

**TEMA: EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA LEGAL POR VICIOS DE CALIDAD-** La distribución de la carga de la prueba para consumidor y vendedor en materia de garantía legal. Al primero le corresponde demostrar el defecto de calidad, idoneidad, seguridad o buen funcionamiento; mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación de la falencia. /

**HECHOS:** Urbanización Cumbres del Bosque P.H., solicito que se declare el incumplimiento de Conaltura sobre la entrega satisfactoria de las zonas comunes en unidad residencial; que se condene al pago de la suma de dinero correspondiente a la reparación de las fallas y falencias constructivas, correspondientes a cuotas extraordinarias de administración, gastos de honorarios de ingenieros y abogados, etc. El a quo desestimó las pretensiones, precisó que el litigio se enmarcó en el régimen de la responsabilidad civil extracontractual; demás, precisó que existía legitimación en la causa por activa para pretender el resarcimiento de perjuicios, según lo prescrito en la ley 675 de 2001. La Sala deberá definir la viabilidad de interpretar la demanda, ya que fue dirigida a lograr la efectividad de la garantía legal por vicios de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento de las zonas comunes de Cumbres del Bosque; si la demandante informó a la constructora la existencia de los defectos alegados; si Conaltura demostró la adecuada reparación; por otro lado, si la interpretación a la demanda en tal sentido se avizora como una afrenta contra el derecho de contradicción o el principio de congruencia; asimismo si la demandada causó un daño antijurídico a la propiedad horizontal del que se desprenda su obligación de repararlo.

**TESIS:** (...) La Corte ha realizado un pronunciamiento holístico, pues luego de estudiar la evolución normativa acerca de la propiedad horizontal, y de sistematizar sus diferentes funcionamientos históricos, concluyó: “De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en que lo hace a los bienes comunes. (...) De modo que la discusión sobre la legitimación en la causa de los extremos en litigio enarbolada por la demandada ha quedado zanjada. (...) Las pruebas aportadas y practicadas a lo largo del trámite pretendieron, por un lado, demostrar los defectos de calidad e idoneidad de la unidad residencial y, por el otro, que ellos no existían o que ya habían sido reparados. Es decir, lo que verdaderamente entrañó la demanda fue, antes que nada, la efectividad de la garantía legal respecto de las zonas comunes de Cumbres del Bosque. (...) Decreto 735 de 2013, por medio del cual se reglamentó la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7° y siguientes de la ley 1480 de 2011. (...) Estas normas, interpretadas en conjunto, regulan la carga de la prueba en materia de reclamaciones por garantía legal de la siguiente forma: (I) corresponde al consumidor demostrar el defecto o vicio que atenta contra la calidad, idoneidad y seguridad; (II) es deber del productor o proveedor demostrar la reparación, para lo cual debe expedir una constancia sobre las actividades realizadas y los repuestos suministrados; y (III) cuando se invoque una causal de exoneración, su demostración está en cabeza del productor o proveedor (...) Cuando comenzaron los reproches, fue el 21 de noviembre de 2009. Para aquel tiempo por supuesto ya existía reglamentación acerca de la obligación de los productores de garantizar la calidad e idoneidad de los productos que vendían, consagrada en el decreto 3466 de 1982, cuyo funcionamiento general debe ser estudiado con detalle, esto es, cuándo operaba la garantía, qué incluía, cómo podía hacerse efectiva judicialmente, de qué modo el productor podía exonerarse de tal obligación, etc. (...) Y el modo en que el productor podía exonerarse de hacer efectiva la garantía mínima presunta, estaba supeditado estrictamente a las siguientes causales: Artículo 26: la fuerza mayor, el caso fortuito no sobrevenido por su culpa, el uso indebido del bien o servicio por parte del afectado, o el hecho de

un tercero ligado o no al productor mediante relación de trabajo o contractual de cualquier clase. En todo caso deberá probarse también el nexo de causalidad entre el motivo de exoneración invocado y la falta de correspondencia entre la calidad e idoneidad. con las que ordinaria y habitualmente se exijan en el mercado y las que efectivamente tenga el bien o servicio respectivo. (...) En concreto, entonces, la forma en que debe leerse el artículo 23 reseñado, en el acápite específico que indica ... cuando la calidad e idoneidad de los bienes y servicios no haya sido objeto de registro bastará para establecer la responsabilidad por la mala o deficiente calidad e idoneidad, la demostración del daño (...) es que al consumidor se le exige la prueba del defecto, nada más, de modo que en ese instante nazca para el garante la obligación de reparación del producto. Ese es el daño al que se refiere el texto. Ello se acompasa con la regla de que quien alega le corresponde probar y, también, con la naturaleza de la institución, pues el supuesto de hecho es que una vez acreditado, es el perceptor de la garantía, es la comprobación del defecto de calidad o idoneidad. Luego, vistas las condiciones para la exoneración del productor, demostrado el defecto, a este le corresponderá probar su reparación. (...) De golpe, la propia afirmación de Conaltura, en el sentido de que eran necesarios múltiples trabajos restaurativos para la adecuación de la piscina, es la explicación de que el defecto se presentó. Como se anticipó, la carga atribuida al consumidor se limitaba a la demostración de los vicios de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento del producto, la cual se vislumbra satisfecha gracias a las afirmaciones unívocas consistentes en que algunas de las zonas comunes necesariamente eran objeto de reparación, habiéndolas incluso afirmado solucionadas. (...) el constructor fue claro en aceptar que las losas de piso de los parqueaderos tienen fisuras, y se comprometió, luego de terminar con el tratamiento que se le está realizando a la piscina, a iniciar con el tratamiento de estas fisuras en las losas de los parqueaderos. (...) Estudiado el informe de visita técnica de la oficina para la gestión del riesgo del municipio de Envigado, existencia de defectos de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento de la zona común se torna ya indiscutible, toda vez que la administración municipal evaluó las afectaciones y posibles riesgos que se presentan producto de las filtraciones provenientes de la piscina y la plazoleta. (...) Comprobado de tal modo la falencia atinente al área de parqueaderos, la conclusión es que ambos defectos, esto es, las filtraciones en la piscina y estacionamientos fueron los aspectos sometidos a la garantía legal y respecto de los cuales -léase bien- la demandada tiene la carga de probar satisfechos. Los demás defectos alegados, por sustracción de materia, no fueron acreditados, y de contera se vuelve jurídicamente imposible la condena a la demandada para que haga efectiva la garantía legal sobre unos vicios tan solo presuntos. (...) Que quede claro que esta materia no determina quién debe llevar la prueba, sino quién asume el riesgo de que no se produzca, y esto es consecuencia del principio de la comunidad de la prueba, conforme al cual su origen, o sea, la parte de quien provenga o su obtención oficiosa por el juez, no altera su valor probatorio, que es igual quien quiera que resulte favorecido por ella. (...) Ad portas se está de la revocación de la decisión de instancia porque (I) el consumidor demostró ante el productor el defecto de calidad e idoneidad de la unidad residencial, consistente en la alta porosidad del concreto que generó filtraciones en la piscina y parqueaderos; y (II) este último, a pesar de la ardua labor probatoria, no logró demostrar la efectiva reparación de la falencia, en virtud de la obligación restaurativa de la que es deudor. Ergo, ineludiblemente, Conaltura debe hacer efectiva la garantía legal por medio de la reparación definitiva del defecto tantas veces referido; y ello deberá hacerlo del modo menos tortuoso para los residentes.

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 26/06/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, veintiséis (26) de junio de dos mil veinticinco (2025)

<b>Proceso:</b>	Ordinario – mayor cuantía
<b>Radicado</b>	05001310301420110026201
<b>Demandante:</b>	Urbanización Cumbres del Bosque P.H.
<b>Demandados:</b>	Conaltura Construcción y Vivienda S.A.
<b>Providencia:</b>	Sentencia nro.026
<b>Tema:</b>	La distribución de la carga de la prueba para consumidor y vendedor en materia de garantía legal. Al primero le corresponde demostrar el defecto de calidad, idoneidad, seguridad o buen funcionamiento; mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación de la falencia.
<b>Decisión</b>	Revoca
<b>Ponente:</b>	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala a emitir sentencia mediante la cual resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la decisión proferida el 18 de julio de 2019 por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, en el proceso *ordinario* de mayor cuantía promovido por la Urbanización Cumbres del Bosque P.H., en adelante Cumbres del Bosque, en contra de Conaltura Construcción y Vivienda S.A., en adelante Conaltura.

## **I. SÍNTESIS DEL CASO<sup>1</sup>**

### **1. Fundamentos fácticos.**

---

<sup>1</sup> [002Demanda.pdf](#) / Páginas 3 a 10

**1.1.** Conaltura construyó el proyecto inmobiliario denominado Urbanización Cumbres del Bosque, el cual obtuvo su personería jurídica mediante resolución 2.261 del 14 de agosto de 2009 del municipio de Envigado y que está ubicado en la calle 27 D Sur No. 27C-15 del mismo orden territorial.

**1.2.** La unidad residencial se divide en dos etapas, detalladas así: la etapa 1 está compuesta de las torres 1 y 2, mientras que la etapa 2 consta de la torre 3. La urbanización también cuenta con varias zonas comunes como portería, sauna, turco, gimnasio, piscina, entre otros.

**1.3.** Desde el 21 de noviembre de 2009, cuando se iniciaron las actividades tendientes a la entrega de las zonas comunes, la administración de la copropiedad realizó múltiples reparos a las condiciones de calidad y operatividad de aquellas, los cuales fueron plasmados en actas de entrega, anexos de observaciones, comunicados e informes de interventoría elaborados durante el año 2010.

Con el ánimo de que las inconformidades estuviesen fundadas científicamente, la copropiedad contrató los servicios del ingeniero Juan Carlos Vélez Álvarez, quien elaboró 4 informes de interventoría técnica en los que detalló los resultados de sus visitas sobre el estado general del proyecto inmobiliario, incorporando en sus observaciones los diferentes aspectos de las zonas comunes que no estuvieron en condiciones óptimas y que quedaron pendientes.

Tales documentos sirvieron de base para que Conaltura realizara varias intervenciones en aras de adecuar los defectos, sin embargo, no fueron suficientes para corregir las falencias que se sintetizan en los siguientes puntos:

- Filtraciones en la piscina y problemas en los acabados de la misma.
- Deficiencias constructivas en los acabados de diferentes zonas de la urbanización.
- Desgastes en vías de acceso por maquinaria pesada utilizada durante la obra.
- Deflectaciones en losas del gimnasio.
- Fisuras en losas de los parqueaderos.
- Ingreso de aguas al pozo del ascensor 2 en la tercera parada, cada vez que llueve.

Entre otros elementos descritos en los informes de interventoría técnica recién mentados.

**1.4.** El día 3 de diciembre de 2009 se pretendía realizar la entrega a entera satisfacción de la etapa 1, una vez la constructora afirmó haber solucionado los aspectos puestos de presente el mes anterior, sin embargo, la copropiedad recibió con múltiples observaciones que fueron plasmadas en el anexo A al acta de entrega material.<sup>2</sup>

**1.5.** Un tanto más de lo mismo sucedió los días 20 de marzo y 17 de abril de 2010, toda vez que se citó a la administración para la entrega de la etapa 2 y de las zonas comunes, mas, se dejó constancia que -entre muchas otras- se evidenciaban los siguientes defectos:

---

<sup>2</sup> Ibidem / Páginas 12 y 13

### **La Piscina:**

- Aún no ha sido aprobada por la secretaría de salud ya que actualmente cuenta con siete puntos de fuga que se están corrigiendo por parte de la constructora.
  - El ruido fuerte que tiene el cuarto de bombas le pondrá unos empaques a la caja para que el ruido no salga, Mauricio se compromete a verificar esto en la semana siguiente.
  - El tubo de alarma de pánico lo dejaron visible en la pared, Mauricio verificara que le puede hacer a esto, si canchar en la pared o nos da otra solución.
  - Mauricio afirmo que la piscina sí tiene calefacción.
- **Ventanas Torre 3:** Son demasiado peligrosas, no tienen ninguna barrera que evite un accidente y ustedes vendieron el proyecto a familias con niños y se evidencia el riesgo.
- **Lagrimales en Plazoleta:** Aplicarle el gris basalto ya que la intemperie los está deteriorando rápidamente.
- **Lámparas en Plazoleta:** La iluminación de la plazoleta es insuficiente, le solicitamos que nos instalen dos brazos en lámparas de la plazoleta y una lámpara tortuga.
- **Gabinetes de telecomunicaciones, acueducto y gas:** Para darle continuidad y homogeneidad a la urbanización, les solicitamos instalar la puerta de los gabinetes de telecomunicaciones, acueducto y gas, de la torre 3, ya que los copropietarios están inconformes puesto que ellos compraron como Torre 1 o Torre 2.
- **Rampa de Acceso:** Tengan en cuenta que esta rampa fue utilizada para el transporte de maquinaria pesada porque se evidencia las huellas, lo cual le ocasionó un deterioro prematuro.
- **Cerramiento lateral:** Solicitamos el cambio de maya por reja, ya que estéticamente es desfavorable para la unidad, porque ese cerramiento aparenta ser frontal.

### **Torre 1**

- Puerta de ascensor manchada P.7
- Terminado marco del ascensor P.1
- Ponerle talón a la puerta del hueco de tuberías P.1

### **Torre 3**

- Manchas de pintura escala entre cuarto de máquina y P.7
- Arreglar aviso P.7
- Bocapuerta Aptos: 503-506-507
- Filete muro exterior frontal del edificio P.5
- Revisar pintura en la pared donde está el número del piso P.4
- Acabado en la puerta metálica de telecomunicaciones P.1
- Llaves ascensor T.3

### **Zonas Comunes**

- Falta aviso de cumbres en el P.98
- Revisar techo sobre los parqueaderos de visitantes 24-25-26
- Quitar varilla entre parqueaderos 6 y 7
- Falta concertina en el cerramiento puerta que se selló, parte lateral superior derecha
- Arreglar espacio que hay entre puerta peatonal y reja

### **12. Señalización en los parqueaderos**

### **13. Filtraciones en los parqueaderos 97-98-99 (parq.83-77-90 y 91)**

### **14. Lámparas sin luz (les está cayendo agua)**

### **15. Parqueadero 98 hueco en rampa**

### **16. Parqueadero 98 hay dos huecos de sifones sin sifón**

### **17. Parqueadero 98 lateral izquierdo hay puerta llena de escombros. Dónde está llave**

### **18. Gotera en parqueadero 88 (Propietaria Paulina Arango Apto.408)**

**1.6.** Conaltura programó la entrega de la piscina para el 19 de junio de 2010, luego de haberse obtenido el visto bueno de las condiciones de salubridad por parte de la secretaría de salud del municipio de Envigado, sin embargo, quedó pendiente la reparación de las fisuras encontradas en la misma y demás deficiencias en los acabados. De modo que, para la fecha de presentación de la demanda, múltiples de las falencias descritas en los informes de interventoría técnica subsistían.

## **2. Síntesis de las pretensiones.**

Se concretan en lo siguiente: (I) que se declare el incumplimiento de Conaltura sobre la entrega satisfactoria de las zonas comunes de la unidad residencial, a raíz de los defectos de calidad y funcionamiento que presentaron; (II) que se la condene al pago de la suma de dinero correspondiente a la reparación de las fallas y falencias constructivas, equivalente a \$151.968.000; así como a (III) los dineros correspondientes a cuotas extraordinarias de administración, gastos de honorarios de ingenieros y abogados, etc, que ascendían a la suma de \$9.855.283.

## **3. Contestación de la demandada<sup>3</sup>.**

Su apoderada se pronunció expresamente frente a los 15 componentes fácticos de la demanda, cuya tesis de defensa central fue que las reparaciones solicitadas durante la entrega de zonas comunes fueron realizadas oportunamente por la constructora. También indicó que el Consejo de Administración realizó varios recorridos de verificación de las intervenciones, recibiendo a satisfacción aquellos elementos señalados inicialmente como deficientes desde el 20 de marzo de 2010.

Manifestó que, aunque la constructora realizó las reparaciones en forma expedita, la entrega de zonas comunes correspondiente a la etapa 2 del proyecto se aplazó en múltiples oportunidades por solicitud de la copropiedad.

Advirtió que la demandante solicitó obras adicionales no promocionadas para el proyecto, tales como ventanas en la torre 3, lagrimales y lámparas en plazoleta, gabinetes de telecomunicaciones, acueducto y gas, mejoras en la rampa de acceso y un cerramiento lateral y que -aunque no fueron ofrecidas- accedió a realizarlas parcialmente.

---

<sup>3</sup> [019ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 3 a 13

Respecto a la inundación del pozo de los ascensores argumentó que el requerimiento fue atendido inmediatamente con la instalación de un cárcamo que permitió la evacuación adecuada de aguas lluvias.

Señaló que las filtraciones de la piscina fueron corregidas para su entrega, así como las humedades y fisuras en las losas de parqueaderos. En suma, que cumplió con las obligaciones que estaban a su cargo, por cuanto la totalidad de las deficiencias presentadas durante la entrega del proyecto fueron corregidas.

Con base en los nuevos hechos que narró, propuso las siguientes excepciones de mérito:

- *Inexistencia de la obligación.*
- *Falta de causa y objeto en las pretensiones del actor.*
- *Petición de lo no debido.*
- *Falta de legitimación en la causa por activa.*
- *Falta de legitimación en la causa por pasiva.*

#### **4. Sentencia de primera instancia<sup>4</sup>.**

El *a quo* desestimó las pretensiones. Inicialmente, precisó que el litigio se enmarcó en el régimen de la responsabilidad civil extracontractual ya que entre la parte demandante y la demandada no se perfeccionó ningún contrato de obra. Además, precisó que existía legitimación en la causa por activa para pretender el resarcimiento de perjuicios, según lo prescrito en la ley 675 de 2001.

Frente a las fisuras en la piscina, valoró el testimonio del ingeniero Juan Carlos Vélez Álvarez, quien señaló que *la piscina tenía múltiples fisuras las cuales estaban generando un goteo constante en los parqueaderos inmediatamente inferiores*. Sin embargo, luego de evaluar los dictámenes periciales allegados al trámite, concluyó que no se determinó la causa que generó las fisuras ni tampoco se realizó un ejercicio preciso respecto a la cuantificación de las reparaciones.

---

<sup>4</sup> [190718\\_002.MP3](#) / La evaluación del caso concreto comienza a partir del minuto 22:45

Destacó que el dictamen pericial decretado como consecuencia de la objeción por error grave señaló *que las fisuras en la piscina habían sido reparadas, sin que fuera posible examinar si éstas fueron ocasionadas por mala construcción u otra causa puntual y sin que fuera posible determinar quién asumió dichas reparaciones*. En ese orden, concluyó que en el plenario no obra prueba de que el vicio estructural haya existido.

Respecto de los defectos en acabados, tales como losas del gimnasio, estado del pavimento en vía de acceso, tuberías y demás, concluyó que no se especificaron en la demanda en forma clara precisa y concreta cuáles acabados fueron afectados; además, que si bien el dictamen pericial rendido por el ingeniero Edgar Alonso Castañeda Villamizar describió algunos daños como humedades en muro de la piscina, parqueaderos y morteros, no realizó ningún examen meticoloso de cada daño encontrado ni esbozó un razonamiento adecuado para establecer cuál es el origen o la causa de los desperfectos atribuidos a los acabados, ni tampoco se especificó en el mencionado dictamen si se trató de un problema de materiales, instalación o construcción o es deterioro por falta de mantenimiento.

A continuación valoró positivamente el segundo dictamen pericial, rendido por el perito Oscar Andrés Carrillo Martínez, del cual destacó que el experto no encontró problemas en zonas comunes y que, por el contrario, durante su visita las vio en buen estado. Expuso que, en la misma oportunidad, si bien el presidente de la junta de copropietarios le insinuó que las reparaciones las hizo la administración, lo cierto es que el perito nunca admitió que le hubieran presentado comprobantes de reparaciones ni el valor al que ellas presuntamente ascendían.

## **5. Impugnación<sup>5</sup>.**

Presentados los reparos concretos dentro de los tres días siguientes a la finalización de la audiencia en que se dictó el fallo<sup>6</sup>, fueron sustentados por medio del escrito que a continuación se sintetiza. Formuló tres argumentos axiales:

Reprochó que el juez de instancia haya sustentado su decisión en un dictamen pericial de escaso contenido técnico y frente al cual se realizó una solicitud de aclaración y complementación que quedó pendiente de resolver. Además, que se

---

<sup>5</sup> [06MemorialSustentacion.pdf](#)

<sup>6</sup> [123Memorial.pdf](#)

trató de una experticia objetada por error grave por la demandada que nunca se evacuó, con lo cual se negó una oportunidad procesal importante para las partes.

Acusó la sentencia de no haber encontrado probadas las reparaciones realizadas por la administración sobre algunas de las zonas comunes defectuosas, olvidando que el auxiliar de la justicia que elaboró el segundo peritaje se rehusó a recibir y valorar en su dictamen los comprobantes de dichas reparaciones y que, la solicitud de aclaración y complementación que no fue tramitada precisamente pretendía acreditar dicha situación. Omitió considerar que las solicitudes de aclaración y complementación pretendían profundizar en los aspectos que el *a quo* echó de menos, razones por las cuales dicha omisión influyó directamente en el sentido de la decisión.

Finalmente, reprochó que no se valoraron todas las pruebas que podrían haber dado cuenta de los daños, sus causas y las reparaciones que debieron realizarse, por ejemplo, el informe proferido por Bienestar Ingenieros aportado por la demandada, así como el Informe de Visita Técnica de la Oficina para la Gestión del Riesgo del municipio de Envigado.

## **6. Pronunciamiento del no recurrente<sup>7</sup>**

*Sostuvo que muy por el contrario a lo afirmado, resulta evidente que el Despacho de forma acuciosa evaluó las pruebas arrimadas y practicadas, incluso de las experticias técnicas presentadas, señaló de forma exhaustiva y suficiente los argumentos por los cuales dichas experticias no soportaban o no daban cuenta de las pretensiones del demandante. De hecho, lo único que quedó absolutamente probado y acreditado dentro del presente trámite, es la atención de las garantías y reclamaciones posventa por parte de mi representada.*

*Destacó que la representante legal de la copropiedad confesó que las observaciones realizadas a los detalles de acabados y demás fueron atendidos, señalando además que pocos meses (sic) después se solicitó garantía por fallas en piscina y área de parqueaderos. Y que con el informe de fecha 2 de octubre de 2010 dirigido por Conaltura a los señores Marcela Rodas y Juan Carlos Vélez -que contiene el registro fotográfico de las intervenciones realizadas a las reclamaciones*

---

<sup>7</sup> [08MemroialPronunciamiento.pdf](#)

*en posventa- y con los documentos aportados para probar la objeción al dictamen pericial presentado por el perito Edgar Castañeda Villamizar, quedó probado que las fallas en piscina y área de parqueaderos fueron atendidas por la sociedad que represento.*

## **II. PROBLEMAS JURÍDICOS.**

Corresponde a la Sala entonces, congruente con los reparos concretos y el pronunciamiento frente a los mismos, definir la viabilidad de interpretar la demanda en el sentido de que la pretensión fue dirigida a lograr la efectividad de la garantía legal por vicios de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento de las zonas comunes de Cumbres del Bosque; si la respuesta es afirmativa, sería del caso evaluar si la demandante informó a la constructora la existencia de los defectos alegados, y, de verificar aquello, se auscultará si Conaltura demostró la adecuada reparación de tales. Por otro lado, si la interpretación a la demanda en tal sentido se avizora como una afrenta contra el derecho de contradicción o el principio de congruencia, y por tanto improcedente, se estudiará si la demandada causó un daño antijurídico a la propiedad horizontal del que se desprenda su obligación de repararlo. Desde luego, todo ello según el contorno de la impugnación.

## **III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN**

**3.1.** Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad; igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo, no habiendo discusión frente a este punto.

Al interior del escrito de impugnación se enrostró una posible vulneración al debido proceso por haberse *conculcado una oportunidad procesal importante a las partes*, toda vez que el fallo no se ocupó de resolver la objeción por error grave que formuló Conaltura frente al primer dictamen pericial practicado, ni atendió las solicitudes de aclaración y complementación que frente a las experticias presentaron ambos extremos procesales. Mas, lo cierto es que no se avizora vicio alguno en la sentencia impugnada, tal como se expone sosegadamente.

Preliminarmente, recuérdese que durante el trámite del proceso se practicaron 2 dictámenes periciales, sin que resulte claro a qué informe técnico se refieren los reproches formulados, razón por la cual, será necesario analizar ambos:

1. Dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia Edgar Alonso Castañeda Villamizar del mes de octubre de 2014<sup>8</sup> con informe de aclaración de marzo de 2015<sup>9</sup>.

2. Dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia Oscar Andrés Carrillo Martínez del 10 de noviembre de 2016<sup>10</sup> con informe de aclaración del 14 de febrero de 2017<sup>11</sup>.

Respecto a los reparos por no atenderse las solicitudes de aclaración y complementación, lo cierto es que según la prueba que reposa en el expediente ambos dictámenes fueron objeto de aclaración y complementación por los auxiliares de la justicia, el primero en fecha de marzo de 2015 y el segundo en fecha del 14 de febrero de 2016, en estos se respondieron los diferentes puntos objeto de aclaración y complementación, razón por la cual, este reproche carece de fundamento.

Frente al trámite de la objeción por error grave formulada por Conaltura, debe precisarse que esta sí se tramitó, tanto así, que con ocasión de las solicitudes de la demandada, el juez de instancia decretó un segundo dictamen pericial siguiendo el rito procesal vigente para época<sup>12</sup>, y a pesar de que -como indicó el recurrente- no hubo decisión expresa acerca de si la objeción prosperaba o no, lo cierto es que sí hubo resolución sobre ese aspecto, toda vez que el a quo descartó por completo la utilidad del dictamen, lo tuvo por insuficiente en técnica científica y en conclusiones fundadas, y más bien lo tildó de *una apreciación subjetiva del perito*:

*De la manera como está confeccionado el dictamen, permite traslucir una opinión subjetiva o personal del ingeniero que lo realiza, en ausencia de esas normas, parámetros o reglas propias de la ciencia en que se desenvuelve el dictamen.*

La situación que se ausulta no configuró la *razón suficiente* para una nulidad del fallo, sino tan solo -eventualmente, si es que el accionante realmente lo hubiese

---

<sup>8</sup> [003Testimonio.pdf](#) / Página 8 a 17

<sup>9</sup> [011Caratula.pdf](#) / [012Memorial.pdf](#)

<sup>10</sup> [016DictamenPericial](#)

<sup>11</sup> [021DictamenPericial](#)

<sup>12</sup> Código de Procedimiento Civil. Artículo 238.

considerado vital- un asunto merecedor, a lo sumo, de una adición de la sentencia, pues hubiese carecido de decisión expresa sobre ese punto, aunque en verdad acá fue resuelto tácitamente.

De estas circunstancias deviene cristalino que ese asunto específico no se encuentra previsto en ninguna de las causales del artículo 133 del Código General del Proceso, de manera que la consecuencia ante la ausencia de decisión expresa no puede ser la anulación de la actuación.

### **3.2. De los motivos de inconformidad relativos a la obligación de Conaltura de reparar los defectos de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento alegados respecto de las zonas comunes de Cumbres del Bosque.**

Mucho se ha escrito sobre el deber de los operadores judiciales de interpretar la demanda<sup>13</sup>, según el cual, la labor no está determinada exclusivamente por el dicho de los accionantes sino por el conjunto de hechos jurídicamente relevantes que se alegan y de los cuales se pretende obtener una consecuencia jurídica o, dicho de otro modo, de la *causa petendi*. Este deber es desarrollo directo del principio *iura novit curia* puesto que el juez se encuentra atado al derecho, que bien conoce.

El presente trámite, entonces, no es ajeno de ser sometido a tal estudio, el cual, como se dijo, se circunscribe a los límites de la causa petendi, y que ha sido descrito por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia del siguiente modo:

*“(..) el juzgador está obligado a interpretarla -la demanda- en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos, realizando un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos, mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral, siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho, bastando que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda<sup>14</sup>”*

<sup>13</sup> Código General del Proceso / Artículo 42 numeral 5: (...) Son deberes del juez: (...) 5. (...) interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia (...).

<sup>14</sup> SC2491-2021 / Página 18

Por medio de la interpretación imperiosa, en el sub judice no se halla un pedimento alternativo al expresado en el libelo genitor, ni desentraña hasta lo más profundo el escrito para hacerlo decir algo que no dice, ¡nada de eso!; por el contrario, se ha descubierto que el cimiento esencial de la pretensión fue la desatención de la garantía legal que le era exigible al constructor.

De lo primero que se ocupó el escrito fue de hacer ostensible que entre demandante y demandada existía una relación de tipología garantizada - garante, respectivamente, dada la labor constructiva que esta última realizó y que, por mandato legal, llevaba intrínseca una obligación de respaldo y aval. En el escrito de contestación no hubo oposición a la existencia de ese vínculo, por el contrario, ratificó que fue la constructora y vendedora del proyecto inmobiliario, aunque precisó que con la propiedad horizontal no medió contrato alguno, de tal forma que su relación fue con los *propietarios de cada unidad privada* mas no con la actual demandante y, por tanto, que la legitimación en la causa no reposaba en ella. Sobre esto último, la Corte ha realizado un pronunciamiento holístico, pues luego de estudiar la evolución normativa acerca de la propiedad horizontal, y de sistematizar sus diferentes funcionamientos históricos, concluyó:

*“(…) De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en que lo hace a los bienes comunes (…)”<sup>15</sup>*

De modo que la discusión sobre la legitimación en la causa de los extremos en litigio enarbolada por la demandada, y además, en tanto su comprobación es deber del sentenciador de cara a un fallo materialmente eficaz, ha quedado zanjada desde ya.

Luego de instituida la relación de índole garante - garantizada, es un asunto diáfano que la propiedad horizontal afirmó la no reparación de las zonas comunes sometidas

---

<sup>15</sup> SC-563 de 2021 / M.P. Francisco Ternera Barrios

a la garantía legal, como se desprende de los componentes fácticos de la demanda<sup>16</sup> y de sus pedimentos<sup>17</sup>, que, entre otros, indicaron que *el Consejo de Administración de la Copropiedad ante la mala calidad en los acabados de las áreas comunes y las fallas, falencias y deficiencias que estos presentaban, mediante comunicados enviados el día 20 y 23 de marzo de 2010 detallan toda una serie de inconformidades, apoyados por visita física realizada en compañía del ingeniero Mauricio Restrepo (...) en el informe de interventoría técnica número 3 se hace énfasis en el estado de la piscina, los problemas con las filtraciones en la estructura de los parqueaderos, la deflectación de la losa del gimnasio, fisuras en losas de parqueaderos, estado de la vía de acceso, y algunos acabados generales.*

Aseveraciones controvertidas en la contestación a la demanda<sup>18</sup> bajo la égida de que *no es cierto que existan fallas sobre elementos y zonas comunes, sino que son observaciones respecto algunos detalles de acabados, los cuales fueron debidamente atendidos tal y como consta en el acto y sus anexos suscrita por el ingeniero Vélez Álvarez en señal de recibido a entera satisfacción de fecha 2 de octubre de 2010, destacó también que en el informe de interventoría se indicó que el estado de la piscina está óptima para el recibo de la constructora, que fue atendida la curvatura en la losa del gimnasio y el refuerzo que se hizo a la misma con las vigas metálicas que soportarán la estructura. A su vez, que no era cierto que no haya acogido todas las observaciones y solicitudes efectuadas, pues respecto de las filtraciones de los parqueaderos y los acabados generales, fueron oportuna y debidamente atendidos.*

En ese orden, las pruebas aportadas y practicadas a lo largo del trámite pretendieron, por un lado, demostrar los defectos de calidad e idoneidad de la unidad residencial y, por el otro, que ellos no existían o que ya habían sido reparados. Es decir, lo que verdaderamente entrañó la demanda fue, antes que nada, la efectividad de la garantía legal respecto de las zonas comunes de Cumbres del Bosque.

He ahí la labor del juzgador, designar la norma jurídica que consagra las consecuencias que, de una interpretación lógica y razonable, son las realmente perseguidas por la accionante, y que en el caso concreto se sintetizan en la

---

<sup>16</sup> [002Demanda.pdf](#) / Páginas 3 a 7

<sup>17</sup> *Ibidem* / Páginas 7 y 8

<sup>18</sup> [019ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 3 a 8

reparación de las zonas comunes entregadas defectuosamente. Se reitera, ello no se avizora como un asalto al derecho de contradicción ni mucho menos al principio de congruencia, gracias a que el proceso entero -y en especial la labor probatoria mancomunada- ha tenido por objeto esa determinación.

De estas circunstancias, deviene útil rememorar el funcionamiento integral de la garantía legal sobre bienes inmuebles, consagrado en el decreto 735 de 2013, por medio del cual se reglamentó *la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7° y siguientes de la ley 1480 de 2011*, y cuyo artículo 13 reza:

*“(...) En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.*

*El productor o expendedor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.*

*Parágrafo 1°. Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo. Este término podrá prorrogarse por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor.*

*A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.*

*Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su elección, podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados (...)*

*Parágrafo 3°. Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011. (...)*

De una lectura atenta lo que se concluye es que el legislador previó una tarea probatoria bien demarcada, tanto para el consumidor que alega el defecto, como para el garante con débito restaurativo, puesto que el primero ha de demostrar la existencia del defecto, mientras que el segundo debe acreditar la efectiva reparación del acabado o la línea vital. Carga dual que se ratifica, además, por la literalidad de los artículos 10<sup>19</sup> y 12<sup>20</sup> del estatuto del consumidor, y que ha sido clarificada por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, del siguiente modo:

*“(..). Estas normas, interpretadas en conjunto, regulan la carga de la prueba en materia de reclamaciones por garantía legal de la siguiente forma: (I) corresponde al consumidor demostrar el defecto o vicio que atenta contra la calidad, idoneidad y seguridad; (II) es deber del productor o proveedor demostrar la reparación, para lo cual debe expedir una constancia sobre las actividades realizadas y los repuestos suministrados; y (III) cuando se invoque una causal de exoneración, su demostración está en cabeza del productor o proveedor (...)”<sup>21</sup>*

Es vital detener el hilo argumentativo para reparar la vigencia de la norma en el tiempo, o lo que es igual, qué deber de conducta era exigible para el constructor con anterioridad al imperio de las normativas citadas, toda vez que, como se sabe, el inicio de la entrega de las zonas comunes de Cumbres del Bosque (cuando comenzaron los reproches) fue el 21 de noviembre de 2009. Para aquel tiempo -por supuesto- ya existía reglamentación acerca de la obligación de los productores de garantizar la calidad e idoneidad de los productos que vendían, consagrada en el decreto 3466 de 1982, cuyo funcionamiento general debe ser estudiado con detalle, esto es, cuándo operaba la garantía, qué incluía, cómo podía hacerse efectiva judicialmente, de qué modo el productor podía exonerarse de tal obligación, etc.:

<sup>19</sup> Ley 1480 de 2011 / Artículo 10: (...) *Para establecer la responsabilidad por incumplimiento a las condiciones de idoneidad y calidad, bastará con demostrar el defecto del producto (...)*

<sup>20</sup> *Ibidem* / Artículo 12: (...) *Cuando el producto sea reparado (...) el garante o quien realice la reparación en su nombre estará obligado a entregar al consumidor constancia de reparación indicando lo siguiente: 1. Descripción de la reparación efectuada. 2. Las piezas reemplazadas o reparadas. 3. La fecha en que el consumidor hizo entrega del producto, y 4. La fecha de devolución del producto (...)*

<sup>21</sup> SC-2850 de 2022 / M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

*“(...) Artículo 11: Se entiende pactada en todos los contratos de compraventa y prestación de servicios la obligación a cargo del productor de garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente, con las adecuaciones derivadas de la oficialización de normas técnicas o de la modificación del registro, así como las condiciones de calidad e idoneidad correspondientes a las normas técnicas oficializadas aunque el bien o servicio no haya sido objeto de registro (...)*

*(...) Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía mínima presunta de que trata este artículo, recae directamente en los proveedores o expendedores, sin perjuicio de que estos puedan, a su turno, exigir el cumplimiento de dicha garantía mínima a sus proveedores o expendedores, sean o no productores (...)*

*(...) Artículo 13: Tanto la garantía mínima presunta como las garantías diferentes a ella se extenderán, según la naturaleza del bien o servicio, a las obligaciones de proporcionar la asistencia técnica indispensable para la utilización, de reparar y de suministrar los repuestos necesarios para este último efecto (...) Siempre que se reclame la efectividad de la garantía antes del vencimiento de su plazo, no podrá cobrarse suma alguna al consumidor por los gastos y costos que implique la reparación por fallas en la calidad o en la idoneidad del bien ni por el transporte o acarreo de éste para su reparación y devolución al consumidor, todos los cuales correrán en todo caso por cuenta del proveedor o expendedor. En caso de repetirse la falla se procederá al cambio del bien por otro de la misma especie, si lo solicitare el consumidor, salvo convención expresa en contrario (...)*

*(...) Artículo 23: (...) Cuando la calidad e idoneidad de los bienes y servicios no haya sido objeto de registro bastará para establecer la responsabilidad por la mala o deficiente calidad e idoneidad, la demostración del daño (...)*

*(...) Artículo 29: En caso de incumplimiento total o parcial de la garantía mínima presunta o de las demás garantías de un bien o servicio, el consumidor afectado podrá solicitar que se obligue al proveedor o expendedor respectivo a hacer efectiva la garantía o garantías o, si fuere procedente de acuerdo con el artículo 13o. del presente decreto, a cambiar el bien por otro o, si se manifestare que se desea desistir de la compraventa del bien o de la obtención del servicio, a reintegrar el precio pagado por el bien o servicio. En todo caso se podrá también solicitar la indemnización de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.*

*(...) La sentencia mediante la cual se decida la actuación sólo podrá ser favorable al expendedor o proveedor si éste demuestra que ha habido violación de los*

*términos o condiciones de la garantía o garantías por parte del consumidor o que no ha podido dar cumplimiento a la garantía o garantías debido a fuerza mayor o caso fortuito, siempre y cuando no haya podido satisfacerla por intermedio de un tercero (...)*<sup>22</sup>

Y el modo en que el productor podía exonerarse de hacer efectiva la garantía mínima presunta, estaba supeditado estrictamente a las siguientes causales:

*(...) Artículo 26: (...) la fuerza mayor, el caso fortuito no sobrevenido por su culpa, el uso indebido del bien o servicio por parte del afectado, o el hecho de un tercero ligado o no al productor mediante relación de trabajo o contractual de cualquier clase (...). En todo caso deberá probarse también el nexo de causalidad entre el motivo de exoneración invocado y la falta de correspondencia entre la calidad e idoneidad (...) con las que ordinaria y habitualmente se exijan en el mercado y las que efectivamente tenga el bien o servicio respectivo (...)*<sup>23</sup>

La idea es que la teleología de una y otra norma, como se ve, es idéntica, y la labor de las disposiciones subsiguientes (ley 1480 de 2011 y decreto 735 de 2013) fue tornar cada vez más explícita la protección al consumidor vigente desde el año 1982. No con ello se ha dicho que las disposiciones son análogas, pues es cristalino que poseen consagraciones especiales diferentes a lo largo de todo su cuerpo normativo, sino que lo que se destaca con énfasis es la finalidad de protección al consumidor, que es el común denominador de los reguladores de conducta expuestos; y que la explicitud con que el órgano legislativo o ejecutivo dispuso tal protección, mediante la promulgación de leyes y decretos, respondió a un crecimiento lineal, no por ello inexistente otrora. La afirmación merece un desarrollo sosegado.

No puede obviarse el contexto histórico, social y económico para el año en que se expidió el decreto 3466, anterior al texto constitucional que vigorizó la protección al partícipe final de la cadena de mercado, y en medio de una sociedad aislada al consumo<sup>24</sup>; esa es la razón por la que resultaba apenas natural que el decreto que

---

<sup>22</sup> Decreto 3466 de 1982. En los artículos citados.

<sup>23</sup> Ibidem

<sup>24</sup> Salvamento parcial de voto del magistrado Manuel José Cepeda Espinosa a la sentencia C-973 de 2002 (que de ningún es una herramienta vinculante que se aplica al presente trámite, sino que es, tan solo, una ilustración de la concepción del orden social para la época), sentencia por medio de la cual se declaró inexecutable el apartado "*ligado o no al productor mediante relación de trabajo o contractual de cualquier clase*" del artículo 26 del decreto 3466 de 1982. El salvamento parcial de voto no se opuso a la declaratoria de inexecutable de ese acápite específico, sino a que fuera tan solo eso, y le reprochó a la mayoría no haber hecho un análisis constitucional mayor respecto de las demás causales de exoneración para el productor y, en últimas, estuvo en oposición pero al propender una protección mayor al consumidor: "*(...) se concluye que el control de constitucionalidad de normas como el Decreto 3644 de 1982 debe ser cuidadoso y sensible a la protección efectiva de los*

se estudia no explicara con detalle la protección que verdaderamente entrañaba, y que las normas venideras en los años 2011 y 2013 se encargaran de, entre otros, actualizar y tornar diáfana la salvaguarda al consumidor. De ello es fácil percatarse al consultar la exposición de motivos de la ley 1480 de 2011 que, dicho sea de paso, es la herramienta idónea para reconocer las necesidades a las que respondió la ley:

*“(...) El Decreto 3466 de 1982 fue expedido por el ejecutivo en ejercicio de las facultades extraordinarias establecidas en la Ley 73 de 1981 en respuesta a las necesidades de los consumidores de ese momento. El estatuto fue concebido para una economía cerrada y bajo una concepción del Estado eminentemente proteccionista.*

*A partir de la decisión de abrir la economía a la competencia internacional, el escenario del mercado interno varió sustancialmente, no sólo por el nuevo flujo de bienes y servicios producidos por las demás economías del mundo, sino también por el establecimiento de modelos de desarrollo y crecimiento basados en el conocimiento y la generación de ventajas competitivas.*

*Esta nueva organización del mercado hace necesaria la modificación y actualización del estatuto a las nuevas realidades. Si bien el Decreto 3466 cumplió con la función encomendada, es evidente la necesidad de expedir nuevas normas que respondan a la realidad a la cual se enfrenta el consumidor y que se ajuste a las nuevas condiciones del mercado (...)”<sup>25</sup>*

En esa línea caviló el máximo tribunal constitucional desde el año 2000, cuando comenzó a poner de presente el verdadero sentido del decreto del siglo pasado y la teleología que allí habitaba. Mediante la sentencia C-1141 del 2000 (en aquella oportunidad desde una interpretación de las implicaciones procesales) se declararon exequibles los artículos 11 y 29 del decreto 3466 de 1982 *bajo el entendido de que el consumidor o usuario también puede exigir de manera directa del productor el cumplimiento de las garantías de calidad (...),* y la exequibilidad fue producto de estudiar dos entendimientos posibles del texto acusado y descubrir cuál era la verdadera interpretación constitucional:

---

*derechos de los consumidores. Con base en los diferentes criterios y razones expuestas anteriormente, el juez de constitucionalidad está obligado a evitar que normas concebidas para otros contextos históricos, o que instituciones jurídicas diseñadas para sociedades que no son “de consumo”, se incorporen al ordenamiento actual mediante escrutinios de constitucionalidad bastante laxos y deferentes con la norma (...).”*

<sup>25</sup> Gaceta número 626 del 9 de septiembre de 2010. Página 21 a 24.

*“(...) La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas (...)*

*(...) El principio constitucional de adecuada protección del consumidor (...) requieren que la Corte se esfuerce por hallar una interpretación que se ajuste a la Constitución y promueva su máximo cumplimiento.*

*(...) Las personas que han participado en el proceso constitucional, han ofrecido diversas interpretaciones sobre el contenido y alcance de las normas demandadas. (...) la ambigüedad del texto normativo, no puede negarse (...)*

*En cambio, si (...) se asume aquella (la interpretación) que combina el esquema tradicional de la responsabilidad entre las partes inmediatas del contrato, con la que le permite al consumidor o usuario final de un producto o servicio, adicionalmente, alternativamente, subsidiariamente, o directamente demandar al productor, sea éste o no parte del respectivo contrato, se superan las contradicciones con el texto constitucional y se avanza una interpretación que responde al principio superior de adecuada defensa del consumidor. Las garantías del fabricante, de este modo, se extienden frente al universo de los consumidores, con independencia de la existencia de un contrato directo con aquél.*

En concreto, entonces, la forma en que debe leerse el artículo 23 reseñado, en el acápite específico que indica (...) *cuando la calidad e idoneidad de los bienes y servicios no haya sido objeto de registro bastará para establecer la responsabilidad por la mala o deficiente calidad e idoneidad, la demostración del daño (...)* es que al consumidor se le exige la prueba del defecto, nada más, de modo que en ese instante nazca para el garante la obligación de reparación del producto. Ese es el *daño* al que se refiere el texto. Ello se acompasa con la regla de que quien alega le corresponde probar y, también, con la naturaleza de la institución, pues el supuesto de hecho es que una vez acreditado, es el percutor de la garantía, es la comprobación del defecto de calidad o idoneidad. Luego, vistas las condiciones para la exoneración del productor, demostrado el defecto, a este le corresponderá probar su reparación.

En últimas, que el supuesto de hecho del *sub judice* no es regulado -como es apenas obvio- retroactivamente por una norma cuya vigencia no había iniciado al tiempo de su ocurrencia, sino por la norma vigente para aquel tiempo, la cual entrañaba, también, la carga de la prueba descrita párrafos arriba y que se sería explicitada años después.

Con aquel marco normativo en mente, y situados el qué y el cómo de las cargas probatorias de demandante y demandando, es oportuna la verificación de su cumplimiento. Gracias al principio de la *comunidad* de la prueba, en virtud del cual los medios de convencimiento -una vez incluidos al debate- no le pertenecen a las partes ni las favorecen exclusivamente, sino que sirven para hallar la verdad común a la que apuntan, en el *sub judice* quedaron acreditados múltiples defectos de calidad, idoneidad, seguridad y buen estado y funcionamiento de las zonas comunes de Cumbres del Bosque, todo por medio de los múltiples informes técnicos y de las comunicaciones cruzadas entre la copropiedad y Conaltura, en las que, respectivamente, se comprobó la deficiencia en la calidad y buen funcionamiento, y esta última aceptó someter a garantía varios de los acabados y líneas vitales de la unidad residencial.

Aunque fueron múltiples las deficiencias reseñadas por la copropiedad desde el inicio de la entrega de las zonas comunes -tal como se explicó al sintetizar el caso- la comprobación de si, en efecto, todas ellas constituyeron defectos de calidad e idoneidad resultaría inane, puesto que la representante legal de la propiedad horizontal confesó la *adecuada* reparación de las falencias, salvo las formuladas respecto de la piscina y el área de parqueaderos. Veamos:

*“(…)¿Conaltura atendió las observaciones efectuadas durante los distintos procesos de entrega de las zonas comunes de la copropiedad (…)? Y la respuesta fue: las observaciones fueron atendidas, sin embargo, en pocos meses se solicitó garantía posventa por fallas en piscina y área de parqueaderos (…)”<sup>26</sup>*

Dicho de otro modo, claro es que la mera afirmación de determinadas falencias no acredita su ocurrencia, así que, dada la delimitación provocada mediante la confesión, solo se auscultará por la prueba de los defectos en la piscina y en el parqueadero.

---

<sup>26</sup> [034ActaDeAudiencialnicial.pdf](#) / Página 5

### La comprobación de las falencias alegadas respecto de la piscina:

De los primeros asuntos de los que se percató la administración fue que la piscina *aún no ha sido aprobada por la secretaría de salud ya que actualmente cuenta con siete puntos de fuga que se están corrigiendo por parte de la constructora*<sup>27</sup>, de modo que Conaltura se dispuso a la consecución del visto bueno de la dependencia del municipio, lo cual terminó ocurriendo el 3 de junio de 2010<sup>28</sup>. A todas luces, previo a aquella fecha la zona húmeda ni siquiera estaba en condiciones salubres de operatividad, de suyo, la prueba documental torna transparente que no hubo un buen funcionamiento del producto para cuando se intentó la entrega inicial. Aunque, al margen de esa desatención primigenia, la autorización de la administración municipal se obtuvo y, con ella, la certeza del cumplimiento de *las condiciones sanitarias establecidas en la normatividad*<sup>29</sup>; nótese que, en ningún caso, la secretaría de salud certificó la calidad constructiva de la piscina, esto es, los materiales usados, la estructura en que se soporta, la porosidad del cemento, etc.

En tales condiciones, la constructora citó a la propiedad horizontal para que la entrega de la zona húmeda se realizara el 19 de junio siguiente<sup>30</sup>. Lo cual en efecto ocurrió, pues en tal fecha ambas partes suscribieron el *acta de entrega material de la piscina*, aunque, eso sí, desde aquel instante se dejó constancia de las observaciones pendientes de atención<sup>31</sup>; y el mismo día el ingeniero Juan Carlos Vélez elaboró su informe de interventoría técnica número 4<sup>32</sup>, en el que describió lo sucedido en la reunión y concluyó acerca de los acuerdos que de ella se obtuvieron, relativos a las labores que quedaban pendientes a cargo de Conaltura:

El pasado 19 de Junio de 2010, se realizó el recibo de la piscina de la unidad, por parte del Constructor Conaltura S.A, en su representación realizó entrega el Ingeniero Mauricio Restrepo.

Se tocaron temas como el del recibo de la piscina por parte de la Secretaria de Salud, el tratamiento de las filtraciones de agua, el estado de los espacios entregados como pisos, baños, cielos, cerramiento, accesos y cuarto de bombas; además se realizó listado de pendientes y se firmo el acta de recibo por parte de los asistentes.

## CONCLUSIÓN

La interventoría delegada por el consejo y la administración de la unidad, identificó y señaló al Constructor las mejoras que debe ejecutar, con relación a los acabados de la piscina y zonas comunes de la unidad, las cuales, este acepto corregir en el menor tiempo posible, para beneficio y satisfacción de ambas partes.

<sup>27</sup> [002Demanda.pdf](#) / Página 27

<sup>28</sup> [019ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 31 a 35

<sup>29</sup> *Ibidem* / Página 34

<sup>30</sup> [002Demanda.pdf](#) / Página 54

<sup>31</sup> [019ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Página 38

<sup>32</sup> [002Demanda.pdf](#) / Páginas 62 a 64

Al respecto, nada más expresivo que el dicho de la representante legal de la constructora para entender que las labores restaurativas sobre la piscina -con posterioridad a la obtención del visto bueno de la secretaría de salud- debían ser ejecutadas por la demandada:

*“(...) ¿usted tiene conocimiento que 8 o 10 meses después (...) de la entrega de áreas comunes (...) se presentaron deterioros en la plazoleta, filtraciones de agua hacia los parqueaderos, filtraciones de la piscina y otras que pusieron en conocimiento de la constructora? En caso afirmativo, indique por qué razones o motivos se presentaron estos deterioros a tan poco tiempo de haberse entregado las obras, y qué medidas tomó la constructora para sanear estos deterioros. Y la respuesta fue: afirmativo. Respecto de las razones o motivos, por cambios de temperatura a que está expuesta la plazoleta se presentaron algunas filtraciones las cuales la empresa constructora atendió, así mismo, con respecto a la piscina se hicieron intervenciones adicionales para corregir un cárcamo que era necesario y una canales (sic), no recuerdo con precisión la fecha pero la empresa fue a realizar una intervención sobre la plazoleta la cual le fue negada por la administración.*

Mas, no fue solo mediante el interrogatorio de parte que se acreditó el compromiso autónomo de Conaltura de solventar las observaciones informadas el 19 de junio de 2010, sino que -además- mediante comunicaciones fechadas en octubre del mismo año le comunicó a la propiedad horizontal que a tal propósito se dispuso, y que era oportuno dar *por terminado el proyecto Cumbres del Bosque*, puesto que solucionó definitivamente *los detalles adicionales que surgieron*. El 2 de octubre afirmó *concluidas las mejoras que se realizaron a algunos puntos de las zonas comunes del proyecto*<sup>33</sup>, y anexó *registro fotográfico*<sup>34</sup> para la comprobación de tales; seguidamente, el 16 de aquel mes indicó *finiquitadas las observaciones que se realizaron en la entrega de la piscina*<sup>35</sup>.

De golpe, la propia afirmación de Conaltura, en el sentido de que eran necesarios múltiples trabajos restaurativos para la adecuación de la piscina, es la explicación de que el defecto se presentó. Como se anticipó, la carga atribuida al consumidor se limitaba a la demostración de los vicios de *calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento* del producto, la cual se vislumbra satisfecha gracias a las

<sup>33</sup> [019ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Página 84

<sup>34</sup> [RESPUESTA INFORME FOTOGRAFICO.doc](#)

<sup>35</sup> [021ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 3 y 4

afirmaciones unívocas consistentes en que algunas de las zonas comunes necesariamente eran objeto de reparación, habiéndolas -incluso- afirmado solucionadas. Lo que ahora se destaca no es la certeza -o no- de la restauración, pues a esta altura interesa depurar, preliminarmente, los elementos que la constructora reconoció con la necesidad de ser restaurados, para luego, apenas ahí, cotejar en qué medida fueron efectivamente reparados.

#### La comprobación de las falencias alegadas respecto del área de parqueaderos:

Desde el 5 de junio de 2010 el ingeniero interventor dejó constancia en su informe número 2<sup>36</sup> que *en las losas de parqueaderos se observa (...) el acero a la intemperie, lo cual acelera su oxidación y su pérdida de resistencia a la flexión generando problemas a futuro estructurales; se recomienda hacer resanes estructurales;* también indicó que *los acabados actuales de la estructura de la losa de los parqueaderos desdican muchísimo de la calidad (...), fisuras sin intervenir, huecos, pases de tuberías sin resanar, losas picadas y sin reparar,* entre otros.

El 10 de junio siguiente incluyó en su informe número 3<sup>37</sup> que *el constructor fue claro en aceptar que las losas de piso de los parqueaderos tienen fisuras, y se comprometió, luego de terminar con el tratamiento que se le está realizando a la piscina actualmente, a iniciar con el tratamiento de estas fisuras en las losas de los parqueaderos.*

No es asunto nimio que, aunque en el documento se narró que Conaltura asumió obligaciones de reparación, y que la reunión se llevó a cabo en las *oficinas de la constructora, con el ingeniero Mauricio Restrepo, subgerente de proyectos y director de la obra Cumbres del Bosque,* la demandada no haya ejercido medio de defensa específico respecto de ese documento, tal como la ratificación del mismo; ergo, su autenticidad es indisputable.

Cierto es que la labor del ingeniero Juan Carlos Vélez fue producto de la contratación por parte de la propiedad horizontal para el acompañamiento en el recibo de las zonas comunes, sin embargo, estudiado el *informe de visita técnica de la oficina para la gestión del riesgo del municipio de Envigado*<sup>38</sup> del 23 de octubre

---

<sup>36</sup> [002Demanda.pdf](#) / Páginas 49 a 53

<sup>37</sup> *Ibidem* / Páginas 55 a 57

<sup>38</sup> [048Memorial.pdf](#) / Documento decretado de oficio en esta instancia por medio del auto del 16 de mayo pasado: [10AutoDecretaPruebaOficio.pdf](#)

de 2013, la existencia de defectos de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento de la zona común se torna ya indiscutible, toda vez que la administración municipal evaluó *las afectaciones y posibles riesgos que se presentan producto de las filtraciones provenientes de la piscina y la plazoleta, y lo que se encontró fue lo siguiente:*

- *Filtraciones en la losa superior (sic) parqueadero. Se puede evidenciar la gran cantidad de agua que proviene de la piscina y/o plazoleta, la cual se filtra al parecer a través de la losa de la parte superior de los parqueaderos.*

- *Existe una agresión química (cloro, sulfato, minerales) generalizada en la zona debajo de la piscina. Que se filtran y fluyen entre microfisuras o fisuras del hormigón o juntas de dilatación.*

- *Flujo constante de agua y soluciones de sales y minerales.*

- *Acumulación de agua y soluciones de minerales y sales en una cuneta que se encuentra en la parte superior de un parqueadero, la cual presuntamente lleva años allí. Nótese que, del modo en que está redactado el informe, la presunción que pone de presente es respecto del tiempo que lleva allí la cuneta, pero no acerca de su existencia, ni en lo relativo a la acumulación de agua y soluciones de minerales y sales.*

- *Formación de estalactitas en la losa superior de los parqueaderos.*

- *Se observó la presencia de una serie de anomalías que en su mayoría obedecen a filtraciones, humedades, fugas y manchas que se encuentran en los estacionamientos (...).*

Y concluyó que:

*Teniendo en cuenta todo lo que se evidenció, existe un gran deterioro de las instalaciones que deberán ser revisadas y atendidas de manera inmediata por los constructores del proyecto y todo esto ha sido descrito por la administración y residentes de la Urbanización Cumbres del Bosque y verificadas y evaluadas por la Oficina de Gestión del Riesgo (OGR), por lo que se concluye que se requiere la evaluación inmediata de un ingeniero experto en estructuras e hidráulico, que*

determine las filtraciones presentes y el deterioro progresivo dentro de la urbanización, el cual está afectando el confort, las condiciones de salubridad y seguridad de las personas, bienes y vehículos que transitan por dicha zona.

*Por lo tanto la OGR recomienda como medida de prevención, el vaciado inmediato de la piscina, porque puede existir algún tipo de filtraciones y/o asentamientos que hayan generado fisuras dentro de la estructura que deberán ser revisados por el experto y que además deben ser por la constructora Conaltura, para ejecutar de manera urgente la rehabilitación integral de las fugas y filtraciones existentes en la piscina, parqueaderos y plazoleta.*

Comprobado de tal modo la falencia atinente al área de parqueaderos, la conclusión es que ambos defectos, esto es, las filtraciones en la piscina y estacionamientos, fueron los aspectos sometidos a la garantía legal y respecto de los cuales -léase bien- la demandada tiene la carga de probar satisfechos. Los demás defectos alegados, por sustracción de materia, no fueron acreditados, y de contera se vuelve jurídicamente imposible la condena a la demandada para que haga efectiva la garantía legal sobre unos vicios tan solo presuntos.

Con lo dicho, es oportuna la valoración de los medios de convencimiento, vistos como un todo, para auscultar si Conaltura ha demostrado la efectiva reparación de las zonas comunes sometidas a garantía y sobre las cuales el consumidor probó los defectos de calidad e idoneidad.

Acerca de la efectiva reparación de las filtraciones de agua en la piscina y parqueaderos.

No se pierda de vista la recomendación de la Oficina para la Gestión del Riesgo (en adelante, OGR) -fecha el 23 de octubre de 2013-, que luego de poner de presente múltiples falencias en la zona de la piscina y parqueaderos, ordenó el *vaciado inmediato de la piscina* y la *evaluación inmediata por parte de un ingeniero experto en estructuras e hidráulico*, precisamente para que determinara hasta dónde podía llegar el *deterioro progresivo de la urbanización*.

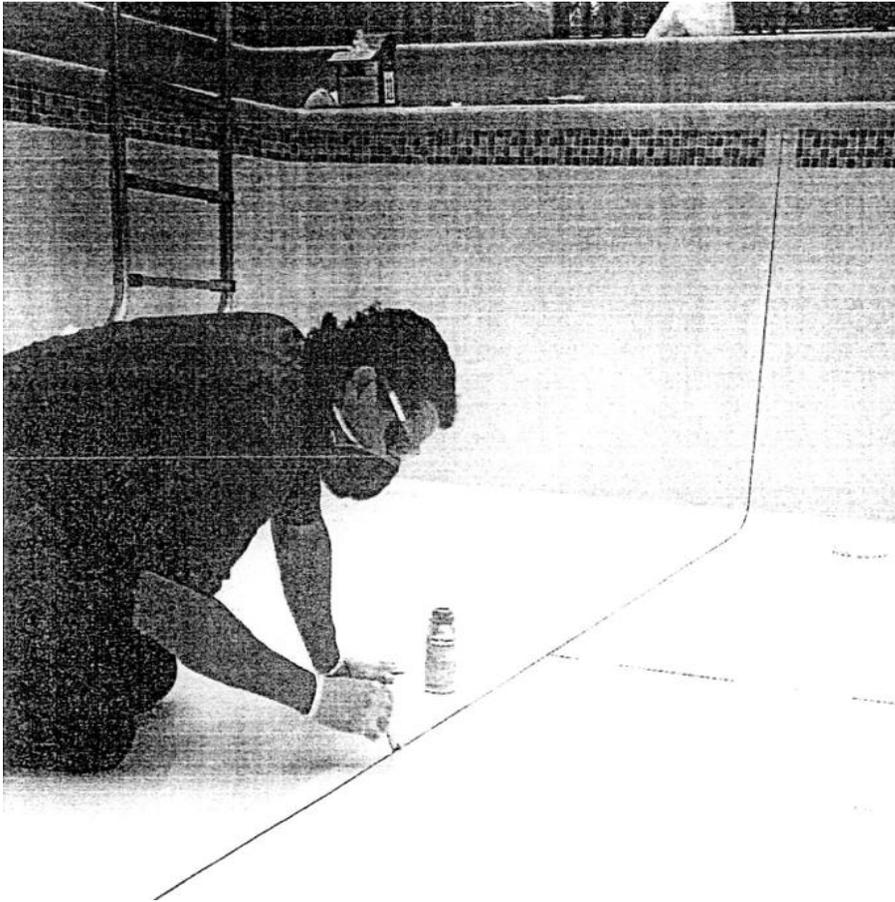
El 6 de mayo de 2014 Conaltura comunicó a la OGR<sup>39</sup> que las recomendaciones habían sido atendidas, toda vez que *en el mes de enero del año 2014 procedió con los arreglos, los cuales consistieron en desocupar la piscina y realizar mantenimiento a la lechada y cambio de algunas piezas despicadas en el fondo de la piscina, (...) adicionalmente se corrigieron los sellos de la tubería de inyección y succión y limpieza de tubería por zona del parqueadero; además, porque solicitó visita de la firma JAR Ingeniería Diseños y Estructuras S.A.S., que emitió concepto (...) donde la piscina cumple con todos los requerimientos de diseño estructural.*

Para acreditar las actividades al interior de la piscina aportó múltiples fotografías<sup>40</sup> en las que se observan a sujetos realizando labores en esa zona común, aunque ello de ningún modo implica, necesariamente, que el defecto se hubiese subsanado de forma definitiva. Veamos:



<sup>39</sup> [007Memorial.pdf](#) / Páginas 1 y 2

<sup>40</sup> [Ibidem](#) / Páginas 4 a 7



La OGR se pronunció el 26 de mayo siguiente<sup>41</sup>. Con tal respuesta, la constructora pretendió certificar las óptimas condiciones de la zona común, como quiera que la dependencia municipal les informó que *si con estas revisiones se concluyó que no existía problema estructural alguno y que sólo se debían hacer unas reparaciones*

---

<sup>41</sup> Ibidem/Página 8

*mínimas no existe problema, dado que esto debe ir soportado por un informe que ustedes le deben entregar a la administradora de la unidad.*

*Con lo anteriormente mencionado, se le da autorización de llenado de la piscina para que no tengan problemas mayores por el intenso verano que se está presentando en la actualidad, todo esto dado que ya se realizaron los trabajos necesarios para su estabilización, ya que nuestra función es la de velar por la vida y los bienes de las comunidades asentadas de nuestro municipio.*

Con el mismo fin de comprobar la adecuación de las falencias, aportó la certificación de la firma Diseños Estructurales J.A.A. S.A.S. -datada del 5 de marzo de 2010- relativa al refuerzo de la zona de *parqueaderos*<sup>42</sup> y en la cual se indicó que tal área *inicialmente quedaba sobre el terreno, pero el terreno natural se retiró debido a obras de urbanismo y conformación final de taludes, y por esta razón se hizo reforzamiento de la zona afectada, anclando unas vigas en concreto de (40 x 40) entre los ejes 1-P y E-P G-P a las ya diseñadas; y en otra zona se reforzó con vigas metálicas (W 12 x 40) entre los ejes 8-P, 10-P y H-P, G.P para soportar la estructura.* De golpe, se observa que la falencia solventada en aquella oportunidad difiere en gran medida con la problemática de las filtraciones, así como a la determinación de sus causas y las eventuales reparaciones que ahora se estudian, por lo que de modo alguno podría ser útil para tal fin; y es que, además, es sintomático que en aquel informe se expresó:

*“(...) Fugas de agua en la piscina: durante las visitas de inspección pudo constatar que las fugas de agua son por el nivel superior de la piscina, al parecer en aditamentos y equipos propios de esta y no en elementos estructurales que comprometan su estabilidad. Sin embargo, es importante desde el punto de vista estructural contener dichas fugas ya que el contenido de cloro del agua acelera el proceso de corrosión del refuerzo (...)”<sup>43</sup>*

No obstante los multiformes argumentos de la constructora para acreditar la reparación, auscultadas las actuaciones e informes técnicos elaborados con posterioridad, lo que se avizora es que ninguna solución efectiva ha tenido la problemática ya conocida. Como se dijo, es especialmente importante evaluar la línea cronológica de elaboración:

---

<sup>42</sup> [019ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 40 a 75

<sup>43</sup> *Ibidem* / Página 74

El 26 de junio de 2014, durante el *proceso de análisis y estudio* para la elaboración del *informe de evaluación estructural*, la firma Bienestar Ingenieros conceptuó que, en verdad, *la estabilidad de la estructura no estaba comprometida en la actualidad*, pero es diáfano que ello no traduce ausencia de defectos constructivos, por ejemplo, en el vaciado del concreto. La explicación de lo anterior es, en cierto sentido, una de las síntesis más precisas sobre el *quid* de este asunto:

*“(...) En la visita realizada se evidencia carbonatación del concreto (proceso por el cual el recubrimiento del concreto pierde su alcalinidad que mantiene protegido el acero de refuerzo), esto debido a porosidad del mismo, fisuras, mala dosificación o mala colocación en su construcción, esta es una patología que ataca en el tiempo generando oxidación del acero.*

*La porosidad, fisuras, hormigueos y exposición de calcios del concreto que se evidenciaron, no compromete la estabilidad de la estructura en la actualidad, pues la piscina ya estuvo llena por un tiempo, lo que evidencia la carga total a la estructura del tanque, es decir, las fisuras que presenta básicamente son filtraciones, que en el tiempo pueden generar problemas de estabilidad al hormigón reforzado, más no se evidenciaron grietas que comprometan la estabilidad de la misma. Por ejemplo, si comparamos esto con una herida abierta en el brazo de una persona, y ésta es expuesta a impurezas en el tiempo, se puede generar una infección tratable, más no quiere decir que perderá el brazo, sin embargo, si se pasa por alto y no se toma las prevenciones adecuadas puede llegar a complicarse a tal punto de practicar una amputación (...)*<sup>44</sup>.

El 29 de julio siguiente la firma Estructura & Sísmica S.A.S. culminó el *informe de evaluación estructural*<sup>45</sup>, y en él se dejó constancia de las 3 visitas realizadas a Cumbres del Bosque para la obtención de sus conclusiones, sobre las cuales expuso los métodos científicos utilizados, así como las experimentaciones que las fundamentan. De suyo, a pesar de no haber sido decretado como dictamen pericial sino como documento durante el trámite de la objeción por error grave a la primera experticia, lo cierto es que, en comparación con los demás estudios especializados, este es el que goza de mayor poder de convencimiento gracias a su cientificidad.

---

<sup>44</sup> Ibidem / Páginas 11 y 10. (El expediente fue digitalizado de modo tal que el inicio de la carta está en la página 11 y continúa en la 10)

<sup>45</sup> Ibidem / Páginas 14 a 29

Luego de todo el proceso de monitoreo de la patología y de reunir la evidencia que se tiene, se procede a formular las hipótesis que nos indican su causa:

*“(...) La patología que se presenta en la estructura que soporta la piscina, es una humedad muy localizada, que es causada por la alta porosidad del concreto en las zonas donde se presenta, esto pudo ser causado por falta de vibrado en el concreto durante el proceso de vaciado de esas zonas, esta hipótesis se basa en el hecho de que la estructura no presenta fisuras y además que el incremento de la humedad no fue instantáneo cuando se inició el proceso de llenado, y al contrario sí fue gradual durante el tiempo que permaneció completamente llena (...)”<sup>46</sup>*

Lo anterior, por demás, contradice los reiterativos decires de Conaltura respecto de haber realizado oportunamente todas las correcciones necesarias a la piscina. Por ejemplo, en la audiencia del 28 de mayo de 2013 la señora Olga Lucía Niño Torres rindió interrogatorio en calidad de representante legal de la demandada, y señaló que *no hay solución planteada por parte de la constructora porque no hay filtración de la piscina, ni sobre la zona de parqueaderos, que no hay por parte de Conaltura una propuesta de intervención contractiva*<sup>47</sup>.

Lo cual genera múltiples preguntas pues, si no existían filtraciones en el año 2013 cuando se realizó la audiencia de que trataba el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, ¿por qué aparecieron filtraciones de la piscina en el *informe de evaluación estructural* elaborado más de un año después? Y más inquietante aún, si la piscina ya había sido reparada para ser entregada en perfectas condiciones el 19 de junio de 2010, ¿por qué en el año 2014 se presenciaron las filtraciones que habían sido advertidas previo a la entrega material del 19 de junio de 2010?

La respuesta sensata es que las -eventuales- labores desplegadas nunca atacaron el problema de raíz. Según lo explicado, se concluye que las filtraciones en la piscina no fueron una novedad transitoria, sino que se mantuvieron sin intervención o por lo menos sin una corrección definitiva. Es que la patología inició desde el vaciado de la mezcla, en otras palabras, desde el proceso constructivo, la cual por falta de vibrado generó un nivel de porosidad en el concreto que permitió la filtración de aguas hacia las zonas colindantes e inferiores, es decir, la zona de parqueaderos. Lo que salta a la vista es que el defecto fue unitario, de modo que, aunque tuvo

---

<sup>46</sup> Ibidem / Página 23

<sup>47</sup> [034ActaDeAudiencialnicial.pdf](#) / Páginas 6 a 9

representaciones autónomas y en zonas distintas de la unidad residencial, existe un ligamen entre una y otra problemática, puesto que a mayor fuga de agua en la piscina, mayor será el daño causado en la losa de los parqueaderos.

En esa medida, le asiste razón al apelante en el reparo vinculado a la falta de valoración del *informe de evaluación estructural* aportado por la demandada, que no fue tenido en cuenta por el juez de instancia, quien omitió su valoración de forma conjunta y contrastada con los demás elementos de prueba. Así, queda en evidencia un vínculo directo entre la actividad constructiva (falta de vibrado del concreto durante el vaciado) y el defecto evidenciado (porosidad y filtraciones en la piscina y el área de parqueaderos); mas, ninguna prueba de su adecuación.

En octubre de 2014 el perito Edgar Alonso Castañeda presentó el dictamen pericial solicitado por la propiedad horizontal<sup>48</sup>, y si bien fue comunicado en esa mensualidad, lo primero que de él se destaca es que se fundamentó en una visita realizada a la unidad residencial en enero del mismo año, e informó que *todo se resume en que la empresa constructora responda con la corrección de los problemas generados por las filtraciones de la piscina que consiste en la eflorescencia del muro aledaño a la piscina, la filtración de la misma piscina, la eflorescencia presentada en algunos muros de los parqueaderos al igual que algunas filtraciones y humedades que se ven en los parqueaderos que se presentan por las fisuras existentes en los pisos superiores.*

Es cierto que la experticia, por sí sola, fue producto de una inspección ocular y en ella no se explicó la metodología científica ni los exámenes utilizados para soportar las conclusiones. Sin embargo, una vez evaluada en conjunto con el dicho de los demás sujetos técnicos, arroja -cuando menos- la verdad común de la no reparación de la porosidad del concreto y consecuentes filtraciones en la piscina y parqueaderos para finales del año 2014.

Al presentar la aclaración de su dictamen -en marzo de 2015-, el ingeniero Edgar Alonso explicó cómo puede compaginarse la adecuada calidad de los materiales con la existencia de deficiencias objeto de garantía, así:

---

<sup>48</sup> [003Testimonio.pdf](#) / Páginas 8 a 17

*“(...) De todas maneras los materiales, según lo observado en la visita, se encuentran (sic) bien, sólo que las construcciones sufren unos asentamientos llamados diferenciales los cuales hacen que se generen desperfectos, además surgen una serie de detalles constructivos al momento de tener las obras finalizadas que obligan a hacer reparaciones (más no implica que los materiales sean de mala calidad), sin embargo esto no exime a la empresa constructora a que tenga que hacer garantías posventa (...)”<sup>49</sup>.*

Con ocasión a la objeción por error grave formulada por Conaltura, el 10 de noviembre de 2016 el ingeniero Óscar Andrés Carrillo Martínez elaboró el último dictamen pericial allegado al trámite<sup>50</sup>, y con base en el cual la constructora sostuvo una reparación definitiva de la falencia tantas veces reseñada, mas, en aquel escrito lo que se observa -contrario a lo explicado por el a quo- es la antítesis de la técnica científica. El experto ni siquiera formuló su opinión frente a aquella, sino que expresó que el administrador de la copropiedad le *indicó* que ningún defecto subsistía. Un dicho de otro dicho como fundamentación técnica. Menos creíble aún si se tiene en cuenta que no existe acta de tal visita ni rúbrica del sujeto que presuntamente afirmó la idoneidad final de la obra.

En suma, lo que se observa es una duda insalvable sobre si las filtraciones en la piscina y el área de los parqueaderos efectivamente fueron objeto de garantía y que, en consecuencia, hayan sido reparadas de forma definitiva, de modo que se asegure su no repetición y prolongación en el tiempo.

Recuérdese, el defecto encontrado fue de índole constructivo, relativo a la alta porosidad del concreto. La idea es que, siendo la problemática de ese carácter, para predicar su efectiva reparación debe resultar acreditada una solución del mismo raigambre y que ataque de frente y con entereza la falencia. En sana lógica, las eventuales soluciones liminares dirigirían a una sanación temporal sobre el aspecto, mas no a la verdadera restauración de las condiciones de calidad e idoneidad. En pocas palabras, si el defecto que generó filtraciones en la piscina y parqueaderos fue la alta porosidad del concreto, ninguna otra medida más que la corrección de tal porosidad acreditaría la reparación de la zona común.

---

<sup>49</sup> [012Memorial.pdf](#) / Páginas 2 y 3

<sup>50</sup> [016Dictamen Pericial.pdf](#)

Si aquel estadio ideal de reparación no fuere técnicamente posible, o generase mayores perturbaciones a los consumidores, ahí sí, se habilitaría la búsqueda de algún método de solución equivalente, en aras de lograr que la labor a ejecutar neutralice en la mayor medida de lo posible el defecto demostrado. De aquel modo podría predicarse una verdadera extinción del vicio de calidad o idoneidad, puesto que el producto sería devuelto al consumidor sin un ápice del defecto que demostró.

A ello debe sumársele que el paso del tiempo sin la atención correcta podría conducir a graves consecuencias para los residentes de la copropiedad, pues de acuerdo con los informes técnicos que acaban de valorarse, la propia naturaleza del defecto es de crecimiento paulatino.

En vista que de la totalidad del material de convencimiento no deviene la certeza sobre la reparación del defecto, en términos estrictamente probatorios, y distribuida -como está- la carga de la prueba, en Conaltura reposaba la carga de acreditar la reparación de las filtraciones de agua en la piscina y parqueaderos. En palabras del profesor Devis Echandía, *el único criterio aceptable para una regla general en esta materia, debe contemplar no solamente la posición procesal de las partes (demandante o demandada) y el hecho aislado objeto de la prueba, sino el efecto jurídico perseguido con este en relación con la norma jurídica que debe aplicarse. Luego, lo fundamental es la posición sustancial de la parte en el proceso, respecto al efecto jurídico que del hecho debe deducirse, (...) es decir, determinar cuál de las partes pretende ese resultado, aun cuando esa parte no haya invocado en su favor tal norma, pues al juez le corresponde aplicarla oficiosamente: iura novit curia. La posición procesal de la parte interesa solo para conocer por qué persigue ese efecto jurídico, esto es, si para imponer sus consecuencias al adversario (...) o para oponerse a los reclamados por este.*<sup>51</sup>

Que quede claro que esta materia *no determina quién debe llevar la prueba, sino quién asume el riesgo de que no se produzca, y esto es consecuencia del principio de la comunidad de la prueba, conforme al cual su origen, o sea, la parte de quien provenga o su obtención oficiosa por el juez, no altera su valor probatorio, que es igual quien quiera que resulte favorecido por ella*<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> Devis Echandía, Hernando. (2022), Teoría general de la prueba judicial. Tomo I. Editorial Temis S.A., Bogotá. Página 465.

<sup>52</sup> Ibidem. Página 421.

*Ad portas* se está de la revocación de la decisión de instancia porque resultaron probadas las siguientes premisas: (I) el consumidor demostró ante el productor el defecto de calidad e idoneidad de la unidad residencial, consistente en la alta porosidad del concreto que generó filtraciones en la piscina y parqueaderos; y (II) este último, a pesar de la ardua labor probatoria, no logró demostrar la efectiva reparación de la falencia, en virtud de la obligación restaurativa de la que es deudor. Ergo, ineludiblemente, Conaltura debe proceder a hacer efectiva la garantía legal por medio de la reparación definitiva del defecto tantas veces referido; y ello deberá hacerlo del modo menos tortuoso para los residentes.

### **3.3. Excepciones de mérito.**

Tras el análisis y conclusión anterior, la totalidad de las excepciones de mérito enarboladas por la demandada resultan infundadas.

### **3.4. Conclusión.**

Acorde con todo lo que se ha dicho, se revocará la decisión de primera instancia, para en su defecto ordenar a la demandada hacer efectiva la garantía legal de las zonas comunes, mediante la reparación definitiva del defecto individualizado *ut supra*; y según lo dictado por el numeral 4 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$2.847.000.

## **IV. DECISIÓN.**

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

### **FALLA:**

**PRIMERO. REVOCAR** la sentencia del 18 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.** En su lugar, **ORDENAR** a la demandada reparar definitivamente la alta porosidad del concreto que generó filtraciones en la piscina y parqueaderos de la unidad residencial Cumbres del Bosque, tal como se individualizó *ut supra*.

**TERCERO. CONCEDER** a la constructora un término de 90 días hábiles para que cumpla el ordinal segundo de la presente providencia.

**CUARTO. DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito formuladas.

**QUINTO. CONDENAR** en costas de ambas instancias a la parte demandada, y en favor de la demandante. El Magistrado sustanciador **FIJA** como agencias en derecho la suma de \$2.847.000.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE** esta providencia a los sujetos procesales y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha*

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

Firmado Por:

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta**

**Magistrado**

**Sala Civil**

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

**Julian Valencia Castaño**

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

**Piedad Cecilia Velez Gaviria**

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b69efb842db57082fe0116ea4517addbfcbc9dcb762392c2788314221fb72992**

Documento generado en 26/06/2025 04:20:37 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**