

**TEMA: PRINCIPIO DE CONGRUENCIA** - No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en esta. / **RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR** - La responsabilidad civil del constructor por vicios en el suelo, en los materiales o en la construcción, es, más que contractual o extracontractual, de índole legal. / **GARANTÍA DECENAL** - Significa que durante los diez años siguientes a la entrega corre a cargo del constructor la responsabilidad derivada de daños que en ese tiempo afloren, surjan o aparezcan en la edificación. /

**HECHOS:** Inconforme con lo resuelto, la PARTE DEMANDANTE interpuso el recurso de apelación. A esta Sala corresponde definir, si aquella tiene razón al señalar que la decisión de primera instancia debe ser revocada, en tanto que una adecuada valoración del conjunto probatorio, permite concluir, que las falencias constructivas presentadas, no obedecen a la falta de mantenimiento de la edificación, sino a deficiencias en la construcción, la cual deriva en un incumplimiento contractual por parte del demandado.

**TESIS:** Dicha regla comprensiva del principio de la congruencia, delimita los senderos de la actividad judicial y constituye una de las garantías derivadas del derecho fundamental al debido proceso, ya que impone al juzgador el ejercicio de la potestad jurisdiccional dentro de los límites precisos, marcados por las partes involucradas en la contienda. (...) Adicionado a ello, conviene recordar que el recurso de apelación está asociado al principio de congruencia de la sentencia, de allí la unidad temática que debe mediar entre el petitum de la demanda, las razones fácticas y jurídicas que la soportan, al igual que las excepciones, la sentencia que examinó y proveyó sobre estas y aquel, y los cuestionamientos que la impugnación plantea, de manera que cualquier posibilidad de que se formule aspectos ajenos o carentes de identidad con el grupo de razones y fundamentos anteriormente señalados, se encuentra proscrita. (...) 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 o parcial. De acuerdo con el precepto en comento, la garantía decenal se activa únicamente cuando el “edificio perece o amenaza ruina”. (...) Entendiéndose por ruina la caída o destrucción por desintegración del edificio o de parte de él, y por edificio una obra del hombre que se adhiere permanentemente al suelo. Acerca de si la ruina supone sólo la desintegración actual o potencial de componentes estructurales del edificio y no los acabados. (...) Cabe recordar que, en palabras de la corte, la garantía legal “es pro tempore, en el sentido de que el paso del tiempo agota su vigencia, por lo que una vez finiquitada, sin que se hubiera manifestado algún vicio o reclamado por su aparición, cesa el deber restaurativo”. (...) “Si bien es cierto que existe solidaridad respecto al cumplimiento de la garantía legal, también lo es que cuando la víctima decide que los arreglos sean realizados por alguien que no ha sido autorizado por el proveedor o productor, asume los riesgos de su actuar y elimina esta carga de los hombros del productor y comercializador”.

MP. MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 19/10/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



## SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	APELACIÓN SENTENCIA- VERBAL
DEMANDANTE	EDIFICIO AVIÑÓN 20C P.H.
DEMANDADA	OBRANEGRA S.A.
DECISIÓN	CONFIRMA SENTENCIA
PROCESO RDO.	05001-31-03-004-2018-00014-01

Medellín, diecinueve de octubre de dos mil veintitrés

### ANTECEDENTES

1. DEMANDA: El Edificio Aviñón 20C P.H., por medio de apoderada judicial, demandó a la sociedad Obranegra S.A., con el fin de que se hiciera las siguientes declaraciones:

*"PRIMERA: Declarar que la sociedad OBRA NEGRA S.A., es civilmente responsable de los daños y perjuicios presentados en el EDIFICIO AVIÑÓN 20C PH, ubicado en la Carrera 20 Sur # 20 C- Sur- 10 del municipio de Medellín; debido a las fallas, falencias y defectos de construcción presentados desde el momento mismo de la construcción y que no fueron recibidos a satisfacción de la copropiedad.*

*SEGUNDA: Que, como consecuencia de la declaración anterior, se condene a la sociedad OBRA NEGRA S.A., al pago/reembolso a favor del EDIFICIO AVIÑÓN 20C PH, por la suma de dinero erogada por este para realizar las reparaciones de las fallas y falencias constructivas dejadas en la construcción y entrega de la copropiedad y que corresponden al daño emergente, por un valor total de DOSCIENTOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M.L. (\$206.291.654.25); que corresponde a los gastos en que ha tenido que incurrir la copropiedad para realizar estas*

*reparaciones constructivas, en virtud de no haber cumplido con la garantía a la cual estaba obligada la sociedad demandada y a favor del EDIFICIO AVIÑÓN 20 C PH.*

*TERCERA: Que sobre la suma anotada anteriormente se condene a la sociedad OBRANEGRA S.A., al reconocimiento de la indexación, desde el momento en que fueron debidamente pagadas cada una de ellas y a favor del EDIFICIO AVIÑÓN 20C PH (...)*”.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

a. La sociedad Promotora Aviñón 6 y 7 S.A. (liquidada) y la sociedad Obranegra S.A., fueron las encargadas de construir, diseñar y vender el proyecto denominado Edificio Aviñón 20C P. H., ubicado en la Carrera 20 Sur # 20C-Sur-10 de Medellín.

b. Desde que se hizo la entrega del edificio, este ha presentado deficiencias en las zonas comunes, las cuales no fueron recibidas a satisfacción por parte de la copropiedad Edificio Aviñón 20 C P.H.

c. La licencia de construcción del proyecto Aviñón 20C P.H., fue expedida por la Curaduría Primera Urbana de Medellín, mediante Resolución No. C1-10-247 de 13 de abril de 2010, la cual fue modificada por variación de planos, según Resoluciones No. C1-VP-1-10-3510 de 20 de enero de 2011 y C1-VP-1-1974 de 25 de abril de 2011.

d. Según informe técnico de 24 de marzo de 2015, rendido por el ingeniero Víctor Aristizábal Gil, el Edificio Aviñón 20 C P.H. presenta deficiencias constructivas en la fachada de las torres 1 y 2.

e. El Edificio Aviñón 20 C P.H., con el fin de evitar mayores daños, hizo las reparaciones pertinentes, para lo cual contrató a la sociedad Enaltura Mantenimiento y Construcción S.A.S. Los gastos de la reparación de la fachada de ambas torres del edificio y que tienen relación directa con las falencias constructivas dejadas por Obranegra S.A., se encuentran representados en las siguientes actividades u obras civiles: “*TORRE 1: a) Reparación de bordes de losa, b) Generación de juntas verticales, c) Otras fisuras (fachada descolgada), d) Reparación antepechos de terrazas, e) Fisura diagonal dinteles y ventanas,*

*f) Muros divisiones en madera, g) Divisiones patio en madera, h) Pisos en punto fijo según recomendación, i) Pisos en terraza según recomendación, j) Cielos en Drywall. TORRE 2: a) Reparación de bordes de losa, b) Generación de juntas verticales, c) Fisuras tracción diagonal en machón, d) Reparación antepechos de terrazas, e) Fisura diagonal dinteles y ventanas, f) Muros enchapados en madera (tablilla), g) Pisos en terraza según recomendación, i) Cielos en Drywall”.*

f. A finales de 2015 aparecieron otras deficiencias constructivas en el Edificio Aviñón 20C P.H., correspondientes a varias inundaciones presentadas en la copropiedad, sobre todo en la zona verde común del edificio y sobre la parte externa e interna del apartamento 103, de propiedad de Mercedes Echavarría, lo cual conllevó en primera medida a la reparación inmediata del apartamento por parte de la administración.

g. Luego, en noviembre de 2015, se presentó otra inundación donde se vio afectada la zona verde común y todo el apartamento 103, lo cual hizo inhabitable el mismo y que la propietaria Mercedes Echavarría tuviera que desocupar el inmueble y proceder a repararlo casi que en forma total, debido al ingreso de las aguas que provenían de la parte externa del apartamento, esto es, de la terraza/deck y de la zona verde del edificio.

h. Ante esta situación, el Edificio Aviñón 20C P.H. envió una comunicación de 24 de noviembre de 2016 a la constructora, diseñadora y vendedora del proyecto, mediante la cual elevó reclamación para que procediera con la solución de los problemas que se presentaban en las zonas comunes de la copropiedad, como lo eran: La construcción de filtro medianero con apartamento 103, construcciones de descole del filtro en tubería de 4”, retiro de escombros y construcción de acceso a las cajas de recolección de aguas lluvias del edificio, impermeabilización del muro baño social apartamento 103, eliminar la descarga de agua jabonosa a la quebrada, entrega de documento que certifica la descarga de las aguas lluvias a la quebrada por la entidad competente y la entrega de diseños y planos hidrosanitarios.

i. El 28 de noviembre de 2016, se recibió respuesta negativa por parte de Juan Carlos Zuloaga, quien no aceptó las reclamaciones.

j. En atención a la incidencia de los daños presentados en el interior del apartamento 103, el Edificio Aviñón 20C P.H. contrató los servicios de los ingenieros Jaidier Sepúlveda García y Juan David López Bedoya, para determinar y elaborar un diagnóstico de las redes de lluvias del edificio y en especial en el área colindante con el apartamento 103, quienes determinaron que las inundaciones obedecían a una falla en la construcción.

k. Dichas fallencias constructivas también fueron reparadas por el Edificio Aviñón 20C P.H. por medio de la sociedad Enaltura Mantenimiento y Construcción S.A.S.

2. CONTESTACIÓN. La demandada Obranegra S.A., notificada en forma personal (fol. 309), por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las "excepciones" que denominó: (i) "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*", (ii) "*Extinción de la garantía otorgada por el constructor. Prescripción extintiva de la acción incoada*", (iii) "*Caducidad de la acción*", y (iv) "*Falta de relación causal entre la conducta de Obranegra S.A. y el daño cuya indemnización se pretende. Los daños que se dice sufrió la edificación son imputables a hechos y omisiones de la demandante*".

3. SENTENCIA: El Juzgado 004 Civil del Circuito de Medellín, en sentencia de 29 de enero de 2019, decidió:

*"PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expresado en la motivación de esta sentencia.*

*SEGUNDO. CONDENAR en costas a la demandante de conformidad con lo indicado en el artículo 365 numeral 1 del CGP. Se fija como agencias en derecho la suma de \$6.430.000, atendiendo lo dispuesto en el artículo 5 numeral 1 literal a) del acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura".*

3.1. El juez precisó que en este asunto quedó acreditado que Obranegra S.A. fue la encargada del diseño y las ventas del proyecto. Luego, señaló que, del

dictamen pericial practicado en el proceso, se concluía que las falencias alegadas por la parte demandante no correspondían a fallas de la construcción. En efecto, el juez concluyó que, conforme con la experticia practicada, las humedades no son un problema de incapacidad o insuficiencia hidráulica y que la patología por humedad obedeció a ausencia de mantenimiento, sobre todo porque en visita posterior a la entrega del edificio se construyó un nuevo piso en el que se dejó inicialmente una terraza, sin que se conozca los cálculos hidráulicos, la red sanitaria, ni su destino final. Asimismo, señaló que al parecer el baño y el lavamanos que hay en el nuevo piso, fue conectado al bajante de las aguas lluvias, con lo cual la cubierta quedó para evacuar lluvias de la terraza y que, por tanto, esta puede ser la causa de la descarga de la red de aguas lluvias a la terraza, en tanto en la quebrada se observa salida de aguas jabonosas.

El funcionario judicial precisó que las averías en las paredes de los edificios de la unidad residencial no conducen al derrumbamiento de los mismos y tampoco complican la habitabilidad del mismo, lo cual quedó ratificado por la testigo Claudia Liliana Ospina, quien expresó que la estructura es perfecta y excelente, así como por el ingeniero Víctor Aristizábal, quien rindió informe que dio cuenta de que la estructura del edificio no se va a caer y tampoco amenaza ruina. Adicional a ello, el juez indicó que el testigo Juan David López, mediante informe señaló que las humedades en el apartamento no comprometían la estabilidad de la edificación.

3.2. El *a quo* expuso que, si bien existe grietas y deformaciones en los muros exteriores, que no resultan agradables en términos estéticos, como la ingeniera Claudia Liliana Ospina Prieto corroboró, ello no tiene injerencia en la estabilidad de la obra, por lo que no se cumple los presupuestos del numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, cuyo fundamento es "la amenaza de ruina" y no otros eventos, por lo que no se activa la garantía decenal de la norma en mención, frente a lo cual indicó que dicho razonamiento aplica igual al problema de las redes hidrosanitarias, debido a que el apartamento está en funcionamiento, tal como algunos testigos expresaron.

3.3. Asimismo, el juzgador señaló que en este caso hay eventos que excluyen la garantía, pues en la guía del usuario había quedado establecido que no se

podía construir áreas adicionales, y los informes periciales y los testimonios dieron cuenta de que hubo modificaciones tanto en la construcción de la terraza como en la red hidrosanitaria. Además, la administradora de la copropiedad señaló que, con posterioridad a la entrega del edificio por parte de la constructora y sin autorización de esta, se hizo un apartamento en el último piso, el cual fue legalizado con posterioridad.

De otro lado, el *a quo* explicó que de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de los bienes privados y de las zonas comunes fue simultánea. Luego, refirió que según la prueba documental obrante en el expediente, las torres de la unidad residencial fueron construidas en 2007, con actas de entrega de 2009 y 2011, por lo que debe presumirse que las zonas comunes fueron entregadas en la misma época y, dado que la reclamación de la copropiedad a la constructora apenas se hizo en 2016, es viable concluir que el lapso transcurrido desde la entrega de las zonas comunes y la aparición de los daños y las reclamaciones, excede ampliamente el año que se establece en la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) y el Decreto 735 de 2013 (Por cual se reglamenta la garantía prevista en el artículo 7 y siguientes de la Ley 1480 de 2011).

3.4. Así pues, el juez concluyó que no es dable predicar que la sociedad demandada Obranegra S.A. haya construido la propiedad horizontal Aviñón con vicios o defectos que amenacen ruina, requisito necesario para que opere la garantía prevista en los artículos 2060 y 2351 del Código Civil, así como la prevista en La ley 1480 de 2011 y en el Decreto 735 de 2013.

4. APELACIÓN: Inconforme con lo resuelto, la PARTE DEMANDANTE interpuso el recurso de apelación. Como reparos a la decisión de primera instancia expuso los siguientes:

4.1. El concepto de ruina de que trata el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, no debe entenderse en un sentido exegético, sino de manera amplia, de modo que abarque toda falencia que amenace la solidez de la construcción, pues si se considera que solamente es cuando se caiga el edificio o cuando se vaya caer, ningún constructor tuviese que responder. La destrucción de las edificaciones es un proceso que empieza con el deterioro, el cual se hace

progresivo hasta que la edificación alcanza la ruina, en todo o en parte. Además, señaló que los testimonios e informes obrantes en el proceso, son claros en determinar que, si bien todas esas situaciones no hacían que el edificio se fuera a caer, sí haría que se presentara situaciones especiales, como, por ejemplo, que se pudiera caer elementos de la fachada del edificio que llegaran a producir un daño a terceros.

De otro lado, precisó en cuanto a las aguas que, a pesar de que son líneas vitales y que las garantías son de un año, en este evento no se reclamaba por el término de garantía, sino por la falta de construcción de ese sistema de desagües por parte de la sociedad demandada.

4.2. Reducir el alcance de la garantía decenal a la estructura o a las fundaciones es una equivocación, en tanto se debe aplicar para todo el edificio. Por tanto, la extensión del concepto de pérdida de la estabilidad y de la resistencia de los materiales constitutivos de la parte, implican entonces la ruina de la parte, y así la evidencia de la falla o la amenaza de falla y la reparación de la falla, son evidencia de la ruina o la amenaza de ruina. Como se advirtió en el informe, en el edificio Aviñón 20C P.H. se ve un agrietamiento de la fachada del edificio, con ingreso del agua y degradación de los ladrillos. La humedad afecta el desempeño del muro y puede correr el acero del anclaje. El agrietamiento del muro significa debilitamiento y un desempeño por fuera de la condición estructural de diseño.

4.3. Las fallas presentadas en la fachada del edificio Aviñón 20C P.H. Torres 1 y 2, no correspondieron al desempeño normal o natural del elemento y, por lo tanto, no deben ser tratadas o corregidas como parte de los trabajos ordinarios de mantenimiento, sino que la causa de las mismas reside precisamente en vicios de diseño constructivo, violatorios de los mandatos que al respecto se establece en los reglamentos de construcción sismo resistente de Colombia - norma NSR98-, por lo que las fallas que afectan esos elementos de la fachada configuran la ruina de parte del edificio, puesto que comprometen la estabilidad.

4.4. Las pruebas practicadas en el proceso dan cuenta tanto de la existencia de los daños en la fachada, como de la inexistencia del sistema de evacuación

de aguas lluvias y de escorrentía en la zona verde común de la copropiedad, aledaña al apartamento 103. Además, quedó acreditado que los problemas presentados en las construcciones "*tuvieron origen en el decenio de la garantía*" prevista en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

#### 5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA:

5.1. La parte apelante reiteró los argumentos expuestos en los reparos concretos elevados en primera instancia.

5.2. La parte no recurrente solicitó que la sentencia de primera instancia sea confirmada. Insistió en que la demandada Obra Negra S.A. no fue vendedora ni constructora del Edificio Aviñón, por lo que carece de legitimación en la causa por pasiva, en tanto la constructora fue Promotora Aviñón 6 y 7 S. A. Con todo, refirió que los defectos constructivos que tuvo el edificio, no son de aquellos que ponían al inmueble en situación de perecer o amenazar ruina. Además, señaló que los problemas en la fachada ocurrieron por falta de mantenimiento adecuado, mientras que los inconvenientes en la red hidrosanitaria surgieron porque la administración del edificio hizo un cambio constructivo equivocado, pues demolió una cuneta que daba contra el apartamento 103 de la Torre 1 y la reemplazó por un filtro.

Por último, la parte no recurrente adujo que la garantía que se ofreció a los adquirentes de los inmuebles expiró mucho antes de que se hiciera la reclamación extrajudicial –carta de 24 de noviembre de 2016- y, por consiguiente, antes de que se presentara la demanda.

#### CONSIDERACIONES

1. PRECISIÓN PRELIMINAR: Previo a delimitar el problema jurídico suscitado mediante el recurso interpuesto, es pertinente precisar, de cara a los puntos objeto de estudio en esta segunda instancia, que el reparo de la parte apelante, mediante el cual indica que respecto al problema de las aguas, que "*tienen garantía de un año*", no se reclamaba por el término de garantía, sino por la falta de construcción del sistema de desagües por parte de la sociedad demandada, no debe ser estudiado en esta instancia, en tanto tal alegato

constituye un punto nuevo no debatido en la primera instancia, que riñe con el principio de la congruencia, ya que desde la misma demanda, las pretensiones estuvieron encaminadas a lograr el pago o reembolso de las reparaciones hechas por las fallas y falencias constructivas denunciadas, debido a que la demandada no cumplió con **la garantía** a la cual estaba obligada, todo lo cual sustenta en el artículo 2060 del Código Civil.

Véase que, en el mismo recurso de alzada, la parte demandante solicitó *"revocar la sentencia proferida y declarar civilmente responsable a la sociedad demandada OBRA NEGRA S.A. y en consecuencia ordenar el pago de los daños y perjuicios ocasionados al EDIFICIO AVIÑÓN 20 C PH, como consecuencia de las falencias constructivas presentadas dentro del término de la **garantía** establecido para el efecto".*

En este orden, nótese que, en esta instancia, la parte demandante pretende variar el problema relativo a las fallas del sistema hidrosanitario, ya que señala que la cuestión no es por un tema de garantía como sucede con los inconvenientes de la fachada, sino por la falta de construcción del desagüe, como si se tratara de un incumplimiento contractual específico, respecto al cual la demanda nunca se enfiló.

En efecto, cualquier estudio puntual al respecto, desconocería el principio procesal de la congruencia, previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso, según el cual:

*"La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en esta (...)"*

Dicha regla comprensiva del principio de la congruencia, delimita los senderos de la actividad judicial y constituye una de las garantías derivadas del derecho fundamental al debido proceso, ya que impone al juzgador el ejercicio de la

potestad jurisdiccional dentro de los límites precisos, marcados por las partes involucradas en la contienda. Adicionado a ello, conviene recordar que el recurso de apelación está asociado al principio de congruencia de la sentencia, de allí la unidad temática que debe mediar entre el *petitum* de la demanda, las razones fácticas y jurídicas que la soportan, al igual que las excepciones, la sentencia que examinó y proveyó sobre estas y aquel, y los cuestionamientos que la impugnación plantea, de manera que cualquier posibilidad de que se formule aspectos ajenos o carentes de identidad con el grupo de razones y fundamentos anteriormente señalados, se encuentra proscrita. En este sentido, la apelación no es un escenario para modificar o enmendar vacíos de la demanda o la contestación, ni para introducir aspectos extraños al debate que el juzgador no estudió en la sentencia recurrida.

2. PROBLEMA JURÍDICO: Dilucidado lo anterior, en atención al recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, a esta Sala corresponde definir, si aquella tiene razón al señalar que la decisión de primera instancia debe ser revocada, en tanto que una adecuada valoración del conjunto probatorio, permite concluir, contrario a lo expuesto por el juez *a quo*, que las falencias constructivas presentadas en el Edificio Aviñón 20C P.H., no obedecen al desempeño normal o natural del mismo, ni a la falta de mantenimiento de la edificación, sino a deficiencias en la construcción, que se enmarcan en el supuesto del numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, así las mismas no den lugar a la caída del edificio como tal.

3. MARCO NORMATIVO Y DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA PARA LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

3.1. El numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil –entre las reglas de los contratos para la construcción de edificios-, dispone que:

*"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, <sic 2057> inciso final".*

3.2. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- en sentencia SC563 de 2021, refirió que tal corporación *"ha perfilado una jurisprudencia, que tiene la categoría de doctrina probable, atinente a que la responsabilidad civil del constructor por vicios en el suelo, en los materiales o en la construcción, a que hace referencia el artículo 2060 del Código Civil, es, más que contractual o extra contractual, de índole legal"*.

Asimismo, explicó que:

*"(...) ninguna duda cabe sobre que el artículo 2060, ordinal 3º del Código Civil, frente al dueño de la obra, regula la responsabilidad directa del constructor, definido en el artículo 4º de la Ley 400 de 1997, como el "profesional, ingeniero civil o arquitecto, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación", o al tenor del artículo 1º de la Ley 1229 de 2008, como el "profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura o ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta una edificación". La pregunta que surge es si el tercero adquirente de la misma, fundado en la garantía decenal allí mismo prevista, puede reclamar del empresario constructor los daños sufridos cuando el edificio "perece o amenaza ruina" como consecuencia de los vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.*

*Sin mayores disquisiciones, la respuesta debe ser afirmativa, porque aparte de que la norma en cuestión, particularmente el ordinal tercero, no hace ninguna distinción, así se entronque, según su encabezado, con los "contratos para la construcción de edificios", se entiende que como esa garantía se activa cuando el edificio pereciere o amenazare ruina, en todo o en parte, en los "diez años subsiguientes a su entrega", causados por los vicios referidos, la responsabilidad del constructor durante ese lapso sigue siendo la misma, sin consideración a las mutaciones del dominio, puesto que, en últimas, por razones de seguridad se exige que los edificios se construyan con la estabilidad, solidez y la firmeza suficientes para evitar su ruina (CSJ SC de jul 5 2009, rad. nº. C-0800131030061993-08770-01).*

En la misma providencia, reiteró el criterio expuesto en la sentencia SC2847 de 2019, en la que se explicó que:

*"Como bien se dijo en el primer precedente, este artículo [se refiere la Corte a la regla 3ª del artículo 2060 del Código Civil] establece algunas pautas atinentes a los contratos para construcción de edificios, sin que en especial en la regla tercera ya transcrita, se haga alguna distinción acerca del titular de la garantía y de la acción de responsabilidad civil, a resultas de lo cual la del constructor y la garantía decenal allí contemplada, están dadas sin consideración al título del accionante, pues se evidencia que dicha regulación ampara intereses generales que exigen que las edificaciones cuenten con la solidez suficiente de modo que brinden confianza, a quien la habita, a los subadquirentes y a la comunidad. Por ello es que otras disposiciones, incluso administrativas, han venido a regular técnicamente la materia<sup>2</sup>, todo en aras de esa aludida finalidad de estabilidad y solidez. Si ello es así, debe sin ambages señalarse que no queda circunscrita, por consiguiente, al mero ámbito del contrato de construcción de la edificación que regula las relaciones del constructor con el dueño de la obra, sino que esa garantía decenal y la responsabilidad subsecuente del constructor puede ser hecha valer por terceros adquirentes, sin que sea dable aducir el título (compraventa, fiducia mercantil, leasing, etc.) del cual deriva su derecho sobre el edificio como causa inmediata de pedir en el marco de una responsabilidad contractual, pues esta debe catalogarse de legal, como en el primer precedente se afirmó.*

*Es por lo demás, lo que la actual legislación, no aplicable a este caso, regula. En virtud del artículo 8º de la ley 1796 de 2016 (Estatuto del Consumidor),*

*"sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8º 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 alguna de las 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".*

*Ese artículo 8º establece, en lo pertinente a este caso, que "para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año".*

3.3. Según la parte apelante –demandante- *"todo daño o deterioro que no corresponda reparar o intervenir dentro de los mantenimientos ordinarios, es decir que, no haga parte del desgaste natural de la edificación, es entonces un vicio de construcción relacionado con defectos de diseño, construcción o calidad de materiales"*, que, a su juicio, se enmarca en la garantía decenal de que trata el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Al respecto, conviene precisar que, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 05 de junio de 2009, exp. C-0800131030061993-08770-01 señaló:

*"2.- El Tribunal, desde luego, en ninguna parte desconoció la garantía decenal del constructor, establecida en el artículo 2060, ordinal 3º del Código Civil, respecto del edificio construido, contra los vicios, bien de la construcción, ya del suelo que el empresario o sus dependientes hayan debido conocer en razón de su oficio, ora de los materiales, siempre que comprometan la estabilidad y la solidez de la obra o la afecten por amenaza de ruina, en todo o en parte, a tal punto que la hagan impropia para su destino conforme a su naturaleza.*

*(...) 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 o parcial. De acuerdo con el precepto en comento, la garantía decenal se activa únicamente cuando el "edificio perece o amenaza ruina".*

Contrario a lo advertido por la misma parte apelante en el recurso de alzada sobre esta sentencia de la Corte, en este tipo de asuntos, para que opere la garantía decenal, se exige que las fallas en la construcción afecten la estabilidad y solidez de la obra o que la afecten por amenaza de ruina. Sobre el particular, esa misma Corporación, en sentencia SC2487 de 2019, expuso:

*"No sobra por lo demás dejar establecido que la denominada garantía decenal a que se refiere el numeral tercero del artículo 2060 del Código Civil significa que durante los diez años siguientes a la entrega corre a cargo del constructor la responsabilidad derivada de daños que en ese tiempo afloran, surjan o aparezcan en la edificación, que provengan de los vicios anotados en ese precepto y que generen su ruina total o*

*parcial, actual o inminente ("amenaza"), entendiéndose por ruina la caída o destrucción por desintegración del edificio o de parte de él, y por edificio una obra del hombre que se adhiere permanentemente al suelo. Acerca de si la ruina supone sólo la desintegración actual o potencial de componentes estructurales del edificio y no los acabados, es hoy una circunstancia dilucidada según lo establecido en el transcrito artículo 8º de la ley 1480 de 2011".*

El artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 - Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones- al regular los términos de garantía, dispone que *"Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año".*

4. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. En el presente caso, la Sala desde ya advierte que, contrario a lo expuesto por la parte apelante, la decisión de primera instancia debe ser confirmada, por las razones que pasa a exponer:

4.1. En el presente asunto, quedó establecido que la Torre 1 del Edificio Aviñón 20C P.H. fue finalizada y entregada en 2009, mientras que la Torre 2 fue finalizada y entregada en 2011. Tal situación no fue objeto de discusión.

La parte demandante señaló que desde la entrega de las torres 1 y 2, estas presentan falencias constructivas en las fachadas. Empero, tal afirmación carece de prueba, ya que apenas en 2015, esto es, 6 años después de la entrega de la Torre 1 y 4 años después de la entrega de la Torre 2, la parte demandante presentó un estudio mediante el cual reporta dichas "fallas", sin que en el mismo se avizore que estas existen desde el momento de la respectiva entrega. A propósito, a la representante legal de la parte demandante, quien fue la encargada de gestionar los respectivos mantenimientos y reparaciones, se le preguntó si las fallas constructivas en la fachada habían sido advertidas con anterioridad al informe del ingeniero Víctor M. Aristizábal, a lo que contestó que no sabía porque ella apenas llegó en 2015 (CD 1, Audio 2, min. 23 y s.s.).

En efecto, la parte demandante aportó un informe de análisis patológico de las fachadas de las dos torres de apartamentos del Edificio Aviñón 20C P.H., llevado a cabo el 24 de marzo de 2015, por el ingeniero civil Víctor M. Aristizábal

Gil, quien señaló la existencia de diferentes problemáticas por la aparición de grietas, fisuras y deformaciones, sin que se especificara que las mismas se presentaron desde la entrega del edificio. El ingeniero precisó que *"la falta general de juntas de dilatación es la causa principal de los daños en la fachada"*, y especificó que *"En ningún caso las patologías descritas involucran la estabilidad estructural general de las edificaciones ni guardan relación directa con el desempeño estructural de las mismas (...). Durante el recorrido, no se recogió evidencia de que haya un desempeño inadecuado de las estructuras de ambas torres (fol. 50). Luego, precisó que los daños avizorados "sí constituyen un defecto serio de las fachadas que amenazan su propia estabilidad y que debe ser intervenido a la mayor brevedad" y que "los edificios no se van a caer por esta causa, sin importar cuán malos estén los muros de fachada o de interior". A lo que agregó que "Si los daños no se reparan oportunamente, se incrementa la permeabilidad de los muros, de lo que se pueden propiciar humedades interiores y exteriores, proceso de meteorización de los ladrillos y daños en acabados interiores. De otro lado, existe el riesgo de desprendimiento de tramos de bordes de losa o de enchapes de fachada y aún de tramos de muros que no tengan suficiente apoyo en base. Los riesgos de desprendimiento se incrementan en eventos sísmicos. Por estas razones es recomendable acometer las reparaciones en el corto plazo"* (fol. 61).

En la práctica de pruebas, al ingeniero Víctor Aristizábal se le preguntó si el muro podía caerse absolutamente o qué espacios o áreas del edificio podían derrumbarse, a lo que contestó: *"No tengo certeza, porque ya lo he olvidado con el tiempo, pero yo creo que en este edificio ya había habido desprendimiento de chapas de bordes de losa, pero no tengo certeza, y si no había habido ese desprendimiento, las deformaciones eran muy notorias, hasta el punto de que lo responsable era demolerlas a la mayor brevedad para evitar que se cayeran sobre las personas"* (CD 2, Audio 1, min. 18 y s.s.)

Más adelante, refirió que este tipo de situaciones es muy normal en Medellín, al advertir que *"cuando pasamos con el código del 98 que es justamente este, a estructuras con unos muros en concreto muy grandes y edificios muy altos muy pesados (...) al ser tan pesados tiene mayor riesgo de deformación debido a su propio peso (...)"*.

Por su parte, la arquitecta Verónica Vásquez Múnera, quien trabajó como residente de obra con la Promotora Aviñón 6 y 7 en la construcción objeto de este pleito (CD 2, Audio 4, min. 12 y s.s.), al referirse al afloramiento de las fachadas, expuso: *"la única dilatación que se va a presentar no va a ser en los enchapes, un muro también se puede dilatar porque un edificio tiene algún asentamiento natural en la estructura y puede generar algún tipo de fisura sin comprometer pues la estabilidad del edificio como tal (...) es que en inmuebles, sea un edificio, una casa, van a haber asentamientos, por lo general, los más fuertes son en los primeros años que ya llega a una estabilidad y pueden generarse algunas fisuras, normales. Pero esas fisuras son normales para el asentamiento que está previsto para el diseño estructural. Por esas fisuras, si uno no hace un seguimiento y una reparación en caso de que la haya, puede dar lugar a una filtración de agua, que por lo general puede generar una humedad al interior o no creo pues que desprendimiento de ladrillo, pero si puede generar como deterioros del ladrillo y humedad al interior de algún inmueble"*.

La arquitecta, en oposición a lo expuesto por el ingeniero Víctor Aristizábal, precisó que no había ninguna relación entre el abombamiento de los enchapes, con el hecho de que no haya juntas de dilatación, en tanto ello no significa que las fisuras o el asentamiento no se vaya a dar (min. 19 y s.s.). Sobre el particular, Pedro Pablo Restrepo Santamaría, encargado de la supervisión técnica e interventoría del proyecto por medio de la Interventoría Luis Guillermo Restrepo y Cía. S.A.S., presentó informe que data de 01 de octubre de 2015, en el que señaló que no se hicieron juntas de dilatación entre las columnas y los muros de fachada, porque el detalle constructivo no requería de estas, en tanto *"La mampostería de fechada en el encuentro con columnas no se encuentra adosada a la estructura como tal, funcionan como elementos independientes, donde la mampostería es apoyada sobre los bordes de losa que se diseñaron con un voladizo para dicho detalle constructivo (Ver fig. n°. 1, fotos n°. 1, n°. 2 y n°.3) - fol. 531-532-*.

El interventor Pedro Pablo, declaró lo siguiente: *"Yo fui a hacer una visita posterior a cuando salieron estos reclamos que me mostró Obranegra y visité la obra. Inclusive estuve con la administradora del edificio, con el ingeniero Víctor y con otra interventora de nombre Olga Álvarez. Les estuve exponiendo*

*lo que yo consideraba de la fachada. Ellos me reclamaban que por qué no veían juntas verticales. Yo le dije, Víctor usted ha visto el detalle del adobe y me dijo no he visto. Yo vi los planos y las columnas son enchapadas. No Víctor, eso no es así, nosotros usamos un artificio que es adicionarle 10 cms a la losa al perímetro del edificio, para que el adobe quedara apoyado completamente y no tuviera la necesidad uno de enchapar las columnas y así se evitaba ranuras y enchapes que encarrados en una altura de 14 pisos tendría muchos inconvenientes. A Víctor le llegó el informe y dijo que no había visto esto". Asimismo, concluyó que "con esta metodología utilizada no se requería las ranuras verticales en el edificio para establecer las juntas"(CD 2, Audio 5, min. 6 y s.s.).*

En el mismo sentido, el ingeniero Juan Carlos Zuloaga Latorre, representante legal de la Promotora Aviñón 6 y 7, declaró que *"en realidad en este edificio no eran necesarias juntas de dilatación, yo he sido promotor de muchos edificios y en los edificios nosotros no acostumbramos a poner juntas de dilatación, porque nosotros no acostumbramos pegar las columnas, con la mampostería. Cuando yo junto las columnas con la mampostería, sí hay que poner juntas de dilatación, sin ser obligatorias. ¿por qué se ponen juntas de dilatación? Porque son dos materiales diferentes. Como son dos materiales diferentes, se pueden mover y pueden crear agrietamientos. Nosotros en ningún momento juntamos esos dos materiales, sino que tenemos una columna y la envolvemos básicamente por una forma estética con adobe, entonces los materiales no están en conjunto, entonces no utilizamos juntas dilatación. Eso es gente que le gusta otros que no le gustan"(CD 2, audio 6, min. 6 y s.s.)*

El anterior recuento, lo que revela son posiciones contrapuestas en cuanto a las causas de las fisuras y agrietamientos de la edificación, que no comprometen la estabilidad de la misma y que en esa medida, no quedan comprendidos en la clase de vicios descritos en el artículo 2060 del Código Civil, respecto a los cuales opera la garantía decenal prevista allí. En efecto, no se acreditó que, por causa imputable a la demandada, el edificio amenazara ruina, en todo o en parte, y mucho menos que este no cumpliera, en el diseño estructural, con las normas del Código Colombiano de Construcciones Sismo resistentes NSR-98 (aplicables para dicha construcción). Además, las diferentes

pruebas practicadas en el proceso, permiten confirmar que a la fachada del edificio no se le había hecho mantenimiento desde el momento en que fue entregado, como la misma representante legal de la parte demandante aceptó, lo cual va en contravía de la guía del usuario, en tanto establece que *“Se recomienda revisar mínimo cada dos años el estado de las fachadas, es normal que se presenten leves fisuras en el adobe las cuales puede ser reparadas cuando se haga mantenimiento de lavado de fachada y aplicación de hidrófugo.”*(fol. 387)

4.2. Con todo, existe una situación particular que pone en entredicho la posibilidad de hacer valer la garantía o que, con mayor precisión, excluye la garantía, como es lo indicado en la Guía del Usuario del Edificio Aviñón 20C P.H., en cuanto dispone:

*“Ni el Vendedor, ni el Constructor, la Interventoría, o la Sociedad Promotora del Proyecto responden por el funcionamiento de elementos que hayan sido modificados o intervenidos en su totalidad o parcialmente por los Compradores u Ocupantes, o por la Administración del edificio, durante el término de la garantía.*

*Si se llega a encontrar cualquier anomalía que requiera atención, reporte por escrito el daño a nuestra oficina, donde se autorizará una revisión y reparación para solucionar satisfactoriamente su reclamación. Cerciórese que el daño que reporta es un defecto de construcción y no producto de un mal uso o de cualquier otra situación ajena a nosotros”.*  
(fol. 337)

A su vez, se indica que no estarán comprendidos por la garantía:

*“Daños por reformas realizadas después de la entrega que alteren el funcionamiento del sistema estructural, de gas, sanitario, hidráulico, eléctrico o impermeabilización de losas o fachadas.*

*Reparaciones y ajustes realizados por el propietario o terceras personas.*

*Partes o elementos no fabricados o ensamblados por la construcción (...)"*. (fol. 337)

Además, se pactó que "*(...) En caso de que la copropiedad desee ejecutar alguna modificación o el propietario del inmueble, debe consultar con el ingeniero calculista (Por norma legal nadie más puede autorizar cambios o modificaciones) (...) Los propietarios de los inmuebles, no podrán realizar construcciones que conlleven áreas adicionales, tal como se establece en el reglamento de propiedad horizontal"* (fol. 343).

Lo anterior reviste importancia, debido a que en el presente asunto quedó acreditado que, con posterioridad a la entrega de la edificación, la copropiedad construyó un apartamento completo, sin autorización de la constructora, en una de las terrazas del edificio, conforme se pasa a exponer.

La representante legal del Edificio Aviñón 20C, admitió que, con posterioridad a la entrega del edificio, se construyó un apartamento sobre una de las terrazas en el último piso, sin autorización alguna, pero que fue legalizado con posterioridad. (CD 1, Audio 2, min. 37 y s.s.). Por su parte, el interventor Pedro Pablo Restrepo Santamaría, al ser cuestionado sobre la existencia de un apartamento en la terraza del edificio, contestó: "*Ah no, es que la sorpresa mayor, fue cuando yo llegué, encontré que en una de las terrazas de uno de los costados de la torre había un apartamento montado completo, cuando en teoría no estaba diseñado eso y me imagino más que por índice de ocupación no estaba permitido (...) Yo entré al interior del apartamento, porque me sorprende como hacía con las aguas, yo dije como hacen con las aguas acá si esto es aguas lluvia solamente, qué hacen con las aguas negras, porque las terrazas se lavan, hay que echarles jabón, entonces me llamó la atención, tiene un piso completo que no fue construido por la Promotora 6 y 7"*. (CD 2, Audio 5, min. 24 y s.s.)

Luego, al interventor se le preguntó si la existencia de ese apartamento posterior a la construcción inicial del edificio tiene alguna incidencia en los asentamientos de una edificación, a lo que contestó: "*Pues yo pienso inmediatamente que sí, porque es una carga adicional al proyecto que, si no está contemplada, tiene que producir un asentamiento diferente en la*

*estructura, puede que no se caiga, pero tiene una incidencia, claro que sí, es que uno no le monta un piso a una construcción sin consultarlo con el calculista (...)"(min. 26 y s.s.). Luego precisó: "como doy garantía yo a alguna cosa que yo no tenía y me montaron un piso más (...) un piso más que no fue construido por la promotora" (min. 27 y s.s.). También advirtió que cuando él visitó el edificio en 2016, el apartamento nuevo aún no tenía licencia.*

Al respecto, el representante legal de la Promotora Aviñón 6 y 7, al ser interrogado sobre si en la construcción original del edificio estaba contemplada la existencia de un apartamento en la terrazas, contestó: *"No, en las terrazas superiores no existían apartamentos, porque nosotros teníamos un índice de construcción y teníamos que respetar ese índice (...) nosotros legalizamos el edificio con los metros cuadrados que teníamos, las terrazas eran terrazas, nosotros le entregamos a planeación municipal como fuera el edificio"* (CD 2, Audio 6, min. 46 y s.s.).

Refirió que con posterioridad a la entrega del edificio, en una de las terrazas construyeron un apartamento o el segundo piso de un apartamento, frente a lo cual dijo que *"Puede tener incidencia en los asentamientos porque de todas maneras usted calcula, el calculista calcula para un determinado peso muerto, si yo le aumento el peso muerto, tiene que afectar (...) no solo la parte calculista y las fachadas y todas esas cosas, sino que uno no sabe ni de que parte hicieron la parte eléctrica, ni como sacaron aguas lluvias, ni como sacaron aguas negras. Ni como sacaron desagües, absolutamente nada"*.

En el informe elaborado por el ingeniero civil Jorge Armando Lozano Tobón, especialista en ingeniería hidráulica y ambiental, se estableció: *"En la visita se verificó que posterior a la entrega del edificio se construyó un nuevo piso de vivienda donde se dejó inicialmente una terraza, no se conocen los cálculos hidráulicos de las diferentes redes sanitarias, ni su destino final. Al parecer el baño y el lavamanos que hay en el nuevo piso de vivienda fue conectado al bajante de aguas lluvias dejado en la cubierta para evacuar las aguas lluvias de la terraza, por lo tanto, esta puede ser la causa que en la descarga de la red de aguas lluvias a la quebrada se observe salida de aguas servidas y jabonosas"* (fol. 631-632).

En efecto, esta situación, que no fue puesta en conocimiento por los demandantes al momento de efectuar las respectivas reclamaciones, conllevaría a que la obligación de la sociedad demandada de responder por la estabilidad, acabados y demás elementos de la obra, deje de ser exigible, por cuanto no podría estar obligada a responder por daños derivados de actos efectuados por un tercero.

4.3. Ahora, en lo que tiene que ver con la problemática de la red hidrosanitaria que supuestamente conllevó a la inundación del apartamento 103, el Tribunal encuentra que en este asunto aplica la misma exclusión de la garantía, por cuanto algunos elementos de dicho sistema, fueron modificados por la copropiedad sin consulta previa con la constructora. Además, se indica que dicho problema acaeció 5 o 6 años después de la entrega del edificio, cuando ya había expirado la garantía pactada en la guía al usuario sobre el particular (fol. 338-339), en la que se indica:

*"2. Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega del inmueble se aceptarán reclamos por: (...) instalaciones hidráulicas: Fugas en desagües y abastos (...)*

*4. Dentro de los seis meses siguientes a la fecha de entrega del inmueble se aceptarán reclamos por:*

*Humedades en muros y cielos*

*Fisuras en muros, diferentes al asentamiento normal del inmueble*

*Se responde por las garantías anotadas siempre y cuando el propietario no haya hecho reparaciones o reformas causantes del reclamo efectuado dentro del tiempo indicado para la garantía".*

Al respecto cabe recordar que la garantía legal *"es pro tempore, en el sentido de que el paso del tiempo agota su vigencia, por lo que una vez finiquitada, sin que se hubiera manifestado algún vicio o reclamado por su aparición, cesa el deber restaurativo"* (Corte Suprema de Justicia, sentencia SC2850 de 2022). Al respecto, conviene precisar que en tratándose de líneas vitales *-infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la*

*movilización de energía eléctrica, agua y combustible según el artículo 13 del decreto 735 de 2013-, la garantía legal es de un (1) año.*

Con todo, como se advirtió, la parte demandante hizo modificaciones en el sistema de aguas aledaño al apartamento 103, que impediría hacer uso de la garantía, conforme quedó acreditado en el expediente. Sobre el punto, a la representante legal del Edificio Aviñón 20C P.H. se le preguntó: *¿En cuanto al tema de las inundaciones, ustedes también hicieron reclamación antes de realizar algunas obras, que de pronto para ustedes sería mitigar ese evento?, a lo que contestó: "el apartamento 103 tuvo que estar evacuado por 6 meses. Cuando empezaron las inundaciones en ese periodo invernal crudo, se consultó a Obranegra, fueron un flujo de ingenieros y se demostró que las cajas no tenían la capacidad de recoger las aguas. De hecho, cuando nosotros hicimos la obra y canalizamos las aguas, ya pasamos un periodo invernal muy crudo y la señora no se ha vuelto a inundar. La señora manifestó que desde el principio ha tenido problemas de humedad".* (CD 1, Audio 2, min. 14 y s.s.)

Luego, ante la pregunta del mantenimiento de las cajas, la representante legal contestó: *"No se le había hecho mantenimiento, pero yo sí quiero decir ahí una cosa y que la conclusión del informe es que faltaban muchas más cosas. El problema de la inundación del apartamento, no radica en esas dos cajas, hay un informe mucho más amplio (...) si hubiera sido el problema hidráulico esas dos cajas, yo hubiera solucionado el problema de las inundaciones del apartamento 103 haciéndole limpieza a esas cajas (...) y créame que nosotros hicimos una inversión muy costosa con las cajas de filtro hacia afuera en la zona verde, que fue lo que solucionó el problema y que no se volviera a inundar".* (min. 30 y s.s.)

Seguidamente se le preguntó: *¿es cierto que, con anterioridad al estudio de la parte hidrosanitaria, la copropiedad destruyó una cañuela que existía contra el apartamento de la señora Mercedes [apartamento 103] y la reemplazó por un filtro?, a lo que respondió: "Sí, en el mantenimiento de la fachada, con la interventoría de Olga Luz y de Liliana Ospina, se llegó a que el filtro reemplazaba pues, como las cañuelas desde un punto técnico. ¿eso se hizo antes de esa intervención? Si señor.* (min. 31)

La representante legal del edificio, precisó que *"La inundación fue con posterioridad a la construcción del filtro. Hicimos el filtro como precaución y no se había inundado el apartamento. Cuando se inundó el apartamento, el ingeniero concluyó que había deficiencias (...) El filtro no se hizo para evitar las inundaciones donde Mercedes porque nunca había sucedido, solo se hizo para preservar la humedad y porque se retiró la cañuela"* (min. 35 y s.s.). Luego, indicó que el cambio de la cañuela y la instalación del filtro no fueron consultados con la constructora (min. 37 y s.s.).

Sobre el tema de las "fallas" hidrosanitarias, también existe múltiples conceptos contrapuestos de las partes, como ocurrió con el punto de las fachadas. No obstante, sin necesidad de ahondar en detalle en todo el conjunto probatorio, la Sala encuentra que ni siquiera las mismas pruebas aportadas por la parte demandante permiten establecer que la causa de las humedades o la inundación en el apartamento 103, sea imputable directamente a la parte demandada. Véase que el ingeniero sanitario Juan David López Bedoya (CD 2, Audio 2, min. 1 y s.s.), quien trabajó para E.I.P. S.A.S. (entidad que rindió informe), precisó que antes de ellos hacer el diagnóstico, la copropiedad había contratado a la empresa Enaltura para que hiciera una impermeabilización del muro y una limpieza al filtro, que posteriormente volvió a tener problemas de funcionamiento. Además, dio cuenta de que no sabía que antes del filtro existía una cañuela y precisó que ese problema hidrosanitario no comprometía la estabilidad del edificio, pero que sí contribuía a la generación de humedades.

Por su parte, Jadier Eugenio Sepúlveda García, ingeniero civil, citado también a petición de la parte demandante (CD 2, Audio 3), al ser cuestionado sobre si conocía la época en que los daños en el apartamento 103 se presentaron, dijo: *"No, no tengo esa respuesta. Mi participación fue en diciembre de 2016, ya con un hecho creado y el apartamento desocupado (...) Tengo entendido que hubo una intervención previa del filtro porque tenían unas humedades, pero tengo entendido que lo hizo Enaltura"* (min. 18 y s.s.). Por último, al ser indagado sobre si sabía cuántos años habían pasado desde la entrega del apartamento 103 hasta el momento en que se presentaron las humedades, contestó: *"Las primeras humedades por las cuales se hizo la primera intervención, no sé, creo que 5 años, la verdad no sé"* (min. 19).

El interventor Pedro Pablo Restrepo Santamaría, dio cuenta de que *"En el nuevo filtro construido, se identificó una tubería que no fue instalada, ni empalmada a la red de aguas lluvias por la firma constructora, modificando las condiciones iniciales del diseño hidrosanitario"* (fol. 471, informe de la interventoría Luis G. Restrepo y Cía. S.A.S.). Al ser interrogado, refirió que cuando hizo la visita al apartamento se sorprendió *"porque las cañuelas que teníamos en todo el perímetro del edificio habían sido retiradas. Nos decían que no habíamos impermeabilizado y con fotos de registro fotográfico les pudimos mostrar el proceso de la impermeabilización. Inclusive yo mismo tengo una foto en que raspé el filtro que habían hecho nuevo y era un triturado que ahí mismo encontraba usted la tierra. Eso no servía para nada, las cañuelas fueron destruidas, adicionalmente ese apartamento tiene un jardín muy bonito, pero invadió todas las cañuelas"*(CD 2, Audio 5, min. 8 y s.s.).

En este orden, como ya se dijo, sin necesidad de ahondar en las demás pruebas, lo anterior es suficiente para concluir que el Edificio Aviñón 20C P.H., hizo modificaciones del sistema hidrosanitario y sin previa consulta con la constructora o mejor dicho, sin contar con la autorización de la responsable de la garantía, cambió las cañuelas por un filtro de material triturado, antes, inclusive de que se presentara la inundación del apartamento 103, lo que impide atribuir a la parte demandada el deber de responder por los daños ocasionados, luego de que tales elementos fueron manipulados o modificados por un tercero sin la supervisión de la constructora.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2850 de 2022, precisó:

*"Requisitos que se observan en el sub examine, por cuanto (a) la constructora no es responsable de los actos de la copropiedad o del tercero designado para el mantenimiento y reparación de los ascensores, (b) le resultó irresistible la ausencia de autorización para satisfacer la garantía legal, y (c) ante la incapacidad de reparar los dispositivos electromecánicos verticales o controlar la forma en que debía hacerse, los daños finales le resultan totalmente extraños.*

*(II) De otro lado, cuando el acreedor decide asumir, expresa o tácitamente, el cumplimiento de la prestación, en rechazo del deudor,*

*exonera de responsabilidad a éste, en aplicación de caros principios del derecho civil, como la buena fe y la imposibilidad como eximente de responsabilidad.*

*Y es que, la configuración de un impedimento absoluto para que el solvens satisfaga el interés comercial del acreedor, siempre que no le sea imputable, lo libera de la prestación a su cargo, pues a lo imposible nadie se obliga.  
(...)*

*Además, la argumentación del sentenciador de segunda instancia trasluce una confusión entre la obligación de garantía legal y las causales eximentes de responsabilidad, pues, en el caso, al margen de quiénes eran los sujetos responsables del cumplimiento del débito legal, incluso de forma solidaria, lo cierto es que como la copropiedad impidió las reparaciones programadas por Edificio Málaga S.A.S. y Abento S.A.S., por lo que mal podrían condenarse a efectuarlas después de la manipulación efectuada por un tercero sin su supervisión.*

*Dicho en breve, si bien es cierto que existe solidaridad respecto al cumplimiento de la garantía legal, también lo es que cuando la víctima decide que los arreglos sean realizados por alguien que no ha sido autorizado por el proveedor o productor, asume los riesgos de su actuar y elimina esta carga de los hombros del productor y comercializador (...)"*

5. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en otros aspectos, el Tribunal advierte que la parte demandante no acreditó que en el presente asunto se reunieran los requisitos del numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y demás normas concordantes de la Ley 1480 de 2011, por lo que confirmará la sentencia de primera instancia. Se condenará en costas de esta instancia a la parte demandada. Como agencias en derecho, se fijará la suma de \$2'320.000<sup>00</sup>, equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

## DECISIÓN

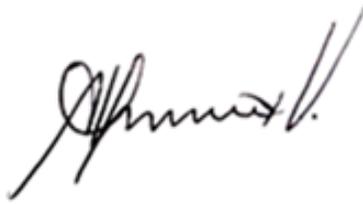
Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 29 de enero de 2019 por el Juzgado 004 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO: Las COSTAS de esta instancia se imponen a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija un valor de \$\$2'320.000<sup>oo</sup>, que equivale a 2 SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN