**RESPONSABILIDAD CIVIL / VICIOS REDHIBITORIOS / CADUCIDAD / NO PRESCRIPCIÓN**

Los temas por resolver. (i) Las normas regulatorias de los vicios ocultos del caso; (ii) La aplicabilidad de la garantía decenal de estabilidad de edificios. (…) Considera que el artículo 938, CCo establece una hipótesis de caducidad, mas no de prescripción, pues se trata del plazo de seis (6) meses con los que cuenta el comprador para pedir la tutela judicial [Art.229, CP]; sin embargo, cuando los vicios aparecen con posterioridad a ese término, se debe acudir analógicamente al artículo 2536, CC que fija un periodo de veinte (20) años para invocar el amparo jurídico, que aquí no se ha cumplido. Resolución. Fracasa. A pesar de pretermitirse la debida explicación sobre del uso de las normas comerciales, son en efecto las pertinentes para dirimir esta disputa; y, en tal virtud, es evidente que se superó el plazo legal para iniciar la acción de saneamiento postulada expresamente, según la causa petitoria y sus condignas súplicas. (…) Pero hay una razón superior que impide acudir a la tesis antes relievada como de la CSJ, atendido que en el epígrafe “consideraciones” del mentado fallo, con claridad se concluyó: “3. Con los lineamientos precedentes, en cuanto hace al artículo 938 del Código de Comercio, es palpable la errada inteligencia de las normas por el Tribunal, pues, asimiló la prescripción clara, explícita e inequívocamente expresada en el precepto, a la caducidad y, adicionalmente, erró en la iniciación del plazo legal prescriptivo a partir del conocimiento de los vicios o defectos…

**PRINCIPIO DE CONGRUENCIA / DEMANDA / SUSTENTACIÓN RECURSO**

Sustentación. La responsabilidad de la constructora tiene fundamento en el artículo 2060-3°, CC, que prescribe que el constructor debe garantizar durante los diez (10) años siguientes a la terminación del edificio, que este no perezca ni amenace ruina. Ese deber se incumplió porque a los dieciocho (18) meses de la culminación de la casa, al no realizarse: adecuado tratamiento de sellamiento e impermeabilización de techos, puertas, ventanas y suelos; se generaron los daños aquí discutidos. (…) Ninguna reclamación de esa estirpe se esgrimió en el escrito promotor de esta acción, ni en la fijación del litigio, tampoco así la entendió su contraparte, como bien se deduce de su ejercicio defensivo; todo en atención a que la súplica que sí fue invocada atañe al producto defectuoso según el Estatuto del Consumidor y la derivada de la acción de saneamiento. en parte alguna figura la alusión siquiera a la garantía decenal de estabilidad del inmueble que hoy en sede de alzada se formula. (…) Corolario de las anteriores premisas, emerge inviable adelantar un estudio al amparo de aquella normativa, sin quebrantar el debido proceso y el derecho de defensa de la parte pasiva, que sería sorprendida sin poder refutar unas argumentaciones así elaboradas.





**SC-0026-2024**

Asunto: Sentencia de segundo grado - Civil

Tipo de proceso: Verbal – Responsabilidad contractual

Demandante: Martha L. Aza L. y Orlando Giraldo M.

Demandada: Ingeniería Inmobiliaria Zumi SAS

Procedencia: Juzgado 3° Civil del Circuito de Pereira

Radicación: 66001310300320210004101

Temas: Vicios ocultos – CCo – Garantía decenal de obra

Magistrado Ponente: Duberney Grisales Herrera

Aprobada en sesión: 468 de 20-08-2024

Veinte (20) de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

## El asunto por decidir

La apelación de la parte actora contra la sentencia del día **13-02-2023** (Expediente recibido el 23-06-2023).

## La síntesis de la demanda

* 1. Los hechos relevantes. Los demandantes suscribieron compraventa con la demandada por el lote casa No.25 del conjunto residencial campestre Bosques de Condina, II etapa por $498.000.000. Fue entregada y ocupada el 13-04-2018. Ese inmueble ha presentado un deterioro visible por vicios redhibitorios y productos defectuosos usados en la subestructura (Fisuras), los recubrimientos (Cubiertas), ventanas, acabados de muros y cielo raso, manejo de aguas lluvias, equipos (Cámaras de seguridad) y muebles, entre otros.

Tales desperfectos se presentaron en un plazo inferior a seis (6) meses (Hecho No.5) y su arreglo ascendió a $60.901.400, asumidos por los actores. La constructora al momento de la compraventa sabía de los daños porque otras casas del conjunto ya habían reportado unos similares (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folios 2-6).

* 1. Las pretensiones. Declarar a la demandada responsable por **(i)** Los daños por producto defectuoso; **(ii)** Los vicios redhibitorios; **(iii)** Ordenar la rebaja del precio en $180.000.000, equivalentes a los arreglos realizados; y, **(iv)** Condenar al pago de compensación por $60.901.400 más intereses (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 6).

1. **La defensa de la parte pasiva**

Inmobiliaria Zumi SAS. Se opuso a las súplicas. Admitió la venta y la entrega del predio, los demás hechos los negó o estimó que eran apreciaciones de los demandantes. Excepcionó: **(i)** Prescripción de la acción redhibitoria; **(ii)** Prescripción de la acción *quianti minoris*; **(iii)** Ausencia de causalidad; entre otras (Ibidem, pdf No.013).

1. **El resumen de la sentencia apelada**

En la resolutiva dispuso: **(i)** Declarar probada la excepción de prescripción; **(ii)** Denegar las pretensiones; **(iii)** Condenar en costas a los actores, fijó las agencias; y, **(iv)** Ordenar el archivo.

Expuso las obligaciones del vendedor y que la súplica es viable cuando la cosa comprada tiene vicios ocultos. Estimó la excepción de prescripción de la acción redhibitoria [Art.1993, CC] porque el año venció el 12-04-2019, pues el bien se entregó el 12-04-2018 y la demanda se promovió el 23-02-2021. Igual suerte corrió la pretensión de rebaja del precio [Arts.1915 o 1925, CC] pues el plazo de dieciocho (18) meses venció el 12-10-2019 y se demandó por fuera de ese plazo (Ibidem, pdf No.038 y enlace en pdf No.039, tiempo 01:13:22 a 01:23:07).

1. **La síntesis de la apelación**
   1. Reparos concretos. Demandantes. **(i)** El artículo 938, CCo fija un término de caducidad y no de prescripción, debió acudirse por analogía al artículo 2536, CC, cuyo plazo es de diez (10) años; **(ii)** La responsabilidad de la constructora tiene fundamento en el artículo 2060-3°, CC; y, **(iii)** Debe aplicarse la solidaridad prevista en el artículo 2344, CC en razón a la ruina de la casa para que respondan: la vendedora y la constructora (Ibidem, pdf No.40).

5.2. La sustentación.Durante el traslado de la Ley 2213 los recurrentes aportaron por escrito la argumentación de sus reparos (Carpeta 02Segundainstancia, carpeta C02ApelacionSentencia, pdf No.009). Se expondrán al resolver.

1. **la fundamentación jurídica para decidir**
   1. Los presupuestos de validez y eficacia procesal. La ciencia procesal mayoritaria[[1]](#footnote-2) en Colombia los entiende como los *presupuestos procesales*. Otro sector[[2]](#footnote-3)-[[3]](#footnote-4) los denomina como en este epígrafe, pues se acompasa mejor a la sistemática procesal nacional. La demanda es idónea y las partes aptas para intervenir. En el acápite siguiente se explicará, luego de analizadas las súplicas, la viabilidad de su acumulación.

6.2. La legitimación en la causa. En múltiples decisiones se ha dicho que este estudio es oficioso[[4]](#footnote-5). Diferente es el análisis de prosperidad de la súplica. Es presupuesto de las pretensiones para emitir decisión de mérito, es decir, resolutiva de la postulación, que no de sentencia favorable.

Para el examen técnico de este aspecto es fundamental identificar la modalidad de la pretensión planteada, en ejercicio del derecho de acción, para determinar quiénes están habilitados, por el ordenamiento jurídico, para elevar tal pedimento y para resistirlo; es decir, esclarecida la súplica se deduce la legitimación sustancial de los extremos procesales.

La demanda contiene varios pedimentos, unos declarativos: **(i)** De responsabilidad por daño por producto defectuoso, **(ii)** De vicios redhibitorios; otros de condena: **(iii)** Ordenar la rebaja del precio y **(iv)** Pagar $60.901.400 por concepto de costos de compensación; aquella primera está prescrita en el artículo 20 de la Ley 1480 [Estatuto del consumidor], que habilita al consumidor[[5]](#footnote-6), en este caso a la parte compradora para reclamar el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por la constructora como productora[[6]](#footnote-7) o fabricante[[7]](#footnote-8) y, para el caso se eligió la opción “producto defectuoso”; también existe la fundada en información y publicidad engañosa (2022)[[8]](#footnote-9).

Esta modalidad de responsabilidad ha sido catalogada como especial (2022)[[9]](#footnote-10) y aplicable para la actividad constructiva (2022)[[10]](#footnote-11).

Respecto a la segunda súplica sobre vicios redhibitorios y sus efectos: rebajar el precio más una compensación dineraria, ambas viables según los artículos 1917 (Rebaja) y 1918 (Indemnización) del Estatuto Sustantivo, reluce patente que están en cabeza de las partes de la compraventa inmobiliaria (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.002, folios 86-101), calidades concurrentes en quienes acá se enfrentan.

Propicio anotar que ninguna afectación se causa a la demanda en forma por indebida acumulación dado que no se advierte en las reseñadas pretensiones, pues tienen el patrocinio del derecho judicial del órgano de cierre[[11]](#footnote-12) y un sector doctrinario patrio[[12]](#footnote-13). Se omitió este apunte al examinar los presupuestos procesales porque ameritaba una identificación previa de los pedimentos de parte, como acá se ha discernido.

En atención a que uno de los reparos formulados por la impugnación atañe a la integración de la parte pasiva, mediante la solidaridad, se estima oportuno resolverlo en este aparte como sigue.

Reparo No.3°. Sustentación. La ruina de la casa tendría dos (2) responsables: la vendedora y la constructora, entre quienes se genera solidaridad de pagar los perjuicios [Art.2344, inciso 1°, CC], además se someten a la resolución del contrato, volver al estado jurídico y fáctico anterior, cancelar su registro y los gastos son a cargo de la vendedora.

Resolución. **Fracasa.** Incomprensible aducir la solidaridad del artículo 2344, CC entre la constructora y la vendedora, cuando en el caso la demandada tiene ambas condiciones, para lo cual basta revisar el contenido del contrato objeto de debate (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.002, folios 86-108). Y, en efecto, se demandó a aquella constructora que fue la vendedora también como se narró en los hechos de la demanda, ninguna otra persona se mencionó.

6.3. El problema jurídico por resolver. ¿Se debe revocar la sentencia desestimatoria proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, R., según la apelación de los demandantes?; o, ¿Debe confirmarse o modificarse?

* 1. La resolución del problema jurídico

6.4.1. La apelación en segundo grado. En esta sede está definida por los temas objeto del recurso, es una patente aplicación del modelo dispositivo en el proceso civil nacional [Arts. 320 y 328, CGP], es lo que hoy se conoce como la pretensión impugnaticia*[[13]](#footnote-14)*, novedad de la nueva regulación procedimental del CGP según la literatura especializada, entre ellos el doctor Forero S.[[14]](#footnote-15). Discrepa el profesor Bejarano G.[[15]](#footnote-16) al entender que contraviene la tutela judicial efectiva, de igual parecer Quintero G.[[16]](#footnote-17), mas esta Magistratura disiente de esas opiniones divergentes, en todo caso minoritarias.

Acoge la aludida restricción, de manera pacífica y consistente, esta Colegiatura en múltiples decisiones, por ejemplo, las más recientes: de esta misma Sala y de otra[[17]](#footnote-18). En la última sentencia mencionada, se prohijó lo argüido por la CSJ en 2017[[18]](#footnote-19), eso sí como criterio auxiliar, ya en decisiones posteriores y más recientes la CSJ[[19]](#footnote-20) (2019, 2021 y 2022), en sede de casación reiteró la tesis de la referida pretensión. El profesor Parra B.[[20]](#footnote-21), arguye en su obra (2021): “*Tiene como propósito esta barrera conjurar que la segunda instancia sea una reedición de la primera y se repita esta innecesariamente. Además, respeta los derechos de la contraparte, pues esta se atiene a la queja concreta.*” De igual parecer Sanabria Santos[[21]](#footnote-22) (2021).

Ahora, también son límites para la resolución del caso el principio de congruencia como regla general [Art. 281, ibidem]. También, aquellos temas que son revisables de oficio son los asuntos de familia y agrarios [Art.281, parágrafos 1º y 2º, ibidem], las excepciones declarables de oficio [Art.282, ibidem], los presupuestos procesales[[22]](#footnote-23) y sustanciales[[23]](#footnote-24), las nulidades absolutas [Art.2º, Ley 50 de 1936], las prestaciones mutuas[[24]](#footnote-25), las costas procesales[[25]](#footnote-26) y la extensión de la condena en concreto [Art.283,2, CGP], entre otros. La competencia es panorámica cuando ambas partes recurren en lo que les fue desfavorable [Art.328, inciso 2º, CGP].

6.4.2. Los temas por resolver. **(i)** Las normas regulatorias de los vicios ocultos del caso; **(ii)** La aplicabilidad de la garantía decenal de estabilidad de edificios.

6.4.2.1. Reparo No. 1°. Sustentación. Considera que el artículo 938, CCo establece una hipótesis de caducidad, mas no de prescripción, pues se trata del plazo de seis (6) meses con los que cuenta el comprador para pedir la tutela judicial [Art.229, CP]; sin embargo, cuando los vicios aparecen con posterioridad a ese término, se debe acudir analógicamente al artículo 2536, CC que fija un periodo de veinte (20) años para invocar el amparo jurídico, que aquí no se ha cumplido.

6.4.2.2. Resolución. **Fracasa**. A pesar de pretermitirse la debida explicación sobre del uso de las normas comerciales, son en efecto las pertinentes para dirimir esta disputa; y, en tal virtud, es evidente que se superó el plazo legal para iniciar la acción de saneamiento postulada expresamente, según la causa petitoria y sus condignas súplicas.

Además, aprecia esta Magistratura que el escrito de impugnación copió textualmente dos (2) párrafos de la sentencia de la CSJ fechada el 19-10-2009 y correspondientes a la síntesis de la decisión del Tribunal Superior de Medellín, ni siquiera es motivación de la Corte; nótese la literalidad de la transliteración usada que se ofrece como propia, pues ninguna mención se hizo a la autoría del texto:

5. En lo atañedero a la prescripción alegada “para lo que el vendedor cuenta con el término de seis meses, a partir de la entrega a cuyo vencimiento caducaron esos intereses jurídicos”, para el fallador, no obstante la redacción del artículo 938 del Código de Comercio, en rigor se contempla una hipótesis de caducidad y no de prescripción por concernir al tiempo en el cual el comprador debe pedir la tutela jurídica del artículo 229 de la Constitución Política, debiendo entenderse, interpretado sistemáticamente con el artículo 938 *ejusdem*, como regulador del único evento del aparecimiento de los vicios ocultos en el límite máximo de seis meses, “pero, qué ocurre si surgen a posteriori”, situación no prevista en el Código de Comercio, debiendo acudirse, por integración “analógica”, al precepto general del Código Civil, cuyo artículo 2536 fija el tiempo “de veinte años” para invocar el otorgamiento del amparo jurídico, no trascurrido para cuando se presentó la demanda por los hechos iniciados en noviembre de 1999.

6. En capítulo aparte, precisó el *ad quem*, la responsabilidad de la constructora, denotando su condición de deudora por la ejecución de la obra, de una obligación con fuente en la tercera regla del artículo 2060 del Código Civil, de garantizar que en los diez años siguientes a su terminación el edificio no perecerá ni amenazará ruina, deber incumplido porque a un año escaso de la culminación de la casa, se arruinó al no hacer los estudios de los suelos colindantes, hecho ilícito por vulnerar el deber jurídico (artículo 1495), que hace presumir la culpa (artículo 1604 inciso 3º), no abatida con la prueba del caso fortuito; así el ilícito y la culpa se hermanan al daño para estructurar la responsabilidad civil de la constructora, conforme al artículo 2341 del Código Civil, surgiendo para los adquirentes el interés jurídico de pedir la indemnización de los perjuicios, para lo que cuentan “con el tiempo de veinte años” del artículo 2536 *ibídem*, no consumados. Coloración a próposito.

Los segmentos de color azul son idénticos a los empleados en el fallo citado de la Corte, para su constatación basta una lectura del memorial allegado (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.40, párrafos 4° a 6° del acápite de fundamentos de la apelación, así como, carpeta 02Segundainstancia, carpeta C02ApelacionSentencia, pdf No.009, párrafos 3° a 5° del apartado alegatos de conclusión).

Igual práctica se advierte en la demanda en el título “Fundamentos de derecho” (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 5), utilizó párrafos textuales del artículo “La responsabilidad por producto defectuoso en el derecho colombiano” de 2014, del profesor Juan Carlos Villalba Cuéllar[[26]](#footnote-27), tomados de la página 20 que se titula “El principio base: el deber de seguridad.”, luego copia de la página 26, que inicia “*En armonía con Borghetti (2004)*”, y se repite en la demanda citada (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 6).

Con estribo en la anterior premisa, se ordenará enviar copias a la Comisión Seccional de Disciplina Judicial para que adelante la investigación respectiva y determine una eventual falta contra “*la recta y leal realización de la justicia y los fines del Estado*”, dado que la Ley 1123, prescribe en su artículo 10-33º*: “Efectuar afirmaciones o negaciones maliciosas,* ***citas inexactas****, inexistentes o descontextualizadas que puedan desviar el recto criterio de los funcionarios, empleados o auxiliares de la justicia encargados de definir una cuestión judicial o administrativa”.* La sublínea y la negrilla son de esta Sala.

En todo caso, el razonamiento del citado tribunal, excluyendo la cuestión de la autoría, en manera alguna constituye precedente, ni horizontal ni vertical, para esta Colegiatura.

Pero hay una razón superior que impide acudir a la tesis antes relievada como de la CSJ, atendido que en el epígrafe “consideraciones” del mentado fallo, con claridad se concluyó: *“3. Con los lineamientos precedentes, en cuanto hace al artículo 938 del Código de Comercio,* ***es palpable la errada inteligencia de las normas por el Tribunal,*** *pues, asimiló la prescripción clara, explícita e inequívocamente expresada en el precepto, a la caducidad y, adicionalmente, erró en la iniciación del plazo legal prescriptivo a partir del conocimiento de los vicios o defectos, supeditando la aplicación de la norma a la hipótesis no prevista en el factum consistente en la aparición de tales vicios o defectos en el término de los seis meses”.* El resaltado es propio de este texto.

Sin argumentación alguna, la parte demandante reclama hoy aplicar las reglas comerciales, cuando en su escrito inaugural citó el artículo 1914 del Código Civil sobre la acción redhibitoria (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 5, hecho No. 13º de la demanda) y en concordancia con ello diseñó su pedimento (Ibidem, folio 6, pretensión No. 1º), como bien se aprecia en el capítulo respectivo, también aludió al producto defectuoso (Ibidem, folio 2, encabezado de la demanda y hecho No. 4º).

De todas formas, ambas pretensiones edilicias aún en el terreno mercantil son de corto plazo y se extinguen pasados seis (6) meses, desde la entrega del bien [Art.938, CCo], como entiende la doctrina patria[[27]](#footnote-28).

La fundamentación preterida, en parecer de esta Sala, es que el asunto es mercantil porque la sociedad demandada tiene esa naturaleza [Art. 20-1º, CCo], según su objeto social (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.002, folio 9) y además el artículo 20-18º, CCo prescribe la actividad constructiva como de tal naturaleza, por ende, conforme al canon 22 de la citada obra, dicha calidad se comunica a las partes intervinientes; premisa que, sin duda, impone que sea ese estatuto el que gobierne la situación en revisión, por el factor objetivo o subjetivo.

Ahora, examinada la demanda con claridad se lee que en el hecho No. 5, después de describir los desperfectos del inmueble, que se generaron: *“(…) en un periodo inferior a 6 meses (…)”* (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 4), afirmación que avala la inferencia de la jueza de instancia para predicar la prescripción ahora combatida.

Reparo No. 2°. Sustentación. La responsabilidad de la constructora tiene fundamento en el artículo 2060-3°, CC, que prescribe que el constructor debe garantizar durante los diez (10) años siguientes a la terminación del edificio, que este no perezca ni amenace ruina. Ese deber se incumplió porque a los dieciocho (18) meses de la culminación de la casa, al no realizarse: adecuado tratamiento de sellamiento e impermeabilización de techos, puertas, ventanas y suelos; se generaron los daños aquí discutidos.

Se presentó así un hecho ilícito [Art.1495, CC] que hace presumir la culpa [Art. 1604-3°, CC] que no se aniquila con la prueba de un caso fortuito. El ilícito y la culpa de la constructora estructuran su responsabilidad según el artículo 2341, CC y por eso se tenía el plazo de veinte (20) años [Art.2536, CC].

De haber sabido los compradores que su casa tendría un deterioro tan grande y que debían realizar arreglos cada seis (6) meses, no la hubiesen adquirido. Las condiciones climáticas en forma alguna pueden servir de excusa para ese detrimento y más cuando son circunstancias que quedaron sin advertirse a aquellos.

6.4.2.3. Resolución. **Fracasa**. Ninguna reclamación de esa estirpe se esgrimió en el escrito promotor de esta acción, ni en la fijación del litigio, tampoco así la entendió su contraparte, como bien se deduce de su ejercicio defensivo; todo en atención a que la súplica que sí fue invocada atañe al producto defectuoso según el Estatuto del Consumidor y la derivada de la acción de saneamiento. En parte alguna figura la alusión siquiera a la garantía decenal de estabilidad del inmueble que hoy en sede de alzada se formula.

En verdad que reluce bastante imprecisa y dubitativa la normativa de soporte empleada para cimentar las reclamaciones que diriman la situación problemática expuesta, apoyada en presuntos desperfectos del bien adquirido en la compraventa de marras, puesto que se han izado (i) Pretensiones por producto defectuoso (Que no fue materia de apelación), de (ii) Saneamiento por vicios ocultos tanto civiles como comerciales y, en esta instancia revisora se descubre otra intención: (iii) una indemnización afincada en la garantía decenal de estabilidad.

Escrutado con cuidado el libelo demandatorio se echa de menos la aspiración respectiva precedida de una base fáctica alusiva a esa especie de responsabilidad de la constructora, fundada en el artículo 2060-3°, CC[[28]](#footnote-29) (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 2); estéril hallar una mención a tal garantía o acaso, sin una exigencia categórica, al menos una mínima exposición o insinuación legal en tal sentido.

En la sentencia SC-2847-2019 de la CSJ la defensa pudo cuestionar desde el inicio del litigio la garantía decenal, porque en forma expresa se enrostró al demandar, dijo la Corporación: “*Más que de vicios ocultos y de acciones directamente derivadas del incumplimiento de obligaciones adquiridas en la compraventa, esta causa procesal tuvo como eje en las instancias la responsabilidad del demandado como constructor, (…)”.* Subrayado puesto a propósito. En el mismo sentido otra decisión anterior de la CSJ[[29]](#footnote-30) (2009).

Corolario de las anteriores premisas, emerge inviable adelantar un estudio al amparo de aquella normativa, sin quebrantar el debido proceso y el derecho de defensa de la parte pasiva, que sería sorprendida sin poder refutar unas argumentaciones así elaboradas.

Si pudiera avanzarse al escrutinio del pedimento reparatorio rogado en esta sede, conducirían también a su fracaso por dos (2) motivos cardinales: (i) Quedaron sin demostrar el nexo causal entre el hecho dañino: los defectos atribuidos a los materiales usados para construir y el diseño de la casa (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.003, folio 5, hechos Nos.3º y 4º) y, los perjuicios ocasionados a los demandantes, descritos en el hecho rotulado al No. 4º.

Y, (ii) Conforme al recuento de hechos plasmados en la demanda la casa no pereció o amenazaba ruina, que es la hipótesis regulada por el artículo 2060-3º, CC, cuyo tenor literal consagra: “*3º) Si el edificio* ***perece o amenaza ruina****, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final”.*

Ahora, la definición de ruina de un edificio es legal, el Decreto No.282 del 21-02-2019, “por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8° y 9° de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”,estatuye:

Artículo 2.2.6.7.1.1.2. Definiciones**.** Para efectos del presente Capítulo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones técnicas de acuerdo con lo previsto en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10: 1. Edificio en ruina - Es el colapso total o parcial de una edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los mate­riales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. La coloración es de esta Sala.

Y cuando se desciende al caso particular, rápido se infiere que no se presentó la situación estipulada por el legislador en la codificación civil pretranscrita. Tampoco se describió que amenazara ruina, es decir, que la casa estuviera en un estado físico tal de inminencia de ocurrencia de un menoscabo, que pusiera en peligro los derechos de los demandantes.

O con las palabras del citado decreto: *“Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, enten­dida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la ci­mentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupa­ción debido al riesgo de pérdida de vidas humanas”.* Cuyo alcance intelectivo permite entender que se trata de un conjunto de defectos o deterioros que afectan estructuralmente una construcción, como dice un autor nacional (2022)[[30]](#footnote-31).

Por otro lado, si se descarta utilizar las nociones normativas por ser posteriores a los sucesos motivo de litigio, habría de acudirse a su sentido semántico, coincidente con la del decreto, así entiende la CSJ[[31]](#footnote-32) desde 2009, sobre la cual comenta el profesor Durán Uribe (2024): “*En el caso “Apartamentos deteriorados”, la Corte por primera vez permitió extender el alcance de la garantía a las compraventas, aunque fue tajante en delimitar su procedencia únicamente a los casos en que los vicios generan colapso o amenaza de ruina. (…)*”. Y, en efecto, se puede notar tal inteligencia en los siguientes pasajes textuales:

… De acuerdo con el precepto en comento, la garantía decenal se activa únicamente cuando el “*edificio perece o amenaza ruina*”.

La ruina del edificio se descarta por completo, porque nada de ello refiere la demanda. Lo segundo igualmente, pues con relación al apartamento de la recurrente en casación, se trata de daños puntuales al interior del mismo, que no de la edificación, consistentes, en consonancia con el libelo, en *“goteras permanentes, insuficiencia de instalaciones sanitarias y presión de agua, rompimiento de tuberías, daños en los pisos de la azotea”, “deterioro de paredes, techos, muebles y costosas alfombras”*, los cuales fueron superados, como se indicó … La sublínea es ajena al original.

También en 2019[[32]](#footnote-33) la alta colegiatura reitera la postura: “*(…) 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. (…)*”. La coloración es de esta Sala.

Incluso la doctrina chilena comparte esta idea, dado que su Estatuto Civil contiene un precepto semejante al nuestro; por ejemplo, el profesor chileno Barrios Bourie[[33]](#footnote-34): “*En consecuencia, la hipótesis del daño que da lugar a responsabilidad en el Código Civil en extremo exigente. No basta que el edificio tenga un defecto funcional es necesario que se haya destruido (Haciéndolo parcial o completamente inutilizable), se hayan desprendido de él elementos que causen daño, esté en condición tal que amenaza producir alguno de esos efectos”.* Destacado de esta providencia.

Y, para cerrar esta disertación resolutiva, oportunas las orientaciones de la jurisprudencia de la CSJ[[34]](#footnote-35), sobre el corto plazo [Art.938, CCo] que se tiene para postular las súplicas posibles sobre los vicios redhibitorios y rebaja del precio [Art.934, CCo] en el área comercial:

Luego, la Corte analizó el segundo argumento del casacionista. Para la Corte, el problema concreto se basó en establecer si los defectos de la máquina eran suficientes para que Harinera del Valle pudiera interponer una acción resolutoria general, y no una simple acción redhibitoria. En abstracto, la Corte consideró que un comprador tiene varios remedios en caso de que, en compraventas mercantiles, el bien presente defectos: (i) las acciones propias de los vicios ocultos, es decir la redhibitoria y la estimatoria contempladas en los artículos 934 y 938 del Código de Comercio; (ii) la acción autónoma de indemnización de perjuicios por vicios ocultos solo en caso de que el vendedor conociera o debiera conocerlos; (iii) la acción de indemnización de perjuicios por defectos de funcionamiento en virtud de la garantía de buen funcionamiento del artículo 932 del Código de Comercio; y (iv) las acciones propias de la garantía por defectos observables (914, 915, 916, 931 y 939 del mismo Código). **Todas estas acciones son de corta prescripción, con el fin de proteger la supervivencia del contrato**. Negrillas ajenas.

Así las cosas, para esta Sala acertó la decisión cuestionada, al declarar probada la excepción de prescripción, pero acorde con la explicación que acaba de darse, por aplicarse la figura consagrada en el estatuto comercial y, por lo tanto, se impone confirmar esa decisión.

1. **LAS DECISIONES FINALES**

Se **(i)** Confirmará en su integridad la sentencia atacada en lo que fue materia de apelación; **(ii)** Oficiará a la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Risaralda, para los fines aludidos; **(iii)** Condenará en costas, en esta instancia, a la parte demandante, por fracasar en su alzada [Art. 365-3º, CGP].

La liquidación de costas será en primera instancia [Art.366, CGP], las agencias en esta instancia se fijarán en auto posterior, pues tal novedad desapareció en el CGP [Art.365-2º, CGP].

En mérito del discernimiento anterior el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala de Decisión Civil – Familia, administrando Justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**F A L** **L A,**

1. CONFIRMAR el fallo del 13-02-2023 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, R., en lo que fue materia de apelación y por los motivos acá explicitados.
2. ENVIAR copia de esta actuación a la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Risaralda, para que estudie la posibilidad de iniciar investigación disciplinaria contra la doctora Lina Patricia Barón Ramírez, apoderada judicial de la parte actora, según se indicó en esta decisión.
3. CONDENAR en costas en esta instancia, a la parte demandante, y a favor de la parte demandada. Se liquidarán en primera instancia y la fijación de agencias de esta sede se hará en auto posterior.
4. DEVOLVER el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese,

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**

Magistrado

**EDDER J. SÁNCHEZ C.** **JAIME A. SARAZA N.**

M A G I S T R A D O M A G I S T R A D O

Ausente con justificación

1. DEVIS E., Hernando. El proceso civil, parte general, tomo III, volumen I, 7ª edición, Bogotá DC, Diké, 1990, p.266. [↑](#footnote-ref-2)
2. LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, 3ª edición, Bogotá, Tirant lo Blanch, 2024, p.892. [↑](#footnote-ref-3)
3. ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, procedimiento civil, tomo 2, ESAJU, 2020, 7ª edición, Bogotá, p.468. [↑](#footnote-ref-4)
4. CSJ, Civil. Sentencias: **(i)** 14-03-2002, MP: Castillo R.; **(ii)** 23-04-2007, MP: Díaz R.; No.1999-00125-01; **(iii)** 13-10-2011, MP: Namén V., No.2002-00083-01; **(iv)** SC -1182-2016, reiterada en SC-16669-2016. **(iv)** TS. Pereira, Sala Civil – Familia. Sentencia del 29-03-2017; MP: Grisales H., No.2012-00101-01. [↑](#footnote-ref-5)
5. Prescribe el artículo 5º-3º del Estatuto del consumidor: “*3. Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario.*”. [↑](#footnote-ref-6)
6. Según el canon 5º-9º del Estatuto del consumidor: “*Productor: Quien de manera habitual, directa o indirectamente, diseñe, produzca, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique, ensamble, o importe productos sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria.*”. [↑](#footnote-ref-7)
7. VELANDIA C. Mauricio. Acciones derivadas de las fallas en los productos defectuosos (garantía real, comercial y producto defectuoso); En: VALDERRAMA R., Carmen L. (Directora), Perspectivas del derecho del consumo, Bogotá DC, Universidad del Externado, 2013, p.499 y ss. [↑](#footnote-ref-8)
8. VILLALBA C., Juan Carlos. La responsabilidad civil en el derecho del consumo; En: Instituciones de responsabilidad civil, homenaje al maestro Jorge Santos Ballesteros, Bogotá DC, Ibáñez y Unaula, tomo I, 2022, p.633 ss. En igual sentido: VELANDIA, Mauricio. Derecho de la competencia y del consumo, 2ª edición, editorial Universidad del Externado, Bogotá DC, 2011, p.441. [↑](#footnote-ref-9)
9. CSJ. Sala de Casación Civil. (i) SC-2850-2022; (ii) Sentencia del 24-09-2009, MP: Valencia C., No.2005-00060-01; (iii) CC. C-973-2002; y, (iv) DURÁN U., Juan C. Apuntes y casos de derecho contractual, introducción, formación, eficacia, vigencia, incumplimiento y extensión, Bogotá, Tirant lo Blanch, 2024, p.497. [↑](#footnote-ref-10)
10. CSJ.SC-1073-2022. [↑](#footnote-ref-11)
11. CSJ. Sala de Casación Civil. **(i)** Sentencia del 18-11-1999, MP: Ramírez G. No.5103; **(ii)** Sentencia del 19-10-2009, MP: Namén V., No.2001-00263-01. [↑](#footnote-ref-12)
12. OVIEDO A., Jorge. La garantía por vicios ocultos en la compraventa, estudio de derecho privado chileno y colombiano a la luz de las nuevas tendencias en obligaciones y contratos, Universidad de La Sabana y editorial Temis, Bogotá DC, 2015, p.294. [↑](#footnote-ref-13)
13. ÁLVAREZ G., Marco A. Variaciones sobre el recurso de apelación en el CGP, En: INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO PROCESAL. Código General del Proceso, Bogotá DC, editorial, Panamericana Formas e impresos, 2018, p.438-449. [↑](#footnote-ref-14)
14. FORERO S., Jorge. Actividad probatoria en segunda instancia, En: INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO PROCESAL. Memorias del XXXIX Congreso de derecho procesal en Cali, Bogotá DC, editorial Universidad Libre, 2018, p.307-324. [↑](#footnote-ref-15)
15. BEJARANO G., Ramiro. Falencias dialécticas del CGP, En: INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO PROCESAL. Memorial del Congreso XXXVIII en Cartagena, editorial Universidad Libre, Bogotá DC, 2017, p.639-663. [↑](#footnote-ref-16)
16. QUINTERO G., Armando A. El recurso de apelación en el nuevo CGP: un desatino para la justicia colombiana [En línea]. Universidad Santo Tomás, revista virtual: *via inveniendi et iudicandi*, julio-diciembre 2015 [Visitado el 2020-08-10]. Disponible en internet: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6132861.pdf [↑](#footnote-ref-17)
17. TS, Civil-Familia. Sentencias del **(i)** 19-06-2020; MP: Grisales H., No.2019-00046-01 y **(ii)** 04-07-2018; MP: Saraza N., No.2011-00193-01, entre muchas. [↑](#footnote-ref-18)
18. CSJ. STC-9587-2017. [↑](#footnote-ref-19)
19. CSJ. SC-2351-2019; SC-3148-2021; y, SC-1303-2022. [↑](#footnote-ref-20)
20. PARRA B., Jorge. Derecho procesal civil, 2ª edición puesta al día, Bogotá DC, Temis, 2021, p.403. [↑](#footnote-ref-21)
21. SANABRIA S., Henry. Derecho procesal civil, Universidad Externado de Colombia, Bogotá DC, 2021, p.703 ss. [↑](#footnote-ref-22)
22. CSJ, SC-6795-2017. También sentencias: (i) 24-11-1993, MP: Romero S**.; (**ii)06-06-2013, No.2008-01381-00, MP: Díaz R. [↑](#footnote-ref-23)
23. CSJ. SC-1182-2016, reiterada en la SC-16669-2016. [↑](#footnote-ref-24)
24. CSJ, Civil. Sentencia del 15-06-1995; MP: Romero S., No.4398. [↑](#footnote-ref-25)
25. LÓPEZ B., Hernán F. Ob. cit., p.970. [↑](#footnote-ref-26)
26. VILLABA C., Juan C. La responsabilidad por producto defectuoso en el derecho colombian0 [En línea]. [Recuperado el 2024-07-29]. Disponibl1e en internet: https://www.google.com/search?q=La+responsabilidad+por+producto+defectuoso+en+el+derecho+colombiano%E2%80%9D%2C+de+2014%2C+del+profesor+Juan+Carlos+Villalba+Cu%C3%A9llar&rlz=1C1ALOY\_esCO1108CO1108&oq=La+responsabilidad+por+producto+defectuoso+en+el+derecho+colombiano%E2%80%9D%2C+de+2014%2C+del+profesor+Juan+Carlos+Villalba+Cu%C3%A9llar&gs\_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCDExNDhqMGo3qAIAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8 [↑](#footnote-ref-27)
27. DURÁN U., Juan C. Apuntes y casos de derecho contractual, introducción, formación, eficacia, vigencia, incumplimiento y extensión, Bogotá, Tirant lo Blanch, 2024, p.482. [↑](#footnote-ref-28)
28. CSJ, Civil SC-299-2021 y SC-563-2021. [↑](#footnote-ref-29)
29. CSJ, Civil. Sentencia del 05-06-2009; MP: Arrubla P., No.08770-01. [↑](#footnote-ref-30)
30. POSADA A., Mateo. ¿Quién responde por los daños causados con la construcción de edificios que se arruinan?; En: GAVIRIA D., Alejandro (Editor académico). Estudios de responsabilidad civil, tomo II, Bogotá DC, Editorial Eafit, reimpresión 2022, págs.211 y 260. [↑](#footnote-ref-31)
31. CSJ, Civil. Sentencia del 05-06-2009; MP: Arrubla P., No.08770-01. [↑](#footnote-ref-32)
32. CSJ. SC-2847-2019. [↑](#footnote-ref-33)
33. BARROS B., Enrique. Tratado de responsabilidad civil extracontractual, Santiago de Chile, editorial jurídica de Chile, reimpresión 2009, p.775. [↑](#footnote-ref-34)
34. CSJ, Civil. Sentencias: (i) 14-01-2005, MP: Villamil P., No.7524; (ii) 19-10-2009, MP: Namén V., No.2001-00263-01; y (iii) De 16-12-2013, Salazar R., No.1999-04959-01. [↑](#footnote-ref-35)