



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Santiago de Cali, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022)

DEMANDANTE: PAULINA PALOMEQUE BALANTA

DEMANDADA: LUISA FERNANDA OCORÓ

RADICACIÓN: 76001-31-03-008-2019-00347-00

SENTENCIA N° 054

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede este Despacho a dictar sentencia de Primera Instancia dentro del proceso VERBAL POR VICIOS REDHIBITORIOS propuesta por **PAULINA PALOMEQUE BALANTA** contra **LUISA FERNANDA OCORÓ**.

II. DE LA DEMANDA.

Conforme el libelo genitor formulado por la demandante y sus pretensiones se tiene que la misma admite el siguiente compendio:

La demandante después de residir largos años en Estados Unidos decidió regresar a Colombia, en donde estableció contacto con la demandada, quien se desempeña como comerciante y para ese momento estaba vendiendo un lote de terreno junto con su edificación, ubicado en la carrera 10 Km 2 Casa N° 109, Condominio Campestre Villas del Parque del municipio de Jamundí, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-923116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

La apoderada judicial de la actora precisa la buena fe de su mandante al realizar el negocio jurídico con la señora Luisa Fernanda Ocoró quien por tener amplia

experiencia como comerciante marcaba una posición dominante frente a la compradora del inmueble, cuya compraventa ascendió a trescientos cuarenta millones de pesos (\$340.000.000) y protocolizada mediante escritura pública N° 2635 del 13 de diciembre de 2018 expedida por la Notaría 18 de esta ciudad.

A renglón seguido, la profesional del derecho expuso las presuntas falencias del negocio jurídico, indicando primeramente haberse vendido un lote de terreno el cual no contaba con los trámites administrativos de legalización de la construcción. Adicionalmente, manifiesta que posterior a la adquisición de la heredad esta comenzó a presentar fallas de tipo estructural y de acometidas eléctricas, las cuales no fueron informadas a su prohijada y tampoco eran visibles para ella al momento de la compra, impidiendo posteriormente su uso y habitabilidad, conllevando a la compradora a desalojarlo.

Refiere las omisiones incurridas por la vendedora, consistentes en la falta de la licencia y permiso de construcción otorgada por la Oficina de Planeación del Municipio de Jamundí. Así mismo narra en el escrito introductor que la demandante puso en conocimiento de la demandada las fallas presentadas por el inmueble en diversas ocasiones de manera verbal y por correo certificado.

Ante la falta de respuesta de la vendedora, la señora Palomeque Balanta contrató los servicios profesionales del Ingeniero Civil Max Jhonny Mendoza Padilla, especialista en estructura, quien en concepto emitido expuso el incumplimiento de los requisitos mínimos para la construcción conforme la normatividad que rige en la materia concluyendo la pertinencia del desalojo de la vivienda por estar en riesgo la vida de sus moradores, resultando imperioso la adecuación con medidas de reforzamiento de la edificación.

Trae a colación la petición de intervención elevada ante la Oficina de Planeación Municipal con la finalidad de realizar una visita por profesional, acudiendo para tal fin el arquitecto Herman Sandoval quien conceptuó desfavorablemente

respecto de la construcción realizada. Ante lo anterior, la demandante desocupó el inmueble mientras se efectuaban las reparaciones necesarias para estabilizarla, para ello debió suscribir contrato de arrendamiento por el término de seis meses.

A partir del anterior recuento fáctico, se pretende:

1. Se declare que el inmueble objeto del presente litigio presenta vicios redhibitorios.
2. En consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada a la rebaja del precio, dicha merma corresponde a Ciento diecinueve millones setecientos cincuenta y cuatro mil pesos (\$119.754.000).
3. Se condene a la demandada a pagar la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000) por concepto de perjuicios materiales.
4. Se condene a la demandada pagar la suma correspondiente a 45 smmlv por concepto de perjuicios morales.
5. Se condene en costas procesales a la demandada.

De la contestación.

La presente demanda fue notificada a la demandada bajo la formalidad establecida en los Artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, quien contestó la demanda oponiéndose en general a los hechos y a todas las pretensiones del libelo introductor, además propuso excepciones de mérito denominadas “1. *Inexistencia de Fundamentos Jurídicos para accionar por quanti minoris*; 2. *Excepción de falta de causa para demandar*; 3. *Inexistencia de vicios redhibitorios en el inmueble objeto de venta al momento de la celebración del contrato y la entrega*; 4. *Excepción de inexistencia de culpa por parte de la demandada*; 5. *Innominada*”.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que las contendientes se encuentran igualmente legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente, teniendo en cuenta que la demandante es la compradora del inmueble objeto del litigio y la demandada es la vendedora.

2.- NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN Y DE LA ACCIÓN.

La apoderada judicial de la parte demandante, según se desprende de la lectura de los hechos y pretensiones de la demanda, fundamenta la demanda en los vicios que presentaba el inmueble objeto de la venta y conocidos por la demandada previo a la celebración del negocio jurídico y su posterior entrega, sin que hubiesen sido puestos en conocimiento de la compradora o que esta los hubiese avizorado.

De esta manera, de conformidad con lo narrado por la parte actora en el escrito introductor, estos delimitan el objeto de estudio del presente proceso, el cual obedece a una acción por vicios redhibitorios que conforme lo señalado por el artículo 1880 del Código Civil, las obligaciones del vendedor *“se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”*, comprendiendo la obligación de saneamiento, a saber, *“amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios”*¹.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación civil de 16 de diciembre de 2013, expuso:

“Son vicios ocultos de la cosa –explica LORENZETTI–, cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos, el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella. Al

¹ Artículo 1893 del Código Civil.

comprador se le exige una diligencia media y por ello no hay responsabilidad del vendedor por los vicios que el comprador conocía o debía conocer en razón de su profesión u oficio; por ello, no hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo existía al momento de la adquisición". (Contratos, Parte especial. Tomo I. Buenos Aires: Rubinzal-Cuizoni, 2004. p. 162)

Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la "acción redhibitoria" o la "acción quanti minoris". La primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene. En ambas acciones, si el vendedor conocía o debía conocer los vicios de la cosa y no los manifestó al comprador, este último tendrá la acción indemnizatoria de los daños sufridos con el ocultamiento". (Negrillas y subrayado por el Despacho judicial).

3.- PROBLEMA JURIDICO:

El problema jurídico que surge en el presente asunto está encaminado a establecer si se hallan cumplidos los presupuestos axiológicos de la acción redhibitoria establecidos en el artículo 1915 del Código Civil de cara a la compraventa celebrada entre los extremos del litigio sobre el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-923116.

4.- CASO CONCRETO.

Las pretensiones de la demanda se encaminan a obtener la rebaja del precio del inmueble comprado por padecer de vicios ocultos o redhibitorios al momento de la venta conocidos por la vendedora y desconocidos por la compradora que le impidió el goce o disfrute y servicio viéndose obligada a efectuar reparaciones de tal magnitud a fin de evitar el presunto colapso de la edificación y procurar su finalidad, es decir, la habitabilidad.

Bajo el anterior presupuesto fáctico es deber indicar que el artículo 1880 del Estatuto Civil señala que son dos las obligaciones del vendedor, la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida; precisamente sobre este último aspecto, el artículo 1893 ibídem señala que comprende dos objetos, por una parte amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y por otra responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

Como se puede apreciar, el vendedor se encuentra compelido no solo a la entrega de la cosa enajenada, sino también garantizar el dominio y posesión pacífica de ésta, y en el evento en que aquellos fueren perturbados, dicho contratante está llamado al saneamiento por evicción; mientras, que de existir vicios ocultos, puede el comprador, optar por la acción redhibitoria para la rescisión del contrato, o por la acción de reducción del precio -actio quanti minoris-.

Respecto a los vicios redhibitorios, el legislador tiene dicho que serán tales aquellos que reúnen las siguientes calidades:

“1.) Haber existido al tiempo de la venta.

2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menor precio.

3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”.

Igualmente, el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, ha señalado que son presupuestos de la acción redhibitoria, los siguientes:

(i) La presencia de vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, esto es, escondidos, no conocidos, dados a conocer ni perceptibles a simple vista y detectados luego de recibirse; (ii) Una causa ex ante de los vicios al contrato de compraventa. (iii) La revelación exterior de los defectos y su conocimiento después de la celebración del contrato y de la entrega; (iv) La ignorancia de los

vicios sin culpa del comprador; (v) La relevancia o gravedad del vicio proyectada en la ineptitud de la cosa para su destinación natural o la finalidad prevista en el contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior y descendiendo a las probanzas del plenario resulta palmario la suscripción inicialmente de la promesa de compraventa sobre el lote y la construcción de la casa de habitación distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 370-923116, cuyo valor de venta se pactó en la suma de trescientos cuarenta millones de pesos (\$340.000.000), recibidos por la demandante, según documento allegado con el escrito de demanda y aceptado por la pasiva. Posterior a ello, se materializó el contrato de compraventa del lote de terreno mediante la escritura pública N° 2635 del 13 de diciembre de 2018 expedida por la Notaría Única de Jamundí. No obstante, la entrega real del bien - casa de habitación y lote- a la compradora según lo consignado en la cláusula quinta del citado instrumento público se hizo en la fecha en mención y posteriormente el acto se registró ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, fecha en la cual no eran evidentes los defectos de la cosa vendida.

Ahora bien, según el interrogatorio absuelto por la demandante esta llegó a ocupar el inmueble entre los meses de enero y febrero de 2019, data para la cual, conforme su dicho, se encontraron las fisuras en la construcción siendo informado a la vendedora, quien allegó con el escrito de contestación de la demanda la misiva remitida por la señora Palomeque Balanta mediante la cual se le informa de las fallas en el mes de marzo de 2019 y el concepto emitido por el arquitecto Jhon Jairo Gil Giraldo quien en efecto dejó sentado en su informe la presencia de las fisuras en el inmueble concluyendo no ser relevantes estructuralmente, concepto emitido en el mes de febrero de 2019.

Sin embargo, también se arrimó al plenario un análisis emitido por profesional en Ingeniería Civil quien concluyó que el inmueble *“no cumple con los requisitos*

mínimos de la NSR-10 (título E) y decretos complementarios a nivel de rigidez y resistencia. Además que presenta estados de: Futura y probable amenaza de ruina y/o colapso estructural por sus condiciones actuales. Ante un eventual evento telúrico (fuerzas sísmicas), colocando en riesgo la vida humana según artículo 1 de la NSR-10. Finalmente, se concluye que la presente vivienda deberá desalojarse de inmediato y tomar las medidas respectivas para su reforzamiento en general”; en el mismo informe el profesional determinó como “diagnóstico final: afectación (fisuras) en los muros de mampostería confinada en el segundo piso, debido a: deflexiones de la losa de entrepiso de apoyo del primer piso, no cuentan con el apoyo del muro de mampostería desde el primer piso, no cuenta con un sistema principal de resistencia sísmica en el sentido corto (muros confinados desde la base hasta la cubierta).

También se aportó una comunicación remitida a la vendedora en la cual la compradora le manifiesta las anomalías presentadas en el inmueble, la cual fue recibida el 19 de julio de 2019.

Adicional a lo anterior, la demandante solicitó ante la Oficina de Planeación Municipal de Jamundí la realización de una inspección al bien en virtud a la falta de presentación de licencia de construcción por parte de la vendedora, por tanto, conforme lo solicitado la Secretaría de Planeación y Coordinación dispuso la designación del profesional en arquitectura Herman Enrique Sandoval quien en su informe consignó la “*patología constructiva de la edificación*” consistente en “*muros fatigados los cuales están comprometidos debido a la concepción o el manejo estructural*” entre múltiples factores de tipo técnico permitiéndole concluir la presencia de una afectación de la vivienda por los “*altos índices de agrietamientos en los muros que hacen sus veces de estructura, las mayores afectaciones que se pueden registrar en las habitaciones en el segundo nivel y los baños, manifestándose de esa manera el movimiento de la losa de entrepiso hacia abajo. En el segundo piso, se puede claramente observar que las cargas muertas que soporta la estructura no son proporcional con el planteamiento de la estructura en el primer piso*” entre otros aspectos descritos por el profesional que permiten fácilmente colegir la falencia de la construcción

tornándola en una amenaza para sus habitantes ameritando las reparaciones necesarias para evitar un posible perjuicio.

Lo anterior fue reiterado por el profesional al declarar en audiencia de instrucción *“la vivienda estaba sin el debido permiso consagrado en el Decreto 1077, el permiso de licencia de construcción en su debida modalidad ante la Secretaría de Planeación... el planteamiento estructural era inadecuado, no cumplía con la ley 400, no cumplía con el NSR 10 de 2010”*, refiere haberle solicitado a la señora Palomeque Balanta un informe de un especialista en estructura, del cual evidenció *“que los muros estaban fatigados por las malas prácticas constructivas en el sistema estructural...yo pude encontrar muros muy fatigados en el primero piso, segundo piso y el tercer piso ya no soportaba cargas... las columnas estaban de lindero a lindero, lo que no podía hacer porque la norma dice que la luz máxima es de 4 metros y estos elementos estaban ubicados a más de 4 metros”*.

Seguidamente el suscrito le realizó el siguiente cuestionamiento: 1. *¿Es posible que la construcción o la casa 109 haya presentado el deterioro, las fisuras, o fatigas por falta de estudio de suelos o de estabilidad del terreno?*, y contestó: *“Cuando se estudia la escala arquitectónica la señora que construyó el predio...debió haber contratado un laboratorio donde un ingeniero va y hace unos apliques y se lleva unas muestras de ese predio exclusivamente y los analiza y le dice cuál es el tipo de sistema estructural que debe usar y las características... aquí es evidente que no se tuvo en cuenta ese paso, por lo menos eso es lo que muestran los hechos urbanos. Lo siguiente a ese estudio es el diseño de los planos de elementos estructurales y no estructurales, luego de eso sigue el diseñador calculista, él va a definir qué sistema estructural es eficiente para que esta vivienda no presente estas patologías”*; añadió el desconocimiento de la licencia porque al momento de redactar el informe solicitado por la señora Palomeque Balanta lo requirió ante el área de licenciamiento, pero no se halló, y agregó que *“si esa construcción hubiese pasado por una revisión técnica de planeación seguramente no hubieran aprobado que construyeran de esa manera porque contraviene los principios de la ley 400, la NSR 10 y la ley 388”*.

2. *¿Un diseño...para un edificio de más de 2 plantas requiere la intervención de un profesional bien sea ingeniero o arquitecto? o ¿lo puede hacer un maestro de obra sin la*

dirección de un profesional?, el testigo contestó: “El Decreto 1077 establece que el profesional idóneo para diseños arquitectónicos es el arquitecto y el profesional idóneo para diseños estructurales es el ingeniero, el profesional idóneo para el estudio del suelo es el geotecnista ...ahí ya tenemos 3 profesionales que intervienen en un solo trámite, en el trámite de la licencia de construcción...y quien ejecuta la construcción es el oficial o maestro de obra, puede ser con la supervisión del profesional si el propietario lo estima o no”.

3. *¿Entregarle los planos a un maestro de obra para que realice una obra con su conocimiento empírico, el maestro de obra garantiza una adecuada construcción que no presente fallas o deterioros de la misma?; contestó: “No, es relativo, si el maestro de obra tiene una formación previa y tiene su certificación de un instituto como el SENA a ellos también se les instruye en la interpretación y lectura de planos, entonces ellos estarían en capacidad de construir siguiendo los lineamientos de un plano”.*

Durante su declaración el testigo indicó que las grietas más prominentes estaban a un costado de la casa donde enseguida no había construcción, de hecho manifestó *“que eso puede indicar que la vivienda de enseguida servía de apoyo del cuerpo del edificio de la señora Palomeque, puede servir como resistencia donde se transmitan algunas cargas que rechace la misma losa”.*

Finalmente, el deponente aclaró que las licencias de construcción son por escala y la correspondiente al Condominio es distinta a la de una construcción particular.

Concatenado con el anterior testimonio se decretó la recepción de la declaración del señor Fernando Viveros Filigrana, quien fue tachado por la pasiva al ostentar vínculo directo o indirecto con la demandante, debiendo este operador judicial ahondar sobre ello preguntando exactamente respecto de la existencia de parentesco bien por consanguinidad o afinidad con la demandante, siendo explicado por el testigo que su esposa es la tía del hijo de la señora Paulina Palomeque, es decir, existe un grado de parentesco por afinidad; pero ello no obsta para demeritar o menoscabar su declaración la cual verificada exhaustivamente resulta convergente y consonante con lo explicitado por el

testigo técnico Herman Enrique Sandoval, además de ser clara e imparcial ya que refirió y reiteró aspectos aducidos por el profesional referido.

De manera que surge conveniente traer a colación su declaración pues también refirió el alto riesgo que presentaba la vivienda siendo forzoso el *“reforzamiento estructural con vigas metálicas y concreto”*, trabajos que duraron de cinco a 6 meses, coincidiendo su dicho con el registro fotográfico y los contratos de obra aportados con el escrito introductor sin merecer reproche por parte de la demandada. Es más, de los citados contratos de obra se desprende que los trabajos de reforzamiento iniciaron en el mes de agosto de 2019 y su finalización estaba prevista para el mes de febrero de 2020.

Adicionalmente, el testigo hizo un recuento de la ubicación de las fisuras y agrietamientos en la vivienda; luego, ante el cuestionamiento del apoderado judicial de la parte pasiva respecto a un posible daño por la construcción contigua a la casa de la demandante, respondió negativamente por tratarse de *“asuntos de orden constructivo que se obviaron, se dejaron de tener en cuenta y fueron causales de las fallas que se presentaron en la casa de la señora Palomeque”*.

En contraposición a lo anterior la parte pasiva trajo como material probatorio un registro fotográfico donde no se evidencian las fisuras o fallas presentadas en el inmueble, además de lo anterior presentó una imagen de una retroexcavadora para fundamentar su dicho de haberse afectado la vivienda vendida con ocasión de los movimientos de tierra efectuados en el predio contiguo, pero sin que dichas probanzas fotográficas permitan considerar de manera fehaciente tal circunstancia al no evidenciarse en el contexto del debate objeto de este asunto, por el contrario, tales manifestaciones fueron desvirtuadas por el profesional en arquitectura Herman Enrique Sandoval, cuya declaración cobra gran relevancia para este Despacho por su especialidad y preparación en la materia, además de haber practicado una inspección al inmueble en cuestión, es decir, presenció los hechos génesis de este litigio, cualidades de las que carecen los testigos Wilton Congo y Juan Carlos Valencia Cruz quienes adujeron ser empíricos en

construcción y pese a contar con varios años de experiencia lo cierto es que no fueron claros y consistentes respecto a los métodos, cálculos, estudios del terreno necesarios para llevar a cabo una construcción edilicia, aunado a adelantarla sin la licencia de construcción emitida por la Secretaría de Planeación de Jamundí, pues emerge una contradicción en la declaración de los testigos y la demanda pues los primeros adujeron que sí existía la licencia de construcción pero en contraposición la demandada manifestó que no fue aceptada con posterioridad por cambio de propietario.

En cuanto a la tacha propuesta por la apoderada judicial de la parte actora frente a los testigos referidos, si bien esta no adujo ninguna de las circunstancias legales consagradas en el estatuto de los ritos civiles como son el parentesco, dependencia o interés con las partes, lo cierto es que este operador judicial si puede avizorar un interés de los mismos en las resultas del proceso como quiera que fueron las personas ejecutoras de la obra cuestionada y por tanto su credibilidad e imparcialidad resultarían menguadas en aras de no perjudicar a su contratante la señora Luisa Fernanda Ocoró.

Tampoco puede obviarse que en cabeza de la pasiva recaía la carga de demostrar haber cumplido con todos los requisitos y exigencias legales para la construcción de este tipo de obras ya que los formularios aportados carecen de acreditación de presentación ante el organismo competente y porque quedó más que dilucidado con los documentos obrantes en el plenario y el testimonio del funcionario de la Secretaría de Planeación que no cumplió con la exigencia de detentar una licencia de construcción para la vivienda, pues reitérese, la licencia concedida a la copropiedad es disímil a la que debió obtener la demandada para dar curso a su construcción.

De esta manera, podemos deducir sin lugar a ambages la presencia de vicios redhibitorios en la cosa vendida, porque i) existieron antes de la venta ya que la vendedora a sabiendas de su incumplimiento legal consistente primeramente en

obtener la licencia de construcción adelantó la obra sin el lleno de los requisitos para ello, la cual, para el momento de la venta los vicios o defectos no resultaban visibles para la compradora; ii) los vicios hicieron de la heredad inhabitable, es decir, impidió su uso normal y natural de la cosa en virtud a las reparaciones que debió hacer la compradora para poder habitarla junto con su familia, incluso debió trasladarse de heredad con el consecuente pago de arrendamiento; y iii) No fueron informados por la vendedora porque de ello nada se acreditó en el proceso y por el contrario, la compradora al no ostentar profesión u oficio que permitiera conocerlos es claro que fueron ignorados pero sin negligencia de su parte. Además, la vendedora hasta el final de su declaración sostiene haber construido la vivienda con el lleno de los requisitos y que la casa no presentaba fisuras ni agrietamientos allegando como prueba de su dicho fotografías.

Lo anterior permite presumir la culpa de la vendedora sin posibilidad de desvirtuar con prueba del caso fortuito o por un suceso imprevisto e irresistible proveniente del comprador, de un tercero, de cosa o animal ajenos, de hechos de la naturaleza o de orden legítima de autoridad competente, por el conocimiento previo que tenía de la carencia de licencia de construcción y de contera el aval técnico y profesional del órgano competente que para el caso de marras es la Secretaría de Planeación de Jamundí, en quien recaía el examen y análisis de la viabilidad de la construcción; incluso, el testigo Herman Enrique Sandoval adujo que el planteamiento de construcción no hubiese sido aprobado por sus evidentes falencias, incurriendo así la vendedora en un actuar negligente previo a levantar la construcción. Adicional a ello, la demandada omitió valerse de todos los profesionales idóneos para adelantar este tipo de edificaciones y que fueron claramente explicitados por el testigo Herman Enrique Sandoval, pues ni siquiera se empeñó en traer como prueba el presunto arquitecto que elaboró los planos de la vivienda y el ingeniero estructural aducidos en su interrogatorio de parte sino dos maestros de obra que, como se dijo en líneas precedentes, no fueron coincidentes, consistentes ni claros en los métodos de construcción impartidos en la edificación o por lo menos acreditar que dichas falencias fueron puestas de

presente a la compradora; por el contrario, la demandada enfiló sus esfuerzos en demostrar que la casa de habitación no presentaba fisuras ni agrietamientos antes de la entrega a la demandante y que presuntamente había adelantado los trámites administrativos pertinentes para obtener la licencia de construcción, lo cual fue desvirtuado dentro del plenario.

Ahora bien, la parte pasiva se vale de un concepto rendido por el arquitecto Jhon Jairo Gil Giraldo el 19 de febrero de 2019 (dos meses después de la entrega del inmueble) quien informó que las fisuras presentadas en el segundo piso no *“son de preocupar”*, significando con ello que la vendedora tenía conocimiento de las posibles fallas que la edificación empezaba a mostrar, pese a ello, no se advierte actuar diligente en aras de sanear dichas falencias. Entonces, este primer concepto no tiene la capacidad de derruir o desvirtuar el informe emitido por el ingeniero especialista en estructura y el arquitecto designado por Planeación Municipal de Jamundí quienes visitaron la construcción con posterioridad a la referida data, es decir, cuando el problema se había acrecentado con el uso del inmueble, ya soportando las cargas vivas y muertas.

Dígase además que la enjuiciada aduce y obra en el expediente certificación de parte de la Administradora del Condominio Campestre Villas del Parque en el cual se hace la atestación de permisión para iniciar la construcción a la señora Luisa Fernanda Ocoró, no obstante, debe acotarse que como bien lo dijo el testigo y funcionario de la oficina de Planeación Municipal de Jamundí, las licencias concedidas a las parcelaciones son distintas a las correspondientes a cada inmueble, siendo dicha oficina que da el aval para construir la heredad. Por tanto, la mencionada administradora no es el funcionario idóneo para otorgar el permiso de construcción, aunado a que el presunto aval concedido por la copropiedad se expidió posterior a la finalización de la construcción -año 2017, según declaración de la misma demandada-.

Por consiguiente, “cuando el defecto de la cosa vendida era conocido o debía conocerse por el vendedor, sea que se pida la resolución, sea que se pretenda la reducción del precio, estará obligado además a la indemnización de perjuicios, en cuanto, la sola existencia del vicio no la origina de suyo, sino su conocimiento o deber de conocerlo y su conducta omisiva, deliberada o errónea compromete su responsabilidad ... debiendo, empero, las partes examinar la cosa, verificar su estado, condiciones y, ninguna puede “reclamar si incurre en negligencia grave al respecto; ni tampoco puede alegar ninguno la rescisión si en razón de su profesión y oficio, han debido conocer tales vicios” (LXXX, p. 451).

Es que, ... el vendedor está obligado a informar con claridad, precisión y a plenitud al comprador los vicios o defectos que conozca o deba conocer y, por ello, la reparación de los daños encuentra también vengencia en su inobservancia, por cuanto de conocerlos o haber logrado conocerlos, podía evaluarlos y abstenerse de contratar o hacerlo en términos diferentes. Tales deberes son más intensos en quienes se dedican habitual o profesionalmente a la venta, ya de manera exclusiva, concurrente o conexa con otras actividades, verbi gratia, con la construcción, sea por sí mismo o por otro, en cuyo caso, han de adoptar todas las medidas exigibles, razonables e idóneas para conocer e informar el exacto estado de la cosa².

Conviene traer a colación la sentencia SC14426-2016 de 7 de octubre de 2016, que decantó:

“El evidente auge de la construcción de inmuebles y la existencia de normas que regulan específicamente su desarrollo así como las obligaciones y parámetros técnicos a seguir, y la especialización de roles al interior de esa actividad que permite identificar sujetos distintos del constructor, tales como promotores inmobiliarios, dueños de la obra, vendedores, gerentes de proyecto, financiadores, arquitectos, ingenieros de suelos, ingenieros calculistas, diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, e interventores o supervisores técnicos, entre otros, ha determinado que cuando dichos bienes presenten deficiencias, sean diversas las opciones del adquirente para reclamar su protección en relación con los varios intervinientes.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 21 de octubre de 2009, MP. William Namén Vargas.

De ese modo, en relación con el vendedor, el comprador de la vivienda puede denunciar la presencia de vicios ocultos o redhibitorios y perseguir la rescisión de la venta, la disminución proporcional del precio o la indemnización de los perjuicios causados (arts. 1917 y 1918 C.C.), la resolución o rebaja del importe acordado tratándose de compraventa mercantil (arts. 934 y 397 C. Co.).

Luego, si una persona natural o jurídica se encarga de la construcción de bienes raíces y una vez edificados procede a venderlos, él también es responsable en los términos del numeral 3º del artículo 2060, de los daños que se causen al comprador en caso de que la cosa perezca o amenace ruina total o parcialmente en los diez años siguientes a su entrega, siempre que tal situación obedezca a vicios de la construcción, del suelo o de los materiales”.

El canon en mención, establece:

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final (debió citarse el art. 2057).

Y es que en ese escenario, surgen las acciones edilicias, que tienen un objetivo consistente en restaurar la equidad contractual, derivada de la distorsión del objeto vendido, es decir, morfología, funcionalidad, calidad, etc, que “no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos (...) no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio” (artículo 1915-2, Código Civil). En el presente asunto, refulge con bastante nitidez que la vendedora y aquí demandada construyó sin tener en cuenta los profesionales requeridos para este tipo de edificación y obvió, ya que no obra prueba en contrario, presentar los planos previos a la construcción para ser analizados o revisados por la Oficina de Planeación, pues así fue indicado por la misma demandada al perito Pedro José Aguado García al momento de elaborar el

dictamen pericial a él encomendado.

El citado perito en efecto indicó en su dictamen que el “El tipo de reforzamiento estructural realizado a la Casa # 109, es un reforzamiento estructural metálico, con una cimentación en base a ocho (8) pedestales 40 x 40 en concreto reforzado 3000 PSI, con anclajes y roscas galvanizadas, columnas metálicas HEA 200, vigas de cimentación perimetrales de 30 X 30 y centrales de 30 x 40 en concreto reforzado, estructura de columnas metálicas K1 HEA 200 y vigas IPV 200 y IPV 240 metálicas según el Diseño Estructural que contiene los cuatro (4) planos aportados por la demandante PAULINA PALOMEQUE BALANTA, sobre el Diseño Estructural del Proyecto de Reforzamiento de la Casa 109 del Conjunto Residencial “VILLA DEL PARQUE”, diseñado y firmado por el Ingeniero Civil WILINTON CALERO LERMA (Planos 1, 3 y 4) y el Plano 2 revisado y firmado por el también Ingeniero Civil JAIR GARCÍA ZAPATA, de fecha julio de 2019, de la firma Construcción –Diseños E Interventoría en Obras Civiles.

(...)

Con los planos aportados, se procedió a realizar el recorrido, encontrando que la obra de reforzamiento estructural estaba completamente terminada; se inició por el primer piso, donde no se pudo observar o determinar los pedestales, anclajes y cimentación por estar por debajo del piso; se pudo determinar que las ocho (8) columnas metálicas estaban encamisadas con panel yeso y perfilería de aluminio, solo sobresalían los pie de amigos en lámina metálica, al igual que las vigas metálicas no se pudieron observar por estar detrás del cielo raso en superboard. En área de hall-gradas y de comedor, se pudieron observar las riostras metálicas a la vista y que sirven actualmente como apoyo para las decoraciones. En el segundo piso, al igual que en el primero se pudieron determinar las ocho (8) columnas metálicas escondidas en una estructura de panel yeso y perfilería, sobresalían los pie de amigos metálicos y las vigas no se pudieron observar por estar tapadas por el cielo raso en superboard” (negrillas y subrayado por el Despacho judicial).

Aunado a lo expuesto, el perito en su sustentación no desconoció el trabajo de reforzamiento practicado a la vivienda, incluso aseveró que el trabajo realizado estuvo bien hecho por parte del constructor porque *“mimetizó, escondió este tipo de estructura con unos encamisados en panel yeso y el cielo falso”...“hicieron un reforzamiento estructural que yo no lo veo malo... sino súper reforzado... porque las mismas normas sismo resistentes la NSR 10 permite para este tipo de edificaciones el reforzamiento con muros confinados”*. También aseveró con contundencia que no existen los planos requeridos y que deben ser aprobados para el inicio de una obra. Agregó que en efecto existió una falla estructural la cual se volvió notoria por el asentamiento normal de todas las construcciones y el soporte de las cargas vivas y muertas, resultando necesario el reforzamiento estructural, pese a la falta del estudio de vulnerabilidad, ya que toda la estructura no colapsó.

Frente a la pregunta de *¿la licencia de construcción en qué momento se pide, y a quien le corresponde al propietario del lote que va a edificar o cuando yo vendo y está edificado?* formulada por la apoderada judicial de la demandante, el perito Pedro José Aguado, contestó *“De lógico la licencia de construcción la tiene que tramitar el que es propietario del lote en el momento y el que va a construir, en este caso me parece que es Luisa Fernanda Ocoró que es la demandada, ella es la que tiene que adelantar ese trámite porque miran ...quien es el propietario, fuera de eso la normatividad existente para el sitio...”*.

Durante el interrogatorio, el suscrito le solicitó aclarar al perito si *¿se puede construir una vivienda sin la respectiva licencia de construcción?*, quien respondió de manera contundente *“no se debe construir porque lo legal es pedir este tipo de licencias...”*.

Finaliza el perito manifestando que no es necesario contratar una interventoría por parte de un profesional de la construcción para la realización del reforzamiento estructural toda vez que la edificación no lo amerita por tratarse de una vivienda sencilla, simplemente hubiese servido para la vigilancia de los

recursos invertidos en la obra de reforzamiento.

Rendida la sustentación del dictamen pericial, este operador judicial relievra que si bien no se hizo un estudio de vulnerabilidad de la vivienda afectada, según lo señalado por el perito Pedro José Aguado, lo cierto es que de las documentales y los testimonios traídos por la demandante resulta fácil colegir que debía emprenderse obras de reforzamiento en el inmueble independientemente de ser consideradas sobredimensionadas, pues el perito concluyó su pertinencia, el cual pudo ser abordado con distinta técnica constructiva según su exposición, pero ello no le resta los defectos que tornaron inhabitable la vivienda aunado a la carencia de licencia para construir. Además, la carga de la prueba para demostrar el innecesario reforzamiento o en su defecto el quantum del mismo recaía en la parte demandada quien pudo haber objetado el juramento estimatorio o aportar un dictamen pericial, pero, como se indicó líneas precedentes el despliegue probatorio del extremo pasivo brilló por su orfandad.

Corolario de lo señalado, las deficiencias encontradas por los profesionales en ingeniería civil y arquitectura consultada por la compradora se hallaron en el incumplimiento de los requisitos mínimos legales de rigidez y resistencia y en la concepción o manejo estructural, coligiéndose que esto se debió a que la demandada no contrató los servicios de un ingeniero especialista en estructura como tampoco obtuvo previamente el permiso de la autoridad competente para autorizar o no la edificación propuesta por ella; presentando fallas la construcción edilicia posterior a su entrega que conllevó a emprender medidas de reforzamiento para evitar un colapso pronosticado por los profesionales que acudieron a la heredad.

5. DE LA PETICIÓN DE REBAJA DEL PRECIO.

Como medios persuasivos útiles para la petición de rebaja del precio del inmueble objeto de este litigio la parte actora allegó dos contratos de obra civil

para reforzamiento estructural suscritos entre la señora Paulina Palomeque Balanta y el señor Fernando Viveros Filigrana, uno de ellos por valor de ochenta y dos millones quinientos ochenta mil pesos (\$82.580.000), cuya fecha de inicio se acordó el 27 de agosto de 2019 y finalización 31 de diciembre de 2019. En el segundo de ellos se pactó la suma de Treinta y siete millones ciento setenta y cuatro mil pesos (\$37.174.000) fechado 3 de enero de 2020, en el cual se estipuló que a partir de dicha data se inicia la obra culminando el 28 de febrero de la misma anualidad. Ninguno de los dos documentos fue tachado por la pasiva.

Aunado a lo anterior, las anteriores sumas de dinero fueron solicitadas bajo juramento estimatorio el cual al no haber sido objetada su cuantía por la demandada estas cobran validez pues no se atisban injustas, ilegales o fraudulentas, pues tanto la demandante como el testigo y a la vez constructor Fernando Viveros Filigrana adujeron en su declaración los costos asumidos para el trabajo de reforzamiento estructural, obra que en efecto fue desarrollada en el inmueble objeto de litigio conforme lo informado por el perito Pedro José Aguado García.

En ese sentido, resulta a penas lógico conceder la pretensión de rebaja del precio conforme los materiales y mano de obra correspondientes al trabajo de reforzamiento estructural, ya que de haberse edificado acatando las normas de sismo resistencia y con los respectivos permisos existe la posibilidad de que la compradora no se hubiese visto en la premura de adelantar el plurimencionado refuerzo estructural con un costo total de Ciento diecinueve millones setecientos cincuenta y cuatro mil pesos (\$119.754.000), el cual resultaba necesario para evitar un colapso de la construcción.

6. DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS.

La parte actora solicitó como perjuicios de índole material la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000) por concepto del pago de cánones de

arrendamiento asumidos desde el 30 de agosto de 2019 hasta el “treinta (30)” (sic) de febrero de 2020 pagados a la señora Leonor Cárdenas Cárdenas por el inmueble distinguido como Casa 85 del Conjunto Residencial Villas del Parque en virtud a que en dicho interregno la demandante debió desocupar el inmueble vendido por Luisa Fernanda Ocoró para realizar las obras de reforzamiento estructural. Como fundamento de su pretensión la demandante aportó al plenario copia simple del contrato de arrendamiento suscrito entre ella y la mencionada arrendataria.

Dicho documento goza de autenticidad conforme las voces del artículo 244 del Código General del Proceso y porque no fue tachado de falso o desconocido por la parte enjuiciada, es decir, dicha prueba consagra una autenticidad *iuris tantum*. Luego, el cumplimiento de las formalidades tendientes a hallar la autenticidad, resulta esencial frente a las copias simples, cuando existe incertidumbre sobre el autor o procedencia del documento, sea público o privado. Deja de serlo en los casos en que las partes no las controviertan, como aconteció en el presente asunto donde la demandada nada adujo al respecto.

Por consiguiente, al cobrar autenticidad el documento base para solicitar el pago y reconocimiento de los perjuicios materiales se procederá a su reconocimiento en la parte resolutive de la presente providencia.

Ahora bien, la actora solicita el pago de perjuicios morales correspondiente a 45 smlmv en virtud al temor padecido por el presunto colapso de la vivienda adquirida para ser habitada por ella y su familia, debiendo desalojarla hasta tanto se culminaran las obras de reforzamiento.

Sin embargo, de las probanzas arrimadas al paginario no existe prueba alguna con entidad suficiente que permita inferir lo manifestado en la demanda y tampoco otorgan certidumbre absoluta de la angustia, temor o menoscabo de los derechos inherentes a la persona, ya que la señora Paulina Palomeque en su

declaración relató de las vicisitudes materiales, esto es, pagar arrendamiento mientras se desarrollaban las obras necesarias de estabilidad de la vivienda adquirida. Lo cual, destáquese, pudo superar de manera expedita como quiera que las obras iniciaron el 29 de agosto de 2019 y el término del contrato de arrendamiento se pactó a partir del 30 del mismo mes y año.

No sobra indicar que si bien la demandante informó al Despacho Judicial respecto de la composición de su grupo familiar y la necesidad de salvaguardarlos de un posible colapso de la vivienda, tampoco es menos cierto que la declaración de la actora debe ser contrastada con los demás elementos probatorios para tener la certeza del padecimiento moral por ella manifestado.

Y es que, en este caso, la declaración de la demandante no contiene en estricto rigor verdaderos aspectos constitutivos del daño moral o prueba alguna que complementara lo aseverado o que por sí diera una señal o indicio del detrimento de orden subjetivo petitionado; relevando que la Corte Suprema de Justicia ha indicado respecto de la simple declaración de parte que como medio probatorio es útil para *“caminar hacia la certeza judicial de los hechos acaecidos y objeto de juzgamiento”*³, pero sin ignorar que debe ser cotejado con los demás medios probatorios. Por consiguiente, se denegará la pretensión de obtener la indemnización por perjuicio moral.

7. LOS ALEGATOS

Sea lo primero resaltar que en las consideraciones de esta sentencia se da respuesta a cada uno de los argumentos planteados por los apoderados de las partes; siendo necesario señalar que la mandataria judicial de la actora se ratifica en cada uno de los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos en la demanda e insiste en que debe condenarse a la demandada pagar todos y cada uno de los

³ CSJ SC5185-2020

conceptos vertidos en las pretensiones al encontrarse plenamente acreditados a través de los diversos medios probatorios allegados al proceso.

Por su parte, el apoderado de la parte demandada recalca e insiste en el contenido de la promesa de compraventa respecto de la venta de una casa, seguidamente señala que los testigos intervinientes fueron quienes participaron en la construcción de la casa y a su vez son fidedignos, responsivos, claros y objetivos, pero deja a la interpretación que hiciere este Despacho judicial respecto de los mismos de cara al escrito de contestación de la demanda, solicitando otorgarles credibilidad.

Respecto de la sustentación del dictamen pericial trajo a colación el diagnóstico general que hiciere el Ingeniero especialista en estructura y el Arquitecto de la Oficina de Planeación Municipal de Jamundí, recalcando que no realizaron un estudio de vulnerabilidad de las estructuras de la vivienda para determinar el lugar del reforzamiento.

Considera que las pretensiones de la demanda debieron estar dirigidas a resolver el contrato y no a la rebaja del precio, pero señala haberse confundido las acciones para pretender la rebaja.

En ese sentido, sentados los alegatos de la parte demandada se señala nuevamente que estos fueron estudiados y decantados en el discurrir de la providencia en tanto que claramente este Despacho Judicial entendió desde la presentación de la demanda que la pretensión única y principal del escrito introductor es la rebaja del precio y no la resolución del contrato como lo quiere hacer ver el mandatario judicial de la señora Luisa Fernanda Ocoró ya que la jurisprudencia es clara en facultar al comprador para emprender cualquiera de las dos acciones, es más, en gracia de discusión la resolución del contrato resultaría incluso más perjudicial para la demandada que de ser así tendría que

devolver la totalidad del precio pagado por la vivienda, es decir, la suma de trescientos cuarenta millones de pesos (\$340.000.000).

Para finalizar y como quiera que por disposición normativa del Código General del Proceso es un deber del Juez calificar la conducta procesal de las partes a fin de establecer si hay lugar a deducir indicios de ella, encuentra este operador judicial que inicialmente se indicó que ante la falta de pago de los honorarios del perito por parte de la demandada se tendría como indicio en su contra, sin embargo, el auxiliar de la justicia en la audiencia de instrucción informó del pago por trescientos mil pesos realizado por la encartada, por ende no hay lugar a deducir algún indicio.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada por los motivos expuestos en el discurrir de esta providencia.

SEGUNDO. – DECLARAR la presencia de vicios redhibitorios en el inmueble denominado casa 109 del Condominio Campestre Villas del Parque, ubicado en la carrera 10 kilómetro 2 del municipio de Jamundí (Valle), identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-923116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO.- CONSECUENTE con lo anterior se condena a la demandada Luisa Fernanda Ocoró a pagar la rebaja en el precio del referido inmueble en la suma de CIENTO DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y

CUATRO MIL PESOS (\$119.754.000) a la demandante Paulina Palomeque Balanta.

CUARTO.- CONDENAR a la demandada Luisa Fernanda Ocoró pagar la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) correspondiente a los cánones de arrendamiento pagados durante seis meses por la demandante, entre agosto de 2019 a febrero de 2020.

QUINTO.- Las sumas de dinero concedidas en esta providencia deberán actualizarse con base en el índice de precios al consumidor y pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, de lo contrario generarán intereses moratorios a la tasa del 6% anual.

SEXTO.- NEGAR la petición de reconocimiento de perjuicios morales por lo expuesto en esta providencia.

SÉPTIMO.- CONDENAR en costas de esta instancia a Luisa Fernanda Ocoró.

OCTAVO.- LIQUIDENSE conforme lo dispone el artículo 366 del CGP. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 8.000.000.00 mcte.

NOVENO.- Concluida la presente actuación, archívese el expediente

NOTIFÍQUESE

LEONARDO LENIS
JUEZ

2

Firmado Por:

Leonardo Lenis
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2b829e838acc8be6322aea47fca103fefdc02e3e5c3466671f3fa94ef647fd5**

Documento generado en 25/05/2022 03:06:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>