

Cartagena de Indias D.T y C, mayo de 2021

Doctora

MARIA AGDALENA GARCIA BUSTOS

Juzgado Quinto Administrativo del Circuito de Cartagena.

E.S.D.

RADICADO: 13001-33-33-005-2020-00125-00

MEDIO DE CONTROL: REPARACION DIRECTA

DEMANDANTE: NINFA CONRADO DAVID Y OTROS

DEMANDADO: DISTRITO DE CARTAGENA Y OTROS

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

Señora Juez,

EDGAR ALFREDO VASQUEZ PATERNINA, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.047.445.641 de Cartagena, Bolívar, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional N° 251.468 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial del **DISTRITO DE CARTAGENA**, según poder y documentos que anexo, respetuosamente a usted manifiesto que por medio del presente escrito **CONTESTO LA DEMANDA Y PRESENTO EXCEPCIONES DE MERITO** dentro del trámite de la referencia, todo lo cual hago de la siguiente manera:

TEMPORALIDAD DEL ESCRITO

El artículo 172 del CPACA establece que de la demanda se correrá traslado al demandado, al Ministerio Público y a los sujetos que, según la demanda o las actuaciones acusadas, tengan interés directo en el resultado del proceso, por el término de treinta (30) días, plazo que comenzará a correr de conformidad con lo previsto en los artículos 199 y 200 de este Código y dentro del cual deberán contestar la demanda, proponer excepciones, solicitar pruebas, llamar en garantía, y en su caso, presentar demanda de reconvenición.

En este caso, el correo electrónico de que trata el artículo 199 del CPACA (modificado por el CGP), fue recibido por el DISTRITO DE CARTAGENA el 19 de febrero de 2021, es decir que el término de treinta (30) días para contestar la demanda, empezó a correr el 26 de marzo de 2021, luego de que transcurrieran 25 días después de haber recibido el correo electrónico de que trata la norma en cita. En ese entendido de las cosas, el término de traslado de la demanda corre hasta el 12 de mayo de 2021. Por todo lo anterior, al presentar este escrito de contestación de la demanda me encuentro dentro de la oportunidad procesal para hacerlo.

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO DE LOS HECHOS

Sobre los hechos alegados por la parte demandante, y con fundamento en el material probatorio que reposa en el expediente, algunos hechos me constan e inclusive imputables a un tercero, es decir, los señores Emis y Eusebio Quiroz Ruiz; respecto a otros hechos, no me constan, razón por la que me atengo a lo que resulte probado en legal forma dentro del proceso y guarden conexidad con las pretensiones de la demanda.

Del primero al tercer hecho: Son parcialmente ciertos, el Distrito de Cartagena en cumplimiento de su deber de vigilancia, hizo de forma inmediata y diligente tomando todas las gestiones pertinentes para contrarrestar y denunciar las irregularidades urbanísticas cometidas por los constructores, especialmente por los señores Quiroz y sus hermanos, El Distrito de Cartagena realizó las labores pertinentes para salvaguardar la vida de los propietarios, por ello no es sensata la afirmación realizada por el actor de ser los actores involucrados por parte de la entidad, cómplice de las actividades ilegales de los constructores, sobre todo si se tiene en cuenta que la entidad se hizo parte como víctima dentro del proceso penal adelantado contra los hermanos de los señores QUIROZ RUIZ, proceso este que se adelanta por el desplome del edificio Portales de Blas de Lezo. Como es de público conocimiento, en la ciudad se presentó el día 27 de abril de 2017 el siniestro sucedido en el Edificio Portal de Blas de Lezo II el cual colapsó por fallas estructurales y patológicas, ocasionando el fallecimiento de veintiún (21) personas, en su mayoría trabajadores del constructor, quienes prestaban sus servicios en la construcción de este edificio., hecho que puso el estado de alerta esta práctica ilegal por parte de la familia Quiroz.

Al cuarto hecho: El deber de cuidado y revisión en la expedición de los instrumentos públicos donde se consignan las compraventas y el registro de este es única y exclusivamente responsabilidad de la notaria que expide la escritura y de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como se explica en los fundamentos de derecho de esta contestación.

Al hecho quinto: Es falso, El Distrito fue objeto de engaño por parte de los señores constructores, ya que exhibían datos de licencias falsas, lo que les permitía evadir el control urbanístico que hace el Distrito de Cartagena en su jurisdicción.

Al sexto hecho: El deber de cuidado y revisión en la expedición de los instrumentos públicos donde se consignan las compraventas y el registro de este es única y exclusivamente responsabilidad de la notaria que expide la escritura y de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como se explica en los fundamentos de derecho de esta contestación.

Del hecho séptimo al hecho once: Es parcialmente cierto, las indagaciones conllevaron a que dicha responsabilidad es exclusiva de la CONSTRUCTORA QUIROZ y/o WILFRAN QUIROZ, quienes violando las normas urbanísticas y el Plan de Ordenamiento Territorial - POT- construían el edificio; estos señores aceptaron cargos en el ámbito penal acogiéndose a sentencia anticipada por algunos delitos que le fueron imputados por la Fiscalía Seccional Cuarta (4ª) de Cartagena, entre eso, construcción sin el cumplimiento de los requisitos legales o Urbanización ilegal. El Distrito fue objeto de engaño por parte de los señores constructores, ya que exhibían datos de licencias falsas, lo que les permitía evadir el control urbanístico que hace el Distrito de Cartagena en su jurisdicción.

Es falso, El Distrito fue objeto de engaño por parte de los señores constructores, ya que exhibían datos de licencias falsas, lo que les permitía evadir el control urbanístico que hace el Distrito de Cartagena en su jurisdicción.

Del décimo segundo al hecho decimo tercero: No me constan las circunstancias de modo, lugar y tiempo que se relatan, los cuales conllevaron según su dicho a un contrato de compraventa del apartamento 203 del Edificio VILLA VANESSA; será objeto de controversia y reconocimiento por parte del despacho.

De acuerdo a lo afirmado por la parte actora y de conformidad con la copia anexa del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-221018 y copia de la escritura pública de 17 de Octubre de 2013, autorizada por la Notaría Primera de Cartagena, el actor adquirió el apartamento 203 del edificio VILLA VANESSA.

Del décimo cuarto al hecho decimo quinto: El deber de cuidado y revisión en la expedición de los instrumentos públicos donde se consignan las compraventas y el registro de este es única y exclusivamente responsabilidad de la notaria que expide la escritura y de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como se explica en los fundamentos de derecho de esta contestación.

Al hecho dieciséis: no me consta.

Del hecho diecisiete al hecho veinte: El Distrito de Cartagena en cumplimiento de su deber de vigilancia, hizo de forma inmediata y diligente tomando todas las gestiones pertinentes para contrarrestar y denunciar las irregularidades urbanísticas cometidas por los constructores, especialmente por los señores Quiroz y sus hermanos, El Distrito de Cartagena realizó las labores pertinentes para salvaguardar la vida de los propietarios. No me consta, es una afirmación del actor. De conformidad con la ley 1579 de 2012, es de obligatorio cumplimiento ordenar apertura de actuación administrativa cuando el folio de matrícula inmobiliaria no refleje la real y verdadera situación jurídica. En el caso que nos ocupa, seguramente la ORIP- Cartagena tomó la decisión de bloquear los folios porque existen indicios de irregularidades en el proceso de calificación cuando se presentó el reglamento de propiedad horizontal, es decir, cuando se hizo sobre el predio de mayor extensión.

El Distrito de Cartagena, contrató estudios con la Universidad de Cartagena y Universidad Nacional. Estudio que fue notificado por la Jefe de la Oficina Asesora para la Gestión del Riesgo de Desastre, quien de manera diligente tomó las acciones pertinentes para salvaguardar la integridad de los propietarios y arrendatarios de los apartamentos. Los estudios se contrataron a través del Contrato Interadministrativo 19-91-17 y Contrato de consultoría No. 047-2018. En dichos estudios se concluyó que Las edificaciones en estudios **NO** cumple con la normatividad aplicable como el Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 45 de 1989, Ley 400 de 1997 y sus decretos modificatorios y reglamentarios y Reglamentos NSR-10, presenta baja calidad de los materiales, presenta patologías que afectan la estabilidad de los materiales y los elementos estructurales, es calificada como NO HABITABLE y en ALTO RIESGO DE COLAPSO. Por todos los hallazgos anteriormente citados, se llega a la conclusión inequívoca de recomendar a la Alcaldía de Cartagena de Indias la demolición total de la edificación por los riesgos que entraña para los residentes, colindantes y transeúntes debido a que se encuentra un riesgo sobreviniente que puede desencadenar una situación catastrófica.

De lo anterior, se concluye que el responsable de las irregularidades cometidas en la construcción de este tipo de edificaciones, es responsabilidad exclusiva de los señores QUIROZ RUIZ.

Al hecho veintiuno al veinticuatro: no me consta, debe solicitarse traslado del proceso penal enunciado por el accionante.

Del veinticinco al treinta y dos: no me consta.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones formuladas en esta acción, que tengan relación con el Distrito de Cartagena por carecer de razones de hecho y de derecho, teniendo en cuenta que las actuaciones administrativas emanadas de la dependencia del Distrito se encuentran dentro del marco de la legalidad respectiva para ello y los procedimientos sujetos o específicos poseen su debido fundamento y sustento jurídico.

Desde ya me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones incoadas en el medio de control objeto del presente memorial, por considerarlas carentes de derecho para pedir contra mi representada, de soporte fáctico y jurídico, tal como lo desarrollaré más adelante.

Solicito señora Juez, que mediante Sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se sirva denegar las súplicas de la demanda por cuanto el Distrito de Cartagena no ha quebrantado las normas o preceptos Constitucionales y legales que se alegan haber vulnerado y por ende, la omisión que se le endilga a mi mandante jamás ha existido; a contrario sensu, existen méritos y pruebas que demostraran que se trata de un hecho exclusivo de las víctimas como causal eximente de responsabilidad patrimonial, e incluso en el caso hipotético de existir responsabilidad, no sería el Distrito en responder sino los socios de LOS SEÑORES QUIROZ RUIZ, en su condición de constructor como persona natural, quienes irresponsablemente realizaba construcción sin el cumplimiento de los requisitos legales y urbanísticos como lo fue el EDIFICIO VILLA VANESSA; por tanto es este sujeto el llamado a responder por los daños que eventualmente haya causado a la parte actora. En este orden, se solicitará la vinculación al presente proceso a fin de que en caso de una eventual sentencia condenatoria se esta la llamada a responder patrimonialmente.

En este orden, por supuesto que si se realizó contrato de compraventa entre los constructores señores QUIROZ RUIZ del apartamento 203 del edificio VILLA VANESSA, identificado con el folio y los actores, a través de la escritura pública de 17 de Octubre de 2013, autorizada por la Notaría Primera de Cartagena, debidamente inscrita en el folio de matrícula citada, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, genera dos posibles responsables y acciones distintas: **i).** El actor debió demandar la resolución del contrato de compraventa y solicitar la indemnización por el incumplimiento contractual del vendedor contemplada y acordada por las partes tanto en el contrato de compraventa como en la promesa de compraventa; y **ii)** La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO faltó en su deber de supervisión y revisión en las Notarías donde se autorizaron las escrituras y su posterior inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, omitiendo el cumplimiento revisión de las escrituras no sólo de las ventas sino del instrumento de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH), el cual según dicho del propio actor y por la apertura de la actuación administrativa que cursa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ES FALSA y que dieron origen a los apartamentos del edificio en mención.

LO QUE SE DEBATE/PROBLEMA JURÍDICO:

En el presente asunto litigioso, el problema a resolver antes de decidir sobre la responsabilidad patrimonial del Distrito de Cartagena en el presente asunto, consiste en determinar: Si el Distrito de Cartagena tiene responsabilidad patrimonial por omisión en los daños causados con ocasión de la construcción ilegal del Edificio VILLA VANESSA.

En el problema jurídico planteado en precedencia, la parte actora es de la posición que debe declarase administrativa y patrimonialmente responsable al Distrito de Cartagena, por los daños antijurídicos de orden material y moral que por su presunta omisión se le ocasionaron a la parte actora con ocasión de la construcción ilegal mencionada, y consecuencia de ello, se condene al Distrito de Cartagena al pago de las pretensiones incoadas por la parte demandante

Manifiesto al Despacho, que me opongo a la prosperidad de las pretensiones de la presente Acción de Medios de Control con pretensión de Reparación Directa contra mi poderdante, con la cual se pretende que se declare la responsabilidad patrimonial, y su consecuente resarcimiento económico, por las razones jurídicas que a continuación detallo.

RAZONES DE LA DEFENSA

En términos generales, la responsabilidad patrimonial extracontractual del Estado, supone la existencia de una **obligación jurídica de carácter reparativo o indemnizatorio** que, predicada respecto del Estado, **consiste en la obligación jurídica de éste de resarcir económicamente los daños** que cause a las personas con su accionar, bien con su **conducta activa** (actos y operaciones administrativos) como con su **conducta pasiva** (omisiones).

Es por ello, que **(i)**, se trata de una **relación de hecho** entre un sujeto activo (el Estado) que produce un daño y un sujeto pasivo que lo padece (víctima). El **sujeto pasivo**, por regla general será un particular; pero hay que admitir la posibilidad de que el sujeto pasivo (víctima) pueda ser una persona de derecho público, como titular de los derechos afectados, tal como está regulado en el Art. 140 CPACA; **(ii)**, esa relación de hecho (el daño que causa un sujeto a otro), se convierte en una **relación jurídica** que genera obligaciones y se constituye en fuente de derechos, en la medida en que produce una **consecuencia jurídica**, como lo es la **obligación de su reparación**.

Ahora bien, con la expedición de la Constitución Política de 1991 constituye un hecho muy importante en la evolución del fundamento de la responsabilidad patrimonial del Estado en la medida en que, por primera vez a nivel constitucional, se establece de modo explícito un único y general fundamento del tema de la responsabilidad estatal, tanto de carácter contractual como extracontractual, cuya base es la llamada **teoría del daño antijurídico**.

En efecto, el artículo 90 de la Carta, se dispuso:

*“El Estado responderá patrimonialmente por los **daños antijurídicos que le sean imputables**, causados por la acción la omisión de las autoridades públicas”.*

“En el evento de ser condenado el Estado a la responsabilidad patrimonial de uno de tales daños, que haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravosamente culposa de un agente suyo, aquél deberá repetir contra éste”. (Cursivas, negrillas fuera de texto).

En consecuencia, se pasa de predicar la responsabilidad patrimonial del Estado por **todo daño antijurídico** que cause por acción u omisión de sus autoridades, bien que ésta sea **lícita o ilícita, contractual o extracontractual**, entendiéndose por tal clase de daño, **aquél que la persona no está en la obligación jurídica de soportar**.

Visto lo anterior, dentro del contexto de la demanda si bien es cierto se relacionan hechos que pueden conducir a un posible daño patrimonial del orden material y moral a la parte actora con ocasión de la Construcción del Edificio Portales los Caracoles II, no es menos cierto que ninguno tiene un nexo causal directo ni indirecto atribuible al ente territorial que represento, ya que la presunta falla se dio en el contexto de la construcción de la copropiedad, la cual fue realizada por los señores EMIS Y EUSEBIO QUIROZ RUÍZ, quienes son responsables directos eventualmente por los daños ocasionados a los demandantes.

En ese sentido, con base en las pruebas aportadas por la demandante y los hechos alegados, predicamos que existe una responsabilidad de índole extracontractual donde los responsables son los señores EMIS Y EUSEBIO QUIROZ RUÍZ por las fallas en la estructura del Edificio VILLA VANESSA, que conllevó al BLOQUEO DE LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARAS, lo cual a la luz de nuestra legislación civil debe ventilarse por la justicia ordinaria.

Es pertinente resaltar que las fallas o defecto que presentó la construcción fue de índole patológico, ocasionando problemas estructurales de patología que se dieron en el desarrollo de la construcción de la obra, siendo responsable única y exclusivamente el constructor de la obra, lo

que permite concluir que la falla que presentó la estructura patológica del edificio Portales de los Caracoles II, es exclusiva del Constructor.

En este orden, al no estar probado la causa del daño y su nexa causal, no puede predicarse responsabilidad patrimonial del Distrito de Cartagena, y menos cuando la parte demandante ha manifestado en el libelo de la demanda que los presuntos daños fueron ocasionados por el constructor; por lo que de existir o determinarse responsabilidades de índoles patrimoniales en el presente asunto, la responsabilidad resarcitoria recaería sobre la Constructora y no el ente territorial que represento.

Es claro entonces que, en efecto, salvo en contadas excepciones, generalmente previstas en la ley, en relación con el daño, **siempre se requiere su demostración**, además de la del hecho dañoso y la relación de causalidad existente entre uno y otro.

Por lo expuesto en precedencia, comedidamente, solicito al despacho del señor juez, exonerar de cualquier responsabilidad patrimonial al DISTRITO DE CARTAGENA, y en su defecto, y teniendo en cuenta el criterio objetivo impuesto por el legislador con la Ley 1437 de 2011, se sirva condenar en costa a la parte demandante.

La parte demandante fundamenta la supuesta falla del servicio por omisión citando el deber de vigilancia que impone la ley 388 de 1997 y Decretos reglamentarios, afirma que la confianza legítima fue violada ya no por la actividad delictiva desplegada de los Quiroz sino por el Distrito de Cartagena al permitir que estos particulares ofertaran las viviendas sin ejercer el control debido, además debe responder por el daño antijurídico causado a los demandantes por la posición de garante. “No importando que el riesgo venga de un tercero que actuó de forma inescrupulosa y descontrolada a su libre albedrío”, pero que además recalca no hubo intervención.

En el caso concreto, la parte demandante alega falla del servicio desde la omisión del deber de vigilancia de normas urbanísticas, ante el actuar delictivo de los Quiroz. No ha existido tal omisión-aquí lo que hubo fue toda una organización delictiva por parte de la familia Quiroz Ruiz, que sobrepasó los límites legales llegando incluso a la falsedad en documento público, como es el caso de licencias de construcción gemelas, es decir las licencias falsas que las montaban sobre licencias reales, estas falsas estaban a nombre de los Quiroz y las verdaderas a nombre de otras personas expedidas con fechas diferentes, aunque con el mismo número, o cambiaban los números de las legalmente existentes para montar lo que ellos mostraban a sus compradores induciendo en error en la venta del inmueble y realizar una estafa o abuso de confianza a los demandantes, haciendo construcciones sin el cumplimiento de los requisitos legales o urbanización ilegal entre otros tipos penales. Aunado a esto, los estudios efectuados por la U. de Cartagena y la U. Nacional fueron determinantes para arrojar la mala calidad de los materiales, y daños estructurales que presentaban las edificaciones, ello como un vicio oculto de la cosa que le era imposible detectar al Distrito de Cartagena sin los estudios mencionados y el derrumbe de Portales de Blas de Lezo II, que fue lo que disparó las alarmas de estos constructores.

SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO/ARTÍCULO 140 CPACA – LEY 1437 DE 2011

Por todo lo expuesto en precedencia, y de acuerdo al inciso 4 del artículo 140 del CPACA, el cual establece: “En todo caso en los que en la causación estén involucrados particulares y entidades públicas, en la sentencia se determinará la proporción por la cual debe responder cada una de ellas, teniendo en cuenta la influencia causal del hecho o la omisión en la concurrencia del daño”; comedidamente solicito se sirva integrar Litisconsorcio necesario al presente medio de control a

las siguientes personas naturales y jurídicas, quienes tienen injerencia directa en la producción del daño y guardan conexidad con las pretensiones:

1.- CONSTRUCTORA QUIROZ, a través de su representante legal, dirección de notificación y correo electrónico que aparezcan en el expediente penal que cursa en la Fiscalía Seccional Cuarta (4ª) de Cartagena contra el señor WILFRAN QUIROZ RUIZ y sus familiares radicado No. 2017-01191.

2.- WILFRÁN QUIROZ RUIZ y CONSTRUCTORA QUIROZ & RODRÍGUEZ S.A.S., a través de su representante legal, dirección de notificación y correo electrónico que aparezcan en el expediente penal que cursa en la Fiscalía Seccional Cuarta (4ª) de Cartagena contra el señor WILFRAN QUIROZ RUIZ y sus familiares radicado No. 2017-01191.

3.- VINCULAR A LA SUPERINTENDENCIA Y NOTARIADO. La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO faltó en su deber de supervisión y revisión en las Notarías donde se autorizaron las escrituras y su posterior inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, omitiendo el cumplimiento revisión de las escrituras no sólo de las ventas sino del instrumento de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH), el cual según dicho del propio actor y por la apertura de la actuación administrativa que cursa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ES FALSA y que dieron origen a los apartamentos del edificio en mención.

La notificación puede ser realizada al correo notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co

4.- NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CARTAGENA. Solicito se ordene vincular a la presente demanda a la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Cartagena, habida cuenta de ser esta quien da la autorización a la compraventa al expedir la escritura pública, obviando su deber de verificación de la veracidad de los actos administrativos de licencia aportados al proceso.

La notificación puede ser realizada al correo notaria1cartagena@ucnc.com.co

Estos particulares y entidades, se verán afectados con la sentencia que defina de fondo el presente asunto, por lo que estarían llamados a responder directamente por los daños causados.

EXCEPCIONES DE FONDO.

❖ HECHO EXCLUSIVO DE LA VICTIMA

La víctima que hoy demanda la reparación integral del daño con su conducta negligente contribuyó a la producción del daño que hoy se solicita sea imputado al Distrito de Cartagena. En cuanto a la omisión en el cumplimiento de funciones, el Distrito de Cartagena no es responsable de la voluntad de particulares, ni del error o engaño en que fueron inducidos los demandantes por parte de las sociedades comerciales delictivas de los constructores, señores Emis y Eusebio Quiroz Ruiz, quien es la persona que firma la venta del inmueble de conformidad a la prueba documental aportada escritura pública de la Notaría Quinta del Circulo de Cartagena.

La compra de un inmueble no es igual a la de bienes muebles, verbi gratia un par de zapatos, la usanza es que el comprador haga un estudio previo a la compra de título, en el que se verifique la

tradicción del inmueble, quien vende, la legalidad de las licencias de construcción¹ expedidas, en el presente caso no se dieron a la tarea de hacer el mínimo esfuerzo de diligencia que se debe emplear en los negocios propios, tal como lo señala el art. 64 del C.C.C., sin tener en cuenta que el deudor también incurre en responsabilidad cuando contrae una obligación².

Esta omisión o falta de diligencia y cuidado de la parte demandante dio lugar a que QUIROZ pudiera a través de toda su infraestructura delictiva- vender el inmueble con licencias falsas- además de la mala calidad de los materiales utilizados en la construcción (que no es mas que un vicio oculto de la cosa, que le era ajeno a los deberes de vigilancia del Distrito).

Es decir, el comportamiento de no procurar un estudio serio de los documentos aportados por el vendedor aportó a que se diera de manera cierta y eficaz la producción del daño que se reclama en esta demanda³. Los compradores fueron negligentes a estos pasos previos e igualmente la Notaria Primera del Circulo de Cartagena, al efectuar el reglamento de copropiedad horizontal sin la revisión de la legalidad de las licencias urbanísticas aportadas por el constructor, como era su deber. No es cierto, que el Distrito de Cartagena sea responsable patrimonialmente de este daño antijurídico. El demandante fue inducido en error por parte de la constructora de Quiroz Ruíz, quien estaba obligado a la entrega de la tradición y al saneamiento de la cosa vendida⁴.

El artículo 1880 del Código Civil, en los contratos de compraventa las obligaciones del vendedor, se reducen en general a dos: (i) la entrega o tradición de la cosa vendida, y (ii) el saneamiento de la cosa vendida, según la cual “el vendedor debe entregar la cosa al comprador en estado tal que sirva para el uso que está normalmente destinada, de suerte que su utilización o disfrute no se vean menguados a consecuencia de los vicios que los afecten.”

Es decir, 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- se cumple de inmediato o en forma breve, es la de garantizar el saneamiento por los vicios ocultos o redhibitorios de la cosa vendida después de su terminación. 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.).

Dentro de las características del contrato cabe tener en cuenta que la compraventa es un contrato bilateral, porque se celebra entre dos sujetos que se obligan recíprocamente (art. 1496 CC); conmutativo, porque cada una de las partes se obliga cumplir una prestación que se mira como equivalente a la que surge a cargo de la otra parte (art. 1498 CC); oneroso, porque tiene por objeto

¹ Decreto 1469 de 2010, art. 1. Licencia de Construcción: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el POT, los planes especiales de manejo y protección de bienes de interés cultural y demás normas que regulen la materia. En las licencias de construcción se concretan de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

² Código Civil Colombiano. Ley 57 de 1887, art. 1604: “El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio. Art. 64: Culpa Leve- descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.

³ Código Civil Colombiano. Ley 57 de 1887, art. 2357: La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se expuso a él imprudentemente.

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera (subsección b), C.P.: Ruth Stella Correa Palacio, Bogotá, veintitrés (23) febrero de dos mil doce (2012), radicado: 050012326000199400558-01 (20.810)

la utilidad para ambos contratantes (art. 1497 CC); principal, porque subsiste por sí mismo sin necesidad de otro negocio jurídico (art. 1499 CC) y de ejecución instantánea, porque las prestaciones se ejecutan en un momento, en corto tiempo, sin fraccionamientos.

Del contrato de compraventa surgen a cargo del vendedor las obligaciones principales de dar el bien objeto del contrato y de saneamiento de la cosa vendida (arts. 1.880 y 1.884 C. C); y a cargo del comprador la obligación de pagar su precio. Sin perjuicio de las demás prestaciones derivadas de la naturaleza del contrato (art. 1603 del CC)⁵.

No procede la declaratoria de responsabilidad solidaria (solidaridad que deviene del contrato y la ley y en realidad no se especifica la responsabilidad de cada entidad en la producción del daño) de Distrito Alcaldía Mayor, Secretaría de Planeación, oficina de Control Urbano, Curaduría 1, Alcaldía Local 3, al pago de un inmueble y a los otros perjuicios inmateriales, sin tener en cuenta la participación tanto de la víctima como del particular EMIS Y EUSEBIO Quiroz Ruíz, en la producción del daño- para que sea el papá Estado bajo la égida de posición de garante, quien asuma la negligencia de estas partes.

❖ **AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD (FALTA DE PRESUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD POR AUSENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD)**

El demandante debe probar los hechos en que fundamentaba sus pretensiones- carga de la prueba en los supuestos de hechos por los cuales demandó. Sin embargo, no se demostró la existencia del nexo causal entre la falla del servicio alegada y los daños ocasionados. Solicitamos respetuosamente por la inexistencia de este nexo entre la supuesta conducta omisiva de mi mandante y el daño ocurrido al demandante, se absuelva de todas las pretensiones el DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.

Lo determinante en la producción del daño es la construcción ilegal hecha por EMIS Y EUSEBIO QUIROZ RUIZ, en tratar de inducir en error fraudulentamente a la demandante a la compra de un bien inmueble con una licencia de construcción aparentemente legal, cuando en realidad se encontró con la falsedad de un documento público de la licencia de construcción.

Es decir, la causa eficiente del daño es la conducta desplegada por este constructor particular, que obviaron el estudio de la autenticidad de las licencias de construcción aportadas para respaldar la escritura de hipoteca y el reglamento de copropiedad horizontal, no la supuesta omisión del Distrito de Cartagena.

Si bien se afirma en la demanda existe una falla del servicio por posible obligación a cargo del Estado o posición de garante, no podemos obviar que la parte demandante no fue diligente en la compra del inmueble vendido, no se verificó el contenido de la misma, no se hizo un estudio de estos documentos para constatar su veracidad. El incumplimiento del vendedor en aportar un documento falso que inducía en error y la no verificación de estos documentos desde el inicio de la compra venta permitieron que EMIS Y EUSEBIO QUIROZ RUIZ indujera en error y vendiera con vicios ocultos el inmueble- cuestión que fue probada por el Distrito con los estudios hechos por la U. de Cartagena y la U. Nacional, es decir que con su comportamiento descuidado contribuyó a la producción del daño que se pretende imputar a mi poderdante, hubo ausencia de

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, C.P.: Jesús María Carrillo Ballesteros, Bogotá, d.c, treinta y uno (31) de octubre de dos mil uno (2001), radicación número: 25000-23-26-000-1991-7666-01(12278).

valoración del riesgo contractual y negligencia grave tanto por parte del constructor como de la parte demandante.

En el presente caso no se encuentra probada la imputación del daño al Distrito de Cartagena sobre la presunta falla del servicio que por omisión deba responder en forma extracontractual.

❖ **HECHO DE UN TERCERO**

Los Srs. Quiroz Ruiz, como sus hermanos Wilfran y Maria De Las Nieves desplegaron conductas engañosas, fraudulentas en el que hubo un esfuerzo comprobado para hacer incurrir en el error a la administración, por cuenta de los artilugios y falsedades de los constructores, la irresistibilidad a la que fue sometida la administración, elemento referido a la imposibilidad objetiva para evitar las consecuencias derivadas del hecho imprevisto.

Está probado que el músculo financiero fue de tal robustez que le permitió a los constructores permear, no sólo al Distrito de Cartagena sino a otras entidades como las notarías que protocolizaron, los bancos que financiaron y la Cámara de Comercio y CAMACOL que registró, 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.

Esto generó confianza en los compradores que de ninguna forma puede ser atribuida a las autoridades distritales y que se erige como un hecho imprevisible e irresistible para la administración, la cual como se ha dicho y se reitera no hacía parte de estos negocios.

Estas dos personas intervinieron 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 incidencia⁶.

Estamos frente a un constructor inescrupuloso, que 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. 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 estas personas estafadoras ejecutaban.

Entonces, considerando que se trató 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 y en la documentación, todo parecía estar bien.

En ese contexto, se tiene que la Alcaldía de Cartagena, realizaba el control provisto para estas obras; pero no podía prever que una empresa constructora, legítimamente constituida, con una

⁶ 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.

trayectoria significativa, iba crear y a desarrollar esos fraudes tan complejos que son la base de los hechos por los cuales se demanda.

❖ **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

No existe legitimación en la causa por pasiva respecto a mi defendida, teniendo en cuenta que la responsabilidad en los registros está en cabeza de La Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ORIP, cumple una función de publicitar los actos que sean objeto de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, de tal forma que la tradición siempre refleje la real y verdadera situación jurídica, de conformidad con la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos).

Tal como ha sostenido la SNR, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012, la función registral se inspira en tres grandes objetivos a saber: **i.-** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **ii.-** Dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de estos, colocando alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble; y **iii.-** Revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, en este sentido el ejercicio del principio de publicidad impone a la oficina de Registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión queda sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador.

En este orden, la función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario implica si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, es decir a velar siempre por mantener la real y verdadera situación jurídica.

Lo anterior, permite concluir que el registrador de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radican los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación la cual puede ser definida como:

“El examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en el algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.

La función calificadora actúa para que solo tengan acceso a registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.

La calificación es una atribución que tiene el legislador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro (...)

La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumple con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo” (Eduardo Caicedo Escobar. Derecho Inmobiliario Registral – Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. Editorial Temis S.A.2001.páginas 199-200).

La función calificadora actúa solo para que tengan acceso a registro los títulos válidos y perfectos. Es una atribución que tiene el legislador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro.

Del examen previo a que deben ser sometidos los títulos o documentos llevados a registro y dadas las facultades conferidas al funcionario calificador, los sistemas se acogen en este procedimiento están basados en el principio de legalidad consagrado en el literal “d” del artículo 3° de la ley 1579 de 2012 con fundamento en el cual solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.

De cualquier modo, la previa calificación de los documentos sometidos a registro no debe reducirse a una simple labor mecánica limitada a indicar la clase de registro que debe efectuarse o a devolver el documento sin realizar el estudio correspondiente. El objetivo mismo, lo impone la normatividad registral vigente, por lo que investigarse si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley.

En este orden, en esta etapa se somete el documento a un minucioso examen jurídico para corroborar si cumple los requisitos de ley para determinar si se procede a su inscripción en el registro o a contrario sensu, generar nota devolutiva mediante acto administrativo, que indicará la causal o causales y las normas en que se fundamenta la ORIP para negar el registro y contra el cual proceden los recursos de ley, de conformidad con el artículo 60 de la ley 1579 de 2012; examen efectuado bajo el control de legalidad que debe ejercer el Registrador de Instrumentos Públicos sobre todos los documentos radicados para su inscripción.

Ahora bien, en el caso de las escrituras que contienen actos de declaratoria de construcción de obra nueva, ampliación, adecuación modificación, restauración, reconocimiento entre otras, deben tener insertas y protocolizada la resolución que ha otorgado el respectivo permiso, expedido por el Curador Urbano.

De allí que el calificador debe hacer revisión exhaustiva de forma íntegra a los documentos que radican en la oficina de registro, es decir, que instrumento público esté debidamente autorizado, que traiga inserta la resolución que autoriza dicho acto, que este esté de acuerdo a las áreas que refleja el folio de matrícula inmobiliaria en la cadena de tradición que viene publicitas o no (anotaciones o complementación).

Es por ello, que en el caso de registrar en el folio de matrícula las escrituras que no cumpla con los requisitos exigidos por la ley debe enderezarse a través de correcciones internas siempre y cuando no afecte derechos subjetivos, caso en el cual solo procederá a través de actuaciones administrativas, bajo el procedimiento regulado por la Ley 1437 de 2011 (CPACA). Este procedimiento se puede surtir de oficio o por petición de parte.

Ahora bien, en el caso de las demandas que se vienen presentando ante la jurisdicción contencioso administrativo contra el Distrito de Cartagena, por omisión al deber de vigilancia y hacer cumplir las normas urbanísticas especialmente por construcciones ilegales (sean por contener licencias falsas o porque no cumplen con los requisitos legales), realizadas por los señores constructores Quiroz, es pertinente manifestar que es procedente solicitar vinculación a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, debido a que la SNR-ORIP Cartagena faltó en su deber de supervisión y revisión de documentos y licencias, donde se autorizaron las escrituras y su posterior inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, omitiendo el cumplimiento revisión de las escrituras no sólo de las ventas sino del instrumento de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH); situación que conllevó apertura de actuación administrativa que cursa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, por contener licencia de construcción falsa y que dieron origen a los apartamentos del edificio en mención. Actuación que puede terminar con el cierre de estos folios de matrículas y se trasladen a la columna sexta (6) del folio matriz, quedando en su estado en derecho de dominio incompleto (falsa tradición).

La vinculación al medio de control de reparación directa, debe efectuarse a través de la integración del litisconsorte necesario; asimismo al constructor persona natural y/o jurídica, y la Notaria Quinta, como se explicó con anterioridad.

A raíz de las construcciones ilegales, la SNR por disposición de la Ley 1796 de 2016 o ley de vivienda segura, atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de inspección, vigilancia y control a la función que prestan los Curadores Urbanos, conllevando a la creación a la Superintendencia Delegada para Curador Urbano. Actualmente, el funcionario calificador y registrador tienen la obligación de confirmar el acto administrativo que concedió la licencia, este procedimiento lo hacen con la Curaduría Urbana que haya expedido la resolución que concede la licencia.

❖ **INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS**

Respecto a los perjuicios morales alegados por los accionantes, no se encuentran demostrados dentro del expediente a que refiere, únicamente el apoderado se limita a tasar su cuantía, sin si quiera hacer un recuento de cuales fueron los que se causaron, tampoco allega prueba si quiera sumaria de su existencia.

❖ **EXCEPCIONES INNOMINADAS**

Solicito se declare cualquier otra excepción que resulte probada durante el transcurso del presente proceso, de conformidad con el art. 306 del CPACA.

PRUEBAS

❖ **DOCUMENTALES**

Solicito señor Juez se tomen como tales:

1. Poder para actuar.
2. Fotocopia del Decreto 0228 de 26 de febrero de 2009.
3. Decreto 0035 de 07 de enero de 2020.
4. Decreto 0715 de 12 de mayo de 2017.
5. Las aportadas por la parte demandante.


❖ **OFICIOS**

- Solicito se oficie a la Fiscalía Seccional Cuarta (4ª) de Cartagena para que envíe copia de la actuación penal que cursa contra el señor WILFRAN QUIROZ RUIZ y sus familiares radicado No. 2017-01191, a fin de integrarse al expediente como prueba trasladada, por su pertinencia y conducencia en el esclarecimiento de los hechos y llevar certeza al juez para la debida imputación de la responsabilidad patrimonial de la sociedad CONSTRUCTORA QUIROZ, WILFRAN QUIROZ y/o CONSTRUCTORA RODRIGUEZ S.A.S, PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y DESARROLLOS S.A.S.
- Se oficie a la Superintendencia de Notariado y Registro para que informe al despacho el estado actual del trámite administrativo adelantado por esa entidad para el saneamiento de los títulos en esta condición, y las medidas adoptadas.
- Se oficie al Juzgado Tercero Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías de Cartagena para que remita copia del proceso penal No. 13001-60-01128-2017-05625-00, adelantado contra los señores Quiroz Ruiz y que enuncia el accionante en el libelo de la demanda.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la secretaría del Juzgado o en el correo electrónico: edgar_1010@hotmail.es

De Usted, con el respeto acostumbrado


EDGAR ALFREDO VÁSQUEZ PATERNINA

C.C No. 1.047.445.641 de Cartagena

T.P No. 251.468 expedida por el C.S. de la J