a punto de adquirir, cumplió a cabalidad con todas las especificaciones de índole técnico requerido para tal fin, lo cual es su responsabilidad como consumidor de un bien o producto, más aún, por el tipo de producto que se encontraba adquiriendo. Es así como la Ley 1480 de 2011, en su artículo 3 establece los derechos y obligaciones que rigen en forma general tanto para productores

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

o proveedores de un bien y servicio como para consumidores, y es así, como en su numeral 1.3. relacionado con los derechos lo siguiente: “1.3. *Derecho a recibir información: Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, **verificable**, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos.*”

De otra parte, el citado artículo también consagra como deber por parte del consumidor, en su numeral 2.1. lo siguiente: “2.1 ***Informarse respecto de la calidad de los productos***, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación”.

De lo anterior, se colige sin mayores elucubraciones sobre el particular, que los demandantes, también tenían uno deberes que hasta aquí no han acreditado haber cumplido, simplemente decidieron asumir un riesgo, para ahora no hacerse cargo de las consecuencias de sus propios actos.

No existe en el plenario, prueba siquiera sumaria que acredite que, los hoy demandantes presentaron petición, queja o reclamo antes las distintas autoridades Distritales, en procura de conseguir información respecto de las personas con las que realizó el negocio jurídico, y mucho menos respecto a la verificación o información suficiente respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico, para la promoción, construcción y enajenación de bienes inmuebles en jurisdicción del Distrito.

Luego entonces los demandantes, pretenden disfrazar su negligencia y propia culpa, en la presunta confianza generada por una eventual omisión en el ejercicio de las funciones por parte de las autoridades públicas encartadas, así como el demandante, ahora pudo obtener todas las pruebas relacionadas con la presunción de falsedad de la licencia que se exhibió para la construcción del edificio y del inmueble que nos ocupa, nada le impidió tener ese mismo deber de cuidado para la compra y de esta forma, no verse involucrado en este lamentable hecho, bastándole sólo la consulta ante las autoridades pertinentes.

Es decir, el demandante es muy diligente para acopiar pruebas en procura de derivar la responsabilidad de una autoridad, pero no mostró esa misma diligencia en la realización de su negocio, y pretende con ello, que se le resarza su actual situación, cuyas consecuencias, sólo son atribuibles a ellas como parte de un negocio jurídico que nace de la autonomía de la voluntad de los administrados.

En cuanto al Hecho Décimo Noveno: Con relación a éste numeral fáctico debemos precisar que, lo mínimo que se espera de una persona del común en la atención de sus negocios, es la debida diligencia que le imprima a sus actuaciones, en procura de no acrecentar los efectos derivados de un daño. Si tal y como el demandante lo afirma, todavía no sabe si el Edificio se encuentra o no apto para ser habitado (Más allá de lo expuesto en un estudio preliminar no definitivo), no se tiene certeza del daño en sí mismo concretado, sobre todo con relación a la calidad de la construcción, y

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

este hecho no es vinculante a la vigilancia, control e inspección urbanística, puesto que, control urbanístico no es control de calidad de las obras, la cual, siempre recaerá en el constructor. Si los perjuicios provienen de otro tipo de actuación, la acción o medio de control resarcitorio únicamente cobija a quien con su acción fue causa adecuada para la producción de los mismos, pues en materia constructiva así lo establece el artículo 2060 del Código Civil Colombiano para las obras nuevas.

Luego entonces, el daño surge como consecuencia del actuar deliberado omisivo de los compradores, por no tener en cuenta factores tales como el Good Will de los constructores, el tiempo de experiencia en estas lides, las garantías sobre la estabilidad y calidad del producto, debido a que no estaban comprando una bolsa de arroz en una tienda de esquina, sino un inmueble, que como tal, para la concreción del negocio, requiere no sólo una serie de formalidades legales con miras a encausar la transferencia del derecho de dominio, sino además aspectos relacionados con la seriedad y cumplimiento efectivo de la negociación, determinados en la persona o contraparte con la cual se realiza el negocio. En este contexto, si hasta aquí no esta acreditado la existencia de un daño, no se puede hacer el estudio de los demás elementos de la responsabilidad del estado, por lo tanto, no se concretan los elementos de la responsabilidad extracontractual.

Los compradores del inmueble hoy demandantes, tenían el deber de exigir la garantía del mismo o por defectos relativos a la construcción, así como la posibilidad de demandar por los vicios ocultos, únicamente al responsable de la construcción, todo ello, al tenor de lo expuesto en el artículo 2060 del Código Civil que textualmente dispone en su numeral tercero lo siguiente: *“3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final.”* Luego entonces, el presunto daño es atribuible a ellos mismos, por la forma como decidieron realizar un negocio particular, en el que nada tuvo que ver el Distrito.

En cuanto al Hecho Vigésimo: No me consta, deberá acreditarse en el decurso del proceso, pero No es cierto lo que se afirma en torno a la función de inspección, vigilancia y control, al tenor de la respuesta entregada al hecho anterior, no obstante, si es importante manifestar que, dentro de todo el andamiaje constituido, presuntamente criminal, hecho este que, insistimos, sigue curso en la investigación penal señalada por los demandantes, no se entiende cómo si no contaron los constructores con licencia urbanística de construcción y con los estudios técnicos y jurídicos necesarios para expedir un Reglamento de Propiedad Horizontal, tal hecho pudo pasar de manera desapercibida por parte de las notarías y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad. Una cosa es que, producto del crecimiento exponencial de construcciones que pululan en la Ciudad, el Distrito no cuente con las herramientas o recursos técnicos, humanos y económicos para ejercer la vigilancia y control a todas y cada una de las obras ilegales que se construyen en los límites de su jurisdicción, y que si no es a partir de una denuncia de la Ciudadanía, difícilmente se puede percatar de todas y, otra muy distinta es que, esa presunta actividad criminal llegue hasta una notaría y no

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

se percate, teniendo el deber de hacerlo en todos los casos, si la licencia presentada fue expedida en legal forma o no, si es real o adulterada, puesto que sin este trámite, los vendedores no hubieran podido registrar sus productos, y peor aún, sin que los calificadores de la Oficina de Registro también hubieran pasado por alto tal función al tenor de la Ley, porque son muchas las construcciones ilegales o irregulares que se construyen en una ciudad, de ahí lo difícil de su control, en cada manzana, en cada calle, o en cada barrio que compone al Distrito, pero no deben ser muchos los reglamentos de propiedad horizontal que se someten al escrutinio de personas expertas en la materia y que precisamente deben calificar la validez de dichos actos sometidos a su estudio para su posterior registro, o peor aún, que no acreditaron el registro para la enajenación de bienes dentro del respectivo Distrito, ni acreditaron el certificado de habitabilidad que se expide para tales efectos. En este sentido, se hubiera podido emitir una señal de alerta en torno a éste asunto, la cual se activó sólo cuando se cayó un edificio y se pudo desentramar toda la articulación presuntamente criminal dedicada a estos fines, en este contexto también le cabe culpa a la presunta víctima, quien de manera diligente, cautelosa y prudente debió investigar ante las autoridades distritales si la persona evidentemente contaba o no con los permisos necesarios, analizar su trayectoria, si gozaba de buena reputación entre el gremio de constructores, la experiencia para tales lides, y no solo acreditar esa diligencia para buscar estudios y demás pruebas, en forma posterior a tales hechos. Si en este caso, tales documentos no corresponden a uno expedido presuntamente en legal forma (Hecho este que se debate en la justicia penal y que todavía no ha quedado dilucidado), ¿Cómo pudo el Distrito enterarse del documento presuntamente adulterado por el constructor?, si precisamente no fue proferido por la autoridad que debió expedirlo y en esa medida nunca fue notificado al Distrito para su seguimiento, y no medió nunca una denuncia particular, consulta o queja en ese sentido en torno a esta construcción por parte del demandante en torno a licencia falsa o adulterada, en forma previa, durante o justo después de haberse construido el Edificio que en todo caso debió ser en una fecha anterior al año 2015 y en forma previa la enajenación de los inmuebles que además se segregaron (Reglamento de Propiedad Horizontal) y fueron registrados por otra autoridad registral en Colombia distinta del Distrito.

Por lo tanto, es falso que la causa adecuada del daño que reclama la demandante, provenga de la presunta omisión en la vigilancia y control urbanística por parte del ente territorial que represento, pues tal y como se ha advertido, tal circunstancia no es sinónimo de control de calidad de la obra nueva, y mucho menos la responsabilidad de responder por ella, de hecho si la obra, estuviera bien hecha, pudieran obtener la licencia de reconocimiento de la construcción sin ningún problema, de cumplirse con las formalidades y requisitos establecidos en la Ley para tales efectos, porque esa es una circunstancia administrativa menor, que se suple incluso con posterioridad al levantamiento del Edificio, aquí el real problema es que la estructura presenta serios inconvenientes en cuanto a la calidad de sus materiales, a la técnica con la que fue levantada que no cumple con los requerimientos exigidos en las normas de sismo resistencia y de carga estructural, situación que no es inherente ni atribuible al Distrito porque no es el constructor, ni a eso se refiere el alcance de sus competencias administrativas en materia de vigilancia, control e inspección urbanística. En términos coloquiales, yo puedo tener una obra levantada, pero si no tengo constituido reglamento de

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

propiedad horizontal y folios de matrículas abiertos para cada unidad habitacional de las que se compone el mismo, jamás podré vender mi edificio ni sacar réditos de éste, y esas son funciones que le competen a otras entidades no al Distrito. Pero también, al demandante le es exigible en un negocio, como mínimo exigir garantías de calidad del producto ofrecido, precisamente para que se ampare su inversión, y dentro del plenario no obra prueba alguna que de cuenta de la debida diligencia en éste sentido por parte del comprador hoy demandante.

EXCEPCIONES

1. HECHO DE UN TERCERO- WILFRAN QUIROZ RUIZ- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (NOTARÍA – OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS) y ENTIDAD FINANCIERA ENCARGADA DEL CONTRATO DE HIPOTECA- ausencia de responsabilidad en cabeza del Distrito de Cartagena por inexistencia de nexo de causalidad)

Reclama la parte actora con la presente demanda de reparación directa el reconocimiento de perjuicios producidos *“por las omisiones sistemáticas en sus deberes constitucionales y legales de inspección control y vigilancia de las actividades de construcción sin el cumplimiento de las normas técnicas, las normas urbanísticas ni las normas de sismo resistencia de inmuebles destinados a vivienda familiar”*

Cabe afirmar que, la parte actora desdibuja la responsabilidad que pretende endilgar en cabeza del Distrito de Cartagena y sus distintas dependencias con la afectación que alude, por cuanto incluso mi representada se incluye en tal afectación al existir un abuso y engaño por parte del vendedor constructor WILFRAN QUIROZ RUIZ, quien con su actuar aparentemente delictual, teniendo presuntamente nexos con el llamado clan Quiroz como lo relata el demandante en sus hechos, violentaron la buena de fe de los demandantes, así como de la entidad territorial, usando documentación presuntamente falsa y constituyendo de ella supuestos derechos que provinieron de presuntas actividades ilícitas de las cuales son los únicos llamados a responder. Entenderse de otra forma, sería tanto como hacer responsable a los entes territoriales de cada hurto o de cada estafa por el deber de protección de la honra y bienes al tenor de lo establecido en el artículo segundo de nuestra Carta Magna.

Es así como, lo que se presenta para el caso es una actividad presuntamente ilícita en cabeza del constructor y vendedor mencionado quien excedió límites legales y se valió de actividades presuntamente fraudulentas como lo fue presuntamente el uso de licencia de construcción falsa como lo reconoce la parte actora en su demanda, haciendo incurrir en error a los demandantes, constituyendo un engaño y estafa así como hacer incurrir en error a los funcionarios de las dependencias respectivas de la entidad territorial vulnerando la buena fe y legalidad que se presumen de las actuaciones adelantadas frente a esta, siendo esto un vicio oculto imposible de detectar por parte del Distrito de Cartagena y por el cual no se puede endilgar una responsabilidad de este ente territorial.

En este sentido, resulta clara la responsabilidad derivada de la relación contractual suscrita entre los vendedores y el hoy demandante como comprador, quien fue engañado y asaltado en su buena

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

fe por la otra parte contractual, siendo este, quien debe responder únicamente por los perjuicios que pudiere alegar ésta de lo sucedido.

Lo anterior sustentado en el Capítulo II de la Ley 1796 de 2016 “*por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones*” dedicado a la protección del comprador de vivienda, el cual, en su artículo 8 señala:

“Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación de una vivienda nueva, se presente algunas situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.”

Parágrafo: El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, El Gobierno Nacional reglamentará la materia.”

De estas causales mencionadas, el Código Civil menciona la de perecer el inmueble o amenazar en ruina en todo o en parte, por vicios de construcción o por vicios de materiales, equiparándose a la situación que afirma el actor padecer y que se pudo determinar de los estudios realizados a la edificación por lo que EL ÚNICO RESPONSABLE, en el caso de llegarse a probar los perjuicios aludidos serían los vendedores mencionados, debiendo absolverse a mi representada en el presente asunto.

Ahora bien, también resulta pertinente formular la excepción de hecho de un tercero respecto de los constructores, por cuanto tal y como se dijo desde la contestación a los hechos de la demanda, sus conductas fueron determinantes, imprevisibles e irresistibles para la producción del daño que hoy reclama la parte demandante.

El hecho de un tercero es una excepción de mérito que puede ser declarada aún de oficio por el juez, siempre que se cuente con todos los elementos de juicio necesarios relacionados con las condiciones para su estructuración² y, teniendo en cuenta que hubo un esfuerzo comprobado para hacer incurrir en el error a la administración, por cuenta de los artilugios y falsedades de los constructores, en tal virtud, es importante acotar esta excepción, máxime al considerar la

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A. Sentencia del 13 de febrero de 2013. Exp. 18148C.P. Hernán Andrade Rincón. “(ii) Que el hecho del tercero sea completamente ajeno al servicio, en el entendido de que ese tercero sea externo a la entidad, es decir, no se encuentre dentro de su esfera jurídica y, además, que la actuación de ese tercero no se encuentre de ninguna manera vinculada con el servicio (...) (iii) Que la actuación del tercero sea imprevisible e irresistible a la entidad (...) En relación con la imprevisibilidad, se señala que este elemento no se excluye la responsabilidad con la simple posibilidad vaga o abstracta de que el hecho pueda ocurrir, sino con la posibilidad concreta y real de que tal hecho pudiera ser previsto. Y en relación con la irresistibilidad, cabe señalar que ésta se vincula con juicios de carácter técnico y económico”

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

irresistibilidad a la que fue sometida la administración, elemento referido a la imposibilidad objetiva para evitar las consecuencias derivadas del hecho imprevisto.

De allí que, para la estructuración de la defensa jurídica de la entidad que represento, se le llama la atención del juez sobre el probado músculo financiero que de tal robustez le permitió a los constructores permear, no sólo al Distrito de Cartagena sino a otras entidades como las notarías que protocolizaron, los bancos y otras entidades financieras que financiaron el proyecto o la compra de los inmuebles y la Cámara de Comercio y/o CAMACOL que registró sus actividades comerciales, todas ellas con posibilidad de advertir con mayor antelación las irregularidades que se gestaban pero cuya omisión, finalmente, aumentó el grado de obstaculización y neutralizó a las autoridades Distritales, por lo menos hasta que se develó la red criminal bajo las circunstancias que hoy mejor se conocen.

Como es bien sabido, el hecho de un tercero es una de las causales eximentes de la responsabilidad, por cuyo mérito se imposibilita la declaración de responsabilidad extracontractual del Estado o se atenúa su gradación³, y consiste en la posibilidad de acreditar que un sujeto ajeno a las partes del proceso intervino en la configuración del hecho dañoso, incluso de manera tan determinante que el mismo no podría haber acaecido sin su participación, o por lo menos no con tal incidencia⁴.

Ahora bien, esta excepción no se puede confundir con un llamamiento en garantía, porque por ejemplo en los contratos de compraventa o de crédito se halla establecido el deber de responder por los vicios o defectos del inmueble. Lo anterior, por cuanto el vínculo que existe entre comprador y entidad financiera es ajeno al Distrito de Cartagena, lo que implica que el ente territorial no tiene relación de garantía alguna con esta institución.

Pero también son los únicos responsables los constructores del edificio donde se ubica el inmueble objeto de esta demanda, por cuanto de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 1796 de junio de 2016, vigente para la época de los hechos de este proceso, son estos los que deben responder únicamente por los defectos constructivos del edificio levantado, así:

“ARTÍCULO 1o. OBJETO. Generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO 2o. DEFINICIONES. Para efectos de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Constructor: Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia del 9 de junio de 2010. Exp. 18523. C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia del 18 de marzo de 2010. Exp. 18.357. C.P. Enrique Gil Botero.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

2. Enajenador de vivienda: Se entiende que es enajenador de vivienda nueva, quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales.

Cuando se constituyan patrimonios autónomos o personas jurídicas que se vinculen para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién responde por las obligaciones del enajenador durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial. Quienes omitan esta obligación, responderán solidariamente por el amparo de que trata la presente ley.

(...)

ARTÍCULO 4o. El artículo [18](#) de la Ley 400 de 1997, quedará así:

Artículo 18. *Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.*

Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

PARÁGRAFO 1o. *Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.*

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

PARÁGRAFO 2o. *Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de viviendas de uno y dos pisos de la Norma Sismorresistente NSR-10.*

PARÁGRAFO 3o. *La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.*

PARÁGRAFO 4o. *La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.*

Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.



ARTÍCULO 5o. El artículo [19](#) de la Ley 400 de 1997, quedará así:

Artículo 19. *Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.*



ARTÍCULO 6o. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN. *Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.*

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley [675](#) de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. (...)"

Ahora bien, aquí toca hacer una precisión, respecto a las competencias en materia de inspección, vigilancia y control urbanístico del Distrito:

Las licencias urbanísticas como actos administrativos de carácter particular y concreto, consolidan situaciones jurídicas y radican en cabeza de su titular una serie de derechos y obligaciones que deben ser objeto de control por parte de la autoridad encargada de realizar el control urbano.

Consecuentemente, el control urbano, así como el desarrollo de los proyectos urbanísticos luego de la expedición de la licencia urbanística es de competencia de las alcaldías municipales y distritales a través de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1801 del 2016 (Código de Policía) y lo establecido en el Decreto 1077 de 2015⁵, y con antelación a estas en las normas de carácter territorial que reglamentaban lo pertinente. Así las cosas, la ley establece que los alcaldes son los directamente responsables del control urbano de las edificaciones y del espacio público en su jurisdicción, para ello la ley ha dispuesto como obligación a cargo de los curadores urbanos, que al expedir una licencia urbanística⁶, cuando se realice una

⁵ Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.4.11 "Competencia del control urbano. Modificado por el art. 14, Decreto Nacional 1203 de 2017. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.(Decreto 1469 de 2010, art. 62)"

⁶ Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.2.9 "Obligación de suministrar la información de licencias. Con el fin de facilitar las funciones de evaluación, prevención y control de los factores de deterioro ambiental, los curadores urbanos o las entidades municipales encargadas de la expedición de licencias remitirán a la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, dentro de los primeros dos (2) días hábiles de cada mes, la información de la totalidad de las licencias de parcelación y construcción en suelo rural y rural suburbano que hayan otorgado durante el mes inmediatamente anterior. El curador urbano o la autoridad competente, expedirá sin costo el acto que reconoce la renuncia, contra el cual no procederá recurso, e

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

solicitud de reconocimiento de edificaciones⁷, o aun en los casos en que se rechace la solicitud⁸, se deberá informar a la autoridad encargada del control urbano, lo anterior para que de acuerdo a las facultades que le otorga el ordenamiento jurídico despliegue las acciones a que haya lugar, garantizando el cumplimiento efectivo de las normas urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como del interés general.

El ordenamiento jurídico ha creado herramientas para permitir llevar un control efectivo de las edificaciones, con la Ley 1796 de 2016 se creó la certificación técnica de ocupación que encuentra su finalidad en que “una vez concluidas las obras aprobadas en la licencia de construcción expedida por el curador urbano y previamente a la ocupación de la edificación, se debe expedir dicha certificación por un supervisor técnico Independiente en la cual debe constar que la edificación se ejecutó de conformidad con las especificaciones aprobadas en la respectiva licencia y de conformidad con la normatividad sismo resistente.

Fíjese que el legislador le atribuye esta responsabilidad al constructor y a un profesional independiente contratado por éste bajo su cuenta y riesgo, porque el legislador entiende que ni en los países del primer mundo, la inspección, vigilancia y control puede ejecutarse durante todas las etapas de la obra por parte de la autoridad pública pertinente, y mucho menos que ese control, inspección y vigilancia lleve aparejado el control de calidad de la construcción, pues son conceptos disímiles, debido a que tal situación, acarrearía en la práctica tener 24/7 profesionales en cada una de las ramas de la ingeniería pendiente de una obra legal (con licencia), y eso sin meter que, tocaría perseguir mediante el uso de cuadrillas destinadas a perseguir la ilegalidad (obras sin licencia) en cada calle, esquina, vereda o zona insular de la Ciudad que compone su territorio.

informará por escrito de esta situación a los demás curadores urbanos del municipio y a la autoridad encargada de ejercer el control urbano.”

⁷ Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.4.1.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. (...)Parágrafo 1. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar. Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.”

⁸ Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.11 “Información sobre licencias negadas. Cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la niegue pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano, indicando las razones por las cuales fue negada. En el evento que en el municipio o distrito exista la figura del curador urbano, este informará también a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada.”

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Es por ello, que se entiende que, de igual manera en la Ley 1796 de 2016 se determinó que la certificación técnica de ocupación es independiente del control urbano que la autoridad municipal y distrital debe ejercer, es decir que más allá de suplir la competencia de control urbano, pone en cabeza de un profesional una exigencia que asegure el cumplimiento efectivo de las normas urbanísticas cuando la obra este ejecutada⁹.

Ojo que antes que esta norma se encontrara vigente (Junio de 2016), para la época de celebración del negocio jurídico por parte del demandante (Diciembre de 2015) existía lo reglado por la Ley 400 de 1997 que palabras más o menos también ya consagraba las figuras a las que hicimos referencia, por lo que exigir al constructor todas las medidas de seguridad o cerciorarse de dicha situación en forma previa, es una responsabilidad de la cual, no se puede escapar la parte demandante.

Así las cosas, es propiamente el legislador quien ha delimitado las funciones de control urbano y de vigilancia de las obras, si bien el acto administrativo de la licencia contempla las condiciones de procedencia y cumplimiento de las normas urbanísticas, esta se activa cuando se le notifica o se le

⁹ Ley 1796 de 2016, Artículo 6 “Artículo 6°. Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia. A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento. Parágrafo 1°. En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes. En este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente. Parágrafo 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano. Parágrafo 3°. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

traslada la licencia expedida en legal forma al ente territorial. No obstante, como en este asunto, *lo que se deduce es que presuntamente no existió, jamás se activó dicha competencia, como ilustraremos más adelante, situación muy compleja para el ente territorial que represento.*

La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO con su omisión en las funciones de inspección, vigilancia y control del servicio público notarial y registral le dieron una apariencia de legalidad a unos actos jurídicos que no cumplían con todas las condiciones y requisitos exigidos por la ley para producir efectos jurídicos, la protocolización y registro de los actos relacionados, el desglobe y constitución del reglamento de propiedad horizontal del edificio PORTALES DE CARACOLES II sin la realización de un detallado estudio de títulos ni el análisis pormenorizado del instrumento a registrar, impidió que se pudieran advertir las irregularidades en la expedición de licencias y permisos utilizados para la construcción del referido edificio, como que este se edificó con una licencia de construcción que luego pasa a ser investigada por la justicia penal, permitiendo el desglobe del inmueble de mayor extensión y la conformación de la propiedad horizontal de la cual se deriva el apartamento 301 adquirido por el demandante del Edificio PORTALES DE CARACOLES II RPH y asignándole el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, que sirvió de base para la realización del negocio jurídico que hoy ocupa la atención de este proceso.

Además, porque esta entidad, fue la que ordenó bloquear los folios de matrícula inmobiliaria de tales inmuebles, para evitar su comercialización con posterioridad.

En nuestro ordenamiento jurídico, se considera que las autoridades que ejercen la función notarial y registral incurrieron en una doble omisión que dio lugar a que el negocio jurídico celebrado tuviera una apariencia de legalidad, para luego declararlo ilegal.

Lo anterior, teniendo como fundamento lo siguiente: De conformidad con lo establecido en el artículo 40 del Decreto 960 de 1970 “El Notario autorizará el instrumento **una vez cumplidos todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes**, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar.”

Es decir, en primer lugar, permitieron que se constituyera el reglamento de propiedad horizontal y se expidieran los correspondientes folios de matrícula de cada una de las unidades residenciales que surgió de la construcción del Edificio citado, sin verificar en ese instante la legalidad o no de la licencia urbanística de construcción, así como también de los demás documentos aportados como anexos del mismo.

Y en un segundo momento u oportunidad, permitieron que se efectuara la tradición de los apartamentos que constituyen el mencionado edificio, sin revisar que la respectiva licencia de construcción era espuria, pese a ser un documento que desde el inicio debía constar al momento de registrar la propiedad horizontal, el cual nuevamente se le puso de presente al pertenecer el inmueble objeto de venta a una copropiedad, más cuando deben solicitar el acto administrativo o resolución de aprobación de los planos de propiedad horizontal como anexo obligatorio a dicha escritura, al tenor de lo establecido en la Ley 675 de 2001.

La presunción de legalidad que se predica de las actuaciones de las entidades públicas tiene una implicación especial en el mundo del derecho, se considera entonces que, la emisión del acto

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

administrativo que materializa una actuación de la entidad se da conforme a derecho y en estricto cumplimiento del ordenamiento jurídico, y goza de tal presunción hasta tanto sea declarada su nulidad por autoridad competente. Este concepto de presunción se desprende del supuesto de que la entidad pública ha cumplido de manera integral con los requisitos de juridicidad preestablecidos en la creación del acto.

La documentación presentada por los constructores a los futuros compradores, contentiva de los permisos y licencias requeridas para iniciar las obras expedidas por autoridad competente, el aval de la Notaría con la protocolización de los actos jurídicos y los actos de apertura de Folios de Matrícula Inmobiliaria y posterior registro en la Oficina de Instrumentos Públicos le dieron una apariencia de legalidad a un negocio que desde el momento mismo de su iniciación se encontraba nulo y contradictorio al ordenamiento jurídico colombiano, ahora bien sin que eso, per se, excluya de responsabilidad a los ahora demandantes, en su deber de revisión del negocio que se encontraba estructurando, que insistimos desde la Ley contiene unos elementos específicos de ritualidad y formalidad previa a su realización y materialización.

La decisión de participar en el negocio de enajenación de inmuebles destinados a vivienda por parte del demandante estuvo amparada en todo momento por las actuaciones de la Notaría que intervino en este caso y de la Oficina de Instrumentos Públicos, las cuales se encuentran bajo la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo tanto es esta entidad la llamada a responder, por ser quienes dieron legitimidad al negocio jurídico que se estaba desarrollando y no advirtieron irregularidad alguna que pudiera alertar a las personas de los peligros a los que se exponían de participar en el referido negocio, y fue esa aparente legitimidad el factor principal y determinante, para la realización del negocio.

También es preciso señalar que, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, junto con las notarías desconocieron lo previsto en los artículos 35, 38 y 39 de la Ley 1579 de 2012, normatividad que señala lo siguiente:

“MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL.

“ARTÍCULO 35. TRANSVERSALIDAD DEL SERVICIO REGISTRAL. En procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro en las etapas previas y posteriores al mismo.

(...)

ARTÍCULO 38. INTEGRACIÓN DEL PROCESO DE REGISTRO. La gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro. En procura de este propósito, se deberán establecer mecanismos de integración e interoperabilidad soportados en las tecnologías de información vigentes entre entidades con participación directa o indirecta en los trámites asociados al registro inmobiliario.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

ARTÍCULO 39. APLICACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN EN EL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL. Para efectos de garantizar la interrelación efectiva y segura entre las diferentes entidades que participan en trámites asociados de manera directa o indirecta al servicio registral en el marco de las políticas y regulaciones de interoperabilidad y Gobierno en Línea en la Administración Pública, se deberán prever mecanismos que, debidamente soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario.”

Como se puede determinar del contenido de los citados artículos, es la Superintendencia de Notariado y Registro y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en garantía de la seguridad y confiabilidad del proceso de registro, debía tener una interrelación con las demás entidades que intervienen en el proceso de registro tanto en las etapas previas o posteriores del mismo.

Con relación a éste punto, es menester precisar que, la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena junto con las Notarías de este mismo Circuito, no dispuso como era su obligación de los elementos tecnológicos para verificar la autenticidad u originalidad de los documentos presentados para registro, tampoco existió, una interrelación o comunicación con la Curaduría Urbana del Distrito, ni con las demás autoridades distritales encargadas del control urbanístico a efecto de avisar tal situación, sobre todo en cuanto a la necesidad de contar con el permiso actualizado de enajenación de inmuebles u obra nueva en la jurisdicción del Distrito, o de la certificación de habitabilidad de los inmuebles expedida por la autoridad.

Prueba de esto, es que la entidad demandada solo a partir de la ocurrencia de esta situación estableció un procedimiento de validación de licencias urbanísticas, a través de la INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 7 del 12 de marzo de 2018, con el fin de que los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos del país, pudieran confrontar la copia física del acto administrativo (licencia) que tengan en su poder, en tiempo real, al momento de autorizar un instrumento público e inscribirlo respectivamente. Lo anterior, significa que la red criminal presuntamente desplegada, pudo permear todo el sistema y escapar al control, por lo tanto, no estamos en presencia de una situación que fuere fácilmente advertible para todos los involucrados.

Dicho proceso de validación que se repite fue implementado con posterioridad a los hechos narrados en esta demanda, se adelanta a través de la página web de los Curadores Urbanos. Esto demuestra, que con anterioridad la entidad demandada no tenía una interrelación eficaz con los demás organismos y entidades que intervienen en el proceso registral.

Otras de las medidas adoptadas por la demandada, luego de la omisión en que había incurrido, fue i) el proyecto denominado “REPOSITORIO DE LICENCIAS URBANAS”, a través de la Oficina de Tecnologías de la Información-OTI y, ii) la Resolución No. 3895 del 18 de abril de 2018, “por medio

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

de la cual se establecen los requisitos mínimos técnicos del papel de seguridad para el otorgamiento de licencias urbanísticas y reconocimiento de edificaciones y se decide su implementación”.

En consecuencia, nótese que tales obligaciones correspondieron a una entidad pública distinta del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena.

Así mismo, nos enseña el artículo 196 del decreto en cita, que *Cuando se trate de irregularidades que le sean imputables, el Notario responderá de los daños causados siempre que aquellas sean subsanables a su costa por los medios y en los casos previstos en el presente Decreto.*

Adicional a lo anterior, establece el artículo 209 y 210 que la vigilancia sobre los actos notariales será ejercida por el Ministerio de Justicia a través de la Superintendencia de Notariado y Registro.

2. HECHO DE LA VÍCTIMA .-

Responsabilidad de la que, si bien se dijo en acápite anterior es determinante del obrar ilícito y fraudulento del vendedor del apartamento y por el cual debe responder en su totalidad, también tienen injerencia los hoy actores, por cuanto recaía en cabeza de estos la diligencia propia de los negocios jurídicos, este de índole privado, característica de lo que este suscribió con el señor Quiroz Luna en calidad de constructor promotor del proyecto, en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes.

Por tanto, con su comportamiento negligente y de poco cuidado, al no procurar un estudio de conveniencia, serio y exhaustivo de los documentos con los que los vendedores sustentaron la compraventa, permitió que estos vendedores configuraran el comportamiento engañoso del que hoy depreca un perjuicio. En el expediente no reposa la prueba, a través de la cual, se acredite que los demandantes, tuvieron su debida diligencia para la celebración del negocio jurídico por la compra de su apartamento, y desde la cual se le pueda endilgar una responsabilidad al Distrito, y que haya tenido por finalidad constatar que el constructor vendedor, cumplió con todos los requisitos formales y de índole técnicos exigidos por la Legislación **o que en la práctica tuviese permiso de la autoridad Distrital para enajenar bienes inmuebles de conformidad con la Ley, o que la construcción contó con la inspección y vigilancia de las autoridades urbanísticas, o peor aún que contaran con el certificado de ocupación.**

La parte demandante también fue negligente en la realización de un estudio de títulos equivocado, sobre todo en lo que tiene que ver en su cautela para la verificación de las licencias de construcción, de los planos y demás documentos técnicos relacionados con la construcción del edificio, lo que incluye el reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto, existió una descuidada inspección técnica al momento de realizar los ESTUDIOS DE TITULOS Y DEMÁS DOCUMENTOS SOPORTES DE LA NEGOCIACIÓN, así como al momento de realizar los avalúos en donde también debieron corroborar la información jurídica del inmueble, a través de los cuales fijaron y establecieron el monto de sus respectivos negocios etc.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Es así como la Ley 1480 de 2011, en su artículo 3 establece los derechos y obligaciones que rigen en forma general tanto para productores o proveedores de un bien y servicio como para consumidores, y en su numeral 1.3. relacionado con los derechos establece lo siguiente: “1.3. *Derecho a recibir información: Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos.*”

De otra parte, el citado artículo también como consagra como deber por parte del consumidor, en su numeral 2.1. lo siguiente: “2.1 Informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación”.

De lo anterior, se colige sin mayores elucubraciones sobre el particular que, los demandantes, también tenían uno deberes que hasta aquí no han acreditado haber cumplido, simplemente decidieron asumir un riesgo, para ahora no hacerse cargo de las consecuencias de sus propios actos.

No existe en el plenario, prueba siquiera sumaria que acredite que, los hoy demandantes presentaron petición, queja o reclamo antes las distintas autoridades Distritales, en procura de conseguir información respecto de las personas con las que realizó el negocio jurídico, y mucho menos respecto a la verificación o información suficiente respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico, para la promoción, construcción y enajenación de bienes inmuebles en jurisdicción del Distrito. Luego entonces los demandantes, pretenden disfrazar su negligencia y propia culpa, en la presunta confianza generada por una eventual omisión en el ejercicio de las funciones por parte de las autoridades públicas encartadas.

Así como el demandante, ahora pudo obtener todas las pruebas relacionadas con la presunción de falsedad de la licencia que se exhibió para la construcción del edificio y del inmueble que nos ocupa, nada le impidió tener ese mismo deber de cuidado para la compra y de esta forma, no verse involucrado en este lamentable hecho, bastándole sólo la consulta ante las autoridades pertinentes, más aún, cuando se trata de un negocio que amerita formalidades y requisitos especiales para su concreción, y por lo tanto, no sólo pueden escudarse bajo una supuesta omisión de los deberes funcionales de los entes públicos encartados, desconociendo lo que dispone la Ley para la compra de este tipo de proyectos y de todos los trámites que un verdadero y real estudio del título implica.

Es decir, el demandante es muy diligente para acopiar pruebas en procura de derivar la responsabilidad de una autoridad, pero no mostró esa misma diligencia en la realización de su propio negocio, y pretende con ello, que se le resarza su actual situación, cuyas consecuencias, sólo son atribuibles a ellas como parte de un negocio jurídico que nace de la autonomía de la voluntad de los administrados.

Esto agregando la responsabilidad que recae en cabeza de los intervinientes en el asunto, esto es, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Notaría respectiva al haber realizado el estudio de títulos al momento de otorgar escritura pública que desenglobó el inmueble y haber protocolizado el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad de la que el hoy

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

demandante adquirió su bien inmueble respectivamente, sin haber efectuado la debida revisión de la legalidad de las licencias urbanísticas por el constructor como era su deber de obligatorio cumplimiento, entre otras cosas porque las instancias administrativas involucradas hacen parte de su estructura y se encuentran bajo su inspección, vigilancia y control así como también exigir el respectivo permiso de enajenación de bienes inmuebles, Certificación de habitabilidad o de ocupación - paz y salvo de la oficina de Control Urbano para la habitabilidad del inmueble entre otras, de que trata el Decreto 1077 de 2015. En consecuencia, fíjese como el actuar indebido y poco diligente de otras autoridades que si tienen la obligación legal de constatar los documentos que se exponen, pudo haber sido causa generadora del eventual daño que alega haber sufrido.

Luego entonces, las responsabilidades se circunscriben a la mera relación contractual pactada entre el comprador y vendedor con la anuencia de las partes intervinientes, sin que esto alcance la esfera de competencias del ente territorial, ya que como bien se explicó se presumen la buena fe y legalidad de las actuaciones de los ciudadanos, y no está en cabeza del Distrito de Cartagena las obligaciones anteriormente descritas.

Es necesario tener presente que el principio de la relatividad de los contratos indica que un contrato sólo generará obligaciones entre las partes que en él participan, no siendo el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena parte del contrato suscrito entre el hoy demandante y el señor Quiroz Luna.

En efecto, así como el Distrito no fue consultado sobre si se debía o no suscribir contrato de compraventa por el bien inmueble que se adquirió por parte de los compradores, tampoco puede endilgársele responsabilidad sobre los efectos jurídicos derivados de tal actuación, así se traten de defectos constructivos, porque tal hecho surge de la liberalidad contractual pregonable entre los contratantes, por lo tanto, son los llamados a asumir las consecuencias que se deriven de sus actos.

Así por ejemplo, tampoco existe en el plenario la prueba plena, de que el comprador hubiera constatado si el vendedor, contaba con la experiencia necesaria para la construcción de edificios, si gozaba de buena reputación entre el gremio, si contaba con la autorización respectiva por parte del ente territorial para la comercialización de este tipo de productos, que insistimos por su naturaleza difieren sustancialmente de la compraventa de cualquier otro tipo de bienes y servicios, porque requieren de una habilitación en ese sentido otorgada por la autoridad Distrital de planeación y Superintendencia de Industria y comercio, tal y como era su deber legal, de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016 y con antelación por el Decreto 1077 de 2015.

Tal hecho se pregona de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil que explícitamente se refiere a la construcción de edificios por precios fijos y enumera las reglas para derivar la responsabilidad de los constructores con relación a éste tipo de situaciones, así:

“(…)

3.Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.”

Aunado a ello, es dable señalar que una de las obligaciones legales que emanan del contrato de compraventa, caracterizado por ser de ejecución instantánea en tanto su prestación principal – entregar la cosa por el precio- y que se cumple de inmediato o en forma breve en cabeza del vendedor, es la de garantizar el saneamiento por los vicios ocultos o redhibitorios de la cosa vendida después de su terminación, debiendo para ello, aportar unas pólizas de garantía sobre la edificación, precisamente para garantizar la calidad y estabilidad de la obra.

Esta obligación de saneamiento surge, cuando el comprador ve disminuida la capacidad de goce o la utilidad de la cosa adquirida por defectos o desperfectos, desgastes, etc. que la afecten total o parcialmente, caso en cual, en el derecho común, tendrá acción para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos (art. 1914 C.C.).

Vicios que eran ocultos y alejados de las esferas de competencia del Distrito de Cartagena, configurados en un contrato del cual no hizo parte y que, por lo tanto, no fue activo en la producción del daño que hoy alega la parte actora, no teniendo que ser el ente territorial, el que entre como garante, a responder por asuntos que no son de su resorte (Pues eso no lo cobija la inspección, vigilancia y control de obras, al no ser control de calidad), bajo la premisa inefable de que no fue consultado en forma previa a la realización del negocio jurídico, a efectos de verificar la legalidad del producto sobre el cual recaía el negocio, y de que, dentro del presente asunto, se cumplieron a cabalidad con todos los requisitos y condiciones necesarias de índole técnico o jurídico que permitiesen la realización del negocio en forma segura y tranquila.

Así pues, entendiendo que el comprador adquiere obligaciones y responsabilidades al momento de celebrar un negocio jurídico, en este caso de índole privada, y los intervinientes en el mismo adquirieron responsabilidades en cuanto al estudio acucioso del asunto, no habiéndose cumplido a cabalidad ninguna de estas, no tiene porque el Distrito de Cartagena responder por la voluntad de los particulares en virtud de su autonomía para ello.

Es importante ahondar sobre la excepción presentada con relación al hecho de culpa exclusiva de la propia víctima, aspecto relevante a tener presente dentro del sub-lite, ello por cuanto tal y como se ha advertido y aparece arrimado al expediente, el Distrito emprendió en forma oportuna las acciones pertinentes, no sólo para evitar que las familias afectadas –en contra de su voluntad de oponerse a las medidas de seguridad-, sufrieran el daño cuyo reconocimiento demandan, sino además lo determinante que en el resultado pudiera haber sido la falta de cuidado mínimo en la verificación previa de la información suministrada por el constructor, de la que es responsable el comprador de un inmueble bajo cualquier circunstancia y que constituye un deber del que no puede desprenderse ni endosar de manera alguna, lo que conducirá, en el escenario menos favorable para la administración, a la declaración de responsabilidad compartida y su respectiva graduación por parte del fallador de instancia.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

En efecto, respecto al desarrollo jurisprudencial de la culpa consciente¹⁰ es decir, aquella que se configura cuando el autor conoce los daños que pueden ocasionarse con un acto suyo pero confía imprudentemente en evitarlos, como la definición que de la culpa grave tiene el artículo 63 del Código Civil, es bien sabido que la conducta negligente de los compradores, como eventualmente la de la entidad financiera que obró como acreedor hipotecario en éste negocio específico, se equipara al dolo, supuesto de hecho que se invita a destacar desde el inicio del presente litigio.

En dicho sentido, los esfuerzos probatorios se enfilarán a demostrar que ni los demandantes ni la entidad financiera con la que suscribieron el contrato de leasing indagaron oportunamente en la veracidad de las credenciales de los constructores con quienes negociaron la compra y venta de los inmuebles y que dicha negligencia no sólo ayudó, sino que fue determinante para la configuración del daño antijurídico que sufrieron.

En aras de afianzar esta excepción, es importante que el juez precise y constate con el material probatorio allegado por la demandante, y a través de la decisión que desate esta instancia, si con relación a éste asunto, antes de que se hicieran públicas las irregularidades en las construcciones por el clan Quiroz y sus asociados o demás colaboradores, las víctimas, en este caso los demandantes, tuvieron la oportunidad de promover investigaciones administrativas para buscar el cese a la vulneración de alguno de sus derechos que, con ocasión de los hechos ya conocidos, hubiesen tenido vocación para revelar cualquier tipo de corruptela anticipadamente e igualmente indagar sobre qué desarrollo y resultado obtuvieron, de manera que si las víctimas promovieron previamente tales acciones, si se pueda derivar del conocimiento previo que de la situación tenían y la gestión inoportuna de su deber de denunciar o controlar las presuntas construcciones irregulares por parte del ente territorial que represento.

3. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EN CABEZA DEL DISTRITO DE CARTAGENA

De conformidad con lo expuesto, al no configurarse los elementos de la responsabilidad en cabeza del Distrito de Cartagena al no existir acción u omisión que genere el hecho del cual se derivó el daño que ventila el actor con la presente demanda no es posible imputar responsabilidad en cabeza de este ente territorial.

Lo anterior por cuanto ya se determinó que la producción del daño surge como consecuencia de la actuación del vendedor quien, indujo en error fraudulentamente al demandante, para la compra de

¹⁰ *“En ese orden de ideas, se puede señalar que en ocasiones el hecho o la conducta de quien ha sufrido el daño pueden ser, en todo o en parte, la causa del perjuicio que ésta haya sufrido. En el primer supuesto –conducta del perjudicado como causa exclusiva del daño–, su proceder desvirtuará, correlativamente, el nexo causal entre el comportamiento del presunto ofensor y el daño inferido, dando lugar a que se exonere por completo al demandado del deber de reparación. Para que el demandado se libere completamente de la obligación indemnizatoria se requiere que la conducta de la víctima reúna los requisitos de toda causa extraña, en particular que se trate de un evento o acontecimiento exterior al círculo de actividad o de control de aquel a quien se le imputa la responsabilidad. En el segundo de tales supuestos –concurrencia del agente y de la víctima en la producción del perjuicio–, tal coparticipación causal conducirá a que la condena reparatoria que se le imponga al demandado se disminuya proporcionalmente, en la medida de la incidencia del comportamiento de la propia víctima en la producción del resultado dañoso”.* Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 19 de mayo de 2011, M.P. William Namén Vargas. Exp. 2006-00273

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

un bien inmueble con una licencia de construcción aparentemente legal, cuando en realidad se encontró presuntamente con la falsedad de la licencia de construcción.

Que las causas determinantes del mismo son las omisiones en cabeza de los integrantes mencionados en los anteriores argumentos de defensa quienes obviaron obligaciones de su resorte y competencia como fue:

- El actuar ilícito del vendedor que hizo incurrir a todas las partes restantes intervinientes en error por su proceder.
- La omisión en cabeza del comprador y los intervinientes en la línea de estudio del negocio jurídico de Desenglobe y Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio PORTALES DE CARACOLES II (Notaria, Oficina de Registro) en el estudio de la autenticidad de las licencias de construcción aportadas para respaldar la escritura y el reglamento de copropiedad horizontal y a la exigencia de la garantía de cumplimiento, calidad y estabilidad de la obra en cuanto al método constructivo, respecto a la idoneidad del vendedor constructor en la ejecución de esta actividad.

Afirma y reconoce la parte actora este primero mencionado, cuando relata en sus hechos y alegaciones que, a los vendedores se le imputaron la comisión de eventuales delitos. Que hace parte del denominado Clan Quiroz.

Que la responsabilidad de estos últimos mencionados ha sido reconocida por los órganos de vigilancia e inspección en materia comercial como se desprende de la Resolución 6727 de fecha 02 de febrero de 2018 proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio con ocasión de la solicitud elevada por el Distrito de Cartagena en procura de apoyar a las personas que padecieron del actuar ilícito del clan Quiroz de conformidad con el considerando noveno de la misma.

Que en la misma se ordenó como actuación administrativa al Señor Wilfran Quiroz y sus restantes familiares como constructores y/o vendedores de 16 edificaciones construidas con todas las falencias e irregularidades ya mencionadas durante todo este escrito, RECONOCIMIENTO Y PAGO DE SUBSIDIO DE ARRIENDO TEMPORAL a los propietarios residentes, propietarios no residentes o arrendatarios de estos inmuebles para garantizar su derecho a una vivienda digna.

Que solo en el eventual caso de incumplimiento por parte de estos, sería el Distrito de Cartagena en virtud de la declaratoria de calamidad pública y/o desastre quien asignaría a los hogares un subsidio mensual. Empero, tal situación cambió en reciente pronunciamiento de la justicia penal, donde el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias fue reconocido también como una víctima más de la actividad ilícita de este grupo constructor, derivada de sus actuaciones ilícitas.

Que aún, continuando en incumplimiento y omisión de sus obligaciones los señores Quiroz y su familia, el Distrito de Cartagena en cumplimiento de esta orden administrativa y otras de carácter judicial respecto al tema profirió la Resolución 1472 de 2018 y la Resolución 2268 de 2018 que la adicionó y modificó, pretendiendo así la protección de aquellos que se vieron inmiscuidos en estas actividades delictuosas y de lo que aún no se han osado en responder.

Que es clara la orden de la Superintendencia y reconoce como únicos responsables del incumplimiento de los deberes y derechos de los hoy compradores, y ausencia de calidad, seguridad e idoneidad en el producto entregado a los integrantes de la familia Quiroz en cabeza del señor Wilfran Quiroz Ruiz.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Que, en virtud de las investigaciones posteriores y conocimiento que se fuere teniendo al respecto de edificaciones similares y con condiciones parecidas, la entidad territorial toma decisiones con la finalidad de atender y salvaguardar a las personas que se han visto afectadas con el actuar delictivo de este clan, de donde se desprende el actuar de los señores Quiroz como ya se expuso, pero esta actuación sólo se enmarca en la salvaguarda de los derechos e intereses colectivos, y como medida preventiva para aminorar el riesgo que pueda derivar en un daño mayor y evitar un desastre respecto de tales edificaciones y para las familias que habitaban en estos edificios.

Adicional a lo expuesto, no puede ni debe perderse de vista por el fallador que, al tenor de lo expuesto en la demanda en el acápite de hechos, la compraventa sobre el inmueble se produjo en el año 2015, a tan solo meses de antelación con relación al desplome del edificio en el barrio Blas de Leso de esta Ciudad, es decir a fecha actual, han pasado más de 5 años calendarios de haberse construido el edificio donde se encuentra ubicado el mismo. La caducidad de la inspección y vigilancia del control urbanístico sobre las obras opera a los 5 años de haberse finiquitado las mismas, por el sólo transcurrir del tiempo de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, caso en el cual, lo que debe operar es la figura del reconocimiento de la construcción. En este caso, la administración Distrital actuó en debida forma dentro de ese lapso, cuando advirtió el entramado presuntamente criminal respecto a esta organización, qué debido al modo de operación, no era fácilmente advertible y logró escapar del control estatal, ello es así, porque por un lado las autoridades municipales jamás fueron notificadas de la expedición en legal forma de una licencia urbanística de construcción para la realización de visitas periódicas a la obra conforme a las normas que regulan la materia. Mientras que por otro, construían con visos de legalidad, mediante la implementación de artilugios como el uso de vallas informativas en apariencia legales y con documentos presuntamente adulterados o falsificados que les permitía sortear a las autoridades que ejercían el control a las obras ilegales (Alcaldías Locales e inspectores de policía), siendo por ello la administración una víctima más de su actuar, junto con sus agentes, quienes repetimos no tienen dentro de sus funciones, salvo una irregularidad muy clara o manifiesta, acreditar o verificar la autenticidad o legalidad de un documento público, de ahí el éxito de su operación hasta ese momento.

Ahora bien, la competencia para el ejercicio del control urbanístico se activa cuando el curador urbano expide la correspondiente licencia urbanística de construcción, como en este caso, precisamente, no se contó presuntivamente con aquella, no pudo llegar al conocimiento cierto de la administración para la realización de las visitas de control de obra que señala la Ley, en consecuencia, derivar una responsabilidad estatal en este sentido es absurda, sobre una actividad irregular o ilícita, sobre la cual, no ha quedado demostrado en el proceso que se le comunicó a la administración y esta no actuó, y que producto de esa negligencia u omisión el constructor fue que pudo levantar su edificio. De por sí, el control de obras legales en Colombia es complicado, por la carencia de recursos destinado para tales fines, es más complicado de las ilegales, sino media una denuncia, petición o queja que ponga en conocimiento de la autoridad, y que provenga de la comunidad o del propio afectado con aquella.

Así mismo, se advierte que, la normatividad urbanística que fija el deber que tienen los entes territoriales para la realización de la inspección, vigilancia y control de obras, no señala una regla clara, expresa, que determine la forma como debe hacerse, la periodicidad de estas visitas a obra, y el tipo de profesionales (Si expertos o no) durante cada una de las etapas constructivas, en cuyo caso, siempre habrá de tener en cuenta las limitantes de recursos técnicos, humanos y financieros para ello, pues no puede pretenderse que el Distrito tenga en cada obra que se construye en la

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Ciudad en forma permanente 24/7, personal técnico capacitado para que verifique el cumplimiento de las normas técnicas constructivas, porque a eso no se contrae el control urbanístico, ni mucho menos que disponga de los elementos tecnológicos para determinar si se cumplió con la capacidad de Acero o hierro necesarios para garantizar la sismo resistencia.

Por esta razón, considero que, en este sentido las normas que regulan la materia son verdaderos mandatos de optimización, que se cumplen en la mayor medida posible, entenderlo de otra forma, significaría que, a manera de ejemplo o símil con esta materia, el Estado sería siempre responsable en todos los casos de hurto o de homicidios (Se tenga o no conocimiento por parte de sus agentes), sólo porque el artículo segundo de la Constitución Política señala que es su deber velar por la vida, honra y bienes de todos los habitantes de su territorio. En esta materia, también existe una corresponsabilidad o cuando menos una concurrencia de culpas entre los sujetos intervinientes en este proceso, porque la cuestión es tan sencilla como esta, se adquiere un inmueble sin consultarle al estado, pero apenas se adviertan vicios o falencias ocultas gravísimas que ponen en riesgo la estructura de la edificación adquirida, entonces la responsabilidad no es del constructor con quien realice el negocio, quien, de acuerdo con la Ley civil y la normativa colacionada, me debe garantizar mediante pólizas la estabilidad, calidad y cumplimiento de la cosa vendida, si no que, es más fácil demandar y decir ante esta instancia, venga Estado y respóndame por su presunta omisión, pero mientras tanto yo, suscribo un contrato, y no verifico la calidad del constructor para estas lides, los años de experiencia que tiene desarrollando este tipo de proyectos, la seriedad o cumplimiento en anteriores proyectos, si cuenta con la autorización para enajenar este tipo de inmuebles, las garantías que me da, porque no estoy comprando una bolsa de arroz en la tienda de la esquina, encontrándose todo eso previamente regulado y debe encontrarse registrado y avalado por la autoridad pertinente que no es el Distrito (Sino la Superintendencia de Notariado y Registro, Notarías y la Oficina de Registro de Instrumentos Público), el cumplimiento irrestricto de cada una de las obligaciones emanadas del tema técnico, es que las normas deben ser analizadas en su contexto y no solo deslindar del ordenamiento aquellas que me sirven para endilgar responsabilidad, porque ¿Dónde quedan mis deberes como consumidor de un bien o producto?, nadie puede sacar provecho de su propia incuria o culpa, y si bien, comparto el hecho que se debe salvaguardar la vida de las personas, el patrimonio particular ni más faltaba, pero entonces producto de un mal negocio, sobre el cual, no se actuó diligentemente, debemos dilapidar y farrear el patrimonio público?, considero que la respuesta a este interrogante es un rotundo NO, cada uno también debe asumir su propia responsabilidad y consecuencia sobre sus actos.

Con las pruebas que aportó a esta contestación, se dará cuenta su señoría que, es falso que el Distrito no cumplió con su función de inspección vigilancia y control urbanístico, por cuanto, podrá advertir que sí lo hizo, respecto a otras muchas obras, acorde con los recursos humanos, técnicos y tecnológicos de que disponía en ese momento para tales efectos.

Por todo lo anterior, debe determinarse que, no es el Distrito de Cartagena el llamado a responder por esta serie de eventos, por todas las razones ya expuestas en esta contestación, y que contrario a alguna omisión o falla, con lo anteriormente dicho, ha demostrado el claro interés de salvaguardar y proteger a aquellas personas que, aun teniendo injerencia y responsabilidad en la consecución del daño que alegan, hoy les embarga una necesidad de solución.

La imposibilidad jurídica y fáctica del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias para conocer las irregularidades.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Respecto a éste asunto, deviene imperioso acotar sobre la imposibilidad jurídica y fáctica que tuvo el Distrito de Cartagena para conocer con suficiente antelación, de las irregularidades en los procesos de solicitud y adjudicación o concesión de licencias de construcción, así como de expedición de matrículas inmobiliarias por parte de la oficina de registro de instrumentos públicos, por tratarse de actividades desplegadas por otras autoridades y que derivaron del actuar presuntamente ilegal o irregular de sus artífices, o por lo menos, no antes del colapso del edificio Blas de Lezo II, momento a partir del cual se desplegaron las acciones necesarias en materia penal y administrativa, y dentro del término de caducidad de las acciones.

La imposibilidad en comento, constituye un argumento válido de defensa para el Distrito, toda vez que, el montaje criminal presuntamente liderado por los señores Quiroz y la totalidad de sus colaboradores, tenía tal dimensión y alcance que, no sólo entorpeció las labores de los funcionarios del Distrito, por la dificultad que el tema amerita, en cuanto a disposición de recursos económicos, de personal permanente sobre cada obra que se construya en la Ciudad, a efectos de constatar si la construcción es legal o ilegal, más aún si no se contó nunca con información o denuncias respecto a éste caso en particular y me refiero a la ilegalidad de la construcción, sino que además, porque los presuntos constructores e involucrados con este medio de control, manipularon la totalidad de la información ante las notarías y las entidades que financiaron el valor de los inmuebles.

No puede desconocer su señoría, que no existe en materia de estudio de títulos, personas más avezadas que el personal de que disponen las entidades financieras para estos menesteres, y si toda esta cadena pudo escapar a dicho control, siendo que a ellos le llegó a sus manos la información específica de la situación y del edificio donde se realizaría con posterioridad el negocio jurídico en el cual ellos también intervinieron, imagínese el Distrito cuyos recursos son limitados a este respecto, los funcionarios son personas naturales no sobrenaturales.

4. Excepción de Falla relativa del servicio.

La jurisprudencia ha acogido el concepto de la relatividad de la falla del servicio, según el cual resulta imposible exigirle de manera absoluta al Estado que prevenga cualquier tipo de daño, debido a que no tiene la capacidad de brindar una protección personalizada a cada individuo que integra el conglomerado social.

El concepto fue esbozado y desarrollado por el profesor Jean Rivero en los siguientes términos:

“El juez, para apreciarla [se refiere a la falla del servicio], no se refiere a una norma abstracta; para decidir, en cada especie, si hay falta o no, él se pregunta, lo que en ese caso debía esperarse del servicio, teniendo en cuenta de la dificultad más o menos grande de su misión, de las circunstancias de tiempo (períodos de paz, o momentos de crisis), de lugar, de los recursos de que disponía el servicio en personal y en material, etc.”

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

“De ello resulta que la noción de falla del servicio tiene un carácter relativo, pudiendo el mismo hecho, según las circunstancias, ser reputado como culposo o como no culposo.”¹¹

Sobre el particular, el Consejo de Estado ha precisado:

“Ahora, la obligación de seguridad que corresponda prestar al Estado en un evento determinado, conforme a la jurisprudencia que la Sala ha desarrollado desde vieja data, debe determinarse en consideración a su capacidad real de prestar ese servicio, atendidas las circunstancias concretas, bajo el criterio de que “nadie está obligado a lo imposible” (...)

Con el fin de precisar aún más el concepto, la Sala, en providencia dictada antes de la expedición de la actual Constitución, señaló que el cumplimiento de las obligaciones del Estado debía examinarse a la luz del nivel medio que se espera del servicio, según su misión, las circunstancias y los recursos de que disponía, de tal manera que se presentaría la falla cuando el servicio se prestaba por debajo de ese nivel medio...”¹² (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Las circunstancias analizadas son un “destacado” ejemplo de lo anterior: Un constructor inescrupuloso, amparándose en estructuras jurídicas fraudulentas burló la vigilancia y control del Estado y defraudaron a personas que, guiadas por su confianza ciega, adquirieron los inmuebles y sin previa verificación adecuada del negocio que realizaron.

En ese sentido, no tenía el Distrito de Cartagena -ni ninguna de sus entidades- posibilidad de contrarrestar el engaño del que también fue víctima ni, mucho menos, le estaba dado interferir en los negocios privados de cada ciudadano en particular que, dicho sea de paso, eran estos quienes tenían, privilegiadamente, la posibilidad de descubrir y denunciar los artificios que los estafadores ejecutaban, por eso, insistimos, si el Distrito no fue nunca consultado para la realización del negocio, ¿por qué debe responder por el ejercicio libre de la autonomía de la voluntad de los hoy demandantes?.

Entonces, deviene válido resaltar la hipótesis de la falla relativa del servicio, considerando que se trató presuntamente de una empresa criminal elaborada que usaba licencias legítimas para su duplicación, lo cual fraguó un engaño difícil, en el cual incluso cayeron grandes instituciones financieras. En ese sentido, la Alcaldía tampoco tenía la facilidad de darse cuenta de la ilegitimidad de las operaciones, pues en apariencia (Utilización de vallas informativas que hacían para desviar la atención de las autoridades encargadas de las obras ilegales y que se pensara que estaban siendo vigiladas o inspeccionadas por las autoridades encargadas del control de obras legales) y en la documentación, todo parecía estar bien.

Respecto de la falla relativa, el Consejo de Estado ha dicho lo siguiente:

También ha sostenido que el mandato que impone la Carta Política en el artículo 2 inciso 2, consistente en que las autoridades de la República tienen el deber de proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades “debe

¹¹RIVERO, Jean, Derecho Administrativo.

¹² Sentencia del 6 de marzo de 2008, exp. 14443, M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

entenderse dentro de lo que normalmente se le puede exigir a la administración en el cumplimiento de sus obligaciones o dentro de lo que razonablemente se espera que hubiese sido su actuación o intervención acorde con las circunstancias tales como disposición del personal, medios a su alcance, capacidad de maniobra etc., para atender eficazmente la prestación del servicio que en un momento dado se requiera”, así, las obligaciones que están a cargo del Estado –y por lo tanto la falla del servicio que constituye su trasgresión–, han de mirarse en concreto frente al caso particular que se juzga, teniendo en consideración las circunstancias que rodearon la producción del daño que se reclama, su mayor o menor previsibilidad y los medios de que disponían las autoridades para contrarrestarlo.

Se le exige al Estado la utilización adecuada de todos los medios de que está provisto, en orden a cumplir el cometido constitucional en el caso concreto; si el daño se produce por su incuria en el empleo de tales medios, surgirá su obligación resarcitoria; por el contrario, si el daño ocurre pese a su diligencia no podrá quedar comprometida su responsabilidad¹³.

Precisamente, una vez se percata la institución de la primera señal de alarma, esto es, la caída del edificio Portales de Blas de Lezo II, procede a realizar todas las actuaciones necesarias para proteger a la población, por lo cual, impide que este tipo de situaciones continúen sucediendo y realiza el correspondiente estudio técnico de las obras ejecutadas por aquellos.

En ese sentido, es necesario que el juez pueda realizar un estudio, del caso en concreto, en el entendimiento de las especiales circunstancias que rodearon los hechos planteados con la demanda, que se tratan precisamente de la comisión de un delito que buscaba impedir a toda costa que las autoridades se percataran de la inexistencia de las licencias y demás permisos requeridos, pues estos estaban falsificados; y no de una manera ordinaria y evidente, sino que precisamente se valían de documentos verdaderos para hacerlos pasar por los aplicables a las obras, cambiando únicamente los puntos de ubicación.

Bajo estas consideraciones, la administración fue engañada, lo cual menguó su capacidad de maniobra en ese momento; pero a pesar de ello, cuando pudo darse cuenta de la situación y en cumplimiento de sus funciones, descubrió la operación delictiva mediante la denuncia ciudadana, la llevó ante las autoridades pertinentes y adelantó todas las actuaciones necesarias para proteger a la población frente a las obras, mitigando el riesgo y por lo tanto, la producción final de un real perjuicio que involucrara más vidas.

De hecho la administración distrital fue reconocida como víctima dentro del proceso penal que se surte, porque así lo ha considerado la propia justicia penal, al darse cuenta que el hecho delictivo desplegado por los constructores logró engañar a las autoridades. Para ello aportamos la constancia de ésta prueba.

El deber de vigilancia y control urbanístico, no implica en consecuencia, la obligación de tener un profesional 24/7 al frente de una obra, o mantener cuadrillas policivas verificando en cada recoveco

¹³ Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección A. Sentencia del 14 de septiembre de 2011. Rad: 66001-23-31-000-1998-00496-01. MP: Mauricio Fajardo Gómez.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

de la ciudad persiguiendo la ilegalidad, porque no se tienen los recursos para ello, sobre todo para atacar tantos frentes, calles, callejones, caminos, veredas o la zona insular.

Ni siquiera en los países desarrollados este control se ejerce de esta forma, entre otras cosas porque, la norma no fija las condiciones de tiempo, modo o lugar en que se debe realizar la vigilancia y control de una obra, la periodicidad de las visitas o el profesional experto que se debe mantener para ello, lo que significaría que en las distintas etapas constructivas se tendrían que emplear los profesionales adecuados y contar con un equipo multidisciplinario siempre dispuesto sólo para el cumplimiento de dicha obligación, como si Colombia fuera un país económicamente solvente para la realización de tal cometido, es decir, no se puede confundir Dinamarca con Cundinamarca.

En esta medida también, es importante precisar que, control urbanístico no significa control de calidad sobre lo construido, pues tal responsabilidad, recae únicamente sobre el constructor, por esta razón, las normas del código civil y las demás descritas en la contestación de esta demanda, señalan dicha obligación y responsabilidad únicamente en el constructor, promotor o vendedor del proyecto y no en los entes territoriales. Bajo este contexto, los defectos constructivos de que adolecen los inmuebles como el del presente asunto, no pueden ni deben ser atribuidos al ente territorial, puesto que, la sola determinación por parte de la justicia penal de que el constructor contó para su propósito con documentos reales a los que adulteró para la ejecución de su plan y de esta forma otorgarle visos de legalidad a su actuación, determinan la intención dolosa de aquel, en la cual el estado también resultó engañado, y lo que da cuenta es de magnificencia para la comisión de un delito y no de una omisión, sobre la cual, el ente territorial que represento, deba responder.

En punto con lo anterior la Ley 1796 de 2016 señala en su artículo segundo lo siguiente:

“ARTÍCULO 2°.Definiciones. Para efectos de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Constructor: Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.

2. Enajenador de vivienda: Se entiende que es enajenador de vivienda nueva, quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales.”

Ahora bien, usted dirá que la norma por ser del año 2016, no es aplicable a éste caso, cuya vigencia se proyecta mucho más atrás de Agosto del 2016, fecha de celebración del negocio jurídico, no obstante esta norma introdujo unas modificaciones a una anterior que es la Ley 400 de 1997 que define las responsabilidades en materia constructiva, que palabras más palabras menos dispone lo mismo.

Entre otras cosas, estas normas plantean la figura del supervisor técnico, que debe ser pagado por los constructores y que hace las veces de interventoría, cosa distinta a la inspección, vigilancia y control que debe hacer el ente territorial que represento, para garantizar el cumplimiento de la

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

licencia, tratándose de obras legales, pero las ilegales precisamente no cuentan con estas, porque con ellas lo que se comete es un delito de espaldas a las autoridades.

5. Falta de legitimación por activa para reclamar la totalidad de los perjuicios materiales

Es importante destacar que los demandantes, en esta demanda, si tienen la calidad de deudores hipotecarios por lo tanto no son los verdaderos afectados con ésta situación, encontrándose únicamente legitimados para reclamar dichos perjuicios la entidad financiera con la que suscribió el contrato de Hipoteca, que al tenor de lo expuesto en la demanda es Banco Caja Social S.A.

En ese sentido, es importante poner de presente esto al fallador, para que no se realicen concesiones sobre indemnizaciones o daños materiales que los demandantes no han acreditado haber pagado de sus propios recursos.

Entre otras cosas porque hasta aquí no se acreditó el pago del dinero establecido en los documentos que dan cuenta del negocio jurídico particular.

6. CUALQUIER OTRA QUE RESULTE PROBADA DENTRO DEL PROCESO

Solicito, igualmente, se declare cualquiera otra excepción que resulte probada durante el transcurso del presente proceso.

PETICIÓN

En conclusión, Por todo lo anteriormente explicado, solicitamos que NO prosperen las excepciones propuestas y se exima de cualquier cargo y condena a mi representada por las razones aquí expuestas.

PRUEBAS Y ANEXOS

DOCUMENTALES

- a) Poder y anexos.
- b) Copia de la Resolución 6727 de fecha 02 de febrero de 2018 proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
- c) Copia de sólo algunas de las actas de inspección y vigilancia realizadas por las entidades distritales, que a guisa de ejemplo, dan cuenta que sí se realizaron con relación a muchas obras en la Ciudad, pero por la connotación del entorno es muy difícil sobre todas las de una urbe. Identificadas con los Nos. 0034, 0036, 00037, 0038, 0039, 0040, 0041.
- d) Copia del acta de Audiencia Preparatoria de fecha 04 de Agosto de 2021 del Juzgado Séptimo Penal del Circuito con funciones de conocimiento dentro del proceso penal con radicado No. 13-001-6001128-2017-05625-00 seguido contra Wilfran Quiroz Ruiz y otros por los presuntos punibles de Urbanización Ilegal, Falsedad y otros.

KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA CARTAGENA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

DOCUMENTALES MEDIANTE OFICIOS

Por la premura de la situación y de los términos perentorios para ejercer esta contestación, se le solicita al juzgado lo siguiente:

Oficiar a la Oficina de Control urbano del Distrito para que remita con destino a éste proceso, todas las actas de inspección y vigilancia realizadas sobre obras, durante los años 2014 y 2015 fecha en la que se debió levantar y construir el edificio donde se ubica el inmueble objeto de éste debate, con la única finalidad de acreditar que el Distrito y sus autoridades urbanísticas si ejercieron control y vigilancia de las obras, no necesariamente debe ser de esta obra en particular.

En igual sentido oficiar a la Alcaldía Local No.3 para que remita con destino a éste proceso, todas las actas de inspección y vigilancia realizadas sobre obras, durante los mismos años anteriores, esto es, 2014 y 2015, fecha en la que se pudo levantar y construir el edificio donde se ubica el inmueble objeto de éste debate, con la única finalidad de acreditar que el Distrito y sus autoridades urbanísticas si ejercieron control y vigilancia de las obras, no necesariamente sobre esta obra específica.

Así mismo, solicitamos a su señoría que se sirva oficiar al Juzgado Séptimo Penal del Circuito de Cartagena con funciones de Conocimiento, para que remita con destino a este proceso, copia de la grabación de la audiencia virtual preparatoria (Continuación) celebrada el pasado 4 de Agosto de 2021, donde se admitió al Distrito Turístico y Cultural Cartagena de Indias como víctima dentro de ese proceso.

De igual forma que se Oficie a la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito, para que remita con destino a este proceso, todas las copias de los pagos por concepto de subsidio de arriendo entregados a los demandantes hasta la fecha en que se solicite la prueba por parte de su Despacho.

NOTIFICACIONES

- **DISTRITO DE CARTAGENA:** Barrio Centro diagonal 30 No. 30-78 Plaza de La Aduana.
notificacionesjudicialesadministrativo@cartagena.gov.co
- **EL APODERADO:** Bocagrande, Cra. 3 N° 8-06, Edificio Montelibano Of. 502-A, Cartagena, Colombia. Dirección electrónica oficial para notificaciones y demás asuntos:
- kludyanga@hotmail.com .
- A los demandantes y demás intervinientes en este asunto en las direcciones anotadas con la demanda.

Del señor Juez,



KAROL JOSE LUDYAN GARCIA
CC. 9.096.884 de Cartagena
T.P. 111.505 C. S. de la J.