**SEÑORES:**
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA – SALA CIVIL – FAMILIA.**
**E. S. D.**

**REFERENCIA: SUSTENTACIÓN APELACIÓN AL FALLO PROFERIDO EN PRIMERA INSTANCIA - EDIFICIO TRENTINO vs MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S.**

**RADICADO: 68001310300720200019901**

**SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.S** identificada con **NIT. 900.590.959-2,** representada legalmente por **RAMIRO SERRANO SERRANO,** hombre, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.222.430, abogado en ejercicio, portador de la T.P 55.610 expedida por el C.S.J en calidad de apoderado del por medio del presente escrito me permito presentar la sustentación de la apelación del fallo proferido en primera instancia dentro de la demanda interpuesta por el contrario la entidad por mí defendida esto fundamentándose en el artículo 320 y siguientes del Código General del Proceso; el cual fundamento sobre el contradictorio expresado por el juez de primera instancia en forma ordenada. Me opongo de la siguiente manera:

- **REPAROS SOBRE LA CATEGORIZACIÓN DE LOS DAÑOS COMO ACABADOS Y NO ESTRUCTURALES**

**PRIMERO:** Manifiesta el ad quo lo siguiente: *"No obstante con lo manifestado con el ingeniero **SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA** señala que estas deficiencias constructivas que llevarían con el tiempo a un daño estructural frente a la dicho por el ingeniero donde aseguró que este mortero tiene tiende a fisurarse que es una contracción del concreto también es posicional en esas fisuras permiten el ingreso de agua que con el tiempo se podrían afectar la estructura se puede dar por muchos factores la cantidad entre el agua y el cemento pudo haber cambiado los tiempos de aplicación del mortero del piso razones técnicas por las cuales se presentaron estas circunstancias indicó que el concreto es un material que tiene tantas Perdón variables relacionadas con la colocación (...)"*

**REPARO:** Incurre el despacho en una indebida valoración probatoria toda vez que la afirmación bajo la experiencia realizada por el ingeniero ***SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA*** no puede establecerse con probabilidad de verdad o certeza de la existencia de ruina o que debido a los defectos constructivos pueda determinarse que en un plazo que no se indica acaecerá ruina, no pudiendo presumirse entonces la ruina.

Ahora bien, la ruina o la amenaza de ruina debe ser declarada por la autoridad administrativa competente acorde a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 que establece inclusive las definiciones en lo concerniente al estado de ruina y la amenaza de ruina de la siguiente manera:

> *"1. Edificio en ruina - Es el colapso total o parcial de una edificación, entendida cómo unidad estructuralmente independiente, cómo 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.*

*2. Amenaza de ruina - Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida cómo unidad estructuralmente independiente, cómo 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. En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia. Este estudio debe elaborarse de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A.10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por profesionales con matrícula profesional vigente y facultados para ese fin por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos."*

Así mismo en los apartados anteriormente citados se puede evidenciar que tanto la ruina como la amenaza de ruina obedece a deficiencias de carácter estructural y adicionalmente debe contarse con un análisis de vulnerabilidad que permita contener un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas acorde a los requisitos contemplados en la norma NSR-10, situación que no fue acreditada al interior del presente proceso, por el contrario si fue acreditado que la totalidad de los defectos constructivos obedecen a acabados.

**SEGUNDO:** El ad quo despacho desfavorablemente la excepción de mérito denominada **"*Falta de mantenimiento*"**

**REPARO:** Ahora bien, mediante el dictamen pericial presentado por el Ing. **SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA** y por el Ing **MIGUEL ANTONIO PERALTA HERNANDEZ** permite dar cuenta que el Edificio Trentino no realizó las labores de mantenimiento pertinentes en aspectos tales como:

- Húmedad en vacío
- Humedades en los recubrimientos de los elementos estructurales en zonas comunes
- Desacoples en redes hidrosanitarias
- Desprendimiento de acabados y fachadas

Así pues, fue realizada una indebida valoración probatoria toda vez que no se acredito dentro del presente proceso que se hubiesen realizado los mantenimientos respecto de los puntos anteriormente mencionados y que sin embargo fueron incluidos al momento de estipular el monto constitutivo de pago, sin que se hubiese tenido en cuenta que diferentes defectos constructivos alegados por la parte accionante se deben a la falta de mantenimiento realizado por la copropiedad constituyéndose así un detrimento patrimonial para mis poderdantes.

Se puede observar entonces que el demandante incumplió la carga de cuidado y conservación que se encuentra estipulado en el artículo 1606 del Código Civil que establece:

*"ARTICULO 1606. OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA. La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado."*

Y así mismo se encuentra consagrado en el régimen de Propiedad Horizontal, de forma tal que según la sentencia (xxx) establece que es una circunstancia que genera la pérdida de garantía y de igual forma la exoneración de responsabilidad de la parte convocada, situación

que no fue tenida en cuenta por el ad quo pues atribuyó responsabilidad respecto a la totalidad de las pretensiones

- **CADUCIDAD DE LA ACCIÓN**

**PRIMERO:** Dentro del fallo el ad quo manifestó: "*Frente a este particular ha de señalarse y traerse a este procedimiento la decisión del honorable tribunal superior del distrito judicial de Bucaramanga de fecha 21 de octubre del año 2021 dentro del proceso de responsabilidad civil contractual con radicado 20190069-01 interno 1182021"* Fallo que manifiesta las diferentes acciones que posee el consumidor para hacer efectiva la garantía, así mismo establece lo siguiente: "(…) *colegirse por tanto que habiéndose planteado por la demandada una detención de responsabilidad civil contractual y no una acción del consumidor sus reglas habrán de guiarse sin su perjuicio a partir de las reglas generales que para el tópico establece el código civil pues de acuerdo a dicha norma además de las acciones generales el consumidor cuenta con las que describe ese artículo siendo ello así habrá que concluirse que el término prescriptivo en el escenario propuesto que es el de la jurisdicción ordinaria y responsabilidad civil contractual es el que establece el artículo 2536 del código civil esto es de 10 años para la acción ordinaria"* Acto seguido se aduce como hecho probado la entrega de las zonas comunes en fechas 24 de Septiembre de 2016, 2016 21 y 26 de octubre del 2015 y 22 de enero de 2016 según como se encuentra estipulado en las actas allegadas por el demandante y el demandado, indica que la demanda fue presentada el día 19 de Octubre del 2022 por lo tanto la excepción de caducidad de la acción planteada por parte del demandado en razón a que no han transcurrido los 10 años de los que habla la norma 2536 como la 2060 del Código Civil.

Dentro del fallo la juez manifestó: "*Así mismo se negará la excepción de vencimiento de los vicios rehibiditorios establecidos por la parte demandante por cuanto la presente acción se formuló en lo prescrito en el artículo 2060 No. 3 del Código Civil y no está fundamentada en el artículo 195 del Código Civil que trata sobre los vicios rehibiditorios aludidos por la parte demandada, luego no es procedente la aplicación de la prescripción de un año tal como lo propone la parte demandada, pues debe atenderse y tenerse en cuenta el término de 10 años aludidos en la norma del artículo 2060 y como la entrega de las zonas sociales efectuada por la demandada se llevó a cabo y asó lo concluyen todas las pruebas fue en el año 2015 resulta diáfano establecer que ha prescrito para para el momento de la presentación de la demanda y notificación de la demanda el término de los 10 años (…)"*

**REPARO:** Existe por parte del despacho una interpretación y aplicación errónea de lo preceptuado en el artículo 2060 No. 3 del Código Civil, pues el se establece lo siguiente:

> *"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."*

Colocando en mención el artículo 2060 del Código Civil en su numeral 3 impone una garantía legal con un término de 10 años que exige necesariamente la existencia de ciertos elementos tales como i. La ruina o amenaza de ruina de la edificación, ii. Que su origen se encuentre en

las causas que la gestan; así pues para llegar a obtener dicho beneficio es necesario probar la amenaza de ruina en donde se debe tener en cuenta que no es dable ampliar el ámbito de aplicación de la garantía decenal a motivos distintos que pudiesen dar un defecto estructural si estos no amenazan ruina. De modo que para obtener el beneficio de la garantía decenal es necesario probar la amenaza o el perecimiento de la edificación. Siendo así, no es aplicable la hipótesis del artículo 2060 por la sola presencia de daños provenientes de un vicio en la construcción o de los materiales independiente de la existencia de la ruina, toda vez que la implementación del artículo requiere la presencia de la amenaza o el acaecimiento de ruina originada por alguna de las hipótesis contempladas en el artículo mencionado (Tribunal de Bogotá bajo sentencia con rad. 2018-41239-05 M.P Luis Alberto Suarez González)

Entendiendo que el artículo 2060 del Código Civil no contempla una definición precisa en lo que respecta a la ruina y entendiéndose que en el tema de construcción de edificaciones se han sentado bases técnicas tal como el Decreto 564 de 2006 y derogado por el Decreto 1469 de 2010 en los cuales se estableció que: *""el estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción… "* Es posible colegir que en materia constructiva la ruina se reputa a la afectación o compromiso de los elementos estructurales de la edificación tal como fue desarrollado por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 5 de Julio de 2009 de la cual se extrae que únicamente aquellos defectos que tengan la idoneidad de afectar los elementos estructurales, solidez o estabilidad misma son susceptibles de aplicabilidad de la garantía decenal, inclusive; mediante sentencia SC2847 de 2019 establece que el estado de ruina se entiende como la caída o desintegración del edificio o de parte de él entendiendo únicamente como ruina la desintegración total o parcial de las estructuras y no de los acabados.

Ahora bien, es posible extraer del dictamen pericial allegado con la contestación de la demanda realizado por el Ingeniero **MIGUEL ANTONIO PERALTA HERNANDEZ,** y el dictamen pericial solicitado de oficio por este despacho realizado por el Ingeniero **SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA,** las anomalías presentes en el **EDIFICIO TRENTINO** obedecen a acabados y no a daños estructurales, tal como fue afirmado en el recuento realizado en la sentencia respecto a los experticios probatorios.

Ahora bien, el despacho realizó la interpretación del artículo 2060 del Código Civil de manera parcial, pues no se tuvo en cuenta los elementos que consagran la garantía decenal en especial la concepción de la ruina o la amenaza de ruina, centrándose únicamente en que la aplicación de la garantía decenal era procedente atendiendo a los vicios por construcción o en sus materiales, así pues se configura una indebida aplicación por parte del despacho entendiéndose como la aplicación de los preceptos aplicados al asunto por resolver entendidos y aplicados de manera inequívoca sin atender a la exegesis de la norma aduciéndole un alcance que no corresponde.

La sentencia de la Corte Constitucional C-1141 del 2000 M.P Eduardo Cifuentes Muñoz indica que: "*En el régimen de protección al consumidor se prevé un tipo especial de responsabilidad objetiva y solidaria en cabeza de los proveedores y productores de bienes y servicios"* Es entonces que la responsabilidad en torno a la protección del consumidor es una responsabilidad de tipo civil puesto que emana de la relación contractual generada por la adquisición de un producto o un bien, así pues, la responsabilidad en materia de consumo tiene un régimen jurídico especial con reconocimiento constitucional y desarrollo legal independiente estableciéndose incluso en una responsabilidad de tipo objetivo, ahora bien, en virtud del principio de especialidad que establece que toda aquella norma de carácter especial tiene prevalencia sobre la norma de carácter general deben observarse las disposiciones establecidas en la Ley 1480 del 2011 la cual contiene el régimen de protección al consumidor.

Así pues, la ley 1480 del 2011 establece en el artículo 8 el término de garantía inmobiliaria de la siguiente manera:

*"Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año."*

Mediante sentencia SC2847 – 2019 del veintiséis (26) de Julio del dos mil diecinueve (2019) M.P Margarita Cabello Blanco en la cual se establece lo siguiente:

*"No sobra por lo demás dejar establecido que la denominada garantía decenal a que se refiere el numeral tercero del artículo 2060 del Código Civil significa que durante los diez años siguientes a la entrega corre a cargo del constructor la responsabilidad derivada de daños que en ese tiempo afloren, surjan o aparezcan en la edificación, que provengan de los vicios anotados en ese precepto y que generen su ruina total o parcial, actual o inminente ("amenaza"), entendiéndose por ruina la caída o destrucción por desintegración del edificio o de parte de él, y por edificio una obra del hombre que se adhiere permanentemente al suelo. Acerca de si la ruina supone sólo la desintegración actual o potencial de componentes estructurales del edificio y no los acabados, es hoy una circunstancia dilucidada según lo establecido en el transcrito artículo 8º de la ley 1480 de 2011."*

Es así como la jurisprudencia ha permitido dilucidar como opera el término de la garantía y de caducidad en torno a aquellas situaciones respecto de las cuales los defectos constructivos recaen únicamente en acabados, dándose aplicación al artículo 8 de la Ley 1480 del 2011, por lo que apartar del debate jurídico los términos contenidos en la ley anteriormente mencionada resulta en una vulneración procesal a mis poderdantes, tal como la aplicación errónea del artículo 2060 del Código Civil teniendo en cuenta que fue el fundamento mediante el cual se basó el ad quo para emitir su respectiva sentencia.

**PRETENSIÓN**

Con esto doy por sustentado el recurso de apelación acorde lo establecido en el artículo 322 y siguientes del Código General del Proceso y solicito dejar sin efecto la sentencia dada por el juez de primera instancia, y a su vez negar todas las pretensiones presentadas en la demanda, en sustento de las excepciones perentorias presentadas por el demandado y condenar en costas y agencias en derecho dentro del presente caso.

Del señor Juez.

Atentamente,

**RAMIRO SERRANO SERRANO**
**C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga**
**T. P. No. 55.610 del C. S. J.**