

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrado Ponente: Dra. María Julia Figueredo Vivas  
Proceso: Responsabilidad Civil Contractual  
Demandante: Sandra Liliana, Claudia Rocío y Javier Augusto Rojas Gómez  
Apoderado: Dr. Hernando Bonilla Gómez  
Demandado: Clara Judith Uricocha de Gómez y Samuel Antonio Gómez  
Cristancho  
Apoderado: Dr. José Antonio Álvarez Millán  
Radicación: 2021-0247/NUR 2020-0086

**SENTENCIA No. 13**

*Proyecto discutido en Sala virtual debido a las medidas tomadas por el Consejo Superior de la Judicatura con ocasión de la pandemia de Covid-19.*

*Tunja, ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).*

**TEMA.** *Sentencia anticipada. Caducidad de la acción. Adquirentes de inmueble construida en sector turístico demandan en responsabilidad civil a los vendedores, aduciendo vicios redhibitorios en el inmueble, concretamente en la cimentación, dadas las fallas estructurales presentadas. El terreno lo adquirieron los demandados en 1999, el predio hace parte del Condominio Villa Luz, del municipio de Moniquirá. El contrato se perfeccionó en junio de 2015. La demanda se presenta en julio de 2020, En allí se dice que las fisuras y grietas se dan como consecuencia de movimientos lentos del suelo que presenta el terreno, haciéndose evidentes los daños en junio de 2016.*

**ASUNTO POR TRATAR**

*Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida en audiencia el 12 de mayo de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tunja dentro del proceso de la referencia.*

**ANTECEDENTES**

**LA DEMANDA presentada el 22 de julio del año 2020. Admitida el 30/07/2020**

*En primera instancia, conoce el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja, se tramita demanda por responsabilidad civil contractual con indemnización de perjuicios en*

contra de Clara Judith Uricoechea de Gómez y Samuel Antonio Gómez Cristancho, interpuesta por medio de apoderado por Javier Augusto, Myriam Lucía, Sandra Liliana y Claudia Rocío Rojas Gómez. Esgrimen como pretensiones principales declarar civilmente responsables a los demandados por daños materiales en la cabaña que en condición de vendedores les enajenaron a los demandantes, como consta en la escritura pública No. 716 del 2 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Tunja, con matrícula inmobiliaria No. 083-20547 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá. Como consecuencia de dicha declaración pretende la parte actora que se condene a los demandados a reconocer y pagar a los demandantes, por concepto de daños y perjuicios materiales causados por los vicios de la construcción y/o del suelo de la casa estilo cabaña de una planta, levantada por los vendedores sobre el lote de terreno a que se refiere la escritura pública reseñada en la petición anteriormente mencionada, la suma de trescientos cuarenta y dos millones trescientos veintitrés mil setecientos doce pesos (\$342.323.712.00) suma que deberá ser actualizada y/o indexada y puesta a valor presente al momento del fallo, en caso de que nos sea favorable y que comprende, además de la condena en costas.

Como pretensiones subsidiarias solicitaron que se declarara que los demandados Clara Judith Uricoechea de Gómez y Samuel Antonio Gómez Cristancho, incumplieron el contrato de compraventa, estipulado en la escritura pública ya mencionada, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Moniquirá, con los datos anotados en el las pretensiones principales, por medio de la cual transfirieron a título de venta real y efectiva a favor de los demandantes, el derecho de dominio y posesión del lote de terreno No. 13 junto con la casa estilo cabaña de una planta sobre él construida, ubicado en el Condominio Villa Luz del municipio de Moniquirá, cuyos linderos se encuentran debidamente consignados en el instrumento público referenciado. Como consecuencia de lo anterior los demandantes solicitan declarar a los demandados civil y contractualmente responsables de los perjuicios materiales causados a los primeros, en su calidad de compradores en el contrato de compraventa mencionado en la pretensión anterior y se condene a los demandados a la cancelación en favor de los demandantes de la suma relacionada y discriminada en las pretensiones principales, la cual deberá ser actualizada y/o indexada y puesta a valor presente al momento del fallo, en caso de que este favoreciera a los demandantes.

Como hechos exponen que los demandados adquirieron el inmueble por escritura No,973 del 28 de julio de 1999, y por escritura No. 278 del 01/03/13 extendieron declaración de construcción por lo que obtuvieron licencia, por medio de la Resolución No. 130 de 2006, de acuerdo con Ley 400 de 1997, vigente para entonces; pero el párrafo 3 del artículo 63 del Decreto 564 de 2006 establece que cuando fuere necesario adecuar a las normas urbanísticas el cumplimiento de las normas sismorresistentes, el acto de reconocimiento otorgar un plazo máximo de 24 meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute dichas actuaciones, por lo que era necesario que el titular de las obras efectuara las obras necesarias para adecuar la edificación.

No obstante, los demandantes, compraron la casa por escritura No. 716 del 2 de mayo de 2015, fecha en la que les hicieron entrega. Pero a mediados del año 2016, la casa presentaba grietas considerables y fisuras en pisos, andenes, canales de aguas lluvias y muros. Por lo que contrataron estudios de suelos, dando como resultado que el agrietamiento y fisuras se deben al movimiento que presenta el terreno; lo cual es evidenciado por la topografía del terreno, hundimiento y líneas de falla. Se hicieron recomendaciones para una nueva cimentación de la vivienda. Se propone que las zapatas se modifiquen a un sistema de cimentación profundo, como son los pilotes que se apoyarán sobre la capa de lutita, la cual se presenta a 6 o 10 metros de profundidad.

Que a su vez contrataron un estudio de patología estructural, para identificar fallas técnicas constructivas y estructurales del inmueble. En el dictamen entregado en octubre de 2019, se da cuenta que, en la documentación para la licencia de construcción registrados en el año 2006, no hay un estudio de suelos que soporte las recomendaciones geotécnicas y que los daños que presentan los pisos y las fisuras en muros se presentaron por movimiento de suelo lento, característica de la falla por reptación, ante lo cual se recomienda cambio de cimentación por pilotes.

Para la fecha de la compra no se evidencia ningún daño, por cuanto las fisuras se encontraban reparadas de forma superficial, es decir, se había intervenido la evidencia del daño, mas no su causa. Las fallas se presentan por las condiciones del terreno en su profundidad.

Contrataron un perito para que evaluara los daños económicos, lo cual hizo con soporte en los dos dictámenes anteriores, concluyendo que los daños existentes en la vivienda ascienden a la suma de \$305.765.031.00

En conclusión, los vendedores demandados construyeron sin adecuar la construcción a la normativa vigente, como se les exigió cuando se les expidió la licencia. Levantaron la construcción sin los conocimientos técnicos adecuados, ni adecuarlo posteriormente, por lo que se faltó a la calidad e idoneidad y aptitud para satisfacer al comprador y seguridad del inmueble, causando perjuicio a los demandantes. Por lo que tampoco cumplieron con su deber de entregar una cosa útil y apta para la necesidad pretendida por los compradores. Invocan los arts. 2060, 1495, 1546, 1603, 1604, 1605, 1613 y 1614 del C.C. Presentan los estudios de suelos y de la patología estructural.

### **TRÁMITE**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja, mediante auto del 30 de julio de 2020, admitió la demanda, ordenó el trámite del proceso verbal, señalado en el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso, ordenó a la parte demandante que remita a la dirección de los demandados la providencia que admitió la demanda, advirtiéndole las condiciones de notificación contenidas en el Decreto Legislativo 806 de 2020 y, por último,

reconocer personería para actuar al abogado Hernando Bonilla Gómez, como apoderado del demandante conforme al memorial de poder adjunto. Posteriormente, el 13 de agosto de 2020, el despacho emite auto de aclaración de la providencia de admisión en el sentido de corregir el nombre de uno de los demandantes: Claudia Rocío Rojas Gómez

### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Los demandados Clara Judith Uricoechea de Gómez y Samuel Antonio Gómez Cristancho, por medio de su apoderado Dr. José Antonio Álvarez Millán, comparecen al proceso para oponerse a las pretensiones principales y subsidiarias argumentando, en primer lugar, caducidad o prescripción de la acción indemnizatoria, en razón a la ignorancia de los vendedores acerca de los vicios al momento de la venta y en subsidio proponen que sólo estarían obligados a restitución o rebaja del precio, en atención a los artículos 1918 y 1924 del Código Civil. Alegan que la invocación del artículo 2060-3 del C.C. es equivocada teniendo en cuenta que la relación de dicha norma con los hechos del contrato de compraventa de la casa es ajena.

Con relación al pago de la suma calculada en las pretensiones de la demanda para pago de indemnización, la parte demandada se niegan a realizarlo en atención a las contradicciones de las firmas contratadas por cada una de las partes y encargadas de dictaminar las causas de los vicios de construcción. Sumado a lo anterior, alegan el aumento desmesurado del cálculo de dicha suma sin justificación de fondo, desde la audiencia de conciliación en la Notaría 2° del Círculo de Tunja el 27 de noviembre de 2018, al momento de la demanda en que el monto aumentó en un 359,82%. Consecuencialmente niega el pago de las costas por ser estas imponibles a la parte vencida.

Con respecto a las pretensiones subsidiarias, comienza la parte demandada a cimentar que las niega por las mismas razones de las principales, además de especificar motivos tales como que el fundamento fáctico de los demandantes consiste en que no hubo entrega real y material del inmueble, lo cual no es cierto, según la contraparte, además de que la casa no aparentaba daño alguno, circunstancia que se prueba con el hecho de que Javier Augusto, Myriam Lucía, Sandra Lilliana y Claudia Rocío Rojas Gómez la recibieron efectivamente, como se aduce en la contestación de la demanda. Los daños van apareciendo con posterioridad a la entrega real y material del bien, constituyéndose así en vicios ocultos que los vendedores no conocían en el momento de la venta, por lo que a la luz de los artículos 1918 y 1924 del C.C. los demandados no son responsables de los eventuales perjuicios.

Según el apoderado de los demandados, en la contestación, los demandantes dejaron caducar o prescribir la acción indemnizatoria, ya que tendrían que haberla incoado dentro de los 18 meses siguientes a la fecha de la entrega real y material del inmueble objeto del presente litigio, es decir, que debió ser a más tardar el 2 de noviembre de 2016 y ellos convocaron audiencia de conciliación el 28 de noviembre de 2018

➤ **Sobre los hechos y omisiones de la demanda**

Aclara la parte demandada que es cierto que los demandados adquirieron el lote en mención, pero en la Notaría Primera de Moniquirá no de Tunja como dice la demanda, por medio de la escritura N° 973 de julio 28 de 1999, incluyendo la propiedad exclusiva del lote N° 13 y cuota parte de todos los servicios, zonas comunes y zonas de recreación y demás anexidades propias del condominio, lo que significa que el lote fue adquirido por los aquí demandados de buena fe, teniendo en cuenta que la aptitud del terreno fue aprobada por la autoridad competente para construir una vivienda, como efectivamente lo hicieron.

El hecho 2 es cierto, sin embargo aclaran que la cabaña aludida en los instrumentos de la demanda fue construida 14 años antes de la declaración de construcción, con especificaciones arquitectónicas y estructurales superiores a las que ostentaba la casa tipo aprobada el 26 de mayo de 1993 desde la Oficina de Planeación para el Condominio Villa Luz, la cabaña del lote N° 13 fue reconocida N° 130 de 2006 por la alcaldía municipal de Moniquirá, con la aprobación de planos arquitectónico y estructurales y constatando el cumplimiento normativo referente al capítulo E del Reglamento de Sismoresistencia (NSR-98) aún vigente. Mencionados los hechos 3, 4, y 6, aclaran que por medio de la resolución mencionada se da por terminado el proceso administrativo que reconoce la vivienda construida, por lo que se expide una vez que la autoridad municipal verifica el cumplimiento de la ley y de los requisitos para su construcción previstos en el PBOT (Acuerdo 021 de 2004) y en el capítulo E del Reglamento de Sismoresistencia (NSR-98), por otra parte, reconoce la veracidad de la norma citada en el hecho 5.

El apoderado de los demandados, en mención a los hechos 13 y 15, desestima las apreciaciones del estudio técnico realizado por la firma contratada por los demandantes que pretende comprobar el estado de deterioro de la cabaña, aduciendo que se tienen fotografías testimonios y otros medios de prueba que dan cuenta del buen estado de la vivienda, así como el hecho de haber cumplido la normatividad vigente para su construcción por parte de los demandados. Alega la falta de fundamentación técnica, por consiguiente, debilidad de argumentación en lo concerniente a los hechos 16, 19 y 20, toda vez que demuestra inconsistencias al argüir que los demandados no cumplieron las normas y mostrar incorrecciones en la lista de precios y avalúo, según el apoderado. Siguiendo su argumentación, en la contestación de la demanda, se asevera que el hecho 22 se admite con la aclaración que el día de la conciliación frustrada del 31 de enero de 2019, los vendedores pusieron en conocimiento de los compradores el análisis de suelos que los demandados contrataron con una empresa diferente a la contratada por los compradores.

➤ **Sobre los fundamentos de derecho**

Dice la parte demandada que existe un yerro al invocar el artículo 2060-3 del C.C., toda vez que este regula las relaciones entre artífice o constructor de la vivienda y su contratante para edificarla, mientras que la sustentación fáctica se sostiene sobre la base de la relación entre vendedores y compradores del lote 13 y la cabaña construida en él en el Condominio Villa Luz,

en el municipio de Moniquirá. Pasando a las pretensiones subsidiarias, alegan de la misma manera una equivocación de la normativa esgrimida, con base en que el sustento fáctico de la causa pretendi se refiere a los vicios ocultos de la casa vendida, por lo que las normas relacionadas no pueden ser otras que las contenidas en los artículos 1918, 1919 y 1924 del C. C. dado el desconocimiento por parte de los vendedores de dichos vicios, además de que en tal situación la acción debió presentarse dentro de los 18 meses siguientes a la entrega real y material del inmueble en litigio.

➤ **Excepciones de fondo y mérito**

1. *La excepción principal se sustenta en la caducidad o prescripción de la acción indemnizatoria por vicios ocultos de la cosa vendida. Sentencia anticipada*
2. *Solicitud de sentencia anticipada.*
3. *La excepción que encabeza las subsidiarias obedece a la improcedencia de la indemnización de perjuicios por los vicios de la casa vendida.*
4. *La segunda excepción subsidiaria se sostiene en la ruptura del nexo causal entre la clase de cimentación aplicada a la vivienda y el estado de deterioro de esta, por concurrencia de una fuerza mayor, constitutiva de causa extraña, cual es el movimiento traslacional del suelo por saturación provocada por las aguas lluvias y de escorrentía superficiales y subsuperficiales de la ladera y proximidad del río Moniquirá*
5. *Como tercera excepción subsidiaria, presenta la demandada ruptura del nexo causal entre la cimentación aplicada a la vivienda y el estado de deterioro de esta, por concurrencia de la culpa exclusiva de los demandantes, en cuanto abandonaros su deber de evitar o mitigar el daño, al descuidar totalmente el manejo de las aguas lluvias o de escorrentía, superficiales y subsuperficiales de la ladera donde está ubicada la vivienda, agravando la saturación, determinante del movimiento traslacional del suelo de fundación de la misma y de los daños causados a esta.*

➤ **Objeción a la cuantía de los daños, contenida en el juramento estimatorio hecho en la demanda, art 206 C.G.P.**

Se objeta la cuantía de los daños contenida en el juramento estimatorio de la demanda, anotando frente a cada ítem del avalúo pericial realizado por el perito Octavio Moreno Torres, que soporta la estimación jurada, los de la lista de precios de contratación de la Gobernación de Boyacá, situación que corrobora las inexactitudes, según la parte demandada.

**AUDIENCIA DE TRÁMITE:**

El 12 de mayo de 2021 siendo las nueve de la mañana (9.00 a.m.), día y hora previamente señalados por auto del 18 de marzo de 2021, se realiza la audiencia citada. La parte

demandante rechaza la propuesta conciliatoria del juez, con relación a la entrega de una suma de 20 millones de pesos por parte de los demandados a estos, como resarcimiento por los posibles daños causados en el bien objeto del litigio en cuestión. Por lo anterior, el señor juez procede a explicar que el siguiente paso es una posible sentencia anticipada, no sin antes escuchar a las partes, continuando así:

➤ **Abogado de la parte demandante**

Hernando Bonilla Gómez, apoderado de la parte demandante, comienza su disertación declarando que la sentencia anticipada es a todas luces improcedente, toda vez que el planteamiento específico del artículo 2060-3 del C.C., junto a las pruebas aportadas, demuestran que la acción es de carácter indemnizatorio, toda vez que cuando la parte demandada transfirió la propiedad del inmueble con ella también transfirió la garantía de que la construcción estaba en buen estado y cumplía los requisitos técnicos y legales de construcción lo cual no sucede así. Propone que con fundamento en lo anterior la acción no ha prescrito, puesto que la entrega del bien se realizó en mayo de 2015, además porque el señor juez puede observar que la prescripción alegada de la parte demandada corresponde a una prescripción relativa a la acción correspondiente por vicios redhibitorios y la acción propuesta en la demanda es la de indemnizatoria, por tanto no está prescrita, insiste el apoderado, alegando el artículo citado y la jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia.

Insiste en que el acervo probatorio allegado en la demanda da las luces suficientes acerca de la actividad de los demandados para la construcción de la vivienda, por demás cita que la licencia obtenida por los demandados es de reconocimiento más no de construcción, situación que, entre otras, comprueba la ejecución de actos para la construcción, lo que sustenta la acción impetrada y la norma citada. Por lo que en consecuencia el lapso de 18 meses propuesto en las excepciones no procede en este caso. Por lo tanto, solicita al señor juez practicar las pruebas solicitadas para determinar la responsabilidad de los demandados en los vicios ocultos de la cabaña que construyeron en el lote 13 del Condominio Villa Luz de Moniquirá.

➤ **Abogado de la parte demandada**

José Antonio Álvarez Milán, apoderado de la parte demandada, aduce que se ha propuesto la caducidad de la acción redhibitoria en el entendido de que esa es la acción que tiene el comprador para alegar vicios ocultos de la cosa, por lo que los términos fueron dejados pasar por los compradores y, en consecuencia, dicha acción ha caducado. Por otra parte, con relación al artículo 2060-3 del C. C. plantea un precedente vertical establecido en la sentencia de casación de la Corte Suprema de justicia SC 14426 de julio 10 de 2016, en la que la razón para decidir se sustenta en que la Corte dijo que esa acción es para el constructor de casas nuevas, que aunque este no es el evento, la garantía decenal que ordena el artículo objeto de esta discusión es para la construcción de casa nueva, para caso la vivienda se construyó en 1999, pero como la autoridad municipal la reconoció en 2006, el apoderado supone que a partir de ahí es nueva lo cual la garantía decenal iría hasta el 24 de abril de 2016, como quiera que al

atender lo dicho por la Corte y no entender la norma a partir del momento de cada venta sucesiva que pueda tener el inmueble.

Otra prueba de la caducidad es que los demandantes, dice el Dr. Álvarez Millán, solicitaron audiencia de conciliación en la Notaría 2° de Tunja el 27 de noviembre de 2018, razón por la cual la acción estaría caducada, también por la contundencia de esta prueba. Los demandantes exigen una suma exorbitante de dinero, sin ofrecer devolver la casa o resolver el contrato. Por todas las razones aquí expuestas, agrega, la demanda no puede proceder, ya que la garantía decenal debe contarse a partir del reconocimiento por parte de la autoridad administrativa del municipio de Monquirá y no a partir del contrato entre las partes de este conflicto.

### **La sentencia.**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja, de acuerdo con las consideraciones de las partes y en obediencia a las normas vigentes para el caso en el ordenamiento jurídico colombiano resuelve:

1. Declarar probada la excepción de “PRESCRIPCIÓN Y/O CADUCIDAD” propuesta por el apoderado de los demandados SAMUEL ANTONIO GÓMEZ CRISTANCHO y CLARA JUDITH URICOECHEA DE GÓMEZ, respecto de la pretensión principal de la demanda
2. En consecuencia, se NIEGA las pretensiones principales de la demanda presentadas por JAVIER AUGUSTO ROJAS GÓMEZ, MYRIAM LUCIA ROJA GÓMEZ, SANDRA LILIANA ROJAS GÓMEZ y CLAUDIA ROCÍO ROJAS GÓMEZ.
3. Se DECLARA probada la excepción de “ENTREGA DE LA COSA VENDIDA” propuesta por el apoderado de los demandados SAMUEL ANTONIO GÓMEZ CRISTANCHO y CLARA JUDITH URICOECHEA DE GÓMEZ, respecto de la pretensión subsidiaria de la demanda, en consecuencia, se niegan las pretensiones subsidiarias de la demanda. CUARTO: CONDEN.
4. CONDENAR a los demandantes hermanos ROJAS GÓMEZ, a pagar a los demandados el valor de las costas procesales.

El Doctor Hernando Bonilla Gómez, apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la providencia proferida. El Ad quo concede el recurso de apelación incoado en el efecto suspensivo, ante el Tribunal Superior de Tunja, Sala-Civil Familia-. Por Secretaría se deberá enviar el expediente.

### **EL AD QUEM**

Por medio de oficio remisorio, el 19 de mayo de 2021, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Tunja recibe el oficio No. 0338, por medio del cual el ad quo remite el enlace del proceso.

Por reparto del 21 de mayo de 2021, corresponde a la Honorable Magistrada, Dra. María Julia Figueredo Vivas, el conocimiento de la apelación, quien, por medio de auto del 28 de mayo de 2021, admite el recurso en el efecto suspensivo, de acuerdo con el artículo 321 y el inciso 4° del artículo 323 del C.G.P.

### **El apoderado de la parte demandante**

El 9 de junio de 2021, remite escrito de sustentación del recurso de apelación para solicitar al Tribunal Superior de Tunja, Sala Civil – Familia, revocar la sentencia anticipada emitida en audiencia inicial realizada el pasado 12 de mayo de 2021, por el señor Juez Segundo Civil del Circuito de Tunja, dentro del proceso que nos ocupa, por medio de la cual se declaró probada la excepción de prescripción y/o caducidad propuesta por la parte demandada, negando de esta manera las pretensiones principales del libelo de la demanda, así como la excepción de entrega de la casa por el vendedor, con fundamento en la que se niegan igualmente las pretensiones subsidiarias y, como consecuencia de la revocatoria, ordenar el trámite del proceso en todas sus etapas.

El apoderado de los demandantes aduce que el señor juez A quo erró en la interpretación de la demanda, pues, pues considera evidente que los demandantes a través de su apoderado, de acuerdo con las súplicas de la demanda y los hechos jurídicamente relevantes en que se sustentan, lo que pretenden es rescindir el contrato de compraventa por vicios ocultos o redhibitorios y subsidiariamente la resolución del contrato por incumplimiento, pero lo que importa aquí es que lejos de invocar vicios ocultos de la cosa vendida, conforme a lo establecido en el artículo 1914 del C. C., se señalan daños materiales causados por los vicios de la construcción y/o del suelo, que no son precisamente los establecidos en la norma citada, sino los vicios a que se refiere el artículo 2060 C. C., que es precisamente la disposición legal que se invoca en la demanda como sustento de las pretensiones principales. En los hechos de la demanda se consigna que los demandados asumieron en forma directa, autónoma, independiente e irresponsable, la empresa o actividad de levantar una edificación en el lote No. 13 de la Urbanización Villa Luz del municipio de Moniquirá, tal como se desprende del hecho número 19.

Continúa el Dr. Bonilla argumentando que el juzgador de primera instancia manifiesta que se aparta del fundamento de la norma invocada, como quiera que esta regula el contrato de confección de una obra material, como lo aduce el apoderado de los demandados, que en el presente caso se trata de un contrato de compraventa y que la acción que ejercen los demandantes es la redhibitoria por vicios ocultos de la cosa vendida. De igual manera, se hace referencia a un acto de reconocimiento de la edificación, pues los demandados construyeron sin haber obtenido licencia de construcción, contenido en la Resolución No. 130 de 2006, expedida por el alcalde de Moniquirá, decisión que le impuso al titular de la licencia (uno de los demandados), entre otras obligaciones, la de adecuar la vivienda a las normas establecidas. La

licencia tenía una vigencia de dos (2) años a partir de la notificación, precisamente para cumplir las obligaciones impuestas que los demandados no cumplieron.

No queda duda entonces, de que la responsabilidad que se les atribuye a los demandados, lo es por el ejercicio de la actividad de la construcción y, por ende, se pretende hacer efectiva la garantía del artículo 2060 numeral 3 del C. C. Como lo explica la doctrina autorizada, la finalidad de la mencionada garantía es la de obligar a quien emprende la actividad constructiva, a edificar de manera adecuada y ese es el objeto del proceso promovido. Así se desprende de las pretensiones y los hechos de la demanda, como los fundamentos jurídicos que se invocaron. Se entiende también lo anterior, de la contestación del libelo y el pronunciamiento sobre las excepciones.

### **El apoderado de la parte demandada**

El apoderado de la parte demandada, como respuesta al escrito que sustenta la apelación de los demandantes remite al despacho de la Sala Civil de Familia el escrito de réplica del recurso, el día 22 de junio de 2021, en el cual solicita se confirme la decisión de primera instancia, de acuerdo con que el condominio tenía planos aprobados para un piso, sin embargo, los demandados prefirieron construir un solo piso. En 2015 vendieron el inmueble a los demandantes y en 2018 fueron convocados a audiencia de conciliación y posteriormente incoaron la acción objeto de discusión.

Atendiendo el apoderado de los demandados, aduce sobre el acápite de las pretensiones principales, excepción de caducidad o prescripción de la acción indemnizatoria, por cuanto los compradores que se quejan de los daños causados por vicios de la construcción o del suelo, y que dejan pasar en silencio el año de vigencia de la acción redhibitoria (C.C., art. 1923), tienen a su disposición la acción indemnizatoria de perjuicios cuando el vendedor conocía los vicios o estos eran tales que ha debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, la que, a términos de los artículos 1924 y 1926 ibídem, tiene una caducidad de dieciocho (18) meses contados a partir de la entrega real y material de la cosa raíz vendida, la que tuvo lugar según consta en la cláusula cuarta de la escritura de adquisición del inmueble, fue el 2 de mayo de 2015, se evidencia el silencio aquí argumentado con el hecho de que sólo el 27 de noviembre de 2018 citaron la audiencia de conciliación.

Una vez escuchados los alegatos de conclusión de las partes, el juzgador profirió el fallo en el que declaró probada la excepción de caducidad de la acción indemnizatoria, en el entendido de que esta fue la acción promovida, dado que no halló constituida entre las partes una relación de consumo, pues no encontró probado que los vendedores fueran proveedores o productores de vivienda para que les fuera aplicable el inciso quinto del art. 8° de la ley 1480 de 2011, que fija la garantía legal de estabilidad de la obra en diez (10) años, por lo que declaró que la acción ejercida efectivamente fue la denominada acción redhibitoria en los artículos 1914 y siguientes

del C.C. y que al intentarla pasados dieciocho meses desde la entrega de la casa, estaba caducada, lo cual declaró, así como declaró probada la excepción de entrega, propuesta por los demandados frente a la pretensión subsidiaria de indemnización por falta de entrega.

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO:** Pertinente resulta consignar que el juzgado profirió sentencia anticipada, atendiendo excepción de caducidad de la acción indemnizatoria por los vicios ocultos de la cosa vendida presentada por la parte demandada.

Lo anterior, por cuanto considera que los demandantes, en su condición de compradores sustentan su demanda, que si bien dicen es de responsabilidad civil, lo que requieren es indemnización de perjuicios por daños redhibitorios que dicen haber recibido por los daños del suelo y/o de la casa que ellos compraron por escritura No. 716 del 2 de mayo de 2015, de vicios ocultos en el inmueble, para la fecha de la compra y entrega del bien. Es decir, que se trata de una acción o de saneamiento por vicios redhibitorios. Específicamente consigna la demandada al excepcionar que el art. 1914 del C. C., establece la acción redhibitoria, como aquella que tiene el comprador, para exigir del vendedor el saneamiento de los vicios ocultos de la cosa vendida. Que la acción redhibitoria da al comprador el derecho de pretender la rescisión de la venta o rebaja del precio dentro del año siguiente a la fecha de entrega real o material de la cosa raíz vendida, al cabo del cual caduca o prescribe la acción, conforme al art. 1923 del C. C. y que, aún prescrita la acción redhibitoria, el comprador dispone de la acción de indemnización de perjuicios, cuando el vendedor conocía de los vicios o estos eran tales que ha debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, acción que prescribe en 18 meses, contados igualmente a partir de la entrega real y material de la cosa raíz vendida, conforme a los arts. 1924 y 1926.

Acciones que los demandantes, dice la pasiva, dejaron caducar o prescribir. Que prescribió la acción redhibitoria, pues no formular oportunamente las pretensiones de rescisión de la venta o de rebaja del precio de esta. Por lo que los demandantes dejaron prescribir la acción indemnizatoria que extemporáneamente promueven. Se evidencia que el A-quo acoge el planteamiento del demandado, al excepcionar, se acepta proferir sentencia anticipada y aplicar las normas de los arts. 1914 a 1927, respecto de saneamiento por vicios redhibitorios, y concretamente expuestos para la acción redhibitoria. Por lo que corresponde a esta Sala revisar si el asunto planeado en la demanda bajo las pretensiones indemnizatoria por las cuerdas de responsabilidad civil, se orientan o no por los fundamentos de la acción redhibitoria, o de la rebaja del precio e indemnización de perjuicios (art.1623 C.C.). o si, por el contrario, resulta prematuro proferir sentencia anticipada, dado que no le es de recibo a la pasiva, ni al juez, desnaturalizar, ni cambiar la pretensión del actor y expuesta en el libelo demandatorio.

*Por lo que resulta necesario dejar presente que el negocio que se dio entre las partes se perfeccionó el 2 de mayo de 2015, fecha en que suscribieron la escritura de compraventa No. 716. Lo que se dio entre los litigantes fue un contrato de compraventa. De tal forma que, lo aducido por la actora es que los demandantes incumplieron el contrato, porque en el año 2016, el inmueble empezó a presentar fisuras y grietas. Razón por la que contrataron un perito que determinó que las grietas y fisuras se deben al movimiento del terreno, lo que se evidencia por la topografía del terreno.*

*Bajo las afirmaciones de la parte actora en la demanda, se evidencia que sustentan su pretensión en un incumplimiento contractual. Estudiada la demanda en su conjunto, lo que se encuentra es que se alegan fallas técnicas constructivas y estructurales del inmueble, porque la construcción no fue adecuada a la normatividad vigente, por lo que reconstrucción presenta falta de calidad, idoneidad y seguridad y por ende los vendedores incumplieron con la obligación de entregar la cosa útil y apta para la necesidad pretendida por los compradores; lo que les ha impedido el uso y goce porque la construcción no cumple con los parámetros geotécnicos, y la cimentación no cuenta con estudio de suelos. Elementos a los que agregan que como conclusión del estudio de suelos que aportan, se encuentra que los daños registrados en la casa (fisuras, grietas), se presentan por el movimiento del terreno debido a un tipo de falla por reptación del suelo, fenómeno que se presenta cuando una capa de un terreno menos competente, se desliza sobre otra de suelo más competente.*

*Delo expuesto, se puede inferir que, los demandantes manifiestan que los demandados, quienes son sus vendedores, al construir el inmueble, no tuvieron en cuenta la cimentación y que las fallas se presentan por las condiciones del terreno. De tal forma que se discute por los demandantes, omisión en la entrega, e incumplimientos propios del contrato de compraventa.*

*No obstante, de lo expuesto en la demanda y en la contestación se sabe que, es un hecho cierto, aceptado, que los adquirentes conocieron el lote y la construcción, recibieron, ocuparon inmueble, que es una casa estilo cabaña de una planta. Por otra parte, los demandados vendedores no son constructores de profesión.*

*Se sabe al expediente, que lo hecho por los los demandados fue comprar un lote, concretamente el No.13, en un conjunto, conocido como Condominio Villa luz, en el municipio de Moniquirá. Los demandados no son quienes lotearon, ni los que establecieron y acondicionaron el predio. No parcelaron, ni solicitaron autorización para parcelar, solo compraron un lote a quienes parcelaron para casas de descanso o recreo, dada la condición de turismo en el sector de la ciudad de Moniquirá. El municipio, autorizó el condominio, establecieron una casa modelo, aprobada y diseñada por planeación. Obtuvieron una licencia de reconocimiento de construcción y bajo los parámetros de la licencia después registraron la construcción de la cabaña, hecha para su descanso, no por negocio ni por oficio, o actividad laboral, ni económica permanente.*

Por razones varias, con posterioridad, en el año 2015, vendieron la cabaña, construida sobre el lote adquirido en 1999 y para el que lograron licencia en el año 2006. El primero de marzo del año 2013, declararon la construcción y se deja constancia en planeación y en el acta, que se construyó conforme a la licencia que recoge la Resolución No.130 del año 2006. Sobre ese inmueble es que, dicen los demandantes, que la casa a mediados del año 2016, empezó a presentar grietas, fisuras, daños estructurales, que se hicieron evidentes al momento del negocio, ni para cuando recibieron el bien. Daños por los que contrataron los diferentes estudios técnicos que aportan con su demanda, y en los que se evidencia las fallas expuestas atrás. De tal forma que, con sustento en el deterioro del bien, y el no cumplir la finalidad para el que lo adquirieron, demandan en indemnización. Encuentra esta sala, que una vez establecidas cuales son las posturas de las partes, no había elementos que permitieran orientar una sentencia anticipada por prescripción de la acción por vicios redhibitorios, pues la pretensión es la de responsabilidad civil y no de rescisión.

**SEGUNDO:** No se estudiarán en esta oportunidad por la Sala, la concurrencia de los presupuestos de la responsabilidad civil, pues se trata de definir una impugnación presentada contra la sentencia anticipada proferida por el señor Juez Segundo Civil del Circuito de Tunja, en audiencia cumplida el 12 de mayo de 2021. Al entrar a atender la petición de la demandada sobre la excepción de caducidad propuesta, se profiriera sentencia anticipada.

Por lo que en la demanda presentada por el señor Javier Augusto, Myriam Lucia, Sandra Liliana y Claudia Rocío Rojas Gómez lo que se pretende y plantea es una indemnización económica. Que se declare que los demandados vendedores del inmueble son civilmente responsables por los daños materiales que presenta el inmueble que les vendieron por escritura No. 716 del 2 de mayo de 2015, y el que les entregaron para la misma época. El precio de la compra fue de \$84.974.000,00 recibieron el bien, y registraron la escritura. Pero solicitan se les reconozca daños y perjuicios por la suma de \$342.323.712.00, más la condena en costas. En segundo lugar, como pretensión subsidiaria solicitan se declare que los demandados incumplieron el referido contrato de compraventa y que como consecuencia de dicho incumplimiento se declare que los demandados Clara Judith Uricocha de Gómez y Samuel Antonio Gómez Cristancho son responsables de los perjuicios causados a los demandantes.

Ahora bien, tanto la pretensión principal, como la subsidiaria, la sustentan los demandantes compradores, en el hecho expuesto en la demanda concerniente a que al expedirse por el municipio de Monquirá a los demandados la Resolución No. 130 de 2006, se le impuso al titular de dicha licencia de reconocimiento de la vivienda campestre, la obligación de adecuar la vivienda a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997 y que conforme al Decreto 564 de 2006, se establece que cuando deba ajustarse a las normas de sismo resistencia, urbanísticas o arquitectónicas, por lo que era obligación del titular de la licencia ajustar la construcción a dichas normas. De tal manera que para el año 2013, cuando los demandados declararon por escritura pública No. 278, haber cumplido con la normativa vigente para las

construcciones. Que ellos, los demandantes, compraron el 2 de mayo de 2015, fecha en que recibieron el inmueble, pero que, a mediados del año 2016 presentaba grietas y fisuras considerables en pisos y andenes, canales de agua lluvia. Por lo que los compradores encargaron a su progenitor Jaime Rojas para que contratara unas perforaciones y un estudio de suelos. E igualmente contrataron un estudio de patología estructural para identificar las fallas técnicas constructivas del inmueble que corresponde a la casa 13 de la urbanización Villa Luz del municipio de Moniquirá. Estudios que se hicieron y concluyeron en el año 2019 para el mes de octubre. Estudios con los que dice contrataron un perito para que determinara los perjuicios económicos que les causaron los demandados con motivo de los daños sufridos por la vivienda construida en el lote No 13. Bajo estos supuestos presentan la demanda de responsabilidad civil el 22 de julio 2020, reclamando perjuicios por los daños que dicen, presenta el inmueble recibido en el año 2015, afirmando que incumplieron los vendedores con la obligación de entregar el inmueble para los fines adquiridos, y que la construcción no fue adecuada a la normativa vigente (año 2006). Que los demandados, construyeron, para entonces, su vivienda, sin los conocimientos técnicos adecuados, ni adecuarla posteriormente, que Incumplieron con la obligación de entregar la casa sana y completa, lo que se asimila, según los demandantes, a una falta total de entrega.

Se proponen entonces los demandantes demostrar que los demandados de una parte son responsables por los daños que presenta la casa que les vendieron y, de otra pretenden se declare que los vendedores incumplieron el contrato. De tal forma que pese a lo argumentado por la pasiva al señalar que los demandantes realmente sustentan es una acción de saneamiento por vicios redhibitorios, para la que en los términos del art. 1923 del C. C., los compradores cuentan con un año de plazo para demandar, contados desde la entrega real de la cosa. Lo cierto es que no le es dado al juez de conocimiento desatender la pretensión, cambiar el litigio, ni desconocer la demanda. Independientemente que se abra espacio o resulten o no avante las pretensiones. El actor, le señala al juez de conocimiento la pretensión que marca el tema litigado, el tema de prueba y el tema de decisión. Por principio de congruencia, El juez se pronuncia sobre lo pedido, y el demandado ejerce la s contradicción frente a lo pedido.

Mas allá que se sustenta la acción en daños que dice la actora se presentaron en el inmueble un año después de que se lo entregaran. Lo cierto es que su acción es indemnizatoria por responsabilidad civil. Sobre este postulado, debe encausarse el trámite, el procedimiento. Frente a tal pretensión, la naturaleza del asunto prevé un término de prescripción más amplio. No es de recibo la caducidad invocada por la pasiva, por cuanto tal excepción de caducidad se sustenta bajo el argumento que realmente lo ejercido es una acción de saneamiento por vicios redhibitorios, o que, en últimas, una acción por vicios ocultos, acción conocida como Quanti Minoris, que en los términos del art. 1925 y 19286, tiene un término de prescripción de la acción de dieciocho meses..

Ya se explicó, que no se demanda un saneamiento por evicción, se demanda una responsabilidad civil y se reclama una indemnización que determinan en un valor cuatro veces superior al precio pagado por el inmueble. Le corresponderá al promotor de la demanda acreditar los presupuestos de la responsabilidad civil, entre los que esta la imputación, a título de culpa y daño generado por acción o por omisión a cargo de los demandados. Asunto que deberá acreditarse en el trámite del proceso y será el juez, quien finalmente defina si se estructura o no una responsabilidad civil, y si hay o no lugar a una indemnización por responsabilidad civil contractual, que es la alegada. Determinará el juez si hubo o no incumplimiento por parte de los vendedores y si hubo o no incumplimiento en la entrega de la cosa vendida a los compradores. Mas no le es dado al juez de primera instancia definir en forma prematura por sentencia anticipada reconociendo la caducidad de la acción, pues esta cambiando la pretensión de la demanda.

Con lo anterior, no estima la Sala que estén llamadas a prosperar las pretensiones. No se cuenta con elementos para así establecerlos y tal determinación corresponde es al juez A quo. Tampoco se apreciará si están llamadas al fracaso las pretensiones indemnizatorias con sustento en una responsabilidad civil. Se limitará en este caso el Tribunal a establecer si había o no lugar a atender el planteamiento de la pasiva al excepcionar la prescripción de la acción, porque manifiesta correr el velo en lo planteado e identificar que realmente se trata de una acción de saneamiento por evicción o saneamiento por vicios redhibitorios, con lo que la pasiva, modifica la pretensión de la demanda. Lo cual no es de recibo. Ni el juez, ni la pasiva puede sustituir la pretensión de la demanda. No obstante, valga clarificar que el contrato que vincula a las partes es de compraventa, no es de obra, ni de construcción de obra. Tampoco de prestación de servicios. Se sujetarán las partes a las resultas de la pretensión de responsabilidad civil, donde se está pretendiendo indemnización, están solicitando daño emergente.

Habrá de estudiarse de fondo, que tan plausible es la pretensión y posición el demandante y el demandado frente al caso, pero no encuentra la Sala que sea pertinente la sentencia anticipada. El planteamiento del demandante no es de acción rescisoria del contrato. Esta ejerciendo una acción de resarcimiento indemnizatorio, no rescisoria por vicios ocultos. Las posiciones son plausibles, deben ser analizados, son debates jurídicos de interés los expuestos por ambas partes. Pero el juez se equivoca al interpretar la demanda, para atender una sentencia anticipada no solicitada por las partes.

Bajo tal entendido, se revocará la decisión de primera instancia al proferir sentencia anticipada reconociendo prescripción de la acción por vicios redhibitorios, para ordenar, que en su lugar se dé trámite al proceso, se controle y defina, según las pruebas del proceso, y según concurran o no los presupuestos de la demanda de responsabilidad civil invocada.

Por lo que, igualmente, ha de estudiarse que, si al interpretar el contenido de la demanda, se tuviera que es de vicios redhibitorios y que es acción que ejerce el comprador en este caso, y

bajo los cuales solicita indemnización de daños y perjuicios por perjuicios materiales, que entra a cuantificar; en tal caso, se prevé dos prescripciones de la acción, según las voces de los arts. 1923 y 1926 del C. C. El primero determina una prescripción específica para la acción redhibitoria respecto de bienes raíces, que es de un año y el art. 1926 que prevé una acción de rebaja del precio por vicios ocultos, sea por vicios redhibitorios, o por vicios ocultos, que es de 18 meses. La compraventa se hizo en marzo del año 2015. La demanda fue presentada el 22 de julio de 2020. Aspectos que serán objeto de análisis en la decisión final de fondo.

Ahora bien, conforme al art. 278, numeral 3 del C. G. P. con estas sentencias se busca evitar el desgaste de la jurisdicción. Se autoriza que se diga en forma anticipada, sin tener que agotar el recorrido de instrucción del asunto, con miras a tener elementos de prueba sobre los cuales orientar y sustentar la decisión el juez de conocimiento. Mas en el presente caso, ya se explicó que no le es dado al juez cambiar, ni desconocer, ni alterar la pretensión de la demanda, que es de responsabilidad civil.

**TERCERO:** En el libelo demandatorio presentado por los señores Javier Augusto Rojas Gómez, Myriam Lucía, Sandra Liliana, y Claudia Lucía Rojas Gómez contra los señores Clara Judith Uricechea de Gómez y Samuel Antonio Gómez Cristancho, se indica que se acumulan pretensiones de responsabilidad civil con indemnización de perjuicios, con ocasión de la celebración del contrato de compraventa suscrito el 2 de mayo de 2015 contenido en la escritura pública No. 716 de la misma fecha, corrida en la Notaría Primera del Círculo de Tunja. Siendo la primera pretensión la de que se declare a los demandados civilmente responsables por los daños materiales que presenta la casa, por la falta de cumplimiento de su obligación principal ante las graves afectaciones de la casa, que dicen, equivale a la falta de entrega. Por lo que piden indemnización por la suma de \$342'323.712.00, incluyendo la suma de veinte millones de pesos, a título de honorarios del abogado. Pretensión que sustentan en el hecho de haber adquirido los demandados un lote en el Condominio Villaluz, ubicado en el área urbana del municipio de Moniquirá, en julio de 1999, sobre el que el 1 de marzo de 2013 declararon ante notario la construcción sobre el lote de terreno, una vez que en Resolución 130 de 2006 se dio reconocimiento o licencia para reconocimiento de vivienda campestre, por cumplir lo estipulado en el Acuerdo 021 de 2004. A partir del hecho 11 de la demanda se sustentan los hechos de grietas y fisuras evidenciados, según los demandantes, en pisos, andenes y canales de aguas lluvias. Hecho que ocurrió a mediados del año 2016, y que por eso encargaron a su padre Jaime Rojas de contratar un estudio de suelos. Además, que indican que el valor que pagaron por el inmueble fue de \$84'974.000.00 es decir, una cuarta parte de lo que solicitan como indemnización por los perjuicios que dice presenta el inmueble, a título de daños materiales en el inmueble. Como ya se explicó atrás.

Finalmente, valido es consignar que, en este caso, no se trata de un negocio comercial, no se trata de una venta hecha por un constructor, ni por un urbanizador. Se trata de un contrato de compraventa civil entre quien adquirió un lote y construyó una vivienda que más de diez años

después vendió a quien una vez lo, conoció y verifico, procedió a negociar, a recibir y ocupar, pero que luego, le aparecieron daños, que tienen origen en las fallas que ya se consignaron y que en extenso transcribe en la demanda, en copia del contenido de los experticios que anexa. Se trata de una demanda por los daños que los demandantes alegan, se hicieron evidentes con posterioridad a la transferencia de dominio sobre el bien. Habrá de determinarse si tales hechos se prueban, y si constituyen o no una falta de entrega del inmueble objeto de la compraventa. E igualmente habrá de establecerse si en los hechos expuestos en la demanda se sustenta una responsabilidad civil.

Por lo expuesto y motivado, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja, en Sala Civil – Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** **REVOCAR** la sentencia anticipada, proferida por el señor Juez Segundo Civil del Circuito de la ciudad de Tunja, el 12 de mayo de 2021, en la que declaró la caducidad de la acción

**SEGUNDO:** **ORDENAR** se continúe el trámite, bajo el tema litigioso establecido en la pretensión, que ya se explicó, es indemnizatoria sustentada en la petición declarativa de responsabilidad civil, por el incumplimiento del contrato, por parte de los demandados, según lo expresa la parte ahora.

**TERCERO:** Sin costas en esta instancia por no estar causadas.

**CUARTO:** Se ordena devolver el expediente al juzgado de origen, una vez ejecutoriada la decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**MARÍA JULIA FIGUEREDO VIVAS**  
**Magistrada**

**BERNARDO ARTURO RODRIGUEZ SANCHEZ**  
**Magistrado**

**JOSE HORACIO TOLOSA AUNTA**  
**Magistrado**

**Firmado Por:**

**Maria Julia Figueredo Vivas  
Magistrada  
Sala 001 Civil Familia  
Tribunal Superior De Tunja - Boyaca**

**Jose Horacio Tolosa Aunta  
Magistrado  
Sala 001 Civil Familia  
Tribunal Superior De Tunja - Boyaca  
Firma Con Aclaración De Voto**

**Bernardo Arturo Rodriguez Sanchez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Tunja - Boyaca**

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: **83a8d876746a38ce72e2a0f331d29874413e5efa591e094b3a2682e25e68c039**

Documento generado en 09/11/2021 05:28:46 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>