

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTICUATRO ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN

Medellín, once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

<b>MEDIO DE CONTROL</b>	GRUPO
<b>DEMANDANTE</b>	<b>UNIDAD RESIDENCIAL SAN MIGUEL DEL ROSARIO PH</b>
<b>DEMANDADOS</b>	DISTRITO DE MEDELLÍN Y OTROS
<b>RADICADO</b>	05001 33 33 024 <b>2015 00549 00</b>
<b>ASUNTO</b>	APRUEBA TRANSACCIÓN
<b>INTERLOCUTORIO NO.</b>	210

#### I. ANTECEDENTES

Se suscribió entre las partes un contrato de transacción mediante el cual, acuerdan dar por terminado extrajudicialmente el presente litigio, llegando a un acuerdo en sus diferencias.

#### II. CONSIDERACIONES

El artículo 2469 del Código Civil dispone:

**"ARTÍCULO 2469. DEFINICION DE LA TRANSACCION.** *La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.*

*No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa."*

Por su parte, los artículos 312 y 313 del Código General del Proceso señalan:

**"ARTÍCULO 312. TRÁMITE.** *En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.*

*Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción; en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes por tres (3) días.*

*El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia. Si la transacción solo recae sobre parte del litigio o de la actuación posterior a la sentencia, el proceso o la actuación posterior a este continuará respecto de las personas o los aspectos no comprendidos en aquella, lo cual deberá precisar el juez en el auto que admita la transacción. El auto que resuelva sobre la transacción parcial es apelable en el efecto diferido, y el que resuelva sobre la transacción total lo será en el efecto suspensivo.*

*Cuando el proceso termine por transacción o esta sea parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa.*

*Si la transacción requiere licencia y aprobación judicial, el mismo juez que conoce del proceso resolverá sobre estas; si para ello se requieren pruebas que no obren en el expediente, el juez las decretará de oficio o a solicitud de parte y para practicarlas señalará fecha y hora para audiencia.”*

(...)

**"ARTÍCULO 313. TRANSACCIÓN POR ENTIDADES PÚBLICAS.** *Los representantes de la nación, departamentos y municipios no podrán transigir sin autorización del Gobierno Nacional, del gobernador o alcalde, según fuere el caso.*

*Cuando por ley, ordenanza o acuerdo se haya ordenado promover el proceso en que intervenga una de las mencionadas entidades la transacción deberá ser autorizada por un acto de igual naturaleza.”*

De lo anterior, se desprende que, la transacción es contrato mediante el cual, las partes zanján sus diferencias con el fin de evitar o dar por terminado un litigio.

Así mismo, se evidencia, que la misma puede ser presentada en cualquier estado del proceso y, para el caso de las entidades públicas, se requiere la autorización respectiva para suscribirla.

Por su parte, el artículo 176 del C.P.A.C.A. dispone:

**"ARTÍCULO 176. ALLANAMIENTO A LA DEMANDA Y TRANSACCIÓN.** *Cuando la pretensión comprenda aspectos que por su naturaleza son conciliables, para allanarse a la demanda la Nación requerirá autorización del Gobierno Nacional y las demás entidades públicas requerirán previa autorización expresa y escrita del Ministro, Jefe de Departamento Administrativo, Gobernador o Alcalde o de la autoridad que las represente o a cuyo Despacho estén vinculadas o adscritas. En los casos de órganos u organismos autónomos e independientes, tal autorización deberá expedirla el servidor de mayor jerarquía en la entidad.*

*En el evento de allanamiento se dictará inmediatamente sentencia. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de*

*oficio cuando advierta fraude o colusión o lo pida un tercero que intervenga en el proceso.*

*Con las mismas formalidades anteriores podrá terminar el proceso por transacción."*

Sobre este tema indicó el Honorable Consejo de Estado<sup>1</sup>:

*"En ese orden, de las definiciones legales y jurisprudenciales expuestas en la jurisprudencia en comento se extraen tres elementos que caracterizan a la transacción: (i) la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio; (ii) la voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme, y (iii) la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas. Esos elementos deberán acompañarse del cumplimiento de las siguientes exigencias: (i) la observancia de los requisitos legales para la existencia y validez de los contratos; (ii) recaer sobre derechos de los cuales puedan disponer las partes, y (iii) tener capacidad, en el caso de los particulares, y competencia, en el evento de entidades públicas, para vincularse jurídicamente a través de un contrato de esa naturaleza."*

De allí entonces, se establecen los elementos necesarios para la procedencia de la transacción como medio de terminación anormal del proceso.

### **III. CASO CONCRETO**

En el presente evento, a través del medio de control de Reparación de los Perjuicios Causados a un Grupo, pretende la parte actora lo siguiente:

*"PRIMERA: DECLARAR que el MUNICIPIO DE MEDELLÍN, el señor JUAN DAVID GOMEZ RESTREPO y la SOCIEDAD INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S. "ACUARELA CDO S.A.S.", de las condiciones civiles anotadas, son solidaria, administrativa y patrimonialmente responsables por los daños y perjuicios materiales e inmateriales causados a los propietarios de los inmuebles que integran la Propiedad horizontal denominada unidad residencial SAN MIGUEL DEL ROSARIO situada en la calle 63A #40 - 15 de la ciudad de Medellín.*

*SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración, CONDENAR al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, el señor JUAN DAVID GOMEZ RESTREPO y la SOCIEDAD INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S. "ACUARELA CDO S.A.S.", de las condiciones civiles anotadas, y en favor de los propietarios de los inmuebles que integran la Propiedad Horizontal denominada unidad residencial SAN MIGUEL DEL ROSARIO persona jurídica constituida por medio de escritura pública No.783 del 24 de Abril de 2006 (primera etapa) y escritura pública No 855 del 30 de abril de 2007 (segunda etapa), otorgada en la Notaria veinticinco del Círculo de Medellín, y situada en la Calle 63A #40 - 15 de la ciudad de Medellín, Antioquía, al pago*

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, Consejero Ponente: Ramiro de Jesús Pazos Guerrero, Bogotá D. C., veintiocho (28) de mayo de dos mil quince (2015). Radicación número: 05001-23-31-000-2000-04681-01(26137).

**Medio de Control:** Grupo  
**Radicado:** 05001 33 33 024 2015-00549 00  
**Demandante:** Unidad Residencial San Miguel del Rosario  
**Demandado:** Distrito de Medellín y otros

*efectivo de los siguientes sumas de dinero, por concepto de los daños y perjuicios materiales e inmateriales ocasionados por aquellos a estos con la deficiente construcción de los edificios que integran la referida propiedad horizontal, así:*

*A) A la suma de nueve mil doscientos setenta y ocho seiscientos cuarenta millones de pesos (\$9.278.640.000,00) m/c, por concepto de perjuicios inmateriales.*

*B) A la suma de quince mil ochocientos cuarenta millones de pesos (\$15.840.000.000,00) m/c, por concepto de perjuicios materiales.*

*Lo anterior teniendo en cuenta que por cada persona o familia afectada de un total de 144 apartamentos, el valor promedio sería de \$174.435.000.*

*TERCERA: Que, como consecuencia del pago efectivo de las anteriores indemnizaciones, ipso facto se resuelvan las relaciones jurídicas que hasta entonces vincularon a las partes.*

*CUARTA: Que SE CONDENE en costas a las demandadas.*

*QUINTA: Que SE CUMPLA la sentencia en los precisos términos prescritos en el artículo 192 de la Ley 1437 de 2011.*

*(...) <sup>2</sup>*

Por su parte, en el contrato de transacción, se plasmó lo siguiente<sup>3</sup>:

## II. ALCANCES DE LA TRANSACCIÓN.

Que, de conformidad a lo expuesto en los antecedentes, es claro que las partes aquí firmantes resolvieron transigir sus diferencias, así:

**PRIMERO.** La sociedad **INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTURA DE OBRAS S.A.S. en liquidada** se allanó al cumplimiento de la garantía decenal descrita en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011: *“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”*, reglamentada por el decreto 735 de 2013.

En consecuencia, dicho cumplimiento de garantía se materializa con las obras de adecuación al reglamento colombiano de construcciones sismorresistentes NSR-10, de conformidad a la resolución No. C2-21-0834 del 26 de mayo de 2021, proferida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín mediante la cual otorgó licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural. Que tal como lo describe el decreto 1077 de 2015 la licencia otorgada tiene como fin:

*“Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.”*

<sup>2</sup> (folios 15 a 16- Expediente físico Cuaderno #1).

<sup>3</sup> 002SOLICITUD DE TERMINACION DEL PROCESO folios 10-14 del expediente digital.

**Medio de Control:** Grupo  
**Radicado:** 05001 33 33 024 2015-00549 00  
**Demandante:** Unidad Residencial San Miguel del Rosario  
**Demandado:** Distrito de Medellín y otros

**SEGUNDO.** Que, en el título *I. individualización de las partes*, el título *II. Criterios para identificar y definir el grupo de perjudicados que deben ser indemnizados con la sentencia que ponga fin a la presente acción de grupo.*, y el título de *Relación de afectados*, se encuentran dentro del proceso judicial identificados el grupo de personas que se encontraban legitimados por activa para presentar la acción de grupo y con interés en las resultas de la misma. Todo lo anterior, al tenor de lo establecido en el artículo 48 de la ley 472 de 1998.

**TERCERO.** Las pretensiones de la demanda se encuentran consignadas en el título *VI PRETENSIONES PRINCIPALES QUE SE DEMANDAN.*, y su título subsiguiente, *PRETENSIONES SUBSIDIARIAS QUE SE DEMANDAN*; títulos en los cuales se estimó la totalidad del petitum respecto del grupo que conforma la parte demandante, dispuesto en general por titulares de derechos reales, propietarios o como futuros propietarios, y en uno u otro caso como perjudicados.

Contrato de transacción  
Acción de grupo



**CUARTO:** Por todo lo anterior, la parte demandante declara que, con las obras de adecuación al reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NSR-10 del edificio Conjunto Residencial San Miguel del Rosario, se satisfacen las pretensiones de esta acción de grupo, y, en consecuencia, la totalidad de las pretensiones incluyendo aquellas que tienen como objeto la indemnización de perjuicios, se entienden plenamente transigidas.

**QUINTO:** Seguidamente los demandantes aceptan que los apartamentos del edificio San Miguel del Rosario serán adecuados a la normatividad vigente en materia de sismo resistencia, es decir, la NSR-10, de conformidad a la licencia aprobada y otorgada para el efecto. Así pues, las condiciones arquitectónicas y estructurales serán las idóneas.

**SEXTO.** La sociedad encargada de la adecuación al reglamento de construcciones sismo resistentes del edificio, atenderá los requerimientos que, mediante formato de postventa, realicen los propietarios de apartamentos de la copropiedad, con relación a inconformidades en detalles de acabados al interior del apartamento, que se presenten única y exclusivamente con ocasión a la adecuación al reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NSR-10 de la edificación. Lo anterior, conforme al término de garantía señalado en la Ley 1480 de 2011.

**SÉPTIMO.** Como efecto jurídico de la presente transacción las estipulaciones aquí descritas harán tránsito a cosa juzgada, y por tanto, las partes representadas por el apoderado de los demandantes, estos son, cada persona natural o jurídica propietaria o sub-adquiriente de vivienda en el edificio San Miguel del Rosario, promitentes compradores o simples habitantes, así como la persona jurídica de la copropiedad que representa a la totalidad de los copropietarios, renuncia de manera irrevocable a iniciar acciones judiciales, cualesquiera que esta(s) sea(n), en contra de la sociedad **INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S. en liquidación** y **VIVIENDAS FINANCIADAS CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S.**, sus representantes legales, gerentes o administradores, accionistas o socios, y empleados, con ocasión a los hechos y las pretensiones expresadas en la demanda de la referencia.

**Medio de Control:** Grupo  
**Radicado:** 05001 33 33 024 2015-00549 00  
**Demandante:** Unidad Residencial San Miguel del Rosario  
**Demandado:** Distrito de Medellín y otros

**OCTAVO. GRUPO DE DEMANDANTES.** La presente transacción aplica en todas sus formas y efectos jurídicos a las personas descritas en el título *I. individualización de las partes*, el título *II. Criterios para identificar y definir el grupo de perjudicados que deben ser indemnizados con la sentencia que ponga fin a la presente acción de grupo.*, y el título de *Relación de afectados*, conformado por los adquirentes de los bienes privados del Conjunto Residencial San Miguel del Rosario, los eventuales promitentes compradores de bienes privados, y, los habitantes y cualquiera otra persona, que se encuentre representados judicialmente en esta acción.

**NOVENO.** La presente transacción aplica en todas sus formas y efectos jurídicos a las personas representadas por el abogado **MAURICIO EDUARDO LÓPEZ MURILLO**, estos son: Inversiones Acuarela Constructora de Obras S.A.S. liquidada.

Contrato de transacción  
Acción de grupo

JUAN DAVID RAMÍREZ ACOSTA  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO  
MEDELLÍN - COLOMBIA



**DÉCIMO. EL GRUPO DE LOS DEMÁS DEMANDADOS:** La presente transacción se coadyuva por los apoderados de los demandados Municipio de Medellín, Axa Colpatría, Jorge de Jesús Aristizábal, Previsora de Seguros S.A., Juan David Gómez Restrepo, Allianz Seguro S.A., Generalli Colombia Seguros Generales, Mapfre Seguros Generales de Colombia, Luis Fernando Betancur Merino, Marco Antonio Jaramillo Ospina ( Durador Segundo), Fráncico Reyes, quienes suscriben el presente contrato de transacción en señal de aceptación del mismo.

**DECIMO PRIMERO.** En virtud a este acuerdo INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S. en liquidación mantendrá indemne frente a cualquier reclamación que pudieran llegar a realizar judicial o extrajudicialmente los codemandados y/o los llamados en garantía en contra de la Copropiedad Urbanización San Miguel del Rosario PH y/o cualquiera de los demandantes, incluida cualquier reclamación por costas o agencias en Derecho que se pretendan hacer fruto de esta acción.

**DECIMO SEGUNDO.** El comité de conciliación del Municipio de Medellín, mediante acta No. 781 de Conciliación del 02 de febrero de 2022, ha decidido autorizar la suscripción del presente contrato de transacción en los siguientes términos:

*“Autorizar a la apoderada del asunto para coadyuvar el contrato de transacción suscrito entre la parte demandante y la sociedad INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S., por cuanto las obligaciones contenidas en este, solo están en cabeza de la sociedad enunciada y no se genera ninguna obligación para el municipio de Medellín”*

Por todo lo anterior, es de la voluntad de las partes intervinientes, la terminación de la acción de grupo sin condena en costas.

Así pues, al verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios, legales y jurisprudenciales, para la procedencia de la transacción, tenemos que:

**1. La existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta:**

En efecto, en el presente, estamos frente a un derecho incierto, consistente en la reparación de los daños y perjuicios en favor de los

demandantes y en contra de las demandadas, debido a la responsabilidad que se les endilga, por el defectuoso proceso constructivo, en caso de la empresa particular y por la omisión en el deber de vigilancia en el mismo, en caso de la entidad territorial.

## **2. La voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme:**

Tal como se evidencia en el numeral séptimo del contrato, "*como efecto jurídico de la presente transacción las estipulaciones aquí descritas harán tránsito a cosa juzgada*", de lo que se desprende la voluntad de las partes de darle certeza a la relación jurídica.

## **3. La eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas:**

Así mismo, se establece la existencia de concesiones recíprocas pues, por un lado, la parte actora aceptó en el contrato de transacción, que se realizaran las obras de adecuación al reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NSR-10 en el edificio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MIGUEL DEL ROSARIO, renunciando así a sus pretensiones indemnizatorias y por su parte, la entidad particular demandada, accedió a la realización de dichas obras.

Con lo cual entienden, tal como se indica expresamente en el numeral cuarto del contrato, satisfechas las pretensiones de la acción de grupo, incluidas aquellas que tiene por objeto la indemnización de perjuicios, las cuales "*se entienden plenamente transigidas*" y así mismo, en la cláusula décimo segunda, se dispone que es voluntad de las partes intervinientes, la terminación de la acción de grupo sin condena en costas.

Por otro lado, se evidencia que:

- Se cumplen con los requisitos legales para la existencia y validez de los contratos, sin que se evidencie causal alguna que pudiera conllevar a su declaratoria de inexistencia o nulidad.
- Se trata de derechos netamente económicos y como tal disponibles por las partes.
- No se observa que el acuerdo logrado entre las partes cause un detrimento injustificado a la entidad pública demandada, máxime que, en el mismo, no existe ninguna obligación económica a su cargo
- Se encuentra acreditado que el apoderado de los demandantes<sup>4</sup> y el de la empresa particular, tienen facultad expresa para transigir

---

<sup>4</sup> (folios 41-63 del expediente físico Cuaderno #1).

y, por su parte, la apoderada del Distrito de Medellín allegó, además del poder con la referida facultad expresa, el certificado del Comité de Conciliación del 2 de febrero de 2022, mediante el cual se le autoriza "coadyuvar el contrato de transacción suscrito entre la parte demandante y la sociedad INVERSIONES ACUARELA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S."<sup>5</sup>

En virtud de lo anterior, teniendo en cuenta que el contrato de transacción suscrito por las partes el 7 de febrero de 2022<sup>6</sup>, reúne los requisitos legales y jurisprudenciales antes vistos, fue celebrado válidamente, pues consta por escrito, no causa detrimento injustificado al patrimonio de la entidad pública demandada, cuenta con autorización por parte del Comité del Distrito de Medellín y se encuentra suscrito por las personas legalmente facultadas para obligar a las partes involucradas en el proceso de la referencia, habrá de accederse a la solicitud de terminación del proceso por transacción, de conformidad con lo establecido en el artículo 312 del C.G.P. y por ende, dar por terminado el proceso.

En aplicación a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 312 del C.G.P. el Despacho no condenará en costas.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO VEINTICUATRO ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLÍN,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: ACCEDER** a la solicitud de terminación del proceso presentada por las partes con ocasión a la celebración del contrato de transacción del 7 de febrero de 2022, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** terminado el proceso de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 312 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** No condenar en costas en virtud de lo establecido en el inciso 4 del artículo 312 del C.G.P.

**CUARTO: ADVERTIR** que todos los **MEMORIALES con destino al presente proceso** deberán remitirse a la ventanilla de atención virtual del aplicativo **SAMAI**<sup>7</sup>: <https://ventanillavirtual.consejodeestado.gov.co/> y en el mismo sentido a las demás partes al correo electrónico indicado

<sup>5</sup> 008 AQUARELA CONSTRUCTORA ATIENDE REQUERIMIENTO folio 35 Expediente Electrónico.

<sup>6</sup> 002SOLICITUD DE TERMINACION folio 14.

<sup>7</sup> En cumplimiento del Acuerdo PCSJA23-12068 del 16 de mayo de 2023

**Medio de Control:** Grupo  
**Radicado:** 05001 33 33 024 **2015-00549 00**  
**Demandante:** Unidad Residencial San Miguel del Rosario  
**Demandado:** Distrito de Medellín y otros

por estas, incluyendo al Ministerio Público (Procurador Delegado ante el Juzgado): [procuraduria107notificaciones@hotmail.com](mailto:procuraduria107notificaciones@hotmail.com)

## **NOTIFÍQUESE**

**DOLLY CELMIRA PEREA MONTOYA**  
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADOS**  
**JUZGADO VEINTICUATRO ADMINISTRATIVO ORAL DE MEDELLIN**  
**CERTIFICO:** en la fecha se notificó por **ESTADOS ELECTRONICOS** el auto anterior.  
**Medellín, 12 DE ABRIL DE 2024, fijado a las 8:00 a.m.**

**SANDRA TATIANA PALACIOS TAPIA**  
**Secretaria**

TMV