

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

Bogotá, D. C., dieciocho de enero de dos mil veinticuatro

Magistrado Ponente: **Germán Valenzuela Valbuena**

Radicado: 11001 3103 027 2020 00448 01 – Procedencia: Juzgado Veintisiete Civil del Circuito.

Verbal: Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H vs. Canales Desarrolladores Sas.

Asunto: Apelación Sentencia

Aprobación: Sala virtual N° 01 (17/01/24)

Decisión: **Revoca**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 27 de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de esta ciudad.¹

ANTECEDENTES

1. El Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H., presentó demanda en contra de la sociedad Canales Desarrolladores Sas, con el propósito de:

i. Que se declarara a la convocada civil y extracontractualmente responsable por los daños causados a la propiedad horizontal por las actividades, trabajos locativos y reparaciones realizadas en las zonas comunes del conjunto residencial demandante.

ii. Que en consecuencia se condenara a pagar a la copropiedad: *a.* la suma de \$138.532.199 por concepto del reembolso de las reparaciones que se debieron efectuar en el conjunto; *b.* \$137.373.600 por los trabajos pendientes por realizar y que fueron ordenados por la Secretaría de

¹ Fallo por escrito en aplicación de lo dispuesto por la Ley 2213 de 2022 que estableció la vigencia permanente del Decreto 806/20, de medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de la justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Hábitat; c. 50 Smlmv por perjuicio moral, valores sobre los que también se pidió indexación y pago de intereses moratorios.

2. Como fundamento de las pretensiones adujo, en síntesis, que:

a. La sociedad Canales Desarrolladores S.A.S. construyó el proyecto de vivienda Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H. ubicado en la Calle 59 No. 7-55 de Bogotá, pero no fue entregado a satisfacción y presenta problemas constructivos.

b. El 30 de diciembre de 2015 la copropiedad demandante denunció ante la Secretaría de Hábitat el incumplimiento de la demandada con la entrega de las zonas comunes, manifestando, en ese momento, que la edificación presentaba problemas constructivos ya que no se finalizaron las obras y hubo tardanza con la entrega de la obra.

c. En el curso de la querrela impuesta la entidad distrital efectuó una visita técnica a la copropiedad, acto en el que se concluyó que en la edificación existen, entre otros: falencias en la terraza; fisuras y humedades en los muros de la fachada, humedades en los muros por filtración de aguas lluvias; deterioro del techo del corredor de Drywall frente al apartamento 714; fisuras en el acabado de los pisos de los parqueaderos; humedad en los muros oriental y norte de la terraza; deterioro en el acabado de los muros por deficiencia de impermeabilización; una indebida protección de la caja de instalaciones eléctricas sobre la parte externa del muro oriental; y deterioro de las placas del sótano.

d. Debido a las deficiencias encontradas, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat,

mediante Resolución No. 1102 de 14 de septiembre de 2018, impuso a la sociedad Canales Desarrolladores Sas una sanción por \$18.075.123 y la exhortó para que en el término de 4 meses realizara los trabajos tendientes a solucionar de manera definitiva los hechos que afectan la construcción donde está ubicada la copropiedad. Dicha decisión fue objeto de recursos, pero fue confirmada mediante Resoluciones No. 1826 de 7 de diciembre de 2018 (reposición) y 705 de 15 de mayo de 2019 (apelación).

e. Después de transcurridos 4 meses contados desde la ejecutoria de la determinación administrativa, la accionada Canales Desarrolladores Sas no dio cumplimiento a las órdenes impartidas por la Secretaría de Hábitat, por lo que el Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H., se vio obligado a suscribir un contrato de obra civil con Imapro Sas por valor de \$101'336.772², negocio que tuvo un otrosí en el que se adicionaron actividades de reposición de 231m² de geotextil y la apertura de dos pasantes de agua en la pista atlética central, adenda que aumentó el valor del contrato para un valor total de \$103.929.787.

f. Que se encuentran obras pendientes por realizar que ascienden al monto de \$137.373.600.

g. La demandada está en la obligación de reembolsar los dineros invertidos por la copropiedad en razón de las deficiencias constructivas encontradas por la Secretaría del Hábitat, lo que incluye los rubros por las obras pendientes, como los dineros que se han invertido para reparar las deficiencias existentes al momento de la entrega de edificación donde se ubica la propiedad horizontal.

² Cuyo objeto fue: “Primera. Objeto social del contrato. El contratista se obliga para con el contratante a ejecutar la obra parcial según cotización número C-10019127b de febrero 20 de 2019 aprobada así: Título 1. Imper. área bbq (baldos); título 2. imper. área gravilla; título 3. imper área grama; título 4. imper, piso flotante; título 5. mantenimiento pista atlética; título 6. obras complementarias; título 7. imper. de muros perimetrales”.

3. La convocada Canales Desarrolladores Sas se pronunció frente a los hechos de la demanda, se opuso a las pretensiones, objetó el juramento estimatorio y formuló las excepciones de mérito que denominó: no hubo actuar omisivo – inexistencia de responsabilidad civil extracontractual; no hay relación de causalidad entre el supuesto e inexistente actuar omisivo con los daños que irrogan (gastos de reparaciones); causal eximente de responsabilidad civil: culpa exclusiva de la víctima; falta de legitimación en la causa por activa – la copropiedad no puede demandar daños sufridos por los propietarios; cobro de lo no debido; mora del acreedor en permitir el cumplimiento; y causal eximente de responsabilidad civil: justificación por orden de autoridad legítima.

Expuso, en resumen, que no cometió ninguna conducta ‘humana’ negativa propia del elemento culpa de la responsabilidad aquiliana, ya que, por el contrario, cuando quedó en firme la decisión de la Secretaría Distrital de Hábitat se contactó en 4 oportunidades con la demandante, impidiéndose el acceso a la edificación, lo que imposibilitó que se diera cumplimiento a la determinación administrativa.

Que la convocante inició su propia obra antes de que quedara en firme la decisión del ente distrital, la cual excedió lo dispuesto por la Secretaría Distrital de Hábitat. Que hubo reparaciones que no corresponden a la orden impartida, que es el fundamento de la demanda, pues atañen a asuntos del mantenimiento de la edificación respecto de inmuebles privados.

Adujo que se está pidiendo el resarcimiento de perjuicios que no fueron sufridos por la copropiedad, sino por los propietarios de las unidades individuales, cuando la propiedad horizontal solo está facultada para reclamar daños respecto de las zonas comunes, lo que afecta la legitimación en la causa de la accionante.

EL FALLO IMPUGNADO

Accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda, declarando civilmente responsable a la sociedad Canales Desarrolladores Sas por los perjuicios causados a la demandante. Por tanto, la condenó al pago de \$138.532.199 y \$137.373.600, pero denegó el perjuicio moral.

Al efecto sostuvo, en primer lugar, que pese a que en la demanda se hizo alusión a la responsabilidad civil extracontractual, el diferendo se acompasa a la figura contenida en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, que corresponde a la *‘responsabilidad por daños ocasionados por deficiencias en la construcción causados al conjunto residencial’*, para la cual adujo que la responsabilidad del constructor *‘es de carácter legal más que contractual o extracontractual’*, conclusión que tuvo como sustento una jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (sentencia SC233-2021).

A continuación precisó que se deben establecer los requisitos *‘axiológicos de la responsabilidad’*: daño, culpa y nexo de causalidad. Respecto al menoscabo reseñó que está probado con: i. los hallazgos que estableció la Secretaría Distrital de Hábitat en la Resolución No. 1102 de 14 de septiembre de 2018 -el a-quo en su sentencia hizo una extensa alusión a los mismos-; ii. con las obras que directamente contrató la copropiedad; iii. como con la prueba testimonial. Así, en sentir de la falladora las obras que se intervinieron para la reparación de las zonas comunes y las que están pendientes por realizar, corresponden a deberes propios del constructor.

En lo referente a la culpa en el demandado, la juez indicó que la actividad del constructor se considera de resultado *‘en virtud de los vicios contemplados en el artículo 2060 del Código Civil por cuanto aplican*

ante una amenaza de ruina o la ruina de una construcción que tiene origen en vicios del suelo de los materiales o de la construcción misma, pues el constructor por su carácter de profesional debe conocerlos y prever su acaecimiento”, como que la actividad de construcción es peligrosa, conjunto de disertaciones que la llevaron a considerar que la demandante no tiene la carga de probar la culpa puesto que se presume.

Manifestó, sobre el nexo de causalidad, que ‘no cabe duda que el daño acaecido por el aquí demandante es consecuencia del hecho generador, al punto de afirmar que de no haber ocurrido no se hubiera generado el perjuicio cuya reparación se intenta mediante esta acción’

Cuando abordó la cuantía del perjuicio, precisó que está probado que el Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H. celebró un contrato de obra civil con un tercero para las reparaciones de la edificación, también se allegaron unas cuentas de cobro y unas facturas de venta, elementos con los que estimó que la convocante efectuó unos gastos por \$138.532.199, desestimando la objeción que al respecto formuló la sociedad demandada.

Que también se allegó -sigue el a-quo-, una cotización por \$137.373.600 por costos y material de obra para las adecuaciones que no se habían realizado conforme a lo dispuesto por la Secretaría Distrital de Hábitat, monto que hizo parte de la condena, pues *‘debe ser considerada en aplicación al establecimiento de lo contemplado en el artículo 283 CGP por cuanto no logró demostrarse por la parte demandada que no fuera una solución efectiva para subsanar lo advertido por la Secretaría del Hábitat y evitar el daño a consecuencia de esa deficiencia constructiva y que obviamente fue reconocida en la resolución de ésta’*

Denegó los perjuicios morales ya que, explicó, no se pueden reconocer para las personas jurídicas, amén de no demostrarse su causación. Por último, se pronunció sobre las excepciones de mérito, exteriorizando los argumentos por lo que en su sentir no tenían vocación de prosperidad.

LA APELACIÓN

1. Los motivos de inconformidad, presentados por la parte demandada, se sintetizan a continuación:

a. Sostiene la parte recurrente que el fallo es incongruente y extrapetita, comoquiera que en la demanda se pretendió la declaratoria de responsabilidad civil extracontractual, pero la juez declaró la responsabilidad civil del numeral 3 del artículo 2060 del C.C., cuando no había lugar a interpretar la demanda ante la claridad de líbello. Dicha circunstancia, según la apelación, también quebrantó el derecho al debido proceso de la convocada, puesto que se vio sorprendida con un asunto que no fue objeto de la litis y sobre el cual no tuvo la oportunidad de pronunciarse.

b. Que para declarar la responsabilidad civil decenal el juez se apoyó en los elementos de la responsabilidad civil extracontractual *‘violando así la prohibición de opción, pues al elegir un tipo específico de imputación debía atenerse a ese y no lo hizo’*.

c. Que no se configuran los requisitos de la responsabilidad legal establecida en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, ya que el edificio no pereció ni amenazó ruina, presupuestos que no fueron objeto de pronunciamiento en la sentencia. Incluso, para el apelante con la resolución de la Secretaría Distrital de Hábitat se demuestra que las afectaciones no eran estructurales, conclusión que también se puede predicar de la prueba testimonial.

d. Que no se probó la existencia del daño toda vez que no hay relación entre los gastos cobrados y el perjuicio alegado. Tampoco se probó que los rubros perseguidos tuvieron como sustento un perjuicio causado por la convocada.

e. Que no se probaron los presupuestos de la responsabilidad civil (se explica en extenso el reparo en el escrito digital de sustentación del recurso).

f. Que se configura la falta de legitimación en la causa por activa, pues se demandó sobre reparaciones efectuadas en bienes privados.

g. Que en el evento en que se ratifique la responsabilidad civil, la condena debe modificarse ya que las objeciones al juramento estimatorio tienen lugar, pues las sumas perseguidas no corresponden al daño probado.

2. En su réplica, la parte no apelante destacó que en la sentencia se analizaron los hechos y pretensiones de la demanda, junto con la contestación y excepciones de la contraparte; y que nunca hubo entrega de las zonas comunes. Señaló que el concepto de ruina se aplica a cualquier desperfecto de un edificio, para lo cual hizo referencia a una sentencia de la Corte Suprema de Justicia de 16 de diciembre de 1952.

CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto, según las pretensiones de la demanda y una vez superado sin inadmisión alguna el proceso de calificación inicial de tal líbello, el Conjunto Residencial Flats 7-59 H.P. aspiró, bajo el régimen de la responsabilidad civil extracontractual, a que se condenara a la

contraparte por una serie de desperfectos que se encontraron en la construcción de la edificación donde se ubica la copropiedad, dado que fue la sociedad convocada la que se encargó del proyecto de urbanización.

En sentir de la parte demandante tales falencias tuvieron su médula en los hallazgos encontrados por la Secretaría Distrital de Hábitat, y descritos en la Resolución 1102 de 14 de septiembre de 2018, como por las obras pendientes para que se cumpliera en debida forma con la entrega de la urbanización -las zonas comunes-.

Bajo ese entendido, se podría decir que en cierta medida la acción invocada -responsabilidad aquiliana-, no guardaría correlación con la situación fáctica que motivó los pedimentos procesales, habida cuenta que, en línea de principio, el caso no podría estudiarse y resolverse desde la arista de la responsabilidad que se deriva de los delitos y de las culpas -art. 2341 y ss. C.C.-. puesto que la relación jurídica que liga o ligó a las partes entraña una situación más compleja de la que tiene lugar a partir del daño que alguien causa a otro en el devenir de las actividades humanas desarrolladas en comunidad.

En efecto, en este asunto la sociedad demandada, por sana lógica, tuvo que celebrar una variada cantidad de contratos con múltiples personas particulares, negocios encaminados a la enajenación de unidades particulares con el fin de desarrollar el proyecto urbanístico que culminó con la creación y conformación de la copropiedad. Es decir, en síntesis: la relación convencional que Canales Desarrolladores Sas sostuvo con terceros en el proceso *sub judice* llevó al posterior nacimiento jurídico del Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H., entidad que se encarga, entre otros, de velar por la protección de las zonas comunes de la comunidad de propietarios, como de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica

en los inmuebles, todo con apegó a las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Por tales razones, es que la solución del diferendo no podría prevalerse de los postulados propios del régimen de ‘responsabilidad extracontractual’, -como se pretendió en la demanda-, toda vez que más allá de lo pedido, es la situación fáctica la que debe verificarse de cara desentrañar el tipo de figura jurídica de la que se debe echar mano para acudir ante la administración de justicia.

Así las cosas, y comoquiera que en la concepción contemporánea del derecho se aboga más por la protección sustancial que por la prevalencia de las formas³, máxime que actualmente el juez no es un mero operador que de modo mecánico dispensa decisiones, sino que la función primordial es la de proveer de una solución adecuada y justa a los litigios, es que en el *sub judice* se activaba en el a-quo el deber de interpretar la demanda⁴, al no haber advertido la falla en mención al inicio del proceso.

Con tales parámetros, se sigue que para poder ventilar lo acá pretendido, esto es, la indemnización derivada de eventuales falencias en la construcción de un proyecto inmobiliario, se puede acudir a diferentes tipos de acciones de diversa naturaleza y alcance, *v. gr.*, a la acción de efectividad para la garantía legal para inmuebles prevista en el Estatuto del Consumidor, o, como no, a la figura jurídica contenida en el numeral

³ Contrario a lo que sucedía en antaño, donde por ejemplo, se negaban las pretensiones de una demanda de responsabilidad porque el accionante no acudió al régimen que se subsumía al caso, por ej, contractual o extracontractual.

⁴ Precisa la Sala que el deber de interpretar la demanda, emerge, como solución excepcional, ya que no puede obviarse el derecho que tiene la contraparte a no verse sorprendida con cuestiones que no estuvo en posibilidad de controvertir. Que una demanda haya quedado formulada de manera oscura o ambigua, son las condiciones a partir de las cuales se hace indispensable una cuidadosa hermenéutica de su contenido con el fin de desentrañar su alcance y/o sus propósitos y el entendimiento que se le dé a ese líbello no puede desbordar el genuino querer del actor, eventualidad que reñiría con el carácter dispositivo del proceso civil.

3 del artículo 2060 del Código Civil -acción contra el empresario constructor-.

En resumen: lo correcto habría sido que la parte demandante hubiera invocado una pretensión acorde a los hechos que la motivaron para accionar, pero como no lo hizo, y el juez tampoco detectó esa anomalía en el proceso de calificación de la demanda o en la fijación del litigio, donde hubiera podido ajustar el destino probatorio a la situación fáctica descrita, tales falencias procedimentales conllevaron a que la falladora, al momento de dictar su sentencia, optara por percibir el litigio en el marco de la acción en comento -art. 2060 sustancial-.

Así, entonces, no se abren paso los reparos de la parte demandada, donde adujo que el a-quo desatendió el deber procesal de la congruencia y emitió una sentencia extrapetita, o que quebrantó el derecho al debido proceso de la sociedad convocada, pues lo que hizo fue desplegar sus deberes hermenéuticos para dar una solución de fondo a la controversia⁵. Además, téngase en cuenta que la sociedad demandada contó con todas las oportunidades procesales y probatorias para ejercitar su derecho de contradicción.

2. Superado lo anterior, el tribunal revocará la sentencia recurrida, para en su lugar negar las pretensiones de la demanda, toda vez que el extremo accionante no probó que los desperfectos, que en verdad existieron, tengan el alcance o potencialidad para que la edificación donde se ubica el Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H. perezca, o, en su defecto, amenace ruina, entendida la ruina como fallas en la estructura de la obra.

Y es que conforme al numeral 3 del artículo 2060 C.C., el constructor solo podrá ser hallado responsable de las *fallas* que, con el carácter

⁵ art. 42-5 cgp

superlativo de ‘vicio’, causen que la edificación perezca, o que generen la ruina de un edificio (o amenace su ruina) cuando las mismas se presenten específicamente por vicios del suelo, la construcción y/o los materiales, siempre que, en razón de su oficio (*lex artis*), aquél hubiera estado en el deber de precaverlas, esto es: tratándose de defectos previsibles que culposamente dejó de evitar, configurándose una prototípica responsabilidad profesional⁶.

En tales términos, y como lo dijo este tribunal en otra ocasión: *“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”*⁷

2.1. Entrando a verificar el contenido de los presupuestos reseñados y que abren paso a la garantía legal del constructor, se tiene que en el caso el edificio no pereció por las circunstancias descritas en la demanda, condición de la estructura que ni siquiera fue alegada en el escrito inicial;

⁶ Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041.

⁷ TSB, sentencia de 19 de julio de 2021. Radicado 001-2018-41239-05. M.P. Luis Roberto Suárez González. Providencia que en el aparte citado se hizo alusión a las Sentencias SC14426-2016 y 5 de junio de 2009 expediente 1993-08770. Doctrina reiterada en SC563-2021.

además, sería un hecho tan evidente que por lógica fácilmente podría corroborarse -el decaimiento o derrumbe total de la construcción-.

2.2. En lo que atañe a que la construcción amenace ruina en todo o en parte, es necesario hacer las siguientes consideraciones:

En el artículo 2060 del Código Civil no se definió qué se debe entender por la ruina de una construcción, vaguedad que se supera con lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, cuando consideró que:

*“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”.*⁸ (Se subraya).

A lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia se debe sumar lo destacado por este tribunal en la sentencia citada *ut supra*: “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”.

⁸ Sentencia SC2847 de 2019. Radicado 41001-31-03-002-2008-00136-01. M.P. Margarita Cabello Blanco.

Con soporte en lo destacado, y contrario a lo afirmado por la parte *no-apelante* en el escrito de réplica, se tiene que el concepto de ruina o amenaza de ruina descrito en el artículo 2060 del Código Civil, está ligado al hecho de que la estructura construida por el empresario tenga una afectación de tal magnitud que afecte seriamente los elementos estructurales de la edificación.

Ahora bien, la estructura *‘es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales’*. (art. 4 Ley 400/97), de allí que sea razonable asumir que la garantía decenal del Código Civil cobija a las partes de una edificación que resultan fundamentales para su firmeza. Y es que es claro que la garantía de diez años se justifica en la medida en que es deseable que las construcciones no presenten falencias que en el corto o mediano plazo amenacen su estabilidad, esto es, los desperfectos que comprometan las partes esenciales de la obra.

2.3. Ya en el caso concreto, si bien es cierto que el juez, ni las partes, son expertos en determinadas áreas del conocimiento, como lo es el campo de la arquitectura o de la ingeniería, para lo cual es pertinente que determinado litigio se nutra de conceptos especializados, no obstante para el caso, dadas sus propias particularidades, no se necesitaba de una amplia cognición o intelecto para percatarse de que las afectaciones invocadas en la demanda no corresponden a fallas en la estructura del Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H., por lo que no puede condenarse civilmente a la convocada en aplicación de la garantía legal prevista en el numeral 3 del artículo 2060 del C.C.

En efecto, en la demanda se detalló una considerable cantidad de falencias constructivas que hicieron parte de los hallazgos de la

Secretaría Distrital de Hábitat en la Resolución 1102 de 14 de septiembre de 2018, estos son:

*“De la terraza: a) Reparación y Limpieza del piso en tableta del costado norte, b) fisuras en muros de fachada y remates con acabado en Graniplast; Del punto Fijo Central, a) resanes en desportillos del piso 7 a terraza (humedad en muro); De los halles de circulación: a) manejo de entrada de aguas lluvias b) Cambio de lámina drywall frente al apartamento 714; Del piso 1 parqueaderos a) Finalización del resane de fisuras del piso en el área de estacionamientos; Punto fijo norte: A nivel terraza, humedad en base de muros oriental y norte; Punto fijo central: Protección de caja de instalaciones eléctricas reubicadas al exterior, por requerimiento del equipo de ascensores; y Drenaje central del piso de estacionamientos.”*⁹

De ese catálogo de desperfectos, la Sala no observa de qué manera esas circunstancias obedezcan a aspectos que afecten los elementos utilizados en la edificación de la copropiedad y que sean fundamentales para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales. En otras palabras: imperfecciones tales como reparación de la terraza, fisuras en la fachada, resanes, manejo de aguas lluvias, la existencia de humedades, cobertura de las instalaciones eléctricas o inconsistencias en el drenaje del piso en los parqueaderos, aunque son elementos que componen la copropiedad, resulta complejo determinar que están comprometiendo la estructura fundamental de los edificios, puesto que no cumplen una función primordial en la base de la edificación.

Así, se repite, aún a riesgo de fatigar e incurrir en repeticiones, son los cimientos de la estructura, el soporte medular de la edificación y del proceso constructivo, lo que genera el deber de reparar en atención a la garantía legal en cabeza del empresario constructor, pero las fallas enunciadas en la demanda, que se presentaron pues así lo estableció el ente distrital, no tienen el carácter que permita clasificarlas como de la

⁹ Página 46 del archivo ‘01Principal_Fls.1-258’.

estructura de los edificios donde está ubicado el Conjunto Residencial Flats 7-59 P.H., habida consideración que no toda irregularidad, anomalía o desperfecto en la construcción del edificio se enmarca dentro de esa garantía.

3. Así las cosas, no está probado que los desperfectos que identificó la Secretaría Distrital de Hábitat amenacen la ruina de la construcción, o que se haya presentado una condición ruinoso extendida a su estructura. Por tanto, la pretensión indemnizatoria que la parte actora soportó en las falencias evidenciadas en la Resolución No. 1102 de 14 de septiembre de 2018 y que solucionó directamente contratando a la sociedad Imapro Sas¹⁰, como los supuestos arreglos faltantes -que fueron los parámetros de la condena en la sentencia de primera instancia-, no podían subsumirse en la acción prevista en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

En razón de lo destacado se evidencia que la juez de primera instancia no analizó la norma que vía interpretación judicial adjudicó al *sub lite*, para verificar si los supuestos del artículo 2060 civil se ajustaban al caso concreto, ya que simplemente se limitó al estudio de los requisitos generales de la acción civil de responsabilidad.

4. Recapitulando: la parte actora formuló erradamente sus pretensiones, cuando intentó que el diferendo se solucionara bajo los postulados de la responsabilidad que parte de los delitos y de las culpas, falencia del líbello que obligó a la falladora a interpretar la demanda y adecuar la situación de hecho a la figura del artículo 2060 del Código Civil, hermenéutica que el extremo demandante aceptó, pues no presentó recursos en contra de la sentencia de primera instancia. Ahora, como las deficiencias en el proceso de construcción no afectaron la estructura de la obra, noción que

¹⁰ Si se observa el objeto del contrato de obra se circunscribió primordialmente a la impermeabilización de zonas comunes en terraza y muros perimetrales. Ver objeto del contrato páginas 105 a 107 del archivo '01Principal_Fls.1-258'.

se extiende al término ruina o amenaza de ruina, a lo que se suma que la edificación no ha perecido, son el conjunto de circunstancias que motivan la revocatoria del fallo impugnado, para negar las pretensiones de la demanda, comoquiera que no se probaron los presupuestos para que se abra paso la garantía del constructor respecto de la edificación que levantó.

5. En razón de lo discurrido se revocará la sentencia de apelada, lo que releva a la Sala del estudio de los otros argumentos que soportan la apelación. Ante los resultados del recurso y por aparecer causadas, se impondrá condena en costas de ambas instancias a cargo de la parte demandante.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia apelada, proferida el 27 de septiembre de 2022 por el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá, y en su lugar, **RESUELVE: 1°. NEGAR** las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión. **2°. CONDENAR** en costas de ambas instancias a la parte demandante. El magistrado sustanciador fija como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$2.000.000. Liquidense (art. 366 Cgp).

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

Los Magistrados,

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

ÓSCAR FERNANDO YAYA PEÑA ÁNGELA MARÍA PELÁEZ ARENAS

Radicado: 11001 3103 027 2020 00448 01

Firmado Por: