

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo  
Pereira, Mayo veinticinco de dos mil veintiuno  
Expediente: 66001310300220180077301  
Proceso: Rescisión por vicios redhibitorios  
Demandante: José Gonzalo Ocampo López  
Demandados: Municipio de Pereira  
Fondo Nacional del Ahorro  
Mapfre Seguros Generales de  
Colombia S.A.  
Fabiola Giraldo Valencia

Llamada en  
Garantía: La Previsora S.A. Compañía de  
Seguros  
Acta: 234 del 21 de mayo de 2021  
Sentencia: TSP.SC-0037-2021

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 31 de enero de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira en este proceso verbal que **José Gonzalo Ocampo López** adelanta frente al **Municipio de Pereira**, el **Fondo Nacional del Ahorro**, **Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.** y **Fabiola Giraldo Valencia**, en el que se llamó en garantía a La Previsora S.A. Compañía de Seguros.

## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. Hechos.**

El 15 de junio de 2013 José Gonzalo Ocampo López compró una casa multifamiliar ubicada en la Mz 6, Casa 15, Sector A del Parque Industrial en la ciudad de Pereira, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 290-90676, conformada por 4 pisos. Para tal fin obtuvo un crédito hipotecario llevado del Fondo Nacional del Ahorro -FNA-, que, para ese fin, evaluó las condiciones de vulnerabilidad, riesgos y condiciones físicas y estructurales y le exigió al deudor que solicitara a la Alcaldía de Pereira, Dirección Operativa para la Prevención y Atención de Desastres "DOPAP" que por medio de personal especializado observaran esas condiciones, para determinar el avalúo comercial y calcular con ello el monto a cancelar como capital inicial y el que se habría de financiar. Además, le exigieron adquirir una póliza de seguro contra todo riesgo que tomó con Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.

Solicitó el 23 de mayo de 2013, por medio del ingeniero John Fredy González López director del DOPAP, el certificado de alto riesgo y el profesional Andrés García Velásquez determinó, en informe del 12 de junio de 2013, que el inmueble, en cuanto a categoría de riesgo geotécnico y/o hidrológico diagnosticado para la zona, *"NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO"*.

El avalúo que efectuó el FNA por intermedio de la Corporación Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, estableció que la estabilidad del inmueble era buena y que no había amenazas de riesgo.

Todo ello anterior implicó que José Gonzalo tuviera plena confianza en el inmueble que iba a adquirir, en el cual invirtió sus ahorros, pues tenía pensado alquilar los locales del primer piso, así como el cuarto piso, e irse a vivir con su familia en los pisos 2 y 3.

Cumplidos los requisitos exigidos por el Fondo, el 15 de Junio de 2013 se elevó la escritura de compraventa con crédito hipotecario, con la señora Fabiola Giraldo Valencia, quien nunca le informó de las condiciones estructurales del inmueble, ni sus posibles riesgos y era

claro ella los conocía, pues no solicitó licencia y, además, en la zona de Parque Industrial las edificaciones solo cuentan con estructura para dos pisos con terraza, salvo que se haga reforzamiento. Ese mismo mes de junio el señor Ocampo López se trasladó con su familia a los pisos 2 y 3.

En octubre del mismo año, el tercer piso empezó a presentar humedad debido a que en el cuarto piso había una especie de destapado, por lo cual el señor José Gonzalo optó por terminar de encerrar esa parte. De igual forma, el 5 de enero de 2014 se registró un sismo de 5.2 grados, que originó grietas en diferentes partes de la vivienda, en vigas, columnas y paredes, así como dilatación en las placas del segundo y el cuarto. Así que consultó con el ingeniero Jhon Alexander Vásquez, especialista en estructuras, quien rindió un informe del que se desprende que la vivienda carece de una cimentación adecuada, pues la licencia se otorgó para dos pisos y no para cuatro; que está en riesgo de desplome, lo que preocupa al demandante por la integridad física suya y de su familia, y porque el bien está en una zona muy transitada lo que podría generar problemas de responsabilidad civil.

Además de dicho informe, la curaduría le informó que ninguna construcción del Parque Industrial está autorizada para construir más de 2 pisos. Eso generó inconformidad con el Fondo Nacional del Ahorro, pues estaban en la obligación de informar que el avalúo no podía ser de \$104'450.000,00, sino menos, ya que las condiciones del inmueble no eran óptimas. Además, la abogada designada por el FNA para realizar los trámites y la asesoría respecto a las escrituras de la propiedad omitió informar que la escritura solo hablaba de un lote y una casa de habitación y que el área de construcción establecida en la escritura no se encontraba de conformidad con lo que contaba la propiedad.

De igual forma la inconformidad con la persona que realizó el análisis de riesgo geotécnico, pues la propiedad sí se encuentra en riesgo geotécnico, aunque si bien es cierto que el suelo es bueno, este no se encuentra con la posibilidad de soportar cuatro pisos,

algo que no fue advertido por la entidad, ni por la vendedora, quien era conocedora de la situación y de haber sido conocido por el señor Ocampo López no hubiera comprado la casa.

El 12 de febrero de 2014 radicó ante el FNA un documento donde informó de la situación presentada a raíz del sismo, con el fin de que asumiera su responsabilidad y se hiciera efectiva la póliza de seguro adquirida con Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A. El 13 de mayo de 2014 el Fondo le informó que la solicitud de seguro fue sometida a estudio y la compañía que decidió *“objetar la reclamación y declinar el pago de la indemnización debido a la falta de cobertura de los daños reclamados [...]”*. Según el informe de la aseguradora se le trasladó la responsabilidad al señor Ocampo López, cuando fueron las personas mencionadas quienes omitieron la información, además las reparaciones que se dieron fueron necesarias pues la intemperie perjudicaba la estructura.

El 11 de julio de 2014 radicó una petición ante la Secretaría de Gobierno de Pereira, oficina DOPAP, informando los hechos relacionados y solicitando la colaboración para tramitar ante la Curaduría las respectivas licencias de construcción para poder reforzar la estructura. La Secretaria respondió el derecho de petición con ocasión a una acción de tutela interpuesta el 23 de septiembre de 2014, en donde informan que el señor Ocampo solicitó *“un informe de riesgo”* que no involucra la condición estructural de la vivienda, por no ser esto competencia de esa dependencia, sino del Fondo Nacional del Ahorro. Y si bien dicho Fondo tiene como obligación observar por medio de perito la condición de vulnerabilidad de la vivienda, es también claro que en el certificado de riesgo se debió indicar que la estructura sí se encontraba en riesgo al advertir que eran cuatro pisos.

Todo lo narrado ha implicado un desgaste físico, financiero y moral del demandante.

## 1.2. Pretensiones.

De acuerdo con el escrito de corrección de la demanda (p. 33, c. ppal. I), reclamó (i) que se declarara que a José Gonzalo Ocampo López le asiste el derecho a ser reparado por la Alcaldía Municipal de Pereira y el Fondo Nacional del Ahorro, por la omisión en que incurrieron al no informar el estado real del inmueble de matrícula 290-90676, que lo indujo a realizar el acto jurídico que le ocasionó daños económicos y morales; (ii) que se vinculara a Fabiola Giraldo Valencia para que solidariamente respondiera por esos daños, ya que omitió informarle al comprador sobre las condiciones reales del inmueble; (iii) que se declarara que tiene derecho a ser indemnizado por lo que cuesta la reparación del inmueble y por los perjuicios patrimoniales y morales que le causaron el Fondo Nacional del Ahorro, la Secretaría de Gobierno Municipal de Pereira, MAPFRE Seguros Generales de Colombia S.A. y Fabiola Giraldo Valencia con la celebración del contrato de compraventa.

Consecuencialmente, pidió que se les condenara a pagar los perjuicios materiales y morales que cuantificó.

### 1.3. **Trámite.**

La demanda fue inicialmente presentada ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo y allí se surtió parte del trámite. Incluso, la admisión, que ocurrió con auto del 21 de junio de 2015, en el que se rechazó de plano respecto de Fabiola Giraldo Valencia (p. 39, c. 1, T. I).

Posteriormente, el 22 de agosto de 2018, el Juzgado Séptimo Administrativo de la ciudad declaró su falta de jurisdicción y dispuso remitir el expediente a la ordinaria (p. 277, c. 1, T. II), decisión que se mantuvo con providencia del 26 de septiembre de ese año (p. 291 ib).

Una vez recibido el expediente por el Juzgado Segundo Civil del Circuito, se *"avocó"* el conocimiento, incluyendo al

Municipio de Pereira y a la señora Fabiola Giraldo Valencia, bajo el entendido del funcionario de que se hallaba frente a un litisconsorcio necesario (p. 302 ib.), decisión que nadie protestó.

Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., en su respuesta (p. 60. c. 1, T. I), se refirió a los hechos, se opuso a las pretensiones y planteó como excepciones las que llamó: (i) falta de legitimación en la causa, por cuanto en la póliza de seguro con la que se le vincula el tomador, asegurado y beneficiario es el Fondo Nacional del Ahorro; (ii) culpa exclusiva de la víctima o hecho de un tercero, pues la construcción irregular estuvo a cargo de la vendedora y del comprador; (iii) inexistencia de falla en el servicio por omisión de las demandadas, por la misma razón; (iv) excepción de cobro de lo no debido, pues el demandante está cobrando sumas de dinero por hechos en los que la aseguradora no es responsable y, en todo caso, debe excluirse a la compañía del pago de cualquier perjuicio proveniente de daño moral, lucro cesante consolidado y futuro, costos por trámites ante la curaduría urbana del municipio, ya que estos amparos no hacen parte de la cobertura contratada por el asegurado o tomador de la póliza; (v) excepción de ausencia y/o ruptura del nexo causal; (vi) inexistencia de daño imputable jurídicamente a los demandados; (vii) coberturas contratadas – deducibles; (viii) exclusión de coberturas por vicios inherentes al suelo o a su construcción - errores de diseño; (ix) límites de cobertura - valor asegurado del inmueble; (x) principio indemnizatorio del seguro; y (xi) la denominada genérica.

El Municipio de Pereira (p. 127 ib.) también se pronunció sobre los hechos, opugnó las pretensiones y propuso estas excepciones: (i) ausencia de nexo causal entre el daño alegado y la actuación surtida por el municipio de Pereira, pues la respuesta que suministró al demandante fue acerca de que el inmueble no se hallaba en zona de riesgo; y (ii) culpa exclusiva de la víctima. También alegó, como excepciones previas, la indebida integración del litisconsorcio necesario, la falta de jurisdicción y de competencia. Adicionalmente, llamó en garantía a La Previsora S.A.

El Fondo Nacional del Ahorro (p. 165 ib.) aludió a los hechos, resistió las pretensiones y excepcionó: (i) culpa exclusiva de la víctima; (ii) ausencia de nexo causal entre el daño alegado y la actuación surtida por el Fondo Nacional del Ahorro. También propuso similares excepciones previas.

La Previsora S.A. se pronunció sobre los hechos de la demanda, se opuso a lo pedido y adujo estas excepciones: (i) ausencia de requisitos para declarar la responsabilidad de la entidad territorial. el daño no es imputable al municipio de Pereira; y (ii) la genérica.

Respecto del llamamiento excepcionó: (i) ausencia de cobertura de los hechos materia de la demanda.

Las excepciones previas se resolvieron desfavorablemente el 18 de abril de 2017 (p. 132, c. 1, T. II).

La señora Fabiola Giraldo Valencia, beneficiada con amparo de pobreza (p. 315, c. 1, T. II), contestó los hechos, resistió las pretensiones y propuso excepciones (p. 322 ib.) que denominó: (i) inexistencia de los presupuestos fácticos de la declaratoria de la existencia de los vicios redhibitorios y de la acción quanti minoris; (ii) causa extraña - fuerza mayor - hecho de la víctima; (iii) prescripción y caducidad, pues de conformidad con el artículo 1926 del Código Civil, la acción para pedir la rebaja del precio prescribe en 18 meses.

#### **1.4. Sentencia de primer grado y apelación.**

Se profirió el 31 de enero del año 2020 (carpeta 2, audiencia alegatos y sentencia).

Empezó el funcionario por declarar la carencia de valor del dictamen rendido por John Alexander Vásquez, dado que no admitió su justificación por segunda vez para inasistir a la audiencia, decisión que no fue recurrida.

Enseguida profirió el fallo, en el que se declaró inhibido respecto de las pretensiones frente al Municipio de Pereira, desestimó las pretensiones en relación con el Fondo Nacional del Ahorro, declaró probada la excepción de exclusión de coberturas por vicios inherentes al suelo o a su construcción - errores de diseño postulada por Mapfre Seguros S.A., t la de prescripción en relación con Fabiola Giraldo Valencia, a la vez que condenó en costas al demandante.

Inconforme con ello, apeló el accionante, en los términos que adelante se verá.

## **2. CONSIDERACIONES**

2.1. Este proceso estuvo mediado por unas situaciones que se deben resaltar.

En primer lugar, reclamada una indemnización de perjuicios contra varias personas, en este caso, el Municipio de Pereira, Mapfre Seguros S.A., el Fondo Nacional del Ahorro y Fabiola Giraldo Valencia, como se anotó en los antecedentes, el Juzgado Administrativo que conoció inicialmente, rechazó la demanda contra la persona natural, decisión que no fue motivo de recurso y que luego, cuando se resolvió la excepción previa de no haberse integrado cabalmente el litisconsorcio necesario, se ratificó.

En tal virtud, ella quedó separada del asunto, no obstante lo cual, el Juzgado Segundo Civil del Circuito, cuando asumió el conocimiento del mismo, mantuvo el trámite contra el Municipio de Pereira y, adicionalmente, ordenó citar como litisconsorte necesaria a Fabiola Giraldo Valencia.

Mas, en la sentencia, atinadamente reconoció su equivocación al considerar que aquí no se trata de un litisconsorcio de esa naturaleza, pues es evidente que es facultativo, en cuanto las prestaciones a cada demandado hubieran podido ser reclamadas por separado y la sentencia, en consecuencia, no debía ser uniforme, como en realidad no lo fue, para todos.

Esa irregularidad, sin embargo, fue aceptada por todos los intervinientes, pues ninguno de ellos protestó el llamamiento que se le hizo a la señora Giraldo Valencia; sus defensas se centraron en aspectos muy diversos, con lo cual, se superó ese escollo.

En segundo término, ya muy avanzado el proceso el Juez Séptimo administrativo, a pesar de que se habían despachado desfavorablemente las excepciones de falta de jurisdicción y competencia, decidió separarse del conocimiento del asunto por carecer de aquella; al enviarlo al juez civil, esa competencia fue aceptada y se dispuso continuar el trámite, también sin reparo alguno de los intervinientes.

Así que allí quedó definida la competencia; la demanda, con todo y sus imprecisiones, al ser interpretada, como hizo el juzgado, se amolda a las exigencias legales y los intervinientes tienen capacidad para ser partes y para comparecer al proceso. Es decir, se satisfacen los presupuestos básicos para el adecuado desarrollo del proceso.

Lo que sigue es definir la legitimación de las partes. Por activa, no hay duda que la tiene el señor José Gonzalo Ocampo López, pues compró el inmueble de matrícula 290-90676, según consta en la escritura pública 2176 de 15 de junio de 2013 (p. 3, cuaderno de pruebas), contrato por causa del cual reclama el saneamiento de vicios y el resarcimiento de perjuicios.

Y por pasiva, concurren Fabiola Giraldo Valencia, quien le vendió, y el Fondo Nacional del Ahorro, a quien le hipotecó el bien en el mismo instrumento; también el Municipio de Pereira y Mapfre

Seguros Generales de Colombia S.A., personas jurídicas a quienes el demandante les imputa la ocultación de los vicios del inmueble y por ello las convoca para los reconocimientos económicos a que pudiera haber lugar. Esa asignación de responsabilidad era suficiente para tenerlas por legitimadas, con independencia del resultado final.

2.2. Dicho esto, corresponde a la Sala definir si confirma la sentencia de primer grado que negó las pretensiones de la demanda, o si la revoca, como quiere el recurrente, por cuanto, en su sentir, la responsabilidad de todos los demandados es evidente, al ocultarle los vicios del inmueble que compró.

2.3. Para responder a ello, es menester señalar que en la actualidad, producto de la redacción del artículo 328 del CGP, el sendero que traza la competencia del superior, está dado por aquellos aspectos que fueron objeto de impugnación, sin perjuicio de algunas situaciones que permiten decidir de oficio (legitimación en la causa, prestaciones mutuas, asuntos relacionados con la familia, las costas procesales, por ejemplo). Es lo que se ha dado en denominar la pretensión impugnaticia, como ha sido reconocido por esta Sala de tiempo atrás<sup>1</sup> y lo han reiterado esta<sup>2</sup> y otras<sup>3</sup>, con soporte en decisiones de la Corte, unas de tutela<sup>4</sup>, que se acogen como criterio auxiliar, y otras de casación<sup>5</sup>.

Igualmente, debe recordarse que en los términos del artículo 322-3 del CGP, el apelante de una sentencia debe, en el momento de la audiencia o dentro de los tres días siguientes, precisar de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión, pues sobre ellos deberá versar la sustentación que hará ante el superior. Así lo prevé, también, el inciso final del artículo 327 del CGP, que no fue modificado por el Decreto 806 de 2020, al señalar que el apelante debe sujetar su alegación

---

<sup>1</sup> Sentencia del 19 de junio de 2018, radicado 2011-00193-01,

<sup>2</sup> Sentencia del 15 de enero de 2021, radicado 2016-00197-01

<sup>3</sup> Sentencia del 19 de junio de 2020, radicado 2019-00046-01, M.P. Duberney Grisales Herrera.

<sup>4</sup> STC9587-2017, STC15273-2019, STC11328-2019 y STC100-2019

<sup>5</sup> SC2351-2019.

en segunda instancia a desarrollar los argumentos que expuso ante el juez de primera.

Así que, como los reparos tienen que versar sobre lo que fue materia de decisión en primera instancia y ellos cierran la competencia del superior, porque es en torno a los mismos que debe discernirse en segunda instancia, es palmario que si se dejan decisiones del juez sin atacar y ellas no son de aquellas que deban abordarse de oficio, tendrán que mantenerse enhiestas. Además, aquellos aspectos que, siendo materia de reparo concreto no sean desarrollados en la sustentación, deben también quedar por fuera de debate por su deserción, a la vez que los que se incluyan en la sustentación que no hubieren sido objeto de reparo, tendrían que ser también desechados.

También es preciso decir que un elemento común a la viabilidad de todos los recursos es la sustentación, que consiste en la expresión breve, pero clara y concreta, sobre la equivocación que la parte advierte en la providencia que el juez ha proferido; el disenso, entonces, no se satisface con la simple manifestación de que no se comparte lo resuelto, sino que hay que sacar a flote el argumento que revele cómo es que el fallador pudo cometer un error en su providencia, que deba ser corregido por el superior, si de un recurso vertical se trata. Explicó con suficiencia la Corte Constitucional en la sentencia SU-418-19, que se refirió, precisamente, a la necesidad de sustentar el recurso de apelación ante el superior, que:

...la apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación. Eso explica por qué se exige que la apelación deba ser sustentada. Porque para controvertir una decisión judicial y provocar la intervención del superior, con lo que eso implica en términos de desgaste del aparato judicial, y en merma de la seguridad jurídica, es preciso mostrar razones serias que generen en el fallador una cierta duda sobre el asunto recurrido, o, al menos, que se planteen de manera clara y argumentada las razones de la discrepancia.

2.4. Estas cosas son trascendentales en este caso concreto porque, para resolver la alzada es necesario hacer un parangón entre lo resuelto en el fallo, los reparos concretos y la sustentación del recurso.

En la providencia, al referirse a los presupuestos del proceso, dijo el funcionario que se incumplió el de demanda en forma respecto del Municipio de Pereira, porque el demandante *“amalgamó impropriamente pretensiones de distinto talante que por su naturaleza y finalidad ni pueden ventilarse por el mismo procedimiento ni son competencia del mismo juzgador”*, así que decidió, frente al ente territorial, declararse inhibido para fallar.

En relación con el Fondo Nacional del Ahorro dijo que nunca hubo de su parte un incumplimiento grave de una obligación convencional principal, en tanto que, si bien existió con el demandante un contrato de mutuo respaldado con hipoteca, no se aprecia que de tal pacto surgiera la obligación para el Fondo de advertir al comprador sobre los defectos estructurales del inmueble, tampoco puede concluirse válidamente que si avaluó el bien para aceptarlo como garantía también de modo automático debió apreciar y advertir las falencias de la escritura; aquella valuación corresponde a un recaudo adoptado en beneficio propio del Fondo, procurando asegurar la prenda del pago y no a nombre o en provecho del actor, como asegura la demanda. De manera que lo absolvió.

Y sobre Mapfre Seguros Generales S.A., indicó que, aunque se acreditó la existencia del contrato del seguro y el siniestro, también se configuraron las exclusiones por ella alegadas, pues de los propios argumentos del demandante y de la prueba técnica recaudada surge que los daños obedecieron a errores de diseño, montaje incorrecto, defectos de mano de obra, fabricación, impericia uso de materiales defectuosos, como se prevé en el anexo de la póliza. Entonces, dijo, la excepción debía salir avante y, por ello, negó las pretensiones en su contra.

Y en lo que hace a Fabiola Giraldo Valencia, luego de interpretar la demanda -lo que en realidad no se requería, porque de su contenido fáctico y jurídico emergía con claridad que la acción que contra ella se propuso fue la redhibitoria- y de señalar que se daban los presupuestos para su configuración, dijo que, sin embargo, desde la entrega del fundo el 15 de julio de 2013 y el 6 de marzo de 2015 que se radicó la conciliación prejudicial, transcurrió más de un año, que es el término de prescripción que señala el artículo 1923 del C.C. para este tipo de acción. En consecuencia, declaró probada esta excepción y absolvió a la demandada.

Los reparos formulados en primera instancia, se contrajeron a lo siguiente:

(i) Existe un vacío normativo frente a los tiempos para la presentación de la demanda y la interpretación que a ella le dieron los demandados, porque en este caso, señala, no se está hablando de una acción por vicios ocultos, sino de una *“acción de nulidad del contrato”*, que tiene una prescripción de 20 años, es decir, que no aplican en este caso los artículos 934 y 938 del Código de Comercio, sino las normas del C. Civil.

(ii) En la sentencia 2001-00263 del 19 de octubre de 2019, la Corte analizó por separado la responsabilidad de la constructora, pues en este caso se debe aplicar el artículo 2341 del C Civil por el hecho ilícito, el daño y la culpa, que es lo que ocurre con los aquí demandados al omitir la información sobre las condiciones reales del inmueble. Es decir, repite, que se debate es la nulidad del contrato y por ende que se declare nulo, mas no los vicios redhibitorios, porque en este momento se encuentra la cosa inservible.

Entre tanto, la sustentación en esta sede se hizo consistir en lo siguiente:

(i) La demanda fue presentada por la omisión de las entidades en la información que era relevante para el demandante sobre el estado del inmueble que compró con esfuerzo y confiado en que

sería una solución para su vivienda y la de su familia, así como para pagar el crédito.

(ii) Cobra fuerza su tesis, dice, porque el perito César Augusto Giraldo señaló que una persona con experiencia, con solo ver el inmueble puede determinar que está en malas condiciones y de acuerdo con el testimonio de Wilmer Valencia, que dijo que hizo un *“encerramiento”* de la casa por autorización de Fabiola y sin permiso de la curaduría, así que las malas técnicas constructivas, la falta de cimentación y compactación de las vigas y columnas fueron aspectos que ella omitió informar y que las entidades no tuvieron en cuenta, por lo que es ineludible su responsabilidad.

2.5. Para llevar las cosas en el mismo orden en que fueron resueltas por el Juzgado, lo primero que salta a la vista es que, respecto de la inhibición declarada por el Juzgado frente al Municipio de Pereira, ningún reclamo trae el recurrente, ni en los reparos, ni en la sustentación. No dio razón alguna del porqué se pudo equivocar el juzgado al señalar que, en lo que a la entidad territorial concernía, la demanda incumplía los requisitos legales. Dicho de otro modo, sus alegaciones no se fundan en que el libelo se ajustaba a la preceptiva legal y, por tanto, debía proveerse de fondo sobre las pretensiones que en su contra se enarbolaron.

Otro tanto, ocurre en lo atañadero a la aseguradora demandada Mapfre Seguros Generales S.A., porque su absolución provino del hecho claro para el Juzgado de que las condiciones generales de la póliza en virtud de la cual se le convocó, excluían el siniestro que se le pretendía reclamar. Así que, cualquiera que fuera el análisis que se pudiera emprender en relación con la responsabilidad que pudo haberle por una supuesta omisión en la información del estado del bien, a nada conduciría si, en todo caso, los reparos y la sustentación omiten mencionar algo que sirva al propósito de derruir la conclusión final del juzgado para absolverla, que fue la falta de cobertura del seguro.

La cuestión es similar con el Fondo Nacional del Ahorro. Se afirma así, ya que, de lo trasuntado, quedó dicho que el Juzgado lo absolvió en cuanto descartó un incumplimiento grave de una obligación, pues del contrato de mutuo con respaldo en la hipoteca que celebró con el demandante no surge la de advertirle al comprador sobre los defectos estructurales del inmueble; ni el hecho de haber avaluado el mismo implicaba esa prestación, ya que tal conducta es en beneficio propio, precisamente para asegurar el pago, y no en provecho del deudor. Esas fueron las causas de la absolución. Pero el demandante, en los reparos y en la sustentación, apenas atina a repetir lo que dijo en su demanda, es decir, que esta entidad omitió informarle al deudor sobre las condiciones del bien, sin embargo, ninguna réplica concreta, seria y clara expuso relacionada con aquellas conclusiones del juez que, tras analizar los elementos de la acción redhibitoria, halló que tal carga no le era imputable. No bastaba señalar que, según el dictamen, a la sola vista de un experto se podía determinar que el inmueble presentaba problemas estructurales, porque esa no fue la situación considerada por el juzgado en el fallo, sino la ausencia de obligación del Fondo de dar aviso al deudor sobre esa circunstancia.

De manera que, respecto de estos demandados, las decisiones adoptadas resultan a esta altura inmutables, dado que no fueron causa de disenso y tampoco son de aquellos aspectos que deban abordarse de oficio por parte del juez, según se señaló.

2.6. Queda por elucidar la cuestión frente a la señora Fabiola Giraldo Valencia quien, como se dijo, fue vinculada de oficio por el Juzgado, no obstante que, según lo reconoció luego, no es este un caso de litisconsorcio necesario.

Al volver la vista al compendio que se hizo del fallo, los reparos y la sustentación, surge evidente que su absolución derivó de la prescripción de la acción, que el juzgado halló estructurada en el artículo 1923 del C.C., en cuanto se dejó transcurrir más de un año desde la entrega de la cosa y la promoción de las acciones judiciales.

El reparo que se formuló se hizo descansar en que el término aquí era de 20 años, siguiendo las reglas generales de la responsabilidad.

Pero, cuando se sustentó el recurso, nada se dijo sobre el particular. En tal orden de cosas, era inviable para la Sala ocuparse de un tema que, a la postre, fue abandonado por el recurrente, en la medida en que el soporte de la sustentación del recurso de apelación es esencialmente diferente al de los reparos que se formularon y en aquella ningún disenso se propuso en torno al término de prescripción declarado por el juzgado. De ahí que se declarara desierto en esa parte, en el auto que antecede.

En cualquier caso, es evidente que los reparos iniciales tenían una marcada inclinación a que se considerara una situación diversa a la del saneamiento de los vicios de la cosa, que fue como se perfiló el asunto en los hechos, las pretensiones, los fundamentos de derecho, e incluso en la sustentación final, lo cual chocaría contra el elemental principio de congruencia de la sentencia, tanto más, si se trae a cuento una cita fraccionada de una decisión de la Corte, que no corresponde exactamente a lo que allí se resolvió<sup>6</sup>, en cuanto la mención que se hace sobre los términos de prescripción y al vacío normativo, fue la posición que asumió el Tribunal Superior respectivo, no la alta Corporación que deslindó claramente esta acción de la de resolución del contrato mismo. Esto, simplemente para llamar la atención del apoderado del recurrente, en cuanto debe tener presente que una cita inexacta de una jurisprudencia o de una doctrina, puede rayar con la temeridad, en los términos del artículo 79 del CGP.

2.7. En síntesis, la sentencia de primera instancia será confirmada, por cuanto los argumentos planteados por el recurrente,

---

<sup>6</sup> Se trata de la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte, del 19 de octubre de 2009, radicado 05001-3103-009-2001-00263-01, M.P. WILLIAM NAMÉN VARGAS

en primera y en segunda instancia, están lejos de controvertir lo esencial de la absolución de cada uno de los demandados.

Como el recurso fracasa, las costas de instancia serán a cargo del recurrente y a favor de los demandados, según lo previene el artículo 365-1 del CGP. Las mismas se liquidarán en primera instancia, siguiendo las reglas del artículo 366 ibídem.

Para ese efecto, en auto separado se fijarán las agencias en derecho que a esta sede corresponden.

### **3. DECISIÓN**

En armonía con lo discurrido, esta Sala de decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia del 31 de enero de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira en este proceso verbal que **José Gonzalo Ocampo López** adelanta frente al **Municipio de Pereira**, el **Fondo Nacional del Ahorro**, **Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.** y **Fabiola Giraldo Valencia**, en el que se llamó en garantía a La Previsora S.A. Compañía de Seguros.

Costas en esta sede a cargo del recurrente y a favor de los demandados.

Notifíquese,

Los Magistrados,

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO**

**CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**

**Firmado Por:**

**JAIME ALBERTO ZARAZA NARANJO  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
DESPACHO 2 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR PEREIRA**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL  
DESPACHO 4 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR PEREIRA**

**CARLOS MAURICIO GARCIA BARAJAS  
MAGISTRADO  
MAGISTRADO - TRIBUNAL 002 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE  
LA CIUDAD DE PEREIRA-RISARALDA**

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:

**79c190b23f8324d07d564c3220d0494b7bc1f022487a97ae9b1a6f9d5  
d3317d7**

Documento generado en 25/05/2021 01:49:48 PM