

TEMA: PLAZO DE GARANTÍA- El término de 10 años contenido en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil es de garantía y no de prescripción o caducidad.

HECHOS: Covin S.A. construyó el edificio Firenze entre 2006 y 2007, desde la entrega, se presentaron fisuras, deflexiones y fallas estructurales, razón por la cual, la copropiedad hizo múltiples requerimientos a la constructora entre 2008 y 2016. Un estudio técnico de 2016 concluyó que la estructura era excesivamente flexible y no cumplía con la norma NSR-10, pero Covin negó responsabilidad, alegando que los daños eran de mantenimiento, no estructurales. Es así que se solicita declarar que Covin incumplió la garantía legal, ordenar la repotenciación estructural del edificio y declarar su responsabilidad civil por los daños. El Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín declaró responsable a Covin por incumplimiento de la garantía decenal (art. 2060 C.C), condenó al pago de \$1.068.184.368, por repotenciación, dictamen técnico y reparaciones hechas por los propietarios y rechazó la excepción de prescripción extintiva. Corresponde a la Sala entonces, congruente con los reparos concretos, determinar si la acción había prescrito al tiempo en que se presentó la demanda. Para ello, habrá que definir cuál es el percutor que da inicio a la contabilización del plazo extintivo.

TESIS: (...) El embate fue uno solo, consistente en que el juzgador no comprendió que el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil contempla un término que limita la responsabilidad del constructor al lapso de 10 años contados a partir de la entrega de la respectiva edificación, es decir, que allí el legislador concibió un término prescriptivo. Pues bien, nada más alejado de la realidad normativa y que ha sido interpretada por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia como un verdadero término de garantía, no de prescripción o caducidad. “(...) Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: (...) 3ª. 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. Esa norma, similar, en lo fundamental, al artículo 1591 del Código Civil español y al canon 2003 del Código chileno, ha sido interpretada en el sentido de que prevé un plazo de garantía, distinto al de prescripción o de caducidad (...) El contorno temporal del numeral 3º, artículo 2060 del Código Civil, está dado por su entrega, así, la garantía allí prevista inicia en ese momento (...)” De estas circunstancias, es cristalino que ante la ausencia de un plazo extintivo al interior del artículo bajo estudio -por tratarse de uno de garantía- la proposición normativa se halla en las disposiciones generales de prescripción de las acciones judiciales.(...) De modo que el percutor que da pie a la contabilización de los 10 años consagrados por el artículo 2536 -que no el término del numeral 3 del artículo 2060, por la naturaleza divergente de una y otra norma- es la exigibilidad de la obligación; y lo cierto es que al constructor solo podrá exigírsele que haga efectiva la garantía decenal si dentro de los 10 años subsiguientes a la entrega, el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, (...) 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 vicios de los materiales. Esa es la condición, y únicamente a partir del acaecimiento de ese hecho comienza a correr para el garantizado el lapso para perseguir judicialmente la responsabilidad civil del empresario.(...) Mutatis mutandis, sería tanto como sostener que el consumidor de un producto nuevo, al cual se le asegura la calidad, idoneidad, buen funcionamiento y seguridad del mismo durante 1 año siguiente a su entrega, deba ejercer la acción de protección al consumidor en el mismo lapso, como quiera que desde ese día también empezó a fenecer su derecho; de ser así entonces el productor no ha garantizado nada. El fin de la garantía decenal de las edificaciones es, precisamente, que los

constructores desplieguen su labor de manera diligente, cuidadosa y segura, de manera que sea apenas razonable que la edificación resultante no perezca o amenace ruina durante 10 años, y de ello debe asegurarse quien realiza tal actividad.(...) Nótese que, por regla general, el perceptor del plazo extintivo de la responsabilidad civil es el hecho dañoso, en tanto es el elemento fenomenológico en el que estrictamente participa - por acción u omisión- el agente, bien porque incumplió el contrato, ora porque violó el deber general de no menoscabar al otro en sus bienes o persona (...).De modo que concebir el término consagrado en el numeral 3 del artículo 2060 ibidem como uno prescriptivo, es predicar la materialización de la conducta antijurídica desde la entrega misma del edificio. Ello implicaría para el garantizado una carga de sagacidad mayor en pos de hallar el defecto desde esa fecha, cuando la teleología normativa se halla en las antípodas, pues está dirigida a que el empresario le asegure al residente meridiana tranquilidad de que la edificación se mantendrá en pie por lo menos durante los 10 años siguientes a su entrega, gracias a que no habrán vicios en la construcción, en el suelo (si él o sus empleados han debido conocerlo) o en los materiales (si él fue quien los dispuso).(…) “(...) Adviértase, la construcción de edificaciones, además de ser una actividad peligrosa, entraña una obligación de resultado sobre aspectos estructurales que deben perdurar, como mínimo, diez (10) años (...) Con lo hasta acá dicho, brotan dos preguntas fundamentales: 1. ¿Cuándo se dio la entrega del edificio? Y así determinar desde qué momento nació para Covin su obligación de garantizar la estabilidad de Firenze. 2. ¿Cuándo se demostró que el edificio amenazaba ruina por vicios en la construcción? Para establecer desde qué día a Covin le fue exigible hacer efectiva la garantía, y que, simultáneamente, sería la fecha en que se accionó la cuenta regresiva para pretender judicialmente su responsabilidad.(...) Frente al primer interrogante, a falta del acta de entrega, se presume que los bienes comunes esenciales de Firenze, tales como la estructura, fueron entregados el mismo día del perfeccionamiento del contrato de compraventa sobre el primer apartamento vendido, así lo dispone el artículo 24 de la ley 675 de 2001 (...) Es que la estructura del edificio, o las escaleras de este -por ejemplo- deben ser funcionales desde la llegada del primer propietario (entrega de un bien privado), sin importar que el último llegue mucho tiempo después. Además, pensar en contrario, y entender que la presunción se refiere a la puesta a disposición del último apartamento, es tanto como sostener que el legislador presumió la entrega de las zonas comunes de goce antes que las esenciales. Carecería de sentido. (...)Así que, en suma, el 6 de diciembre de 2006 fue la fecha en que se entregó el primer apartamento y, por sustracción de materia, fue también el día en que se entregaron los bienes comunes esenciales (estructura) del edificio Firenze. Lo que traduce que desde el 6 de diciembre de 2006 nació para Covin la obligación de garantía decenal, la cual se extendió por 10 años, hasta el 6 de diciembre de 2016.(...) Frente al segundo interrogante, si bien los demandantes informaron a Covin de fallas constructivas que amenazaban con la ruina desde el año 201234, en aquella oportunidad tan solo se contaba con sus afirmaciones, de modo que la certeza se alcanzó apenas el 6 de octubre de 2016 cuando le comunicaron a la constructora el dictamen pericial sobre la patología del edificio (...) de acuerdo con las reglas generales de carga de la prueba, los demandantes demostraron ante Covin la amenaza de ruina del edificio por vicios en la construcción y, según se explicó en párrafos anteriores, ello ocurrió el 6 de octubre de 2016. A partir de esa fecha se le pudo exigir a la demandada que hiciera efectiva la garantía decenal y, simultáneamente, fue el día en que comenzó a correr el término prescriptivo de 10 años para pretender judicialmente su responsabilidad. Como la demanda fue presentada el 18 de octubre de 2018, es palpable que la acción se interpuso oportunamente, tan solo 2 años y 12 días después de iniciado el plazo.

MP. BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 28/05/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Declarativo – Verbal
Radicado	05001310301520180048201
Demandantes:	Edificio Firenze P.H. y otros
Demandados:	Covin S.A.
Providencia:	Sentencia nro. 023
Tema:	El término de 10 años contenido en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil es de garantía y no de prescripción o caducidad.
Decisión	Confirma
Ponente:	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 6 de abril del 2022 por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín, en el proceso declarativo con trámite verbal promovido por el edificio Firenze P.H. en adelante Firenze, Nora del Socorro Álvarez de Serna, Luis Alfonso Orozco Montoya, Beatriz Salazar Cardona, Daniela Ávila Díaz, María Luz Aida Sabogal Tamayo, Carlos Alberto Giraldo, María Margarita Obando Gaviria, María del Carmen Vallejo Echeverry, Argemiro de Jesús Castaño Berrío, Francisco Alirio Serna Aristizábal, Juan Carlos Pavas Cano, Blanca Mariela Ramírez Duque, Jair Hernán Ramírez Duque, Lilyan María y Rosangela Soto Hoyos, Mónica Alexandra Londoño Zamarra, Jorge Mario Moreno Fernández, Flor Edilma López Ospina, Alexis Mauricio Serna Patiño, y Juanita Rodríguez González, en contra de Covin S.A, en adelante Covin.

I. SÍNTESIS DEL CASO¹

1. Fundamentos fácticos.

¹ [02.05001310301520180048200_C01 \(02\)](#) / Páginas 90 a 123.

1.1. Covin construyó el proyecto inmobiliario edificio Firenze P.H. y durante los años 2006 y 2007, efectuó la entrega de los 20 apartamentos que lo componen. Desde el otorgamiento de las respectivas escrituras públicas de compraventa, se presentaron deflexiones e inclinaciones relevantes con fisuras en las losas de cada departamento, es decir, que la construcción tuvo problemas estructurales desde aquel momento.

1.2. En los años 2008 y 2012, la copropiedad realizó múltiples requerimientos a la constructora con el fin de obtener la reparación de los problemas antes expuestos, frente a los cuales la constructora guardó silencio. En consecuencia, el 30 de mayo del 2015, en asamblea de copropietarios se informó que se iba a realizar una visita ocular y fotográfica de las fisuras y grietas presentadas, para reclamar la garantía del edificio a través de derecho de petición dirigido a Covin. Lo cual efectivamente ocurrió, y el 17 de julio del 2015 se pusieron de presente los siguientes defectos de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento:

- El deterioro en los pisos de cerámica de todos los apartamentos.
- La falta de impermeabilización de las terrazas y zonas comunes del edificio.
- Dilataciones generales en dry wall ocasionadas por las falencias anteriores.

1.3. Covin indicó que, previo a dar respuesta de fondo, realizaría una visita técnica con el fin de constatar la información y realizar las eventuales reparaciones que considerara que eran de su responsabilidad. La primera de ellas ocurrió el 29 de agosto de 2015, pero como no fue suficiente para determinar la causa de las falencias hubo una segunda visita el 4 de septiembre del mismo año. El 17 de noviembre siguiente se obtuvieron las memorias de cálculo de la revisión estructural del edificio, rendidas por el ingeniero Rafael Ignacio Arango, y cuyas conclusiones fueron:

- *Teniendo en cuenta las limitaciones en la información, se realizó la revisión buscando el porqué de unas fisuras en la mampostería y pisos de los apartamentos del edificio Firenze y consecuentemente revisar el proceso de diseño estructural frente a las normas vigentes en su momento, o sea la NSR-98.*

- El diseño estructural frente a: (I) Derivas: cumple; (II) estructuración global: cumple; (III) reforzamiento de columnas: cumple; (IV) reforzamiento de vigas: cumple; (V) reforzamiento de muros de concreto: cumple.

- Se establece entonces que la estructura existente es “estable” y no existen riesgos de colapsos o asentamientos que pueden presentar peligro a las personas que allí habitan.

- En cuanto a los “elementos no estructurales” y a las fisuras sobre los muros, éstas se presentan por las deflexiones de las losas, las cuales no comprometen la estabilidad de la edificación.

1.4. El 14 de febrero de 2016, la administración del edificio informó a la constructora que no se había ejecutado ninguna solución concreta a los defectos de garantía reclamados desde el año 2012, y que los estudios técnicos no habían colaborado a materializar tal fin. De suyo, insistió en que se atendieran las solicitudes.

1.5. En consecuencia, el 29 de marzo siguiente Covin se fundamentó en las conclusiones técnicas para sostener que las *fisuras presentadas en el edificio no corresponden a problemas estructurales, y que por lo tanto no son susceptibles de garantía sino de mantenimiento*. Luego, el 19 de mayo le solicitó a la copropiedad una estimación del *valor de las reparaciones, debidamente determinadas, en aras de intentar una solución directa*.

1.6. Con ocasión a la solicitud de la administración, el Departamento Administrativo de Gestión de Riesgo de Desastres (DAGR) visitó Firenze el 9 de agosto, y recomendó *monitorear las fisuras o agrietamientos que se puedan presentar en la edificación, esto se realiza con el fin de controlar el avance de otras deformaciones que paralelamente sufra la construcción como abombamientos o inclinaciones. De acuerdo con los resultados obtenidos, si éstas se mantienen estáticas, se deberá hacer la reparación de las fisuras mediante el cocido de la mampostería; en caso contrario, realizar una evaluación de patología estructural y vulnerabilidad sísmica, y realizar las obras recomendadas en dicho estudio para garantizar la estabilidad de toda la estructura*.

Por tanto, se contrató a *FEMH ingeniería y construcción S.A.S.* para que realizara un dictamen pericial *que indique específicamente la patología del edificio en cuanto a falencias estructurales*, el cual concluyó, entre otros, que:

- La principal patología encontrada es deficiencias estructurales: esto está asociado y evaluado en el informe y se expresa como una estructura muy flexible que (...) presentan unas deflexiones por encima de las recomendadas en la norma. Para el caso que nos ocupa, el valor máximo permitido de dicha deflexión es (...) 1.9 cm. La mayor deflexión de los pórticos 4, 5 y B, supera por varios centímetros este cálculo y se encuentran en rangos que van desde los 2.5 hasta los 6.0 cm.

Para controlar este fenómeno, el diseñador propuso en su cálculo la construcción de unos elementos denominados cartelas que cumplen principalmente dos funciones:

a. Mejorar la longitud de desarrollo de las barras de refuerzo principal de las vigas que llegan al nudo.

b. Mejorar la capacidad del elemento viga para soportar las deflexiones por su cambio de sección.

De este análisis se desprende, entonces, que el no tener dichos elementos hace la estructura susceptible de aumentar su flexibilidad, y como encima de estas losas se encuentran los elementos no estructurales como muros divisorios y pisos, esta deflexión hace que los acabados mencionados sufran daños y de allí su comportamiento fallido durante toda su vida útil. Por lo anterior, la conclusión final de la patología encontrada en el edificio Firenze es:

Estructura aporticada en concreto reforzado con losas diseñadas y armadas en dos direcciones con flexibilidad que excede los límites permitidos por la norma NSR-10; a la cual no se le construyeron las cartelas de los pórticos 4,5 y B, que al superar estos valores, afectó la funcionalidad de los elementos no estructurales adosados a él tales como muros divisorios y pisos y los acabados que estos elementos tienen.

1.7. El 6 de octubre de ese año, la administración del edificio le dio traslado a la constructora del resultado del estudio de la patología en la estructura, y le solicitó que asumiera el costo de la intervención y repotenciación de la misma y que fue

calculado por *FEMH ingeniería y construcción* en la suma de \$1.061.184.368. Propuesta que fue rechazada el 31 de octubre, pues Covin insistió en que los *detalles del edificio no son estructurales* y, por tanto, que no cancelaría el valor cotizado en el *estudio patológico*.

Ante la negativa constante, algunos de los propietarios optaron por reparar *los daños con sus propios recursos*. Entonces, *los problemas de calidad, idoneidad y seguridad* persistentes en *cada uno de los apartamentos, ocasionados por los problemas estructurales*, son los siguientes:

APARTAMENTO	DAÑOS A LA FECHA NO REPARADOS NI ATENDIDOS POR EL CONSTRUCTOR	DAÑOS QUE DEBIERON SER ATENDIDOS POR LOS PROPIETARIOS	VALORACIÓN
APTO 201	Ranura en la pared de la entrada al apartamento.		
APTO 202	Fisuras en casi todo el piso del apartamento.	-Pintura y corrección de grietas -Reparación de puerta principal ya que se encontraba colgada y desajustada por problemas estructurales	\$120.000 \$60.000
APTO 203	- Grieta del lado exterior del apartamento hacia el corredor y dentro de la parte de la cocina que afecta el concreto, pintura y azulejo del lavadero.		
APTO 302	Grietas en el apartamento	Pintura Por Grietas	\$254.150
APTO 303	-Fisura en ventana de la alcoba principal. -Fisura en la pared del closet de la segunda alcoba. -Levantamiento del piso de la segunda alcoba.		

	-Levantamiento del piso de la entrada al apartamento. -Fisura en la pared de la alcoba principal. -Fisura en la pared de la ventana de la cocina.		
APTO 304	-Grietas en el baño de la alcoba principal. -Grietas en las alcobas. -Marco de la puerta desajustado. -Grietas en la pared del Hall. -Grietas en las paredes de la cocina. -Ventana de la cocina se encuentra desajustada de la pared. -El enchape del baño de la alcoba principal se encuentra quebrado y fisurado.	-Cambio del piso del comedor ya que presentó levantamiento. - El área sustituida es de 3,9 m2 y quedó diferente en el color.	
APTO 403	Grietas o fisuras en la ventana de la zona de ropas y en la alcoba principal que se han arreglado varias veces y están apareciendo nuevamente.	-Arreglo de grietas o fisuras en las ventanas y alcoba.	\$600.000
APTO 404	-Levantamiento del piso del apartamento, específicamente en las habitaciones y el área social. -Desajuste en puertas de habitaciones y de balcones.	-Reparación de grietas de habitaciones en tres ocasiones. - Con apariciones reiteradas después de los arreglos.	\$3.500.000 (materiales, pintura y mano de obra)
APTO 501	-Levantamiento de baldosas y fracturas de las mismas. -Grietas o fisuras en gran parte de las	-Cambio de 12 baldosas en el piso de la entrada del apartamento por fractura del mismo.	
	paredes del apartamento.		

APTO 504	-Pared aledaña al pasillo presenta orificios y grietas extensas y profundas. -Las tres habitaciones del apartamento presentan grietas en las paredes. -Hundimiento a nivel general.	-Los propietarios no han atendido los daños porque están a la espera de que la Constructora Covin se apersona de los mismos.	
APTO 602	-Levantamiento de piso en varias partes del apartamento.	-Reparación de piso levantado en corredor.	\$140.000
APTO 603	-Levantamiento de pisos en todo el apartamento. -Daños en el baño. -Grietas en las paredes. -Puertas desajustadas.		

2. Síntesis de las pretensiones.

Se concretan en lo siguiente: (I) que se declare que la sociedad Covin incumplió los derechos de los propietarios consumidores, dada la inatención de la garantía legal reclamada para la reparación de las fallas estructurales; (II) en consecuencia, que se le ordene la ejecución de las obras de repotenciación del edificio; (III) que se la declare civilmente responsable de los daños ocasionados por el incumplimiento de la norma técnica que *generó problemas en la estructura del edificio y afectó la estabilidad de toda la obra.*

3. Contestación de la demanda².

El demandado se pronunció expresamente frente a los 23 componente fácticos de la demanda, de los que afirmó ciertos el 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17 y 19. Los demás los negó o manifestó no constarle, bajo el argumento central de que la garantía reclamada no estaba a su cargo, y que la existencia de los múltiples requerimientos de la administración para hacerla efectiva debía ser probada, así como las supuestas falencias estructurales de Firenze; por último, sostuvo que no asumió responsabilidad alguna al solicitarle a la copropiedad una estimación del valor de las reparaciones, pues su única intención fue proponer una solución directa al conflicto, sin que ello haya sido contradictorio.

Con base en lo expuesto, propuso las siguientes excepciones de mérito:

² [02.05001310301520180048200_C01\(02\)](#) / Paginas 152 a 164

- *Prescripción extintiva.*
- *Improcedencia de aplicación de la ley 1480 de 2011, dado el principio de irretroactividad de la ley.*
- *Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva*, por los mismos motivos de la defensa anterior, toda vez que a la fecha en que construyó Firenze no estaba vigente la ley 1480 de 2011.

4. Sentencia de primera instancia³.

El A quo declaró civilmente responsable a la constructora por los defectos estructurales identificados en el edificio Firenze como consecuencia del incumplimiento de la garantía decenal contemplada en el artículo 2060 del Código Civil. Ergo, la condenó al pago de \$1.068.184.368, suma que corresponde al presupuesto de intervención y la repotenciación de la estructura del edificio, al costo del dictamen pericial anexado y al valor de las reparaciones efectuadas por los propietarios con sus propios recursos. A tal conclusión arribó por hallar comprobados los presupuestos axiológicos de la institución bajo estudio, principalmente, mediante la acreditación de las falencias constructivas de acuerdo con las experticias aportadas.

Posteriormente, descartó la configuración de la excepción de mérito de prescripción de la acción, y para ello indicó que *hay un interrogante importantísimo, ¿a partir de qué momento empieza a contar el plazo de la garantía decenal? y para ello debemos tener en cuenta el numeral 4 del artículo 2060: “el recibo entregado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba” no es la condición de la garantía. Pretender que las partes conozcan una condición de una regla de la ciencia a partir del momento en que es entregado el inmueble (como lo es la deficiencia en la estructura determinada mediante los dictámenes periciales) resulta demasiado exigente para unas partes que no son constructoras. Nótese que esta circunstancia se dio a conocer a partir del año 2012, entonces quiere decir que dicha garantía fue deprecada en 2012... esta condición decenal es lo que constituye adecuadamente el análisis de que no puede existir prescripción, porque con base a ese elemento debía extenderse hasta el año 2022.*

³ [01_05001310301520180048200s20220268042PM UTC.mp4](#) / La evaluación del caso concreto comienza a partir del minuto 35:20

5. Impugnación.

El recurso de alzada interpuesto inmediatamente después de notificado el fallo en estrados fue sustentado durante los tres días siguientes a la finalización de la audiencia⁴, toda vez que los motivos de inconformidad fueron ampliamente desarrollados en aquella oportunidad. Si bien en la anualidad anterior las Altas Cortes profirieron múltiples sentencias⁵ por medio de las cuales ratificaron la importancia de agotar la etapa de sustentación estrictamente ante el ad quem, lo cierto es que para el 11 de agosto de 2022 (cuando se admitió el recurso de apelación), y de acuerdo con el entendimiento un tanto más laxo vigente para la época según el cual una concepción rígida corría el riesgo de dirigir a un *exceso ritual manifiesto*, tan solo se corrió el término para que la recurrente *ampliara* la sustentación de la alzada, en cuya oportunidad allegó un escrito -por poco- idéntico al presentado en primera instancia, y el cual a continuación se sintetiza⁶.

Su reproche se centró en que la sentencia menoscabó los principios de legalidad y seguridad jurídica por interpretar erróneamente la garantía decenal y el término de prescripción establecido en el numeral 3 del artículo 2060, toda vez que *la norma que nos ocupa, es asaz claro, en cuanto a expresar que, si una edificación amenaza ruina, en todo o parte, el empresario será responsable solamente durante el lapso de 10 años contados a partir de la entrega de la respectiva edificación*. No obstante, la interpretación del A quo *no se corresponde con ninguna jurisprudencia colombiana que así la valide*, de modo que *con dicha sentencia nació un nuevo término de prescripción en cuanto se refiere a la responsabilidad por la construcción de edificios por precio único*. De acuerdo con el análisis *sui generis*, *el afectado podría demandar civilmente al responsable hasta por 20 años, contados a partir de la entrega de la edificación, sin que le fuera oponible la prescripción extintiva ordinaria de 10 años*.

Sostuvo que de haberse concebido adecuadamente el perceptor del término prescriptivo, la decisión habría sido la de decretar la excepción y, por tanto, desestimar las pretensiones.

6. Pronunciamiento del no recurrente⁷.

⁴ [49. SustentaciónRecursoDeApelación.pdf](#)

⁵ STC9311-2024 / STC15484-2024 / T-350 de 2024

⁶ [13MemorialAmpliacionSustentacion .pdf](#)

⁷ [15MemorialSustentacionRecurso .pdf](#)

Sostuvo que la interpretación de la demandada sobre el artículo 2060 del Código Civil fue errada, dado que *la norma precisa que el constructor es responsable por la ruina o amenaza de ruina del edificio que ocurre durante los 10 años siguientes a su entrega. Pero, jamás la norma indica que la reclamación caduque si no se formula durante dichos 10 años. Asimismo, impone un límite temporal para la ocurrencia de la ruina o amenaza de ruina, mas no para su reclamación, de manera que, para esta última, son aplicables los términos civiles y específicamente el término de la prescripción extintiva de 10 años, consagrada en el artículo 1 de la ley 791 de 2002.*

II. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a la Sala entonces, congruente con los reparos concretos, determinar si la acción había prescrito al tiempo en que se presentó la demanda. Para ello, habrá que definir cuál es el percutor que da inicio a la contabilización del plazo extintivo.

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.

3.2. De otro lado, claro es que la competencia de este Tribunal se circunscribe en examinar únicamente las concretas inconformidades señaladas por el apelante, así como lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, “...*Es en el Código General del Proceso donde se implementó el «recurso de apelación» en el campo civil, mismo que refiriéndose a sentencias contempla para el reclamante tres pasos distintos: la interposición, la exposición del reparo concreto y la alegación final. En ese orden de ideas, el inconforme durante el término de ejecutoria deberá discutir los elementos de la providencia que le generen malestar y expresar de forma breve los mismos, toda vez que el enjuiciador de segundo grado solamente basará su examen en las objeciones concretas que el suplicante haya formulado tal y como lo describe el inciso 1º del artículo 320 Ibídem, siendo competente únicamente para pronunciarse de lo expuesto por ese sujeto procesal tal y como reza el inciso 1º del canon 328 siguiente. Seguidamente tiene operancia la etapa ante el superior,*

no menos importante y destinada al desarrollo y sustento de lo ya anunciado en precedencia (...)”⁸.(Subrayas nuestras), a lo cual entonces procederemos, ocupandonos solo del tema de la prescripción, única inconformidad presentada frente a la sentencia de instancia, por tanto no se evaluará si el hecho dañoso resultó acreditado, o si el daño fue cierto, personal y directo, tampoco si la conducta antijurídica y el menoscabo estuvieron atados causalmente, etc., por el simple pero contundente motivo de que el impugnante no concibió ningún error valorativo por hallar probados todos los presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil del constructor, y menos aún lo que tienen que ver con el monto de la condena impuesta, con todo y que las pruebas pudieran conducir a impone una cifra mayor.

El embate fue uno solo, consistente en que el juzgador no comprendió que el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil contempla un término que limita la responsabilidad del constructor *al lapso de 10 años contados a partir de la entrega de la respectiva edificación*, es decir, que allí el legislador concibió un término prescriptivo.

Pues bien, nada más alejado de la realidad normativa y que ha sido interpretada por la Sala de Casación Civil Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia como un verdadero término de garantía, no de prescripción o caducidad. Incluso se hará referencia a los mismos extractos jurisprudenciales que el apelante no comprendió, a pesar de su explicitud:

“(...) Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: (...) 3ª. 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.

Esa norma, similar, en lo fundamental, al artículo 1591 del Código Civil español y al canon 2003 del Código chileno, ha sido interpretada en el sentido de que prevé un plazo de garantía, distinto al de prescripción o de caducidad, que como bien lo señala Reglero Campos, busca delimitar temporalmente la responsabilidad del presunto responsable, y evitar que esté sujeto a una eventual reclamación durante

⁸ (STC 11429-2017). (STC 2423-2018 y STC 3969-2018), reiterada en Sentencia STC 4673-2018.

un excesivo período de tiempo, pero de igual forma, proteger con diez años al afectado (...)

(...) El contorno temporal del numeral 3°, artículo 2060 del Código Civil, está dado por su entrega, así, la garantía allí prevista inicia en ese momento (...).⁹

De estas circunstancias, es cristalino que ante la ausencia de un plazo extintivo al interior del artículo bajo estudio -por tratarse de uno de garantía- la proposición normativa se halla en las disposiciones generales de prescripción de las acciones judiciales. Es sobre ello a lo que se refieren los artículos 2535 y 2536 del Código Civil:

“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.

La acción ejecutiva se prescribe por 5 años. Y la ordinaria por 10”.

De modo que el percutor que da pie a la contabilización de los 10 años consagrados por el artículo 2536 -que no el término del numeral 3 del artículo 2060, por la naturaleza divergente de una y otra norma- es la *exigibilidad de la obligación*; y lo cierto es que al constructor solo podrá exigírsele que haga efectiva la garantía decenal si dentro de *los 10 años subsiguientes a la entrega, el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, (...) 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 vicios de los materiales*. Esa es la condición, y únicamente a partir del acaecimiento de ese hecho comienza a correr para el garantizado el lapso para perseguir judicialmente la responsabilidad civil del empresario.

Esas son, desde luego, las implicaciones naturales de que la norma consagre un término de garantía, así como también es el funcionamiento lógico de la institución. De lo contrario, el garantizado no tendría protección alguna realmente efectiva. *Mutatis mutandis*, sería tanto como sostener que el consumidor de un producto nuevo, al cual se le asegura la calidad, idoneidad, buen funcionamiento y seguridad del mismo durante 1 año siguiente a su entrega, deba ejercer la acción de protección

⁹ STC1699-2021. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

al consumidor en el mismo lapso, como quiera que desde ese día también empezó a fenecer su derecho; de ser así entonces el productor no ha garantizado nada. El fin de la garantía decenal de las edificaciones es, precisamente, que los constructores desplieguen su labor de manera diligente, cuidadosa y segura, de manera que sea apenas razonable que la edificación resultante no perezca o amenace ruina durante 10 años, y de ello debe asegurarse quien realiza tal actividad.

Por supuesto que tal entendimiento es inconsecuente. Nótese que, por regla general, el percutor del plazo extintivo de la responsabilidad civil es el hecho dañoso, en tanto es el elemento fenomenológico en el que estrictamente participa - por acción u omisión- el agente, bien porque incumplió el contrato, ora porque violó el deber general de no menoscabar al otro en sus bienes o persona, y los restantes componentes axiales de la pretensión resarcitoria son, por definición, la consecuencia del curso de acción inicial y la atadura causal entre uno y otro.

De modo que concebir el término consagrado en el numeral 3 del artículo 2060 ibidem como uno prescriptivo, es predicar la materialización de la conducta antijurídica desde la entrega misma del edificio. Ello implicaría para el garantizado una carga de sagacidad mayor en pos de hallar el defecto desde esa fecha, cuando la teleología normativa se halla en las antípodas, pues está dirigida a que el empresario le asegure al residente meridiana tranquilidad de que la edificación se mantendrá en pie por lo menos durante los 10 años siguientes a su entrega, gracias a que no habrán vicios en la construcción, en el suelo (si él o sus empleados han debido conocerlo) o en los materiales (si él fue quien los dispuso). Ese ha sido el razonamiento de la Alta Corte en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural:

“(...) este artículo (2060 del Código Civil) establece algunas pautas atinentes a los contratos para construcción de edificios, sin que en especial en la regla tercera ya transcrita, se haga alguna distinción acerca del titular de la garantía y de la acción de responsabilidad civil, a resultas de lo cual la del constructor y la garantía decenal allí contemplada, están dadas sin consideración al título del accionante, pues se evidencia que dicha regulación ampara intereses generales que exigen que las edificaciones cuenten con la solidez suficiente de modo que brinden confianza, a quien la habita, a los subadquirentes y a la comunidad. Por ello es que otras

disposiciones, incluso administrativas, han venido a regular técnicamente la materia¹⁰, todo en aras de esa aludida finalidad de estabilidad y solidez (...).¹¹

“(...) Adviértase, la construcción de edificaciones, además de ser una actividad peligrosa, entraña una obligación de resultado sobre aspectos estructurales que deben perdurar, como mínimo, diez (10) años (...).”¹²

Con lo hasta acá dicho, brotan dos preguntas fundamentales:

1. ¿Cuándo se dio la entrega del edificio? Y así determinar desde qué momento nació para Covin su obligación de garantizar la estabilidad de Firenze.
2. ¿Cuándo se demostró que el edificio amenazaba ruina por vicios en la construcción? Para establecer desde qué día a Covin le fue exigible hacer efectiva la garantía, y que, simultáneamente, sería la fecha en que se accionó la cuenta regresiva para pretender judicialmente su responsabilidad.

Frente al primer interrogante, a falta del acta de entrega, se presume que los bienes comunes esenciales de Firenze, tales como la estructura, fueron entregados el mismo día del perfeccionamiento del contrato de compraventa sobre el primer apartamento vendido, así lo dispone el artículo 24 de la ley 675 de 2001:

“Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes”.

A pesar que la consagración legal no hace explícito si se refiere a la entrega del primer apartamento, del último, o de cada uno de ellos, la Alta Corte ha interpretado la norma en el sentido de que *“(...) en relación con las copropiedades, el artículo 24 de la 675 de 2001, se refiere a la presunción de la entrega de las áreas comunes especiales y generales, sucediendo, la primera, en el momento de darse a disposición un bien privado, verbigracia, un apartamento; la segunda, de goce común, una vez se haya vendido, al menos, el 51% del coeficiente de propiedad*

¹⁰ A título de ejemplo, la Corte mencionó la ley 400 de 1997, modificada por la ley 1229 de 2008 sobre construcciones sismo resistentes.

¹¹ SC2847-2019. M.P. Margarita Cabello Blanco.

¹² STC1699-2021. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

(...). A decir verdad, como es apenas natural. Es que la estructura del edificio, o las escaleras de este -por ejemplo- deben ser funcionales desde la llegada del primer propietario (entrega de *un* bien privado), sin importar que el último llegue mucho tiempo después. Además, pensar en contrario, y entender que la presunción se refiere a la puesta a disposición del último apartamento, es tanto como sostener que el legislador presumió la entrega de las zonas comunes de goce antes que las esenciales. Carecería de sentido.

Es por ello que es útil la discriminación de la fecha de otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa sobre cada uno de los apartamentos, que a continuación se realiza:

- **Apartamento 201:** 12 de diciembre de 2006¹³
- **Apartamento 202:** 26 de diciembre de 2006¹⁴
- **Apartamento 203:** 28 de septiembre de 2007¹⁵
- **Apartamento 204:** 28 de septiembre de 2007¹⁶
- **Apartamento 301:** 30 de junio de 2007¹⁷
- **Apartamento 302:** 14 de junio de 2007¹⁸
- **Apartamento 303:** 21 de febrero de 2007¹⁹
- **Apartamento 304:** 30 de enero de 2007²⁰
- **Apartamento 401:** 30 de marzo de 2007²¹
- **Apartamento 402:** 7 de diciembre de 2006²²
- **Apartamento 403:** 6 de diciembre de 2006²³
- **Apartamento 404:** 29 de diciembre de 2006²⁴
- **Apartamento 501:** 6 de diciembre de 2006²⁵
- **Apartamento 502:** 6 de diciembre de 2006²⁶
- **Apartamento 503:** 25 de junio de 2007²⁷
- **Apartamento 504:** 15 de diciembre de 2006²⁸

¹³ [01.05001310301520180048200_C01 \(01\).PDF](#) / Página 75

¹⁴ Ibidem / Página 80

¹⁵ Ibidem / Página 84

¹⁶ Ibidem / Página 88

¹⁷ Ibidem / Página 91

¹⁸ Ibidem / Página 95

¹⁹ Ibidem / Página 98

²⁰ Ibidem / Página 101

²¹ Ibidem / Página 105

²² Ibidem / Página 108

²³ Ibidem / Página 111

²⁴ Ibidem / Página 114

²⁵ Ibidem / Página 118

²⁶ Ibidem / Página 121

²⁷ Ibidem / Página 126

²⁸ Ibidem / Página 129

- **Apartamento 601:** 24 de agosto de 2007²⁹
- **Apartamento 602:** 7 de junio de 2007³⁰
- **Apartamento 603:** 29 de marzo de 2007³¹
- **Apartamento 604:** 28 de septiembre de 2007³²

Se ha tratado indistintamente fecha de suscripción del contrato de compraventa y fecha de entrega de cada uno de los apartamentos, entre otros, porque ninguna discusión se planteó en el *sub judice* al respecto ni se acreditó día distinto al que legalmente estaba obligada la vendedora, que es *inmediatamente después del contrato*³³. Así que, en suma, el 6 de diciembre de 2006 fue la fecha en que se entregó el primer apartamento y, por sustracción de materia, fue también el día en que se entregaron los bienes comunes esenciales (estructura) del edificio Firenze. Lo que traduce que desde el 6 de diciembre de 2006 nació para Covin la obligación de garantía decenal, la cual se extendió por 10 años, hasta el 6 de diciembre de 2016.

Frente al segundo interrogante, si bien los demandantes informaron a Covin de fallas constructivas que amenazaban con la ruina desde el año 2012³⁴, en aquella oportunidad tan solo se contaba con sus afirmaciones, de modo que la certeza se alcanzó apenas el 6 de octubre de 2016 cuando le comunicaron a la constructora el dictamen pericial sobre la patología del edificio, rendido por FEMH ingeniería y construcción, y le solicitaron la efectividad de la garantía mediante la reparación de las falencias³⁵. Aunque el escrito propiamente dicho es un tanto impreciso, la demanda se contestó afirmando cierto el hecho de que en la comunicación del 6 de octubre de 2016 se anexó el dictamen pericial³⁶, cuyas conclusiones fueron:

“(…) La principal patología encontrada es deficiencias estructurales: esto está asociado y evaluado en el informe y se expresa como una estructura muy flexible que (…) presentan unas deflexiones por encima de las recomendadas en la norma. Para el caso que nos ocupa, el valor máximo permitido de dicha deflexión es (…) 1.9 cm. La mayor deflexión de los pórticos 4, 5 y B, supera por varios centímetros este cálculo y se encuentran en rangos que van desde los 2.5 hasta los 6.0 cm.

²⁹ Ibidem / Página 132

³⁰ Ibidem / Página 135

³¹ Ibidem / Página 138

³² Ibidem / Página 143

³³ Código Civil. Artículo 1882. “El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él”

³⁴ [01.05001310301520180048200_C01\(01\).PDF](#) / Páginas 164 a 165 y 167 a 168

³⁵ Ibidem / Páginas 342 a 352

³⁶ [02.05001310301520180048200_C01\(02\).PDF](#) / Página 153. Contestación a los hechos 15 y 16

De este análisis se desprende entonces que el no tener dichos elementos, hace la estructura susceptible de aumentar su flexibilidad y como encima de estas losas se encuentran los elementos no estructurales como muros divisorios y pisos, esta deflexión hace que los acabados mencionados sufran daños y de allí su comportamiento fallido durante toda su vida útil. Por lo anterior, la conclusión final de la patología encontrada en el edificio Firenze es:

Estructura aporticada en concreto reforzado con losas diseñadas y armadas en dos direcciones con flexibilidad que excede los límites permitidos por la norma NSR-10; a la cual no se le construyeron las cartelas de los pórticos 4,5 y B, que al superar estos valores, afectó la funcionalidad de los elementos no estructurales adosados a él tales como muros divisorios y pisos y los acabados que estos elementos tienen (...)"

Recuérdese que en esta instancia no se valorará la fuerza de convencimiento que se desprendió de ese dictamen pericial acerca de la ocurrencia de la falencia estructural, ni la idoneidad o imparcialidad del perito, ni sus repercusiones en la acreditación de los elementos de la responsabilidad civil. Nada de eso. Tan solo se ausculta por la fecha en que, de acuerdo con las reglas generales de carga de la prueba³⁷, los demandantes demostraron ante Covin la amenaza de ruina del edificio por vicios en la construcción y, según se explicó en párrafos anteriores, ello ocurrió el 6 de octubre de 2016.

A partir de esa fecha se le pudo exigir a la demandada que hiciera efectiva la garantía decenal y, simultáneamente, fue el día en que comenzó a correr el término prescriptivo de 10 años para pretender judicialmente su responsabilidad.

Como la demanda fue presentada el 18 de octubre de 2018³⁸, es palpable que la acción se interpuso oportunamente, tan solo 2 años y 12 días después de iniciado el plazo.

3.4. Conclusión.

³⁷ Código General del Proceso. Artículo 167. “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”

³⁸ [02.05001310301520180048200_C01 \(02\).PDF](#) / Página 123

Consecuente con lo expuesto, deviene ineludible la confirmación íntegra de la decisión de primera instancia; aunque el compute de las fechas en realidad debió hacerse como como acá se decantó, más ello no tiene incidencia en la decisión final. Según lo dictado por el numeral 3 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas en esta instancia a la parte demandada, a quien se le resolvió desfavorablemente el recurso de apelación. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$4.279.500 dada la incorporación de medios de prueba en esta instancia y la labor activa de los apoderados.

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. CONFIRMAR la sentencia del 6 de abril de 2022 proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín, que concedió las pretensiones y declaró no probada, entre otras, la excepción de prescripción.

SEGUNDO. CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada, y a favor de la demandante. El Magistrado sustanciador **FIJA** como agencias en derecho la suma de \$4.279.500.

TERCERO. 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: **e253695b65f833c3d6bc84ae26b8b5db1a58a0290538a4e3ed1f63a1aa0dc94a**
Documento generado en 28/05/2025 05:56:43 PM

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