

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**  
**SALA CIVIL**

**MAGISTRADO PONENTE:**

**LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ**

Discutido y aprobado en sala de decisión civil del 14 de julio de 2021. Acta 25.

Bogotá D. C., diecinueve de julio de dos mil veintiuno

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia emitida el 10 de febrero de 2020 por la Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**ANTECEDENTES**

1. El Edificio Peñas Blancas P.H. solicitó que se declare que los demandados Escalar Gerencia Inmobiliaria S.A.S., Granitos y Mármoles S.A. y Peñas Blancas S.A. en liquidación, infringieron los derechos del consumidor relacionados con la calidad, idoneidad, seguridad del producto, responsabilidad y efectividad de la garantía legal consagrada en el artículo 2060 del Código Civil, así como a la información y responsabilidad por producto defectuoso, respecto de la fachada del Edificio Peñas Blancas y, en consecuencia, se les condene a su reparación. Como sustento de las pretensiones expuso los hechos que a continuación se sintetizan:

1.1. La entrega parcial de las zonas comunes se realizó el 11 de diciembre de 2009, pero debido a las complejidades del proyecto quedaron algunos elementos pendientes, finalizados en agosto de 2011 y el servicio posventa el 11 de diciembre del mismo año.

1.2. Desde la anualidad precitada y ante el desprendimiento de material de fachada –que genera alto riesgo para los residentes y visitantes del edificio– se “han realizado un sinnúmero de reclamaciones relacionadas con las piedras de la fachada”, de las que los demandados solo contestaron algunas y de manera parcial. Incluso, el 2 de octubre de 2016, ante un nuevo “desprendimiento de piedra de la fachada a la altura del apartamento PF”, se le solicitó a Escalar Gerencia Inmobiliaria que llevara a cabo una revisión general.

1.3. El 24 de abril de 2017, el comité técnico del convocado Granitos y Mármoles S.A. presentó documentos con registro fotográfico que describen unas patologías con grado de complejidad 1 y 2, agregando, en informe del 12 de mayo de 2017, que “el pañete en todas las zonas intervenidas se encontraba en mal estado” por lo que “se deben cambiar unas piezas que están a punto de caerse”.

1.4. Las reclamaciones directas dirigidas a Escalar Gerencia Inmobiliaria y Granitos y Mármoles, efectuadas los días 1 y 2 de junio de 2017, respectivamente, fueron contestadas de manera tardía, lo que debe valorarse como un indicio grave en su contra, al paso que Peñas Blancas S.A “aparentemente conoció de la misma a través de Escalar y dio respuesta el 22 de enero de 2020”. Con ocasión de ella se encomendó dictamen pericial a la firma DS Concretos SAS, practicado entre el 30 de noviembre de 2017 y 13 de enero de 2018, sin la

presencia de las sociedades arriba mencionadas, examen que “arrojó resultados alarmantes sobre el deplorable estado de las fachadas”.

1.5. En síntesis, en la construcción del bien se omitió “totalmente el cumplimiento” del reglamento técnico, sin que a la fecha se hubiere llegado a un acuerdo para hacer efectiva la garantía legal ante “la grave amenaza de ruina de la fachada del edificio”.

2. Los demandados se opusieron a la prosperidad de la acción formulando los siguientes medios de defensa:

2.1. El término de garantía aplicable a la fachada no es de 10 años pues esta no es un elemento estructural –cobijado por ese término– sino de acabados conforme lo previsto en la Ley 400 de 1997, la NSR 98 –reglamento técnico aplicable teniendo en cuenta la fecha en que se realizó la construcción–, y los artículos 2.2.2.32.3.3 y 2.2.6.1.1.8 del Decreto 1074 de 2015. Adicionalmente, no es factible aseverar que se presenta la amenaza de ruina de la edificación o de la fachada, en tanto que ese supuesto se actualiza cuando existe riesgo estructural.

2.2. Prescripción de la acción en los términos señalados en el artículo 58.3 de la Ley 1480 de 2011.

2.3. En torno a la legitimación en causa: (i) Granitos y Mármoles manifestó que no existe relación de consumo entre la demandante y esa sociedad, porque la oferta de instalación de la fachada fue contratada por Peñas Blancas S.A., con quien se gestó el correspondiente vínculo comercial. (ii) Escalar Gerencia Inmobiliaria y Peñas Blancas S.A. adujeron que la legitimación por activa recae en

los propietarios de las unidades individuales y no en la propiedad horizontal, la cual únicamente está facultada para elevar la reclamación directa extrajudicial. En adición, Escalar señaló que la legitimación por pasiva recae en Peñas Blancas S.A., a quien le cedió la posición de fideicomitente en el esquema utilizado para la realización del proyecto, aunado a que fue esa última sociedad la encargada de construir la fachada, transferir y entregar los bienes privados.

2.4. Todos los demandados alegaron que la parte actora no cumplió con los adecuados mantenimientos que debían realizarse a la fachada del edificio de conformidad con el manual elaborado por Granitos y Mármoles, empresa esta última que destacó el concepto de Industrias Groza, según el cual los efectos del agua y la polución pueden causar averías en ese elemento. Esta circunstancia –en criterio de los convocados– estereotipa el incumplimiento del deber de mitigar y evitar la propagación del daño, enfatizando Escalar Gerencia Inmobiliaria y Peñas Blancas S.A. que tal conducta configura la culpa exclusiva del accionante en los daños sufridos, motivo por el que las reparaciones deben ser asumidas –totalmente o en parte– por la propiedad horizontal.

2.5. Las reparaciones tasadas en \$9.000.000.000 son exageradas porque, además de la influencia que tuvo el conjunto residencial en la afectación de la edificación, solamente un 0,2% de la fachada padece del defecto de caída de material.

2.6. Escalar Gerencia Inmobiliaria y Peñas Blancas manifestaron adicionalmente que: (i) La superintendencia no tiene competencia para resolver la pendencia con aplicación del artículo 2060 del Código Civil, pues su habilitación jurisdiccional está limitada por las previsiones de

la Ley 1480 de 2011, conclusión avalada por la misma entidad en concepto No.16-463808-00002-0000. (ii) No existieron errores en el proceso de diseño y construcción del bien. (iii) Las actividades desarrolladas por Peñas Blancas S.A. se efectuaron de buena fe. (ii) Antes de la reclamación hecha en 2017, la interesada había presentado otras dos –en 2011 y 2016– pretendiendo, con la nueva misiva, revivir términos de la garantía y franquear el lapso de prescripción.

2.7. Granitos y Mármoles añadió: (i) Su labor consistió en el suministro de piedra *white limestone*, sin que se hayan demostrado defectos de calidad como factor determinante para el acaecimiento de las fisuras y desprendimiento de material. (ii) En las solicitudes de reparaciones no se hizo saber que existiera inconformidad en relación con la fachada. (iii) No es cierto que exista algún indicio en su contra por haber dado respuesta tardía a la reclamación directa ya que, dentro de los 8 días siguientes a su radicación, informó que la réplica de fondo la suministrarían una vez consultados los archivos de la obra.

3. Peñas Blancas S.A. llamó en garantía a Máquinas y Concretos S.A. en liquidación y Aditivos de Industria y Construcción Ltda –Adicons–, con base –en su orden– en los contratos PB-027 del 11 de diciembre de 2008 para el suministro de materiales y mano de obra para mezcla de mortero como elemento utilizado en el anclaje del enchape de la fachada y PB-045 del 16 de marzo de 2009 para el suministro, supervisión y aplicación de impermeabilizantes y mortero de revoque de fachada. El propósito de la convocatoria fue hacer efectivas las garantías otorgadas por este último, así como para que respondan por la calidad, idoneidad, seguridad de los materiales y ejecución de las actividades convenidas. Máquinas y Concretos guardó silencio, al paso que, en auto de 27 de noviembre de 2019, se tuvo por no contestada la

demanda por Adicons porque su apoderada no acreditó el derecho de postulación.

4. La autoridad de primera instancia declaró la prescripción de la acción. Tras resaltar que para resolver el conflicto se aplica el Decreto 3466 de 1982 en materia sustancial y la Ley 1480 de 2011 en lo procesal, reflexionó que la garantía de idoneidad y calidad que se hace valer, como se puntualizó en la fijación del litigio, recae en la fachada, elemento que corresponde a un bien común de la copropiedad, sobre la cual se pretende aplicar el beneficio previsto en el artículo 2060 del Código Civil que, en su criterio, no regula el objeto litigioso. En consecuencia, explicó:

4.1. El Decreto 3466 no establece un término de garantía, sin embargo “jurisprudencialmente se ha aceptado que cuando se trate de bienes inmuebles el término de garantía puede ser de 10 años acudiendo a los principios que obligan a que se tengan que aplicar las normas más favorables”. No obstante, sobre el punto priman las disposiciones de la circular única 18 de 2011, según la cual el plazo de garantía para acabados es de un año “y para temas estructurales 10 años”. De todas maneras, de acuerdo con los lineamientos del decreto, la reclamación directa debió presentarse dentro del período de la garantía.

4.2. El evocado decreto tampoco sienta un término de prescripción al paso que el artículo 58.3 de la Ley 1480 de 2011 sí lo contiene, pauta de carácter procesal que entró en vigor a partir de su promulgación y, por ende, es aplicable a esta controversia.

4.3. En consonancia con lo previsto en el reglamento técnico NSR-98 –que se ajusta al caso estudiado por ser el vigente cuando se realizó la construcción– y el dictamen rendido por Diego Sánchez, la fachada no es un elemento estructural, postura apoyada por los representantes legales de los demandados Escalar Gerencia Inmobiliaria y Peñas Blancas S.A., así como por el experto Juan Gabriel Carreño Silva, cúmulo de elementos probatorios que permite concluir la veracidad de aquella afirmación.

4.4. La parte actora señaló en el hecho cuarto de la demanda que las zonas comunes se entregaron parcialmente el 11 de diciembre de 2009, de donde dedujo que como la fachada hace parte de tales segmentos se entiende entregada para esa fecha, calenda desde la que corre el término de garantía, teniendo la demandante “hasta diciembre del 2010 y un año para presentar la demanda hasta diciembre de 2011”. Sin embargo –agregó– “aplicando la regla del artículo 40 de la Ley 153 se aplicaría la garantía obviamente contando a partir de la vigencia de la Ley 1480 de 2011...desde el 12 de abril de 2012”, concluyó que el vencimiento de la garantía operó el 12 de abril de 2013 y el plazo para demandar feneció el 12 de abril de 2014.

4.5. Dado que la reclamación directa se radicó “en junio del 2016”, la misma se practicó por fuera del término de garantía procedente relativa a los acabados porque –reiteró– no se demostró la existencia “de un tema estructural propiamente dicho”, motivo por el que no puede aplicarse la garantía decenal del Código Civil, ni el de la Ley 1480.

5. En desacuerdo con la decisión adoptada el extremo demandante apeló con sustento en que:

5.1. Se aplicó de forma indebida el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 que sienta la prescripción de la acción, norma que es de carácter sustancial y, por ende, no podía ser implementada retroactivamente para definir esta causa. En sentido contrario si, como lo afirmó el *a quo*, la ley sustantiva era el Decreto 3466 de 1982, lo cierto es que este no consagraba un término de prescripción, por lo que la decadencia se debe contabilizar desde que se tuvo conocimiento de los hechos, esto es, con el dictamen elaborado por DS Concretos S.A. en la etapa de arreglos previos, materia sobre la que, en el término otorgado en este grado de jurisdicción, manifestó que debe acudir al artículo 2060 del Código Civil que prevé que la garantía es de 10 años, siendo irrelevante la distinción de daño estructural o no estructural. Agregó que existe contradicción en la sentencia atacada porque aplicó la Circular Externa 18 de 2011 a un evento ocurrido antes de su vigencia, o sea, la entrega de la fachada que se fijó como hito inicial para liquidar el plazo de garantía.

5.2. La Superintendencia no aplicó adecuadamente el artículo 2060 del Código Civil, aparte normativo que prevé “varios supuestos en los cuales opera la garantía decenal allí consagrada”, siendo una de ellas la amenaza de ruina o inestabilidad que se reclamó y se probó en el proceso, pues confluyeron dos eventos de ruina parcial, uno en el año 2016 y otro el 26 de enero de 2020, con el desprendimiento de material de fachada –causa reconocida por la jurisprudencia como suceso ruinoso, para lo que citó la sentencia SC5469 de 2019– que da cuenta de los defectos de los materiales. Por ende, no era trascendente determinar si el asunto versaba o no en la presencia de un daño estructural. En esta instancia describió de manera pormenorizada los documentos obrantes en el expediente que, en su criterio, acreditan el



defecto denunciado, corroboradas con las declaraciones, testimonios y dictámenes periciales.

5.3. El ingeniero Diego Sánchez también elaboró trabajo técnico con el fin de explicar las condiciones de la fachada, sin que el fallador valorara las causas de los daños presentados y las fallas en la construcción descritos en ese informe. Además, se le mutiló su contenido pues el superintendente delegado se valió apenas de tres apartes de los que extrajo que los incidentes no tenían origen en un detrimento estructural, sin reparar íntegramente en las 12 horas de desarrollo del peritaje y los cuestionamientos que se le hicieron durante la correspondiente audiencia. En la oportunidad conferida ante el Tribunal exployó que la circunstancia de que se hubiera cumplido con las normas técnicas de sismoresistencia –a lo que se orientaron los trabajos periciales del sector convocado– no demuestran la adecuada confección de la fachada del edificio.

5.4. Se ignoró el evento de ruina parcial acaecido el 26 de enero de 2020, del cual se dictaminó por el Idiger y el cuerpo de bomberos del Distrito que tuvo origen en una falla estructural, informe y fotografías debidamente incorporadas al proceso en la audiencia del día 30 siguiente, temática que el actor no desarrolló en la segunda instancia.

5.5. Finalmente, en el memorial radicado ante esta corporación, solicitó que, si llegare a surgir “alguna duda frente al tema sustancial, o incluso frente a la aplicación del término de prescripción”, se acuda al principio *in dubio pro* consumidor, para cuya aplicación no obstan las características de lujo o socioeconómicas de la copropiedad.

6. Los demandados descorrieron el traslado de la sustentación manifestando, en suma:

6.1. El apelante varió su recurso introduciendo de manera extemporánea nuevos reparos consistentes en la indebida aplicación del término de prescripción de la acción, ausencia de causal de exoneración, incumplimiento de la obligación de garantía a cargo de las demandadas e implementación del principio *in dubio pro* consumidor.

6.2. La accionante incumplió la carga de cuidado y conservación que le atañe al omitir las actividades de mantenimiento, débito consagrado tanto en el Código Civil como en el régimen de propiedad horizontal. Esta circunstancia genera la pérdida de la garantía y, consecuentemente, la exoneración de la parte convocada, tanto más si se tiene en cuenta la importancia de realizar las limpiezas a la fachada, actividad para la cual se entregó el correspondiente manual al edificio.

6.3. El término de garantía aplicable a la fachada del edificio –que no se rige por el artículo 2060 del Código Civil– es de 12 meses desde la entrega del producto. Para la fecha de presentación de la demanda había expirado esa prerrogativa y prescrito la acción.

6.4. Peñas Blancas S.A. agregó que el percance que se denuncia no constituye amenaza de ruina, insistiendo –en concordancia con Granitos y Mármoles– que no hubo errores de diseño y construcción de la edificación, destacando en extenso el proceso llevado a cabo para tal efecto y las piezas probatorias que –en su criterio– respaldan lo adecuado de esa gestión.

6.5. Escalar Gerencia Inmobiliaria agregó que la conducta de la parte actora –incluso en algunas oportunidades de consuno con sus apoderados– ha de valorarse como material de prueba, particularmente su comportamiento tardío y negligente que condujo a la prescripción de la acción, al paso que incurrió en abandono, descuido y negligencia en la conservación y mantenimiento de la fachada. También cobra importancia –en cuanto hace a la actuación procesal– que: *i)* en lugar de acudir su representante legal, otorgaron poder general a quien, por demás, fue amonestado por recibir instrucciones durante la absolución de las preguntas; *ii)* la propiedad horizontal se negó a entregar la información solicitada por los peritos de la parte demandada para la confección de sus dictámenes; *iii)* por asesoría de sus abogados, no realizaron cuidados a la fachada durante el proceso; *iv)* uno de los dictámenes periciales de la parte actora fue rendido por un primo hermano de uno de los copropietarios “violando con ello las prohibiciones del artículo 225 del C.G.P.”; *v)* el apoderado demandante debió “tachar de falsos los testigos” solicitados por su representado; y *vi)* En segunda instancia existió dilación del trámite con peticiones probatorias repetitivas e infundadas.

## CONSIDERACIONES

1. Como primera medida y al tratarse de un asunto concerniente a la legitimación en causa por activa de la propiedad horizontal que, como persona jurídica, puede demandar por la vía judicial los daños que sufrió la edificación –materia que debe abordarse aun de oficio– es pertinente recordar que la *legitimatío* se patentiza cuando el sujeto que reclama está habilitado para exigir de otro el derecho o la cosa controvertida, característica propia del derecho sustancial cuya ausencia conduce forzosamente a un fallo adverso a las peticiones de la demanda, lo que

explica que la legislación patria exija que la pretensión se haga valer, en principio, por el sujeto a favor de quien la ley establece el derecho. Sin embargo, existen eventos en los que se autoriza el ejercicio de la acción por otras personas que no son parte de la relación sustantiva, como es el caso del ministerio público en protección del interés general, o del particular cuando hay facultad expresa para ello, en la participación de terceros mediante la acción oblicua, y, en general, cuando hay un interés cierto protegido por la ley que se ve comprometido si el titular no ejerce la correspondiente acción, razón por la cual se ha concluido que “no es un único parámetro el que permite establecer si a las personas les asiste o no la *legitimatío ad causam*, sino que es imperativo analizar ‘un conjunto de circunstancias, condiciones o cualidades de cierta categoría de sujetos, respecto a la relación o al estado jurídico objeto del proveimiento que reclama determinado sujeto’.”<sup>1</sup>.

En armonía con lo discurrido, la propiedad horizontal se concibe como una forma de dominio particular sobre determinado bien, acompañado del colectivo sobre otros elementos denominados comunes necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual que corresponden a aquellas partes indispensables para la existencia, estabilidad y seguridad y conservación del conjunto, con las cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios. Por lo tanto, esta forma de propiedad otorga una serie de retribuciones al titular del derecho personal sobre cada unidad, tales como gozar de los bienes comunes para los fines que fueron concebidos –como la circulación, tránsito, ascenso y descenso a las plantas, etc– y su dominio se encuentra en cabeza de la comunidad conformada<sup>2</sup>, tipología de bienes que el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 cataloga como afectos a

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. SC1182 de 2016.

<sup>2</sup> Corte Constitucional. C-782 de 2004.

la finalidad del uso comunitario en beneficio de la copropiedad, referido a la convivencia armónica de los asociados y el desarrollo del fin perseguido con la conformación de la propiedad horizontal.

Por igual, la representación judicial y extrajudicial del ente moral la tiene el administrador quien, además de que en tal condición la ejerce a nombre de los copropietarios, tiene dentro de sus tareas legalmente asignadas –entre otras– las de custodiar, controlar, vigilar y cuidar los bienes comunes. En consecuencia, no hay duda de que la persona jurídica –a través de su representante legal– está facultada para reclamar la protección de los bienes de los que eventualmente sea propietaria y de los que administra, aptitud que origina el interés para acudir a la administración de justicia en defensa de los objetos jurídicos que involucran a la copropiedad, siendo incuestionable la legitimación de la propiedad horizontal para exigir –judicial y extrajudicialmente– la garantía sobre esa clase de bienes.

Esta conclusión ha sido avalada por la Corte Suprema de Justicia al indicar que “...la evolución del régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan una adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes”, pensamiento que obviamente se extiende a los casos en que la vocería la lleva una persona natural. Por ende, agregó esa corporación, “...los asuntos como los que se abrazan en el caso sub examine –y, en general, aquellos relacionados con el mantenimiento, conservación y defensa de las zonas comunes...–bien pueden reconocerse como actos de

administración”<sup>3</sup> y, consecuentemente, han de llevarse a cabo por el representante legal de la copropiedad.

2. De otra parte, también es necesario analizar como aspecto preliminar el alegato de todos los demandados concerniente a que, de manera extemporánea, la parte actora introduce nuevos reparos, relativos a la aplicación del término de prescripción de la acción, ausencia de causal de exoneración de la garantía y su incumplimiento, así como la petición orientada a la implementación del principio *in dubio pro* consumidor, punto sobre el que se recuerda que, según los artículos 320 y 322 del Código General del Proceso, la alzada tiene como designio que el superior examine la cuestión debatida “en relación con los reparos concretos formulados por el apelante”, sobre los cuales debe recaer el correspondiente desarrollo argumental. Estos preceptos han sido explicados por la Corte Suprema de Justicia al exponer que la metodología para impugnar mediante este recurso “le asigna al apelante el deber de precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, le exige expresar de manera exacta y rigurosa, esto es, sin duda, confusión, ni vaguedad, ni generalidad, las censuras realizadas a la sentencia origen de su reproche”<sup>4</sup>, laborío que tiene dos funciones, “para la recurrente porque puede de forma célere y sin alta carga argumentativa exponer los puntos sobre los que versará su sustentación; para su contraparte porque se le permite conocer de manera puntual y oportuna el tema frente al que ha de versar la alzada, con ello le permite estructurar su defensa.”<sup>5</sup>

Aplicadas las anteriores nociones a la exposición realizada por el inconforme en el memorial allegado ante esta colegiatura contrastado

---

<sup>3</sup> SC563-2021.

<sup>4</sup> STC15304-2016.

<sup>5</sup> STC11451-2017.

con el escrito en el que puntualizó los motivos de desacuerdo con el fallo de primera instancia, se desprende que, en estricto sentido, no hay motivo para considerar que intenta introducir nuevos fundamentos de disenso con esa determinación, como quiera que en el término previsto para el planteamiento de los reparos, la accionante expresó su reproche en torno a la designación del término de prescripción que rige la materia controvertida, particularmente en el literal c de ese pliego, segmento denominado “sobre la indebida aplicación del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011”. A su turno, en lo que atañe a la amplia argumentación tendiente a elucidar la ausencia de causal de exoneración al cumplimiento de la garantía y que ese derecho no fue acatado por la parte demandada, la realidad es que –como el mismo recurrente lo señaló en la sustentación– al haber declarado la prescripción, el juzgador no estudió más motivos para resolver el conflicto, ocupándose el demandante de insistir en las distintas razones que, a su parecer, han de llevar a la prosperidad de la acción, gestión que si bien no es propia de esa etapa, pues finalmente sobre ello no se pronunció el superintendente, no incorpora un reparo novedoso, primordialmente porque, de reversarse la atestación de prescripción sería necesario evaluar el material probatorio con tal orientación, claro está, con respaldo en las actuaciones que en la primera instancia permiten efectuar ese análisis –demanda, recorrimiento del traslado de las excepciones, pruebas y alegatos de conclusión–.

Tampoco puede calificarse de inoportuna la petición de que se tenga en cuenta el principio *in dubio pro consumidor*, en la medida que este es uno de los pilares orientadores de la Ley 1480 de 2011, de allí que, en cuanto resulte ajustado y pertinente para el debate, aún si el interesado no lo exora el juez debe hacerlo efectivo.

3. Entrando en el núcleo de la controversia, como ya se explicó el juzgador declaró probada la excepción de prescripción al reflexionar, en esencia, que la fachada no es un elemento estructural, razón por la cual valoró que el plazo de decadencia no es el previsto en el numeral 3 del artículo 2060 y, en su lugar, se debe aplicar el lapso regulado para los acabados que es de un año, el que contó desde el 12 de abril de 2012 cuando entró en vigencia la Ley 1480 de 2011, por lo que concluyó que la garantía venció el 12 de abril de 2013 y el plazo para demandar se extinguió el 12 de abril de 2014, así que para el día en que se presentó la demanda – 15 de mayo de 2018– la acción había decaído.

Inconforme con lo así resuelto, la parte actora planteó varios reparos, comenzando por la inadecuada aplicación del artículo 2060 del Código Civil, que, en su criterio, en el numeral 3 prevé diferentes supuestos para la viabilidad de la garantía de diez años, criticando que el *a quo* se limitó a estudiar si el defecto era o no estructural, sin asumir la temática relacionada con la amenaza de ruina probada en el proceso “o, incluso, de daños provenientes de un vicio en la construcción o de los materiales, independientemente de que haya ruina”. Y a pesar de que el censor no puso en duda que la fachada es un elemento no estructural, al punto de afirmar que, “legalmente, no existe ningún tipo de discusión”, es preciso incursionar en esa conclusión para dar respuesta al reproche comentado, con el fin de puntualizar si al deterioro sufrido se le aplica el lapso decenal –alegato del recurrente– o el anual que avaló la oficina falladora.

4. En orden a solventar la discusión diseñada, cumple recordar que, en lo pertinente, el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil pregona que “si (un) edificio perece o amenaza ruina, en todo o en 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”, mandato normativo que impone una “garantía legal”, regla de derecho que, en compendio, exige como hipótesis para esa particular protección, la presencia de estos específicos supuestos: *i)* ruina o amenaza de ruina de la edificación y *ii)* que la misma tenga origen en las puntuales causas que la gestan –vicio de la construcción, del suelo o de los materiales– la cual está “indisoluble y temporalmente ligada al edificio que no desaparece por las enajenaciones que del mismo o parte de él se hagan”<sup>6</sup>.

En consecuencia, para obtener el beneficio de la garantía decenal es necesario probar la amenaza de ruina o el perecimiento de la edificación como secuela de los eventos descritos en el canon 2060 civil –pedestal de las peticiones de esta causa– el cual regula los “contratos para construcción de edificios por precio único”, consignando pautas en materia de esa particular actividad, ante la auténtica relación convencional que aplica entre las partes o sus sucesores jurídicos.

Con la orientación que se trae, no advierte la Sala solidez jurídica en el argumento del recurrente acerca de que la garantía decenal prevista en el evocado artículo pueda hacerse efectiva por la sola presencia de “daños provenientes de un vicio en la construcción o de los materiales ... independientemente de que haya ruina”, –anormalidad que, en su criterio, en el caso concreto se extrae del peritaje rendido– en especial porque, como acaba de explicarse, la implementación del evocado artículo requiere de la presencia de la amenaza o acaecimiento de ruina, originada, eso sí, por alguna de las hipótesis que activan la garantía, a saber, vicio de la construcción, del suelo o de los materiales. Expresado

---

<sup>6</sup> Sentencias SC14426-2016 y 5 de junio de 2009 expediente 1993-08770. Doctrina reiterada en SC563-2021.

en otras palabras, el recurrente refunde la ruina o su inminencia con las causas que provocan alguno de esos dos estados, perdiendo de vista que el legislador no amplió la garantía decenal a los diversos motivos que dan lugar al defecto estructural si estos no provocan el estado de ruina.

5. En consonancia con lo anotado, para insistir en la aplicación del artículo 2060 del Código Civil, el apelante resaltó que la ruina no se restringe a la destrucción de la edificación, citando la sentencia SC 5469 de 2019, que evoca la providencia SC188 del 16 de diciembre de 1952, en la que la Corte puntualizó que “...la doctrina y la jurisprudencia tienen aceptado que el concepto de ruina se aplica a cualquier desperfecto de un edificio que alcance a producir perjuicios. Planiol y Ripert, ya citados, hablando de la ruina de un edificio, dicen que ella se refiere a la caída parcial o total de los materiales, y que ‘es indiferente que se trate de un simple motivo ornamental, si se encuentra unido al edificio’”, motivo por el que concluyó el impugnante: “amenaza de ruina será toda situación que pueda ocasionar el desplome, total o parcial, de los elementos que constituyen y hacen parte de la edificación, sin que se deba distinguir entre elementos estructurales o no estructurales de la misma”, invocación que obliga precisar:

5.1. El estado de ruina no tiene definición en el artículo 2060 del Código Civil ni tampoco en alguna norma de ese estatuto, por lo que es necesario establecer su significado con apoyo en los artículos 28 y 29 del Código Civil que señalan que “las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará a éstas su significado legal” y “las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que

se han formado en sentido diverso”. En este orden, memora la Sala que en la construcción de edificios de antiguo se han sentado directrices técnicas para su desarrollo y ejecución, de las que –con utilidad para este proceso– se recuerda que el artículo 8 de los Decretos 564 de 2006 –vigente para el 11 de diciembre de 2009, fecha en la que, según el *a quo* se entregaron las fachadas– y 1469 de 2010 derogatorio de aquel –vigente desde el 4 de abril de 2010 y, por ende, cobija la calenda que, en según la demanda, culminó aquel acto de entrega– establecieron 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...”.

5.2. A partir de este precepto, es dable afirmar que en materia constructiva la ruina consiste en la afectación o compromiso de los elementos estructurales de la edificación, con entidad para perturbar su habitabilidad, descripción propuesta por la Corte al estudiar la aplicabilidad de la garantía prevista en el numeral 3 del artículo 2060, acentuando que ella procede ante “los vicios, bien de la construcción, ya del suelo que el empresario o sus dependientes hayan debido conocer en razón de su oficio, ora de los materiales, siempre que comprometan la estabilidad y la solidez de la obra o la afecten por amenaza de ruina, en todo o en parte, a tal punto que la hagan impropia para su destino conforme a su naturaleza”<sup>7</sup>, de donde es factible concluir que solo aquellos defectos que tengan la idoneidad de afectar la estructura del edificio, o la estabilidad y solidez de la construcción son susceptibles de la protección decenal, orientación que, en sentido negativo, permite epilogar que no toda anomalía, irregularidad o deficiencia en la construcción del edificio, del suelo o de los materiales utilizados, se

---

<sup>7</sup> Sentencia de 5 de junio de 2009, citada. Subrayas ajenas al texto original.

enmarca dentro de esa garantía.

5.3. Por demás, en la sentencia SC2847 de 2019, en la que se estudió la ocurrencia de daños estructurales, con apoyo en el artículo 2060 del Código Civil, la Corte reflexionó: “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 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”, el cual sienta el tratamiento disímil para la garantía por estabilidad de obra –diez años– y la de los acabados –un año–.

5.4. En síntesis, la aplicación de la garantía del artículo 2060 del Código Civil está limitada a la ruina o a la amenaza de la edificación derivada de daños estructurales y para que alguno de esos supuestos se actualice es necesario acreditar la presencia de una avería o el riesgo de que ella ocurra, siempre y cuando la misma afecte o pueda afectar estructuralmente la construcción –aspectos que, en lo medular, concuerdan con la estabilidad de obra que refiere el último inciso del citado artículo 8 de la Ley 1480– de manera que el análisis efectuado por el juzgador de primera instancia no puede catalogarse como equivocado. En sentido adverso y como ocurrió, era necesario evaluar si los daños

denunciados recaían sobre la estructura, como presupuesto para determinar la viabilidad de la garantía de diez años, reflexiones que dejan en evidencia que el sentenciador de primera instancia no incurrió en dislate al ultimar que no es factible considerar que el menoscabo de la fachada estuviera cobijado por el resguardo decenal, ante su indiscutida naturaleza de elemento no estructural –también avalada por la NSR98<sup>8</sup>, norma técnica que enlista los aditamentos calificados como tales–.

5.5. Finalmente, la actual tendencia normativa, citada por el censor y de la que simplemente hace eco la Sala, es consonante con la orientación que se viene explayando, fundamentalmente porque el Decreto 282 de 2019 –que introdujo un capítulo al Decreto 1077 de 2015– al reglamentar las medidas de protección del comprador de vivienda nueva, reguladas por la Ley 1796 de 2016, estableció los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de esta tipología de vivienda para dar cumplimiento a la obligación de “amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil o la norma que lo adicione, modifique o sustituya”<sup>9</sup>. Y para tal efecto, entre otras disposiciones, sentó “...las siguientes definiciones técnicas... 1. Edificio en ruina. Es el colapso total o parcial de una edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. 2. Amenaza de ruina. Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida como unidad estructuralmente

---

<sup>8</sup> Aparte A.9.5.3.

<sup>9</sup> Art. 2.2.6.7.1.1.1., subrayado ajeno al texto original.

independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas...”<sup>10</sup>.

Por “unidad estructuralmente independiente”, se entiende el “conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, transmitiéndolas al suelo de fundación”, conforme lo establecido en el artículo 2 numeral 4 de la Ley 1796 de 2016.

6. Tampoco hay error en la valoración realizada al dictamen aportado por el demandante, como quiera que, delimitado el concepto de ruina, el escrutinio realizado sobre el trabajo pericial, naturalmente, debía indagar acerca de los requisitos para su materialización. En consecuencia, si el experto expresó que “la fachada no se considera un elemento estructural”<sup>11</sup>, agregando que ello “no quiere decir que no tenga un diseño estructural” y, ante el cuestionamiento del superintendente en torno a si “se hizo un estudio o análisis frente al elemento estructural de la copropiedad”, el ingeniero contestó que “para ese momento se sugirió, digamos que lo usual es que uno haga análisis estructurales, pero para ese momento, digamos, sabiendo quién había diseñado la estructura, sabiendo que la estructura como tal, los elementos estructurales no tenía fallas o revelaban deterioros o sugerían circunstancia que pudieran estar identificando problemas de estructura, pues se dijo mire primero revisamos la fachada y luego tomamos la decisión de si hacemos un análisis de la estructura para ver si las deformaciones ... pueden estar

<sup>10</sup> Art. 2.2.6.7.1.1.2., subrayado ajeno al texto original.

<sup>11</sup> Audiencia 12 de diciembre de 2019. 01:56:00 aprox. Documento VIDEO CONSECUTIVO 187

contribuyendo con esa circunstancia ... entiendo que la copropiedad contrataba con un ingeniero que yo le sugerí para que hiciera ese estudio”<sup>12</sup>, esas aseveraciones –en conjunto– descartan el origen estructural de las irregularidades detectadas en aquel peritaje y, por lo tanto, de su propensión de revelar la ruina o amenaza de esta.

Esa misma conclusión se plasmó en el dictamen de contradicción aportado por el sector demandado –que, dada su legal incorporación al debate, ha de analizarse en conjunto con las restantes pruebas– en el que se indicó que “el sistema estructural de la edificación se encuentra conformado por el ‘esqueleto’ de la edificación, es decir cimentación, muros estructurales, vigas, entresijos, etc”; que “dentro de los elementos no estructurales que conforman una edificación se pueden encontrar: ...Muros de fachada: Elementos en mampostería o concreto los cuales tienen una función no estructural, ni de estabilidad de la construcción, además sirven como recubrimiento perimetral de la edificación y pueden cumplir una función decorativa”; y, que “la fachada del edificio Peñas Blancas, es un elemento no estructural, el cual hace parte de los acabados ... corresponde a un sistema por mampostería de arcilla, pañete, ligante y piedra”. Además, este dictamen señaló que “las fisuras, agrietamientos, desprendimientos localizados de piezas u otros daños que puedan aparecer en la fachada de un edificio, no generan ningún tipo de afectación a la estructura, ni a su capacidad para resistir las cargas verticales (gravitacionales) y horizontales (sísmicas)”, razón por la cual “...se puede concluir que la fachada del Edificio Peñas Blancas no amenaza ruina por ningún motivo ni circunstancia”<sup>13</sup>.

Por lo tanto, no existió la “desacreditación” del perito que denuncia el

---

<sup>12</sup> 02:09:00 aprox. lb.

<sup>13</sup> Páginas 96, 97 y 107, documento PAGINA 8.pdf, carpeta CONSECUTIVO 204-242, subcarpeta CONS 205.

ensor. En sentido contrario, la labor agotada en esa instancia obedeció al ejercicio valorativo de la integridad del dictamen por él presentado en conjunto con las declaraciones de la otra prueba técnica recopilada, cúmulo de elementos de convicción de los cuales se extrae la improcedencia de aplicar la garantía legal prevista en el artículo 2060 del Código Civil, por no recaer el objeto analizado en un elemento estructural. Por demás, las reflexiones consignadas no se desvirtúan con la doctrina contenida en las sentencias citadas por el censor, en las que se ventiló un conflicto sobre la responsabilidad aquiliana, originada por el desprendimiento de una piedra de la Catedral Primada de Bogotá –en la de 1952– y la caída de un ducto de aire –en la de 2019–, precisándose en esta última providencia que la definición se bosqueja “con el ánimo de esclarecer el concepto de ‘ruina’ al que se refiere el artículo 2350”, esto es, para la responsabilidad extracontractual sin generalizar ese criterio para la aplicación del artículo 2060 del Código Civil.

Lo anterior no puede ser de diferente manera pues el artículo 2060 gobierna una relación negocial –contrato de obra para la construcción de edificios– al paso que el 2350 se ubica en el título de la “responsabilidad común por los delitos y las culpas”, regulando la “responsabilidad por edificio en ruina”, esto es, para eventualidades despojadas del factor convencional, disciplinando los daños que se causen a terceros por la denominada responsabilidad aquiliana. Esa distinción deja en evidencia que los supuestos de las reglas de derecho evocadas no son coincidentes y, por ende, no puede predicarse correspondencia conceptual en los pronunciamientos que el impugnante trae a colación en la alzada, ya que el alcance de “ruina” a la que hace alusión el alto tribunal en esos juicios no puede equipararse *per se* con el evento que sustenta las pretensiones de este proceso, dirigidas a forzar la implementación de la garantía legal prevista en el artículo 2060.



7. Ahora bien, al declarar la prescripción de la acción, el funcionario de primer grado puso de relieve tres argumentos: *i)* Las fachadas tienen la categoría de bien común de uso esencial, conforme lo previsto en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001. *ii)* Con base en los documentos aportados, las declaraciones de las partes y el escrito de la demanda, quedó acreditado que esos bienes de la copropiedad fueron entregados el 11 de diciembre de 2009. *iii)* Como no existió un defecto estructural sino de acabados, la garantía tiene un término de vigencia de un año, por lo que la presentación de la demanda debió realizarse el 11 de diciembre de 2010. Sin embargo, “aplicando la regla del artículo 40 de la Ley 153 [de 1887] se aplicaría la garantía obviamente a partir de la vigencia de la Ley 1480 de 2011”, por lo que su vencimiento acaeció el 12 de abril de 2013 y, en consecuencia, la prescripción tuvo lugar ese mismo día del año 2014. De igual manera, agregó que la reclamación directa fue inoportuna, al efectuarse con posterioridad al fenecimiento de la garantía.

Reprocha el apelante que se hubiera aplicado el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 pese a su naturaleza sustancial, pero no critica la calificación que se le dio a las fachadas –bien común de uso esencial, pero no estructural–, ni la fecha en que se tuvo por acreditada su entrega –11 de diciembre de 2009–. La inconformidad se centra en que, como el artículo 2060 del Código Civil es la norma sustantiva “vigente y aplicable al momento de entregarse el edificio Peñas Blancas” y el Decreto 3466 de 1982 no establecía un término especial de prescripción, la liquidación del plazo para la decadencia de la acción está sujeta a los principios generales del artículo 2536 *ib.*; que si se aceptara la implementación del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, de todas maneras la reclamación podía realizarse dentro de los diez años por tratarse de un defecto en la estabilidad de la obra; y que, si incluso se tuviera el plazo de un año, la

acción es oportuna porque “fue presentada dentro del año siguiente a que se tuvo conocimiento de los hechos que motivaron la misma” – alegato señalado en el desarrollo por escrito de los reparos en primera instancia–.

Así las cosas, como está plenamente demostrado que: *i)* la fachada hace parte de los acabados de la edificación, para los que existe protección de un año y *ii)* no se comprobó que los defectos en aquel componente perturben la estabilidad de la edificación, no es viable hacer valer la garantía prevista en el artículo 2060 del Código Civil ni tampoco procede la protección decenal consagrada en el inciso final del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, conclusión que no decae porque se haya aplicado ésta última norma que, a juicio del recurrente, por su carácter sustancial no podía implementarse en la situación en juzgamiento, afirmación que merece las siguientes reflexiones:

7.1. El objeto pretensional que informa al presente contradictorio está dirigido a obtener el amparo legal previsto en el tantas veces mencionado artículo 2060 civil, acción que se ha ejercido en protección del consumidor, pues no en vano la competencia jurisdiccional de la Superintendencia se contrae a este tipo de litigios bajo la regencia del Decreto 3466 de 1982 –vigente al momento de entrega de las zonas comunes– aval que “se entiende pactado” y su objeto es “garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o la licencia correspondiente”, cuyo término era el estipulado o el fijado por el productor o por la autoridad competente, con la precisión de que en la presente causa no se demostró la existencia de registro alguno que formalizara el término de garantía otorgado y –como se explicó– al tipo de averías que se denuncian no le es aplicable la decenal prevista en el artículo 2060 del Código Civil.

7.2. En ejercicio de la función regulatoria consagrada en el artículo 43, literal b) que lo facultaba para “fijar el término de la garantía mínima presunta”, la Superintendencia de Industria y Comercio expidió la Circular Externa 18 de 2011, en la que dispuso la incorporación del numeral 1.2.9 a la Circular única de esa entidad, rotulando que a falta de señalamiento “se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original”, con la factibilidad de probar la existencia de una vigencia distinta, reglamentación vigente desde el 25 de agosto de 2011.

7.3. Posteriormente, la Ley 1480 de 2011 –artículo 8– de manera mucho más específica consigna que “para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año”, plexo que entró a regir el 12 de abril de 2012.

8. El recuento realizado deja en evidencia que si bien es cierto que el Decreto 3466 no fijaba un término de vigencia de la garantía, la Circular Externa citada, partiendo del supuesto material de que ese lapso no había sido definido en el ordenamiento patrio, procedió a reglamentarlo, imponiéndolo en un año, temporalidad que se hizo más evidente en la Ley 1480 respecto de la cobertura para los acabados de los inmuebles, norma que le sirvió al juzgador para dirimir la pendencia bajo la consideración de que, por su carácter de orden público, trae como efecto su aplicación a partir de su vigor, implementación de la que, afirma el Tribunal, no es retroactiva, pues no afecta derechos adquiridos, al no recaer sobre la causa sino sobre sus efectos hacia el futuro, enmarcando una auténtica retrospectividad, figura que excusa el axioma de la irretroactividad. Tal conclusión se impone acudiendo a una “de las dos excepciones, ambas con respaldo legal en el ordenamiento jurídico

colombiano: las leyes interpretativas, que se entienden incorporadas a la interpretada y las leyes de orden público, a las cuales además de otorgárseles un carácter imperativo, derogatorio de la convención particular, se les implica directamente con la prevalencia del interés general sobre el particular o privado”<sup>14</sup>, teleología que obsta que “pued(a) hablarse, en tal caso, de retroactividad de la ley; obra intensamente, conforme a las necesidades sociales, aplica inmediatamente, sin más: el efecto inmediato es cosa distinta al efecto retroactivo...contra el orden público no hay, puede decirse, derechos adquiridos, de suerte que determinadas leyes parecen obrar retroactivamente, en realidad, obran inmediatamente, sin más, conforme a su naturaleza y a las necesidades sociales, y sin que el legislador haya tenido necesidad de dar explicaciones sobre el particular.”<sup>15</sup>

El evocado pensamiento informa la situación juzgada porque tal preceptiva –de orden público y, por ende, imperativa y de efecto inmediato– tenía como propósito suplir el vacío normativo ante la falta de regulación, disciplinando el tiempo de garantía hacia el futuro, lo que habilitaba la posibilidad de acudir a ese precepto desde el momento de su vigencia para solucionar el cuestionamiento referente a cuál era el término de protección de las fachadas de la propiedad horizontal –como bien no precedero– con la particularidad de que el juzgador de primera instancia incluso hizo más favorable la situación del demandante, porque a pesar de que la Circular Externa 18 de 2011 se ajustaba a la controversia, optó por contar el término anual de la garantía desde la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011.

Con otras palabras, en criterio de la Sala no erró el superintendente

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. SC-072 del 20 de abril de 2001.

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia 019 del 29 de mayo de 1997. Exp. 4845.

delegado al resolver la pendencia con apoyo en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, por cuanto su aplicación a partir de la iniciación de su vigencia es procedente, debido al carácter de orden público del estatuto –expresamente reconocido en el artículo 4–, el cual –en conjunto con la Circular Externa 18 de 2011– llenaron el vacío en torno al término de garantía, sin desconocer derechos adquiridos, pues, por el contrario, supera la falta de regulación sobre el punto, dotándolo de un marco temporal cierto y definido.

9. Bajo el orden de ideas que se trae, contado el término del año de garantía de los acabados –fachadas– desde la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011, ese período feneció el 12 de agosto de 2013, plazo límite del resguardo de aquellos elementos, a partir del cual empieza la contabilización del término de prescripción, de acuerdo con el artículo 58.3 ib., según el cual “las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía...”, disposición que determina, con completa claridad, el hito inicial –*dies a quo*– para calcular el fenómeno decadente. Por lo tanto, no prospera el argumento del recurrente concerniente a que la acción fue tempestiva por haberse presentado dentro del año siguiente al conocimiento de los hechos, tesis que apoya en posición doctrinal que interpreta el artículo 2060 del Código Civil –inaplicable a este caso– opinión que, de todas maneras, no respalda el fundamento del censor –señalado en el memorial adosado en primera instancia– puesto que lo indicado por el autor por él citado fue que “ocurrido el daño dentro del período de garantía se vincula la responsabilidad del constructor y a partir de la aparición del daño comenzará a correr el término de diez años de prescripción de las acciones”.

Desde la perspectiva que se analice, lo que debe verificarse es que el

menoscabo –defecto del bien o servicio– ocurra dentro del plazo de garantía, con la precisión –se repite– que el legislador sentó como evento para contabilizar la decadencia del mecanismo el vencimiento de aquella prerrogativa, pensamiento que, visto en consonancia con los hechos que motivaron el presente proceso, obliga a destacar que la fecha límite para radicar la demanda antes de que la acción quedara abatida por la prescripción fue el 12 de agosto de 2014, mientras que la reclamación directa se presentó el 1 y 2 de junio de 2017 –como diáfanoamente lo afirmó el accionante en el hecho 15 de la demanda– al paso que el escrito inaugural se adosó el 15 de mayo de 2018. De lo anterior se desprende que la conclusión del fallador en torno a la materialización de la prescripción fue acertada, de manera que no hay razón para que la Sala se adentre en las razones que, según consideró la parte actora, justificaban la reparación exorada en la demanda, quedando así resuelta esa crítica puntual, suficiente para contrariar el triunfo del mecanismo implementado.

10. Finalmente, aborda la Sala el reparo –no reproducido en esta instancia– concerniente a que no se tuvo en cuenta el “evento de ruina parcial ocurrido el día veintiséis (26) de enero de dos mil veinte (2020)” sobre el cual el cuerpo de bomberos del Distrito “de manera preliminar, dictaminó la existencia de una falla estructural en el edificio”. Sobre este supuesto fáctico del que el *a quo*, ciertamente, no hizo mención alguna, se recuerda que, de conformidad con lo consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso en el fallo “se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”, orientación que gana acento en los contradictorios en los que

se discuten derechos de los consumidores, pues el principio de la congruencia es morigerado por expresa disposición del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, que habilita resolver el conflicto en “la forma que considere más justa para las partes según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita”, directriz acotada por lo que se encuentre “...probado en el proceso”, de allí que sea necesario el análisis de los elementos de juicio incorporados oportuna y adecuadamente al juicio.

10.1. No hay lugar a vacilación en torno a que el 26 de enero de 2020, después de agotado el estadio probatorio en primera instancia, se presentó un nuevo desprendimiento de material de fachada del Edificio Peñas Blancas, ya que el mismo, fenomenológicamente considerado, ocurrió, tal como se confirma con la “constancia de atención de servicios o incidentes” emitida por el Cuerpo Oficial de Bomberos –decretado como prueba en audiencia del 30 de enero de 2020–. Sin embargo, como la parte actora insiste en calificar ese hecho como “ruina”, clasificación que también le otorgó a los eventos fundamento de la demanda que –según ya se explicó con amplitud– no la constituye al no existir un defecto en la estructura, el debate continuaba intacto, esto es, que la afectación recayó en un acabado que, como ya se explicó, sienta la juridicidad de la prescripción declarada, entendimiento que explica la negativa de las pruebas solicitadas en esta instancia, como quiera que el nuevo dictamen pericial exorado no tuvo como propósito probar si la causa de esa caída de componentes era por una anomalía surgida con posterioridad al período probatorio sino la caída de materiales en sí misma, como dispositivo que configura el estado de ruina.

10.2 De todas maneras, debe advertirse que en la “constancia de atención de servicios o incidentes”, lo que se registró fue que “la Unidad

Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá, hace constar que personal con equipo de la estación Norte B-1 atendió un servicio de falla estructural”, anotación que no puede estimarse como la causa que la autoridad de bomberos “dictaminó”, porque esa glosa solamente refleja un comentario en el formato dispuesto para la atención del accidente, afirmación para la que no hay soporte argumental que permita corroborar la conclusión que destaca el censor. Lo anterior se enfatiza en tanto que también obra en el legajo el documento – igualmente decretado en la vista pública del 30 de enero de 2020– de “soporte de visita técnica No. A 1780”, en el que en el apartado de notas se indica que “...producto de esta visita técnica, se emitirá el informe técnico respectivo, en el que se plasmarán las acciones adelantadas, conclusiones, advertencias y recomendaciones para el sector evaluado por parte del IDIGER, el cual se enviará a la comunidad, entidades públicas, privadas y Alcaldías Locales para el seguimiento respectivo”, concepto profesional que, al menos para la fecha de radicación de esos elementos probatorios, no se había emitido, conclusión que se constata por cuanto el memorial en el que se identificaron los anexos al memorial allegado el 27 de enero de 2020 no se hizo mención a que se hubiera adosado el informe anunciado<sup>16</sup>.

En virtud de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia impugnada.

---

<sup>16</sup> Páginas 108 a 110, documento PÁGINA 9.pdf, carpeta CONSECUTIVO 204-242, subcarpeta CONS 205.



SEGUNDO: Costas a cargo del demandante. Como agencias en derecho en este grado se señala el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente al momento del pago, a favor de cada demandado.

Notifíquese,



**LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ**

Magistrado Ponente

Exp. 11001319900120184123905



**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**

Magistrado

Exp. 11001319900120184123905



**GERMAN VALENZUELA VALBUENA**

Magistrado

Exp. 11001319900120184123905