

Exp. 11001-30-030-31-2011-00324-02

TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL / INDEMNIZACION PERJUICIOS IRROGADOS POR LAS IMPERFECCIONES EN LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE / DETERMINACION DE LA ACCION SUSTANCIAL SOBRE LA CUAL VERSA EL LITIGIO / RESPONSABILIDAD POR RUINA O DEFECTOS DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS / ACCIONES JUDICIALES INSTITUIDAS PARA PERSEGUIR LA INDEMNIZACION DE DAÑOS POR DEFECTOS DE CONSTRUCCION / ACCIONES CONTRACTUALES / LA GARANTIA DECENAL / TASACION DE PERJUICIOS: DAÑOS PATRIMONIALES –DAÑOS EXTRAPATRIMONIALES (MORAL-VIDA DE RELACION).

COPIA DEL TEXTO DE LA PROVIDENCIA

República de Colombia



Tribunal Superior
Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil

Magistrada Ponente
NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Bogotá D.C., catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Discutido en Salas de Decisión Virtual celebradas el 17 de julio, 28 de agosto y 11 de septiembre de 2020, siendo aprobado en la última sesión.

Ref.: Exp. 11001-30-030-31-2011-00324-02

Se decide el recurso de apelación interpuesto por ambas partes frente a la sentencia dictada el 18 de septiembre de 2019, por el Juzgado 46 Civil del Circuito de

Bogotá, dentro del proceso de responsabilidad civil promovido por Alexander Rodríguez Flórez contra Constructora Parque Central S.A. y S.I. Sistema Integral Inmobiliario S.A.

I. ANTECEDENTES

1. Las pretensiones y el sustento fáctico.

El actor instauró demanda de responsabilidad civil extracontractual contra las entidades convocadas para reclamar la indemnización de los perjuicios sufridos, en razón de las imperfecciones presentadas en un apartamento construido por aquéllas; en consecuencia, pidió condenar a sus contendoras a indemnizarle los perjuicios materiales irrogados, en la modalidad de daño emergente (consolidado: \$215.154.675.00 y futuro: \$4.140.000.00) y lucro cesante (consolidado: 157.868.462.00), como también los extrapatrimoniales (morales: 50S.M.L.M.V.; daño a la vida de relación: 25 S.M.L.M.V.), debidamente indexada la condena impuesta por el agravio material.

Fundó tales súplicas en la situación fáctica que se sintetiza, así:

1. El 9 de marzo de 2007, la Constructora Parque Central S.A. presentó a S.I. Sistema Integral Inmobiliario S.A. una oferta mercantil para la construcción del Proyecto Inmobiliario Plaza 39, la cual fue aceptada mediante la orden de servicio P39-028-07.

2. En la cláusula primera de la oferta se estipuló que el destinatario se obligaría para con el oferente a entregar los estudios técnicos, arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, telefónicos y de ventilación, así como todos los diseños necesarios para la ejecución total de la construcción del proyecto Plaza 39.

3. El 20 de octubre de 2008, el señor Alexander Rodríguez Flórez compró a Hernando Cardozo Luna y Catalina Cardozo Ordoñez el apartamento 325, con su

respectivo depósito y garaje, del Proyecto Plaza 39 Propiedad Horizontal, ubicado en la calle 39 N° 7-40 de la ciudad de Bogotá, por el precio de \$197.000.000.

4. La entrega del inmueble se efectuó el 4 de septiembre del mismo año, según consta en la respectiva acta de entrega.

5. Sin haberse cumplido un mes de la entrega, se presentaron filtraciones en el techo, las cuales ocasionaron daños en la alfombra, el gimnasio y la alcoba principal. Esta situación fue informada de inmediato a S.I. Sistema Integral Inmobiliario.

6. Mediante comunicado del 5 de noviembre de 2008, Sistema Integral Inmobiliario S.A., por conducto del arquitecto David Sanjuán, reconoció las filtraciones de la placa superior del inmueble y los daños ocasionados a los bienes del señor Rodríguez, manifestando que procedería a corregir la impermeabilización y a retirar y reinstalar el acabado del piso.

7. S.I. Sistema Integral Inmobiliario S.A. se demoró cinco meses en realizar obras superficiales, tales como aplicación de resanes y pintura en los lugares que presentaban filtraciones, las cuales no resolvieron el problema.

8. Las labores estéticas efectuadas por Sistema Integral Inmobiliario fueron insuficientes, por lo que el propietario del apartamento informó a la empresa sobre la existencia de grietas, manchas, filtraciones y humedad.

9. Sistema Integral volvió a ejecutar obras superficiales sin resolver el problema de filtración en la placa superior, razón por la cual el 16 de octubre de 2009 el dueño del inmueble la requirió nuevamente para que realizara una reparación definitiva.

10. Una vez más, la sociedad constructora hizo reparaciones meramente estéticas, sin ejecutar las medidas requeridas para poner fin a los problemas de filtración.

11. Como consecuencia de lo anterior, se produjo un gran represamiento de agua en el techo de la habitación, al punto de amenazar con romper la placa, viéndose el propietario del apartamento obligado a taladrar orificios para propiciar la caída del líquido, todo lo cual generó un escenario decadente y nocivo para la salud de los residentes.

12. Luego de cuatro intervenciones superficiales en la placa superior del apartamento por parte de Sistema Integral Inmobiliario, el 15 de abril de 2008 el comprador volvió a informar a esa entidad acerca de las deficiencias de construcción que seguían generando filtraciones y le ocasionaban daños patrimoniales y extrapatrimoniales.

13. El 18 de mayo la sociedad le manifestó: *“La placa superior de la habitación presenta marcas de filtración en un área aproximada de 1.50 m² y perforaciones de taladro (...) El muro blanco contiguo presenta marcas de humedad (...) La placa superior del estudio presenta una mancha en un área aproximada de 40 cm² y unas manchas de agua que rodaron por la pared posterior, lo cual indica que puede haber alguna filtración”.*

14. Por cuanto el propietario realizó modificaciones en el inmueble, la empresa solicitó el concepto de un experto para que informara sobre la posible incidencia de tales obras en el problema de filtración, frente a lo cual el profesional contratado refirió: *“(...) el izaje y la ejecución de la obra en el sistema que está propuesto no tiene afectación estructural sobre el sistema estructural actual en el que se encuentra edificada dicha construcción. Además los cielos rasos y muros falsos que se instalarán en dicho apartamento no generan mayor peso a dicha estructura, por ser un sistema de obra liviano y de fácil ejecución”.*

15. En concepto técnico del 29 de noviembre de 2010 se indicó:

- En el primer nivel (piso 3) se hallaron humedades en la totalidad de los antepechos y dinteles de las ventanas, estas humedades comprometen los acabados de pañete, estuco y pintura, siendo más notorio en los antepechos, pues los guarda escobas de madera también

se encuentran afectados y han comenzado a presentar hongos lo cual es un signo de inicio de pudrición.

- En el segundo nivel además de las humedades que se presentan en las ventanas (dinteles y antepechos), que también comprometen los acabados de pañete, estuco y pintura y guarda escobas de madera, existen además filtraciones de agua proveniente de la terraza que sirve como cubierta al apartamento.

- Estas filtraciones han generado un grave deterioro de los cielos rasos de la alcoba principal y área del estar, con sus respectivas consecuencias en los acabados de muros en los que la pintura se encuentra en mal estado así como los pisos de madera.

- Por lo anterior, hace que el apartamento en este momento no se encuentre en condiciones de habitabilidad, pues esta condición ha hecho que se tengan que abandonar los espacios de la alcoba y el estar del segundo nivel, quedando reducido el espacio del apartamento a la sala comedor del primer nivel.

16. Con relación a la filtración de agua de la terraza de la cubierta, el aludido concepto indicó:

- No se realizaron las pendientes convenientes para encausar el agua hacia los sifones de piso, lo que podría estar generando represamientos en distintas áreas de la terraza que posteriormente se filtra hacia el interior del apartamento.

- Los sifones de piso no fueron sellados convenientemente, dejando espacios entre la pared externa del sifón de PVC y el concreto de la torta superior del entrepiso.

- La placa de contrapiso en la terraza no fue impermeabilizada de forma conveniente, ya sea porque no se utilizaron productos de buena calidad como mantos, (fiber glas) o porque hubo descuido de los operarios en el momento de la ejecución de los trabajos, lo que ha generado esta situación.

- La filtración de agua por la terraza de la cubierta está ocasionando la oxidación de los aceros de la torta superior e inferior como las viguetas, lo que podría estar comprometiendo la estabilidad de la construcción.

17. En lo que respecta a las intervenciones realizadas por S.I. Sistema Integral Inmobiliario, en el referido concepto se concluyó: *“Sus acciones se han limitado a la aparición de silicona alrededor de los marcos de las ventanas y a resanar el cielo raso con estuco y pintura, y últimamente a la aplicación de pasta bituminosa por la parte de debajo de la placa, sin profundizar en las verdaderas causas del problema”*.

18. El 27 de abril de 2011 el señor Alexander Rodríguez informó a Sistema Integral Inmobiliario acerca del incremento de las filtraciones y afectaciones, esperando una solución efectiva y definitiva para poder descansar, habitar dignamente y disfrutar el inmueble adquirido.

19. A la fecha de presentación de la demanda las deficiencias en la construcción no habían sido reparadas, encontrándose el apartamento en condiciones inhabitables, inseguras e insalubres que afectan la integridad psicofísica de su propietario y su menor hijo.

2. Las contestaciones de la demanda.

2.1. La demandada constructora Parque Central S.A. se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva, inexistencia de la obligación de responder, los posibles defectos no amenazan ruina ni son de tal condición que impidan la finalidad del inmueble, y “exoneración de responsabilidad”. [Folio 332]

2.2. Sistema Integral actuó de similar manera, formulando las defensas de falta de legitimación por pasiva, ausencia del derecho reclamado, prescripción, inexistencia de perjuicio, culpa de la víctima y hecho de un tercero. [Folio 325]

3. La sentencia de primera instancia.

Declaró la responsabilidad civil y solidaria reclamada por el actor frente a las convocadas y tuvo por infundadas las excepciones por ellas propuestas, salvo las tituladas “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “ausencia del derecho reclamado”, “prescripción”, “inexistencia de perjuicio”, “culpa de la víctima” y “el hecho de un tercero”; en consecuencia, las condenó a resarcir a su contendor el daño emergente irrogado, en cuantía de \$2.827.153.00 y negó la indemnización ambicionada de los demás perjuicios.

Esas determinaciones las adoptó soportada, en lo medular, en las consideraciones siguientes:

El demandante está legitimado en la causa por ser el propietario del apartamento en cuestión, como lo acreditó con la escritura pública y el respectivo certificado de libertad; además, aunque compró el bien a unos terceros -Hernando y Catalina Cardozo-, ello no lo deslegitima para ejercer la acción, según lo asentó la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 26 de julio de 2019.

Las accionadas también están habilitadas para resistir la acción, en virtud de ostentar la condición de gerente del proyecto y constructora del mismo, conforme lo evidencia la oferta, el acta de entrega y lo corroboró el ingeniero Ángel David Sanjuan en su declaración.

La responsabilidad del constructor está regida por el artículo 2060 -numeral 3º- del Civil y, en el caso concreto, si bien existió un contrato de administración delegada entre las codemandadas, existe solidaridad entre ellas, de acuerdo con la citada jurisprudencia.

Los elementos de la responsabilidad analizada están probados, habida cuenta que los registros fotográficos, videos y experticias muestran el daño alegado; los correos electrónicos, el acta de entrega, el dictamen pericial, los conceptos técnicos evidencian la culpa como también el nexo causal, más no acreditan una causa extraña (culpa víctima ni hecho de un tercero) que provoca la ruptura de aquel.

No hay prueba del perjuicio causado, excepto del daño emergente ya que fueron aportados diferentes recibos que soportan los gastos en que el demandante incurrió por la compra de materiales de construcción para la época en que se presentaron las filtraciones, cuyo costo ascendió a \$2.827.153.00.

4. La apelación del fallo.

La sentencia fue impugnada tanto por el demandante como por las demandadas.

4.1. El actor se mostró inconforme con la tasación de los perjuicios pues, según su parecer, en el expediente hay prueba de las erogaciones dinerarias que sufragó por la falta de idoneidad y calidad del inmueble. De igual modo, estimó que se demostró la consolidación de un lucro cesante por valor de \$157.868.462, correspondiente a las pérdidas económicas que sufrió al no poder habitar tranquilamente el apartamento.

Con relación al daño moral y a la vida en relación, indicó que no pueden determinarse por pruebas directas, pues solo son susceptibles de valoración mediante el *arbitrium iudicis*, tal como lo ha explicado la jurisprudencia.

4.2. Ambas demandadas limitaron sus reparos concretos en similares razones, las cuales pueden resumirse en los siguientes puntos:

- No hay legitimación en la causa por pasiva porque no fueron quienes celebraron el contrato de compraventa del inmueble con el demandante.

- El artículo 2350 del Código Civil trata sobre los daños ocasionados por la ruina de un edificio, pero esa norma no rige el caso en estudio porque se trata de una obra nueva y no de una edificación que amenace desplomarse por falta de cuidados o vicios de construcción.

- La acción aplicable era la redhibitoria del contrato de compraventa por los vicios ocultos de la cosa vendida, la cual prescribe en un año contado desde la entrega

real del inmueble. Como la demanda se presentó más de dos años después de haber sido entregado el inmueble al demandante, la acción se encuentra prescrita.

- No se probaron los elementos de la responsabilidad reclamada y, en todo caso, no se demostraron los perjuicios señalados por el actor.

II. CONSIDERACIONES

Agotada la etapa de sustentación del recurso de apelación y al no existir vicios que configuren nulidades, es procedente definir la segunda instancia mediante sentencia de mérito, para cuya labor esta sede resolverá sin limitaciones, como lo ordena el inciso segundo del artículo 328 del Código General del Proceso, dado que ambas partes apelaron.

1. El tipo de acción que rige el caso.

La acertada calificación del instituto jurídico que regula la controversia es indispensable porque de ella depende la selección de los elementos estructurales que deberán ser demostrados para la prosperidad de las pretensiones o, en su defecto, de las respectivas excepciones.

Para poder delimitar el tema de la prueba y abordar los supuestos fácticos de la prescripción y de la legitimación en la causa hay que establecer previamente cuál es la acción sustancial sobre la cual versa el litigio, pues la responsabilidad contractual y la extracontractual tienen términos extintivos diferentes, y la legitimación que emana de cada una de ellas involucra a sujetos distintos.

Así fue reiterado recientemente por la jurisprudencia, al precisar que en virtud del postulado de la prohibición de opción ni las partes ni el juez pueden adecuar la controversia al tipo de responsabilidad que se les antoje, porque nuestro ordenamiento

de derecho privado estatuye una innegable división de regímenes que no puede desconocerse bajo ningún pretexto, toda vez que ello conduciría a derogar todas las previsiones alusivas al régimen de los contratos, vulneraría la autonomía de la voluntad de las personas y socavaría la imperatividad de las normas que integran el subsistema de la responsabilidad por los delitos y las culpas.

En el régimen contractual, *«la obligación emana de un vínculo jurídico de carácter particular y concreto conformado previamente por los contratantes. La fuerza de ley que tiene el contrato ata a los contratantes, por lo que esa relación sustancial no puede ser desconocida mediante la invocación de las normas de carácter general, impersonal y abstracto que conforman el régimen de la responsabilidad extracontractual. (...) De no ser por la prohibición de elección entre uno u otro régimen se destruiría la fuerza vinculatoria de los contratos privados, con lo que el artículo 1602 del Código Civil pasaría a ser letra muerta»*.¹

De igual modo, *«la forma de indemnizar los daños en uno u otro régimen es completamente distinta, por lo que ni los contratantes pueden incumplir el vínculo particular que los ata cuando han prefigurado el alcance y los límites de esa indemnización, en caso de que ello sea jurídicamente admisible; ni los miembros de la relación jurídica-sustancial de carácter extracontractual pueden limitar su responsabilidad aduciendo causales eximentes de tipo contractual que carecen de fuerza vinculante frente a las previsiones legales imperativas. (...) La prohibición de opción entre ambos regímenes está justificada por la imposibilidad de limitar o extender el alcance de la indemnización cuando ello está proscrito por las normas del régimen general de la responsabilidad extracontractual, pero también por la imposibilidad de desconocer la fuerza obligatoria del contrato cuando no hay ley que lo impida»*.²

La anterior distinción, claro está, se impone para las situaciones en las cuales la clasificación de la acción dentro de uno u otro régimen no ofrece dificultades:

«En el nivel de diferenciación entre la responsabilidad contractual y la extracontractual hay casos de fácil caracterización. El incumplimiento de un contrato de compraventa no tendría por qué ser clasificado dentro del régimen general de la responsabilidad extracontractual. Y las lesiones sufridas por un peatón que es atropellado por un vehículo automotor no tendrían por qué ser clasificadas dentro del régimen de los contratos. En esos

¹ *Ibídem*

² *Ibid.*

casos la elección entre uno u otro instituto no plantea dificultades pues la diferenciación se capta a simple vista.

(...) En el momento en que no es posible hacer esta identificación y diferenciación porque el caso concreto plantea características que desbordan a uno u otro régimen, se impone la necesidad de prescindir de esa distinción para entrar a caracterizar el instituto jurídico particular, que no forma parte de uno u otro régimen pero tampoco puede ser una mezcla o confusión de ambos».³

Es innegable que la creciente complejidad de la realidad social rebasa las clasificaciones previstas originalmente por un legislador que sólo pudo vislumbrar las situaciones que se daban en su entorno social. Por ello, cuando no es posible encuadrar la solución del caso en uno u otro régimen de responsabilidad, la controversia debe resolverse atendiendo los rasgos particulares delimitados por las normas que describen los supuestos de hecho en los cuales se sustentan las pretensiones.

Así ocurre en el caso materia de análisis, el cual se rige por disposiciones específicas que impiden circunscribir el debate jurídico exclusivamente en uno de los regímenes tradicionales de la responsabilidad, pues al respecto la jurisprudencia ha señalado que es indiferente la fuente obligacional que vincula a los empresarios de la construcción con los propietarios de las viviendas que sufren daños o averías por defectos de la edificación.

2. La responsabilidad por ruina o defectos de construcción de edificios.

«En el derecho romano –explica TRIGO REPRESAS–, el vecino de un edificio que amenazara derrumbarse tenía derecho de exigir del propietario de éste la cautio damni infecti, en cuya virtud el dueño del edificio ruinoso debía asegurar el pago de los daños y perjuicios de su caída si ésta se produjese, y emplazado a otorgarla, si no la daba se le entregaba al presunto perjudicado la posesión de la cosa que amenazaba producir el daño». Se trataba

³ Ibid.

de una acción con una doble finalidad: prevenir el daño posible por la ruina de un edificio y asegurar el resarcimiento de ese daño una vez producido.⁴

Las legislaciones del siglo XIX no prohijaron esa acción, pues entregar al perjudicado la posesión de la cosa amenazante de ruina era una solución excesiva y alejada de los principios inspiradores de las codificaciones modernas. En su lugar, se establecieron acciones de carácter policivo, encaminadas a prevenir los daños que los edificios, casas y templos pudieren causar a sus vecinos o a los peatones por el deterioro que el transcurrir del tiempo haya causado en su estructura; y otras acciones de naturaleza indemnizatoria.

Nuestro ordenamiento jurídico consagró una acción posesoria especial (artículo 988 del Código Civil) de carácter policivo para conminar al dueño del edificio ruinoso a demolerlo o repararlo, dependiendo de su estado de deterioro. De igual modo, el artículo 8 del Decreto 1469 de 2010 (compilado por el Decreto 1077 de 2015) impone a los alcaldes la obligación de declarar, de oficio o a petición de parte, el estado de ruina de la edificación y ordenar su demolición parcial o total.

Adicionalmente, procede la acción para la protección de los derechos colectivos reconocidos en los literales l) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, correspondientes a los de «*seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente*», y la obligación de realizar «*las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes*», procurando la adopción de las medidas pertinentes.

Asimismo, la ley sustancial civil estableció dos acciones de responsabilidad patrimonial contra el dueño del edificio para obtener el pago de los perjuicios que ocasione su ruina: la primera de ellas (artículo 2350) por haber omitido las reparaciones necesarias o por haber faltado al cuidado de un padre de familia; y la segunda (artículo 2351) si la ruina del edificio proviene de un vicio de construcción,

⁴ Félix Trigo Represas y Marcelo López Mesa. Tratado de la responsabilidad civil. Tomo III. Buenos Aires: La Ley, 2008. 469.

caso en el cual la norma remite a la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2060.

La situación prevista en el artículo 2350 no es más que un tipo casuista de responsabilidad por culpa, pues exige que los daños se hayan ocasionado por negligencia u omisión del dueño en la realización de las reparaciones necesarias, o por haber faltado a sus deberes de cuidado. Si no existiese esa norma, de todas maneras, el caso se enmarcaría indiferentemente en las situaciones generales reguladas por el artículo 2341.

En cambio, la responsabilidad señalada en el artículo 2351 prescinde del elemento subjetivo, toda vez que remite directamente a las obligaciones emanadas del incumplimiento del contrato de confección de obra, las cuales, por pertenecer al régimen contractual tradicional, son eminentemente de resultado, tal como lo previene la regla pertinente:

«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 2057 inciso final».

En ninguna parte de la citada disposición se requiere la prueba de la violación de los deberes de cuidado por parte del empresario de la construcción. Basta, para la configuración de esta responsabilidad, que el constructor o sus empleados hayan tenido el deber de conocer los vicios en razón de su profesión.

En ambos casos, el ingrediente normativo definitorio es la ruina total o parcial de la construcción, lo que conduciría a pensar que no es cualquier daño menor el que amerita el ejercicio de tales acciones sino, únicamente, un deterioro de graves proporciones que torne inminente su desplome o destrucción y ponga en grave peligro

las vidas humanas. Así se desprende de las definiciones que ofrece el artículo 2.2.6.7.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015:

«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 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».

La doctrina, sin embargo, ha aclarado que las acciones consagradas en el régimen de responsabilidad extracontractual por los daños ocasionados por las averías de un edificio no sólo son aplicables a los estados de “ruina” en sentido estricto, sino que también son extensibles a situaciones de menor gravedad que de otro modo quedarían sin tutela judicial por ausencia de norma que las regule.

«El concepto de ruina no debe identificarse con la destrucción o derrumbamiento en todo o en parte de la construcción, sino que ésta se configura con cualquier alteración o defecto determinante de daño a terceros y el concepto de edificio debe tomarse en sentido amplio, como equivalente a construcción, no requiriéndose que se trate de un edificio de varios pisos o de propiedad horizontal».⁵

En un sentido similar, con relación a los artículos 2324 y 2003, regla 3ª del Código Civil Chileno (correspondientes a los artículos 2351 y 2060, regla 3ª del estatuto civil colombiano) se ha explicado que *«los daños sufridos a consecuencia de la ruina o defectos de construcción por quien encargó la obra y los que afectan a un vecino o a terceros en general, están sujetos esencialmente al mismo estatuto de responsabilidad».⁶* (Subrayas por fuera del texto original)

⁵ Félix Trigo Represas y Marcelo López Mesa. Tratado de la responsabilidad civil. Tomo III. Buenos Aires: La Ley, 2008. 469.

⁶ Enrique Barros Bourie. Tratado de responsabilidad extracontractual. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2006. P. 771.

Apuntando a la misma tesis, se ha anotado: «(...) es esencial que el daño provenga de la caída de los materiales incorporados al edificio, de los materiales que lo forman o constituyen; sólo entonces hay ruina. De ahí que la caída de una teja, de una cornisa, de un balcón, de un trozo de mampostería, de una chimenea o de cualquier otro material incorporado al edificio, por insignificante que sea, constituye una ruina que hace aplicables los artículos 2323 y 2324 [correspondientes a los artículos 2350 y 2351 de la legislación civil nacional]».⁷

En la misma dirección, apunta la doctrina nacional:

«Los artículos 2060 y 2351 del Código Civil solo hablan de los daños que sean causados por la ruina de una edificación. Queda por resolver el problema de los daños que no provienen de una ruina o la amenaza de ella; tal, por ejemplo, unas escaleras que sin amenazar con derrumbarse presentan un defecto de construcción que las haga inservibles, o que por su causa produzcan daño a terceros. Antes de las modificaciones realizadas por el legislador francés, y ante el mismo problema planteado, la jurisprudencia y la doctrina de aquel país habían resuelto que “en aras de la simplificación, era sin duda preferible considerar que los artículos 1792 y 2270 se aplicaran conjuntamente a todos los trabajos inmobiliarios y a todos los órdenes sin amarrarse a los términos “edificio” y “pérdida” del artículo 1792. Las pérdidas y defectos de todas las obras serían sometidos a las mismas reglas. (...)»

La ley de 1978, ya citada, zanjó cualquier discusión y hoy día puede decirse que en el derecho francés todo daño proveniente de un vicio de construcción hace responsables a los constructores.

No vemos por qué en el derecho colombiano no pueda hacerse extensiva la garantía a daños diferentes a los de la ruina. La voluntad del legislador al consagrar la garantía decenal es la de obligar a los constructores a edificar en forma adecuada. Piénsese, así mismo, que la mayoría de los defectos de construcción solo se pueden percibir al cabo de los años y, por tanto, prácticamente le es imposible al comprador o al dueño del edificio detectar los defectos de construcción que, en cierta forma, son imperceptibles al momento de la recepción de los trabajos, o durante los primeros meses posteriores a la entrega.

Sin embargo, creemos que el vacío legal no tiene mucha importancia, por cuanto nuestro artículo 2060 habla de que la garantía decenal es aplicable si el edificio “perece o amenaza ruina”. Esto quiere decir que cualquier defecto de construcción que haga eventual la producción de un daño debe considerarse amparado por la norma. Si, por ejemplo, el desnivel de un piso hace que el agua lluvia se precipite sobre una de las habitaciones, la responsabilidad del constructor existirá ante la amenaza de que las aguas lluvias produzcan el deterioro de la construcción interior o de sus accesorios. En conclusión, podemos decir que la

⁷ Arturo Alessandri Rodríguez. De la responsabilidad extracontractual en el derecho civil chileno. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2011. p. 307.

garantía decenal de los artículos 2360 y 2351 del Código Civil es aplicable a todos los daños provenientes de un vicio en la construcción, independientemente de que haya ruina».⁸

Tales disposiciones son aplicables, según lo ha precisado la jurisprudencia, a relaciones extracontractuales y contractuales, y legitiman por pasiva tanto a los constructores como a quienes posteriormente comercializan el inmueble:

«El evidente auge de la construcción de inmuebles y la existencia de normas que regulan específicamente su desarrollo así como las obligaciones y parámetros técnicos a seguir, y la especialización de roles al interior de esa actividad que permite identificar sujetos distintos del constructor, tales como promotores inmobiliarios, dueños de la obra, vendedores, gerentes de proyecto, financiadores, arquitectos, ingenieros de suelos, ingenieros calculistas, diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, e interventores o supervisores técnicos, entre otros, ha determinado que cuando dichos bienes presenten deficiencias, sean diversas las opciones del adquirente para reclamar su protección en relación con los varios intervinientes.

De ese modo, en relación con el vendedor, el comprador de la vivienda puede denunciar la presencia de vicios ocultos o redhibitorios y perseguir la rescisión de la venta, la disminución proporcional del precio o la indemnización de los perjuicios causados (arts. 1917 y 1918 C.C.), la resolución o rebaja del importe acordado tratándose de compraventa mercantil (arts. 934 y 397 C. Co.).

Respecto del constructor también puede denunciar el incumplimiento de las normas técnicas especiales relativas a la idoneidad, calidad y seguridad del bien ante las autoridades administrativas competentes para que sean impuestas las sanciones correspondientes, o solicitar la efectividad de la garantías de eficiencia y calidad, cuya protección procura el Estatuto del Consumidor y el artículo 78 de la Constitución Política, que consagra en beneficio del consumidor la exigencia de la «calidad de bienes y servicios».

A los otros sujetos que participan en el proceso constructivo puede atribuirles la obligación de reparar los daños causados con su conducta, la cual es independiente de la que recae sobre la persona que, en definitiva, está a cargo de todo el proceso constructivo, frente a quien, ninguna de esas actuaciones impide perseguir el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por vicios en la construcción, previa declaración de su responsabilidad civil, regulada únicamente por el numeral 3º del artículo 2060 y el canon 2351 del ordenamiento sustantivo de esa especialidad.

(...) si una persona natural o jurídica se encarga de la construcción de bienes raíces y una vez edificados procede a venderlos, él también es responsable en los términos del numeral 3º del artículo 2060, de los daños que se causen al comprador en caso de que la cosa perezca o amenace ruina total o parcialmente en los diez años siguientes a su entrega, siempre que tal situación obedezca a vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.

⁸ Javier Tamayo Jaramillo. Tratado de responsabilidad civil. t. i. Bogotá: Legis, 2011. p. 1368.

Tal es el caso del demandado, quien luego de construir las unidades habitacionales de la Urbanización Ipanema procedió a su enajenación, por lo que la responsabilidad derivada de la actividad de la construcción, se rige por lo estatuido en esa previsión normativa, de ahí que al concluirse por el sentenciador de la segunda instancia que era esa la llamada a regir la controversia, no incurrió en la transgresión que le endilgó el casacionista por aplicación indebida de dicho precepto».⁹

Asimismo, están legitimados por activa tanto los compradores iniciales del inmueble como los subadquirentes:

«...en lo que respecta al cuestionamiento del censor relacionado con la indebida aplicación de esa misma disposición y la falta de aplicación del artículo 2351 de la ley sustantiva civil frente a la relación jurídica sustancial existente entre el demandado y la actora Norma Graciela Peralta Laiseca, en virtud de su condición de sub adquirente del inmueble, la Sala encuentra que tal desacierto tampoco halló configuración.

-

Si bien el canon 2060 alude a la responsabilidad contractual del constructor y el 2351 a la extracontractual, tipos que difieren según el deber de reparar los daños inferidos provenga del incumplimiento de las obligaciones singulares y concretas adquiridas por razón de su actividad, o dimanen de la transgresión del deber general de no causar daños a los demás, en este asunto no existía limitación alguna para que la señora Peralta Laiseca encaminara sus pretensiones por la primera de dichas vías.

Lo anterior, porque aunque es cierto que ella no le compró directamente a Marco Tulio Díaz Serrano la casa localizada en la Calle 8C No. 39-64 del conjunto residencial Ipanema, sino que la adquirió por venta que de la misma le hicieron Jairo Polo Salcedo y María Consuelo Díaz, quienes a su vez recibieron el derecho de dominio de Jaime Enrique Duarte Espinel, y él lo obtuvo del constructor, no solo la citada demandante es causahabiente, por acto inter vivos, del primer adquirente, sino que junto con el inmueble éste le transmitió la garantía contractual que, por mandato de la ley, es otorgada por el constructor, consistente en que el bien no perecerá o amenazará ruina dentro de los diez años siguientes a su entrega.

En razón a que la aludida garantía legal está vinculada a la propiedad del inmueble, y el sub adquirente deriva su derecho del propietario inicial, por lo que es causahabiente suyo, el último comprador o dueño actual no puede considerarse un tercero que necesariamente debe demandar por vía extracontractual al constructor, al que, además, se le reclama el resarcimiento, no con fundamento en el deber general de no dañar a otro, sino con sustento en obligaciones particulares y concretas que incumplió al edificar, siendo una sola entonces, la fuente de responsabilidad demandada.

⁹ CSJ SC14426-2016 del 7 de octubre de 2016. Radicación nº 41001-31-03-004-2007-00079-01.

En ese sentido, esta Sala explicó que además de que el artículo 2060 del Código Civil no distingue entre adquirentes directos y sub adquirentes a efectos de reconocer su derecho a reclamar al empresario constructor la indemnización de los daños inferidos con la ruina o perecimiento de la edificación, «se entiende que como esa garantía se activa cuando el edificio pereciere o amenazare ruina, en todo o en parte, en los “diez años subsiguientes a su entrega”, causados por los vicios referidos, la responsabilidad del constructor durante ese lapso sigue siendo la misma, sin consideración a las mutaciones del dominio, puesto que, en últimas, por razones de seguridad se exige que los edificios se construyan con la estabilidad, solidez y la firmeza suficientes para evitar su ruina».

Y agregó el pronunciamiento citado:

Por esto, algunas legislaciones atribuyen a los adquirentes o causahabientes del dueño de la obra, en protección del interés que precisamente tienen en la construcción, lo cual trasciende a la persona misma del contratante, una pretensión autónoma contra el empresario constructor, como se hizo ver en el cargo propuesto. Pero que otras no consagren expresamente esa responsabilidad, como la nuestra, no debe seguirse que no pueda reclamarse, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la ley para el efecto, mucho más frente a hechos sensibles en la actualidad causados por el auge que ha tenido la actividad constructora y su comercialización.

Así que con independencia de otras acciones que pueda ejercitar el actual propietario del inmueble contra su vendedor, no cabe duda que tanto el dueño de la obra como aquél, según sea el caso, pueden beneficiarse de la garantía prevista en el artículo 2060, ordinal 3º del Código Civil, cuando el edificio perezca o amenace ruina en el término de diez años siguientes a su entrega, por vicios de la construcción, del suelo o de los materiales, porque se trata de una garantía indisoluble y temporalmente ligada al edificio que no desaparece por las enajenaciones que del mismo o parte de él se hagan.

Por lo tanto, como la garantía en cuestión pervive, durante cierto tiempo, al edificio, resulta claro que en el caso de ser vendido, esto igualmente involucra, mientras esté vigente, dicha garantía, pues en caso de activarse, el enajenante no podría hacerla valer por ausencia de interés. Desde luego que exteriorizados los vicios en mención, con incidencia en la estabilidad, solidez y firmeza de la edificación, quien sufriría los daños es el propietario final, de donde absurdo sería no permitirle disfrutar de esa prerrogativa, pese a ser al único que beneficia.

En consecuencia, por tratarse de una garantía legal, que cobija también los eventuales daños a terceros que no deriven ningún derecho del dueño de la obra, causados por la “ruina de una edificación”, pero únicamente cuando provienen de un “vicio de construcción”, que no del suelo ni de los materiales (artículo 2351 del Código Civil), debe seguirse que siempre que se enajene un edificio o parte de él, la garantía en cuestión se transfiere automáticamente, para ser reclamada en el caso de que el edificio pereciere o amenazare ruina.

No se trata, por supuesto, de la transmisión de un derecho, como el de resarcimiento, sujeto a las normas de la cesión, porque para hablar de tal se requiere que la garantía decenal se haya activado, esto es, que el edificio se hubiere derrumbado o concretado la amenaza de ruina, de donde si esto no ha ocurrido en manos del contratante o dueño de la obra, es decir, antes de la enajenación, nada habría que ceder. Tampoco de una subrogación de los derechos de éste contra el empresario constructor, como en alguna parte se insinúa, porque en ese evento se necesita, entre otros requisitos, de la existencia cierta e indiscutida de una obligación y de un tercero que la paga, y esto no es precisamente lo que se predica en el caso (CSJ SC, 5 Jun. 2009, Rad. 1993-08770-01).

De las premisas que anteceden se colige que el juzgador ad quem no erró al aplicar a la solución del litigio el artículo 2060 del ordenamiento civil que versa sobre la responsabilidad contractual del constructor en lugar del artículo 2351 citado en el cargo, como quiera que a la demandante Norma Graciela Peralta Laiseca, en su condición de última adquirente, junto con el dominio del inmueble le fue transmitida la garantía legal consagrada en la primera norma, y por consiguiente, la pretensión de declarar civilmente responsable al constructor, se deducía en los términos de ese precepto».¹⁰

Además de las acciones extracontractuales referenciadas en los párrafos precedentes, el comprador de la vivienda tiene la opción de demandar al vendedor por vía contractual para perseguir la rescisión de la compraventa o la disminución proporcional del precio, según le pareciere, de conformidad con las previsiones de los artículos 1914 a 1917 del Código Civil, con derecho a indemnización de perjuicios cuando el vendedor debía conocer los vicios por razón de su profesión u oficio (artículo 1918). De igual modo, cuenta con la posibilidad de solicitar la resolución del contrato de compraventa en los términos del artículo 1932 del Código Civil y de los artículos 934 y 937 del Código de Comercio.

Finalmente, el comprador del inmueble está amparado por la garantía decenal otorgada por el inciso final del artículo 8 de la ley 1480 de 2011 para reclamar los perjuicios ocasionados por vicios de estabilidad o errores de diseño, fabricación o construcción de la obra, y de un año para solicitar la reparación de los acabados, en virtud de la responsabilidad por productos defectuosos consagrada en el estatuto del consumidor.

¹⁰ CSJ SC14426-2016 del 7 de octubre de 2016. Radicación nº 41001-31-03-004-2007-00079-01.

3. A partir de una interpretación sistemática de la anterior dispersión normativa y siguiendo los lineamientos esbozados tanto por la jurisprudencia como por la doctrina, se logra concluir que el adquirente de un inmueble cuenta con las siguientes alternativas judiciales para perseguir la indemnización de los daños producidos por defectos de construcción:

3.1. Las acciones contractuales se restringen a las relaciones jurídicas que surgen entre vendedor y comprador, o entre quien encarga la obra y los profesionales o contratistas que las diseñan y ejecutan.

La acción resolutoria persigue deshacer el contrato o conminar a la parte incumplida a que cumpla lo pactado, con la correspondiente indemnización de perjuicios si a ello hubiere lugar.

La acción redhibitoria sólo procede cuando los vicios reúnen las calidades señaladas en el artículo 1915 del Código Civil, entre las cuales sobresale la condición de que el defecto exista al tiempo de la venta, de suerte que la sola probabilidad de su producción posterior al momento en que el riesgo se traslada al adquirente descarta el ejercicio de esta acción.

Se trata, como puede colegirse con facilidad, de acciones extremadamente limitadas tanto en la fuente obligacional de la que emana su ejercicio, como por los sujetos legitimados para promoverlas o para responderlas, las condiciones que las tornan viables, sus consecuencias jurídicas y el término para hacerlas valer.

Pero cuando el comprador no pretende la resolución de la compraventa, ni la rebaja del precio, o se trata de un defecto sobreviniente y no de un vicio oculto de la cosa, o busca que sea el empresario de la construcción (mas no el inmediato vendedor) quien le resarza los perjuicios sufridos por los errores o imperfecciones de la edificación, la ley le otorga una garantía de diez años para la protección de su derecho.

3.2. La garantía decenal con la que cuenta el adquirente del inmueble para reclamar los daños generados por defectos o vicios de construcción posee las siguientes características:

a) Es indiferente si la fuente de la obligación es contractual o extracontractual. Bien sea que se demande con sustento en la regla tercera del artículo 2060 del Código Civil, por remisión expresa del artículo 2351 *ejusdem*; ora por la vía de la responsabilidad por productos defectuosos, estatuido especialmente para amparar los derechos de los consumidores, tales acciones son aplicables indistintamente a relaciones contractuales o extracontractuales.

Según el inciso final del artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, *“para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año”*. En ninguna parte la norma circunscribe el beneficio de indemnidad al primer comprador del inmueble. Por el contrario, al tratarse de una acción de largo tiempo, se entiende que la garantía por defectos de construcción se transfiere automáticamente, por virtud de la ley, al adquirente final del edificio o de una parte de él, es decir al consumidor del bien raíz.

Así se desprende de la definición legal de consumidor o usuario: *«Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario»*. (Numeral 3º del Artículo 5º del Estatuto del Consumidor)

El principio de relatividad de los contratos sufre una erosión evidente en virtud de la relación de consumo, pues *«el consumidor puede ser un tercero ajeno a la compra, que no forma parte del negocio jurídico; sin embargo, bajo esta regulación se le da derecho al tercero que usó el producto a reclamarle a quien no fue su contraparte en un negocio»*.¹¹

¹¹ Mauricio Velandia. Derecho de la competencia y del consumo. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2008. p. 349.

En un sentido similar, la responsabilidad derivada de la regla tercera prevista en el artículo 2060 del Código Civil, cobija tanto relaciones contractuales como extracontractuales, tal como lo precisó la jurisprudencia reseñada líneas arriba, estando legitimado para reclamarla el adquirente final del inmueble: *«debe seguirse que siempre que se enajene un edificio o parte de él, la garantía en cuestión se transfiere automáticamente, para ser reclamada en el caso de que el edificio pereciere o amenazare ruina»*.¹²

b) La legitimación para responder por la garantía consagrada en el estatuto del consumidor está radicada, solidariamente, en el productor y el proveedor: *«5. Garantía: Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto»*.

Esta tesis ha sido acogida por la doctrina nacional y comparada, tal como se evidencia en el siguiente extracto: *«Esta acción puede ser presentada contra el fabricante o el vendedor del bien, quienes son solidariamente responsables por las fallas del producto. Desde el punto de vista económico, es válida la solidaridad, ya que los dos obtienen utilidad por la venta del producto, y con su comportamiento crearon el riesgo y de paso obtienen utilidad por ello»*.¹³

Por su parte, la regla tercera del artículo 2060 del Código Civil llama a responder de los daños generados por defectos en la construcción al *“empresario o las personas empleadas por él que hayan debido conocer”* los vicios de construcción en razón de su oficio, quienes serán solidariamente responsables en los términos del artículo 2344 de la ley sustancial.

Cualquiera sea la alternativa elegida por el demandante para reclamar la indemnización que se viene tratando, están legitimados para responder civilmente el constructor, empresario, promotor inmobiliario, dueño de la obra, vendedor, financiador, arquitecto, ingenieros, diseñadores de elementos estructurales y no

¹² CSJ SC, 5 Jun. 2009, Rad. 1993-08770-01.

¹³ Mauricio Velandia. Derecho de la competencia y del consumo. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2008. p. 348.

estructurales, interventores o supervisores técnicos, y demás partícipes del proceso constructivo, quienes, debido a sus especiales conocimientos profesionales o técnicos, debían estar enterados del vicio o defecto.

Lo anterior no significa que los intervinientes en el proceso constructivo son automáticamente responsables por los daños derivados de los errores de la obra; pues la legitimación en la causa por pasiva sólo indica que los convocados a juicio están facultados para resistir las pretensiones. Si son o no responsables solidarios será una conclusión a deducir del respectivo debate probatorio.

c) La prescripción de la garantía por defectos de construcción es la decenal, pues así lo establecen de manera expresa tanto el artículo 8° del estatuto del consumidor, como la regla 3ª del artículo 2060 del Código Civil. Luego, para los efectos de la prescripción, es indiferente la vía a través de la cual se promueva la demanda.

d) Respecto del tipo de responsabilidad, impera el régimen objetivo con independencia de la opción que se escoja:

Si se trata de la acción judicial de efectividad de la garantía por producto defectuoso, sólo debe demostrarse el daño (consistente en la imposibilidad de satisfacer la necesidad de consumo por los defectos del producto), el hecho generador del mismo (la venta, construcción, fabricación o distribución de un producto defectuoso) y el vínculo causal entre ambos; sin que le sea exigible al consumidor demostrar la culpa del productor o proveedor, pues éste adquiere para con aquél una obligación de resultado. En tal sentido, el demandado sólo podrá eximirse de responsabilidad si prueba que el defecto del producto se debió a fuerza mayor, caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima, no siendo admisible la invocación de su diligencia o cuidado para exonerarse de la obligación de indemnizar.

La solución es la misma si se demanda con base en la tercera regla del artículo 2060 del Código Civil, pues el contrato de confección de obra al que alude la norma es eminentemente de resultado, lo cual excluye la posibilidad de relevar al deudor de

responsabilidad con la demostración del cumplimiento de sus deberes de prudencia. De ahí que no es admisible imponerle al actor la carga de probar la culpa de su contraparte.

De este modo han quedado esbozados los rasgos distintivos del tipo de acción instaurada, los cuales sirven de sustento para negar la excepción de prescripción, toda vez que nada le impedía al demandante dirigir sus reclamos por la vía prevista en la tercera regla del artículo 2060 del Código Civil, por remisión expresa del 2351 *ibidem*, cuyo término extintivo es de diez años.

También la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva está llamada al fracaso, pues las dos demandadas admitieron en sus contestaciones haber celebrado el contrato de construcción por el sistema de administración delegada, en razón del cual Parque Central S.A. fungió como constructora y S.I. Sistema Integral Inmobiliario S.A. se comprometió a adelantar los estudios técnicos y diseños arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, telefónicos y de ventilación, así como todos los diseños necesarios para la ejecución total de la obra [folio 318]; hecho que fue admitido por las convocadas.

Acerca de la función desempeñada por Sistema Integral, el señor José Antonio Rojas, quien trabajó para esa empresa como técnico administrativo, afirmó que esa entidad era la encargada de comercializar y gerenciar el proyecto inmobiliario. [Folio 275, c. 1]

De manera que no sólo la constructora está legitimada para responder por la obra de su propiedad, sino, también, la empresa que elaboró los diseños y comercializó el proyecto.

4. En lo concerniente a los elementos de la responsabilidad endilgada a los demandados, los mismos obtuvieron debida comprobación en el proceso.

4.1. El defecto de la construcción quedó suficientemente demostrado con los distintos medios de conocimiento allegados a la actuación:

Al respecto, el testigo Luis Hernando Munard Díaz, magister en derecho urbano, quien fuera llamado por el propietario para hacer una evaluación acerca del estado de conservación del inmueble, refirió: *«encontré humedades al interior del apartamento que provenían de la placa de cubierta y de las ventanas del apartamento (...). Las afectaciones continúan, observé que les han hecho algún tipo de tratamiento, pero la situación continúa igual»*. [Folio 259]

En el mismo sentido, el testigo Camilo Alfonso Arévalo Jiménez, arquitecto de profesión y vecino del demandante refirió: *«La construcción del Edificio Plaza 39, hasta donde yo sé, tiene problemas por diferentes aspectos, los más importantes son los acabados de las fachadas y las impermeabilizaciones de las terrazas y cubiertas y el sistema hidráulico de suministro de agua. Estos problemas los conozco desde el 2009 porque fui uno de los afectados por este tipo de problemas en mi apartamento»*.

Con relación a los problemas específicos del apartamento 325 indicó que lo visitó en fecha reciente a su declaración y vio: *«humedades en los techos de la alcoba principal y en los techos que dan sobre el frente de la terraza al Parque Nacional, humedades graves en las ventanas»*. [Folio 265]

Especial valor probatorio tiene el informe de verificación de hechos elaborado por la Secretaría de Hábitat de Bogotá, entidad que a partir de la inspección realizada el 5 de julio de 2010 puntualizó:

«1. En la visita efectuada se pudo constatar que la superficie del acabado de la placa de entrepiso, ubicada en la alcoba principal del segundo nivel, registra deterioro por filtraciones que se manifiesta mediante manchas, abombamiento y disgregación del revestimiento, razón por la cual se establece que si bien el informe de verificación de hechos N°11-1480 de 26 de septiembre de 2011, consignó que el referente en mención fue objeto de intervención y en su momento se encontraba subsanado, el registro actual demuestra que el deterioro por filtraciones es evidente, razón por la cual se determina que persiste como una afectación grave.

2. La parte superior del vano de la ventana del hall de circulación, ubicado en el segundo nivel, registra manchas producto de filtraciones que generan deterioro y desprendimiento del acabado.

Para poder establecer el origen de la afectación se verificó la superficie externa que integra la fachada en la cual se evidencian signos de intervención mediante la aplicación de insumos que pretenden mitigar el impacto de filtraciones al interior del inmueble, no obstante, esta intervención no subsanó el inconveniente, razón por la cual se determina que persiste como una afectación grave». [Folio 196]

Coincide con las anteriores probanzas el concepto técnico rendido por el ingeniero Roberto Suárez Betancourt, quien luego de realizar una inspección técnica en el apartamento 325 del Edificio Plaza 39, concluyó:

«La construcción en general presenta varias humedades localizadas en diferentes áreas del apartamento.

En el primer nivel (piso 3) se hallaron humedades en la totalidad de los antepechos y dinteles de las ventanas, estas humedades comprometen los acabados de pañete, estuco y pintura, siendo más notorio en los antepechos, pues los guarda-escobas de madera también se encuentran afectados y han comenzado a presentar hongos, lo cual es un signo de inicio de pudrición.

En el segundo nivel además de las humedades que se presentan en las ventanas (dinteles y antepechos), que también comprometen los acabados de pañete, estuco y pintura y guarda escobas de madera, existen además filtraciones de agua proveniente de la terraza que sirve como cubierta al apartamento.

Estas filtraciones han generado un grave deterioro físico de los cielos rasos de la alcoba principal y área del estar, con sus respectivas consecuencias en los acabados de muros en los que la pintura se encuentra en mal estado así como los pisos de madera.

Por lo anterior, hace que el apartamento en este momento NO se encuentre en condiciones de habitabilidad, pues esta condición ha hecho que se tengan que abandonar los espacios de la alcoba y el estar del segundo nivel, quedando reducido el espacio del apartamento a la sala comedor del primer nivel». [Folio 84, cuaderno 1]

En concordancia con lo anterior, el arquitecto Jorge Alberto Melo Navarro, quien fue contratado por Sistema Integral para hacer las reparaciones en el apartamento en mención, destacó: *«La primera vez que realicé el trabajo se me contrató como el mantenimiento de esa área que intervine cuando llegué encontré la terraza con hartas fisuras por todas partes; la segunda vez cuando regresé había ya fisuras sobre la media caña*

y nuevamente se presentaron en la terraza; por esta causa decidí volver a levantar el trabajo y volver a hacerlo». [Folio 30]

Las conclusiones que preceden fueron constatadas por el dictamen pericial rendido por el ingeniero Iván Fernando Parrado Granados, quien con relación a los daños conceptuó:

«Según los videos y fotos suministradas por el demandante (...) se observó que las afectaciones que aquejaron el apartamento 325 del Edificio Plaza 39 P.H., fueron una serie de humedades y filtraciones de agua localizadas en diferentes áreas del apartamento, como son:

- En el primer nivel: humedades en la mayor parte de los antepechos y dinteles de las ventanas, las cuales comprometen los acabados de los muros como es el pañete, el estuco y pintura, siendo más notorio sobre los antepechos.

- En el segundo nivel: humedades en la placa de cubierta en el área de la alcoba principal y en la placa de cubierta del estudio, lo que ha repercutido y afectado los acabados de los muros de estas áreas tanto la pintura como el estado de los pisos de madera». [Folio 85]

Las anteriores pruebas se estiman suficientes para tener por acreditado el daño padecido por el demandante como consecuencia de los defectos de construcción.

4.2. En lo que atañe a la relación causal entre el defecto de filtración de aguas lluvias y la conducta de los profesionales de la construcción, no hay que hacer mayores elucubraciones para deducir que si la placa superior del apartamento rezumó la humedad de las precipitaciones fue porque quedó mal construida. Ninguna otra explicación dictan las reglas del arte y de la experiencia, tal como lo corroboraron las siguientes pruebas:

Al ser inquirido por el origen del referido defecto, el testigo Luis Hernando Munard respondió: *«La principal causa es un mal desarrollo de la construcción. Creo que faltó haber desarrollado mejor el diseño arquitectónico y cuando éste no se hace de manera holística se cometen fallas por omisión y esto redundo en un mal producto constructivo (...). En la última visita que efectué, observé el mismo deterioro del apartamento por la persistencia de las humedades producto de las filtraciones de agua de la placa que sirve de cubierta al apartamento y de las ventanas. Esto se debe a que no se tuvo en cuenta desde el diseño*

inicial las características constructivas que fueren eficientes. Entonces, cuando uno observa los vanos de las ventanas, carecen de alfajías, los vanos de las ventanas tienen el desnivel hacia el interior del apartamento, lo que origina un represamiento de agua entre la ventana y el vano». [Folio 260]

Asimismo, el deponente informó sobre la persistencia del daño a pesar de las intervenciones realizadas por una de las demandadas: *«Lo que observé de esas reparaciones es que no están realizadas de manera técnica, lo que hace que se convierta en una solución paliativa o inmediata, pero no llega al fondo de lo que se quiere subsanar». [Folio 260]*

Insistió en que el apartamento no es habitable en las condiciones descritas *«porque el deterioro continúa, y mientras no se acometan acciones reales el problema va a persistir, porque el ambiente y su calidad están enrarecidos por las humedades, porque esas filtraciones de agua de la cubierta pueden tener consecuencias estructurales graves. Si los aceros que conforman la estructura de la cubierta con el concreto se deterioran por el agua, obviamente no van a resistir una solicitud sísmica. Su resistencia se minimizó. (...) preciso en que las condiciones en que se encuentra el apartamento actualmente, las personas que lo habitan presentan riesgo de contraer enfermedades respiratorias porque el ambiente está enrarecido, no es saludable. Uno como arquitecto busca que existan niveles de confort y este apartamento no lo tiene. El apartamento necesita urgentemente una intervención integral que solucione realmente los problemas que tiene, ya que las intervenciones que le han hecho y lo que observé, solo buscan como tranquilizar al propietario y no se da la solución al problema constructivo». [Folio 261-262]*

A su turno, el declarante Camilo Alfonso Arévalo Jiménez, aseveró que halló *«las causas de las humedades en las ventanas, en los marcos inferiores en las ventanas. Porque hay una contrapendiente del antepecho y porque no hay alfajías que hacen la función de goteros para que no haya este tipo de problemas». [Folio 266]*

A la misma conclusión llegó el informe técnico presentado por el ingeniero Roberto Suárez Betancourt:

«Causas del problema. Con respecto a las humedades provenientes de las ventanas, los problemas son:

- Los vanos presentan problemas en su fabricación, las caras laterales se encuentran desplomadas, y en las caras superior e inferior se evidencia que el desnivel se dejó hacia el interior del apartamento, permitiendo el ingreso de agua por debajo de los marcos de la ventanería.

- Adicionalmente la ventanería no se encuentra totalmente descuadrada.

- La ventanería de aluminio contempla están diseñadas con una alfajía del mismo material, el cual no se instaló para estas ventanas.

- Hizo falta resolver en el diseño el detalle constructivo de un elemento arquitectónico que se llama alfajía. Este elemento tiene tres finalidades: uno, alejar el agua de la ventana para evitar que ésta se filtre por debajo del marco; dos, evitar que el agua se escurra por los muros evitando que éstos se manchen; y tres, generar un remate arquitectónico en las ventanas.

Respecto a la filtración de agua por la terraza de cubierta:

- No se realizaron las pendientes convenientes para encausar el agua hacia los sifones del piso, lo que podría estar generando represamientos en distintas áreas de la terraza que posteriormente se filtra hacia el interior del apartamento.

- Los sifones de piso no fueron sellados convenientemente, dejando espacios entre la pared externa del sifón de PVC y el concreto de la torta superior del entrepiso.

- La placa de contra piso en la terraza no fue impermeabilizada de forma conveniente, ya sea porque no se utilizaron productos de buena calidad como mantos (fiber glass) o porque hubo descuido por parte de los operarios en el momento de la ejecución de los trabajos, lo que ha generado esta situación.

La filtración de agua por la terraza de cubierta está ocasionando la oxidación de los aceros de la torta superior e inferior como de las viguetas, lo que podría estar comprometiendo la estabilidad de la construcción.

Notas finales: La constructora ha realizado algunas intervenciones al mencionado inmueble sin que hasta el momento se haya dado una respuesta técnica definitiva que repare los daños físicos y asegure la solución integral del problema. Sus acciones se han limitado a la aplicación de silicona alrededor de los marcos de las ventanas y a resanar el cielo raso con estuco y pintura, y últimamente a la aplicación de pasta bituminosa por la parte de debajo de la placa, sin profundizar en las verdaderas causas del problema». [Folio 87, cuaderno 1]

Por su parte, el arquitecto Jorge Alberto Melo Navarro, con relación al origen de los daños manifestó que fueron *«consecuencia por filtración por cubierta, humedades en techos y obviamente perimetrales en muro porque el agua bajaba a través de los muros, eso en lo que compete a la intervención en la cubierta»*. [Folio 30]

Por último, debe analizarse el concepto del perito Iván Fernando Parrado Granados, quien, debido a la falta de planos aseguró no poder determinar si las afectaciones constructivas tuvieron como origen un error o defecto de diseño: *«Lo único que se puede notar –aseguró– es que debido a algunas fallas constructivas ya sea por omisión o por falta de una interventoría se cayeron en varios errores de construcción y de acabados. (...) Se puede determinar que las afectaciones constructivas que aquejaron el apartamento 325 del Edificio Plaza 39 P.H., tienen como origen un error en la instalación de los materiales empleados más que en la calidad, porque se pueden emplear buenos materiales pero si se instalan de manera inadecuada teniendo en cuenta los desplomes en las ventanas, o la aplicación del impermeabilizante en la terraza del apartamento 524 que sirve como cielo raso del apartamento 325 en su torta superior y la falta de un emboquillamiento adecuado de las tabletas instaladas en la superficie de dicha terraza entre otros, hace que se presenten dichas afectaciones»*. [Folio 85]

4.3. De ese modo han quedado demostrados todos los elementos constitutivos del tipo de acción invocada, sin que sea necesario adentrarse en el análisis del elemento subjetivo de la responsabilidad, pues al versar el artículo 2060 del Código Civil sobre una obligación de resultado, se presume que el incumplimiento de las prestaciones a cargo de las demandadas es atribuible a su negligencia o impericia, pues ninguna otra explicación razonable puede darse al hecho de haber entregado una obra con defectos de construcción, en los cuales un profesional eficiente no habría incurrido.

Por lo demás, el demandado en este tipo de obligaciones solo se exime de responsabilidad si demuestra que los daños se debieron a una causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa exclusiva de la víctima), lo cual no

ocurrió en este proceso. Luego, como la prueba de su diligencia o cuidado no es un motivo suficiente para exonerarlo de la obligación de indemnizar, deviene irrelevante adentrarse en el examen de su culpa.

5. La tasación de los perjuicios.

5.1. Daños patrimoniales.

Ninguna modificación sufrirá la cuantificación de la condena correspondiente a la lesión económica padecida por el actor, pues el monto de \$2'827.153 al que ascendieron las reparaciones, fue el único que se probó en el proceso, tal como fuera advertido por el sentenciador de primera instancia.

No es procedente conceder el “*daño emergente consolidado*” por el valor del inmueble (\$215'000.000), pues el apartamento no quedó en estado de ruina total. Por el contrario, se demostró que se hicieron las reparaciones necesarias y no volvieron a presentarse las filtraciones. Por consiguiente, no hay motivo para otorgar la indemnización de un daño que no se ha producido.

En la sustentación de la apelación, el demandante increpó al juzgador de primer grado por no haber tenido en cuenta los documentos que corroboran el pago de cuotas de administración y del crédito hipotecario del apartamento durante siete años, aproximadamente. Sin embargo, no es posible darle la razón, pues la negativa a reintegrar tales rubros no obedeció a la ausencia de valoración de esas pruebas, sino a la inexistencia de un vínculo causal entre tales erogaciones y los defectos de la construcción. Con total independencia de los vicios de la obra, el comprador estaba obligado a pagar el precio del apartamento y las expensas de administración, sin que la presencia o ausencia de las filtraciones de agua tuviera la aptitud de variar mínimamente esa circunstancia.

Mucho menos es admisible reconocer el resarcimiento de las supuestas pérdidas por \$157'868.462 padecidas por el actor por la disminución de las ventas de

su negocio, situación que atribuyó a *“la falta de descanso adecuado y los niveles de estrés”*. La razón de ello estriba en que, según el tenor del artículo 1616 del Código Civil, *“el deudor sólo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato”*. Más allá de ello, la parte incumplida no asume ninguna obligación, a menos que se le pueda imputar dolo, lo cual no aconteció en este caso. Las demandadas, en fin, no tienen el deber de resarcir perjuicios imprevisibles y causalmente desligados de su comportamiento.

Tampoco hay elementos de juicio que permitan inferir *“la pérdida de la oportunidad de vender el inmueble”*, pues su propietario no acreditó la frustración de una negociación lucrativa a causa de las filtraciones en el apartamento.

Una solución similar se dará a las conjeturas sobre la pérdida de objetos y documentos de gran valor para el demandante, pues tales afirmaciones no trascendieron el ámbito de la mera especulación.

5.2. Perjuicios extrapatrimoniales.

*«La tasación de los daños no patrimoniales –tiene establecido la jurisprudencia– está dada por el criterio de razonabilidad del juez, pues esta noción intelectual le permite determinar en cada caso concreto si la medida simbólica compensatoria es equitativa, suficiente, necesaria y adecuada para consolar a la víctima por la pérdida de sus bienes inmateriales e inestimables en dinero, como son su integridad psicofísica, su honra y buen nombre, su dignidad, su proyecto de vida, o sus sentimientos o afectos».*¹⁴

5.2.1. Específicamente, con relación al perjuicio moral, la Corte Suprema ha reiterado que *«hace parte de la esfera íntima o fuero psicológico del sujeto damnificado, toda vez que sólo quien padece el dolor interior conoce la intensidad de su sufrimiento, por lo que éste no puede ser comunicado en su verdadera dimensión a nadie más. De ahí que el perjuicio moral no es susceptible de demostración a través de pruebas científicas, técnicas o directas, porque su esencia originaria y puramente espiritual impide su constatación mediante el saber instrumental.*

¹⁴ SC9193-2017 del 28 de junio de 2017. Rad.: 11001-31-03-039-2011-00108-01.

Por cuanto el dolor experimentado y los afectos perdidos son irremplazables y no tienen precio que permita su resarcimiento, queda al prudente criterio del juez dar, al menos, una medida de compensación o satisfacción, normalmente estimable en dinero, de acuerdo a criterios de razonabilidad jurídica y de conformidad con las circunstancias reales en que tuvo lugar el resultado lamentable que dio origen al sufrimiento.

Lo anterior, desde luego, “no significa de suyo que esa clase de reparación sea ilimitada, bastándole por lo tanto a los demandantes, en un caso dado, reclamarla para dejarle el resto a la imaginación, al sentimiento o al cálculo generoso de los jueces”. (CSJ, SC del 15 de abril de 1997) La razonabilidad de los funcionarios judiciales, por tanto, impide que la estimación del daño moral se convierta en una arbitrariedad.

Esta razonabilidad surge de la valoración de referentes objetivos para su cuantificación, tales como las características del daño y su gravedad e intensidad en la persona que lo padece; de ahí que el arbitrium iudicis no puede entenderse como mera liberalidad del juzgador».¹⁵

Teniendo en cuenta los anteriores referentes, no es posible conceder la indemnización de este rubro, pues en el proceso no obran elementos de juicio que permitan inferir, con la razonabilidad característica del *arbitrium iudicis*, que los daños padecidos por el actor tuvieron la intensidad suficiente para provocarle un gran dolor, angustia, aflicción, pesadumbre o desasosiego en grado sumo, al punto de trastocar su estabilidad emocional o entereza espiritual, como sí ocurre, por ejemplo, cuando se trata de daños a la vida o la integridad psicofísica de los seres queridos.

Por el contrario, la experiencia muestra que las averías de las viviendas o edificaciones podrían producir a sus residentes perjuicios derivados de las incomodidades inherentes a las obras de reparación o mantenimiento, pero normalmente no son un detonante con la intensidad suficiente para alterar la esfera interior de una persona psicológicamente equilibrada.

¹⁵ SC13925-2016 del 30 de septiembre de 2016. Radicación nº 05001-31-03-003-2005-00174-01.

Los defectos de construcción probados en el proceso, en suma, no permiten elaborar una presunción judicial a partir de la cual pueda inferirse con alta probabilidad que la consternación anímica padecida por el demandante fue de tal magnitud que merezca ser resarcida por el derecho civil.

5.2.2. A diferencia del daño moral que corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo, el atinente a la vida de relación constituye una afectación a la esfera exterior de la persona, la cual *“puede verse alterada, en mayor o menor grado, a causa de una lesión infligida a los bienes de la personalidad o a otro tipo de intereses jurídicos, en desmedro de lo que la Corte en su momento denominó ‘actividad social no patrimonial’ ”*¹⁶; por tanto, se trata de un daño extrapatrimonial a la vida exterior, en tanto se refleja en el ámbito externo del individuo, manifestándose en dificultades, privaciones, vicisitudes, limitaciones o alteraciones, temporales o definitivas en su entorno personal, familiar y social.

Esa especie de perjuicio puede evidenciarse en la disminución o deterioro de la calidad de vida de la víctima, así la jurisprudencia del Consejo de Estado ha explicado que aquel *“no consiste en la lesión en sí misma, sino en las consecuencias que, en razón de ella, se producen en la vida de relación de quien la sufre (...), afectación que puede tener origen en una lesión física o corporal, como también, por ejemplo, en una acusación calumniosa o injuriosa, en la discusión del derecho al uso del propio nombre o la utilización de éste por otra personas, en un sufrimiento muy intenso o, incluso, en un menoscabo al patrimonio o pérdida económica”* (destaca la Sala).

Es así como, entre las características del susodicho daño, la Corte Suprema de Justicia señaló: *“(...) ‘d) no sólo puede tener origen en lesiones o trastornos de tipo físico, corporal o psíquico, sino también en la afectación de otros bienes intangibles de la personalidad o **derechos fundamentales**, e incluso en la de otro tipo de interés legítimos’ (...)* g) *es una noción que debe ser entendida dentro de los precisos límites y perfiles enunciados, como un daño autónomo que se refleja en la afectación de la actividad social no patrimonial de la persona, vista en sentido amplio, sin que pueda pensarse que se trata de una categoría que absorbe, excluye o descarta el reconocimiento de otras clases de daño –*

¹⁶ C.S.J., Cas. Civ., Sent. de 13 de mayo de 2008, Exp.No.006 1997 09327 01

patrimonial o extrapatrimonial– que posean alcance y contenido disímil, ni confundirlo con éstos, como si se tratara de una inaceptable amalgama de conceptos, puesto que una indebida interpretación conduciría a que no pudiera cumplirse con la reparación integral ordenada por la ley y la equidad (...).¹⁷

5.2.2.1 A partir del análisis del acervo probatorio, se deduce sin ninguna dificultad que el comprador del inmueble no pudo disfrutar de su adquisición debido a las constantes filtraciones de agua y humedades que las primeras originaron, defectos de los cuales bien puede inferirse que no sólo afectaron la estética de la edificación y deterioraron el mobiliario sino también impidieron gozar de la totalidad del área de la misma, incluso generando incomodidades y perturbando la tranquilidad de sus ocupantes, al punto de tener que abandonar la habitación y el estar del segundo nivel, lo que obviamente alteró sus actividades diarias, descanso y, muy seguramente, comportó estar trasladando de lugar sus pertenencias (vestuario, zapatos, entre otros objetos de uso diario), inclusive algunos enseres (televisor, mesa de noche, cama, etc.), cuestiones que, sin lugar a duda, le impidieron disfrutar a plenitud de la tranquilidad de su hogar durante un período aproximado de siete años, amén de incidir en el disfrute social del mismo (con familiares y amigos).

Por supuesto, esos defectos de construcción repercutieron en la materialización del derecho del actor a una vivienda digna, garantía fundamental que, conforme lo ha explicado la jurisprudencia constitucional, comporta no solo la posibilidad de adquirir un inmueble para solventar la habitación, sino que ese acceso sea real y estable, en el sentido de que el bien permita su goce efectivo y se constituya en un espacio físico adecuado para que la persona y su familia pueda vivir en condiciones dignas, finalidad que aquí fue truncada por los aludidos desperfectos aparejando la afectación a la vida de relación del señor Rodríguez Flórez.

5.2.2.2 Esa situación indicativa de la alteración de las condiciones de vida del demandante fue atestada por Luis Hernando Munar Díaz, quien describió las humedades halladas al interior del apartamento e, igualmente, por Camilo Alfonso Arévalo Jiménez, el que dijo conocer de primera mano los problemas de

¹⁷ SC del 13 de mayo de 2008. Exp.: 1997-09327-01.

impermeabilización del inmueble, tales como “humedades en los techos de la alcoba principal y en los techos que dan sobre el frente de la terraza al parque Nacional, humedades graves en las ventanas”.

Circunstancia, también, verificada por la Secretaría de Hábitat de Bogotá, pues en la visita practicada percató que *«la superficie del acabado de la placa de entepiso, ubicada en la alcoba principal del segundo nivel, registra deterioro por filtraciones que se manifiesta mediante manchas, abombamiento y disgregación del revestimiento (...), que persiste como una afectación grave»* [Folio 196].

Asimismo, el ingeniero Roberto Suárez Betancourt, tras describir con gran detalle las averías encontradas, conceptuó: *«el apartamento en este momento NO se encuentre en condiciones de habitabilidad, pues esta condición ha hecho que se tengan que abandonar los espacios de la alcoba y el estar del segundo nivel, quedando reducido el espacio del apartamento a la sala comedor del primer nivel»* [Folio 84, cuaderno 1].

A su turno, el arquitecto Jorge Alberto Melo Navarro refirió: *“cuando llegué encontré la terraza con hartas fisuras por todas partes; la segunda vez cuando regresé había ya fisuras sobre la media caña y nuevamente se presentaron en la terraza; por esta causa decidí volver a levantar el trabajo y volver a hacerlo”* [Folio 30].

En concordancia con lo anterior, el ingeniero Iván Fernando Parrado Granados refirió que *“las afectaciones que aquejaron el apartamento 325 del Edificio Plaza 39 P.H., fueron una serie de humedades y filtraciones de agua localizadas en diferentes áreas del apartamento, como son: (...) humedades en la mayor parte de los antepechos y dinteles de las ventanas, las cuales comprometen los acabados de los muros como es el pañete, el estuco y pintura, siendo más notorio sobre los antepechos. En el segundo nivel: humedades en la placa de cubierta en el área de la alcoba principal y en la placa de cubierta del estudio, lo que ha repercutido y afectado los acabados de los muros de estas áreas tanto la pintura como el estado de los pisos de madera”* [Folio 85].

5.2.2.3 Es evidente, entonces, que la imposibilidad del demandante de disfrutar el apartamento debido a los defectos de su construcción quedó suficientemente demostrada, hecho a partir del cual puede inferirse la afectación a su vida en relación, habida cuenta que una de las experiencias más gratificantes y generadoras de expectativas dentro de un proyecto personal es la adquisición de un inmueble nuevo, toda vez que se supone que dará a sus propietarios grandes satisfacciones emocionales y mejorará su nivel de vida. Nadie compra una vivienda nueva para padecer incomodidades frecuentes producidas por prolongadas obras de reparación que obstaculizan la tranquilidad de sus residentes y se convierten en una fuente de riesgo para su salud, además, de afectar la estética del bien y, por contera, incidir en el disfrute del mismo con sus familiares y allegados.

Todo ello se vio frustrado en el presente caso, por las imperfecciones del diseño constructivo del bien adquirido por el demandante, las cuales anularon por completo las ilusiones que había puesto en su residencia nueva y mermaron su vida en relación al impedirle tener un espacio de confort para disfrutar con su familia y círculo social, no solo por las incomodidades generadas por las constantes obras superficiales realizadas por Sistema Integral, sino, además, por las condiciones de insalubridad en las que permaneció el apartamento durante todo ese tiempo.

5.2.2.4 Dicha afectación a la calidad de vida del demandante, amerita ser resarcida y, por ende, es menester, acudiendo al *arbitrium iudicis*, tasar la respectiva indemnización en treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de su pago (30 S.M.L.M.V.).

6. Por las razones que se han dejado expresadas, se modificará parcialmente la sentencia impugnada para incluir en la liquidación de perjuicios el rubro correspondiente al daño a la vida en relación. Debido a la prosperidad parcial del recurso, no hay lugar a imponer condena en costas de esta instancia.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO. MODIFICAR el numeral quinto de la sentencia proferida el 18 de septiembre de 2019, por el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso citado en la referencia, en el sentido de condenar a las demandadas a pagar a su contendor treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de su pago (30 S.M.L.M.V.), por concepto de daño a la vida en relación. Se mantendrá la negación del rubro por daño moral.

SEGUNDO. CONFIRMAR en todo lo demás el fallo impugnado.

TERCERO. No hay lugar a imponer condena en costas de esta instancia.

CUARTO. DEVOLVER el expediente al despacho de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Magistrada

CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA

Magistrada

-con aclaración y salvamento parcial de voto-

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada

ORIGINAL FIRMADO