

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLIN**

Medellín, diez de septiembre dos mil veintiuno

Proceso	Acción de protección al consumidor
Demandante	María Clara Piedrahita Gutiérrez
Demandado	Soluciones Civiles S.A
Radicado	05001-31-03-003-2020-00091-00

1. OBJETO

Revisado el expediente y una vez confrontadas las afirmaciones de la demanda, las negaciones que hizo la demandada frente a ésta y el material probatorio que se ha aportado, advierte el Despacho que impera dictar sentencia anticipada, tal como lo anunció mediante auto de fecha 16 de junio de la presente anualidad, de conformidad con lo señalado en el numeral segundo del artículo 278 del C. G. del P, ya que no es necesario la práctica de pruebas adicionales, como pasará a exponerse.

El Código General del Proceso, en el artículo en cita, establece: “**Clases de providencias.** Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. (...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. **2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.** 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa (Negrilla y subrayas extratexto).

De la disposición que se transcribe, se desprende que es deber del juez emitir una sentencia anticipada en diferentes hipótesis. La primera alude a la circunstancia en que las partes lo pidan de común acuerdo; solicitud que bien puede originarse en la sugerencia del juez cuando cuente con los elementos suficientes para resolver; la segunda, cuando no haya más pruebas para practicar, y la tercera, cuando encuentre

probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa, a fin de no dar largas al proceso con todas las implicaciones que ello conlleva. Esto de cara a los principios de Juez Director del Proceso, celeridad y economía procesal.

De la segunda hipótesis mencionada, su configuración sobreviene cuando acontece alguno de los siguientes eventos: (i) que las pruebas pedidas por las partes fueran únicamente documentales; (ii) que solicitadas otras pruebas ya se produjeron y entonces no se requieren más; **(iii) cuando a pesar de no haberse practicado todos los medios probatorios requeridos por las partes, el juez estima que de las pruebas faltantes no es necesaria su práctica por hallarse demostrados los elementos que requiere para emitir su decisión de fondo**¹. La mención anterior también se encuentra respaldada jurisprudencialmente por el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del veintisiete (27) de abril de dos mil veinte (2020), radicado 2020 00006 01, Magistrado Ponente Octavio Augusto Tejeiro Duque².

Es así, como para el caso en particular aparece configurada una de las figuras aludidas, pues ambas partes en el momento procesal oportuno aportaron algunas pruebas documentales, tales como el certificado de Tradición y Libertad del inmueble; reclamación de la garantía legal por producto defectuoso y su respuesta; copia del acta del Dagrd del 22 de octubre de 2019; certificación de 6 de mayo de 2020 proveniente de la Inspección 16B de Policía Urbana de Medellín; comunicado de soluciones Civiles S.A de 6 de marzo de 2020; acta de entrega del apartamento; concepto técnico rendido por el Ingeniero JESÚS HUMBERTO ARANGO TOBÓN; auto de levantamiento de la medida de evacuación, entre otros. Además, solicitaron la práctica de interrogatorios de parte y por la demandada la recepción de testimonios para demostrar los hechos en que se fundan las excepciones.

¹ Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa. Escuela Judicial “Rodrigo Lara Bonilla”

² Providencia en la que dentro de los requisitos para la emisión de la sentencia anticipada por la causal segunda del artículo 278 del CGP se señala: En síntesis, la permisón de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

Sin embargo, sobre estas últimas pruebas, -interrogatorio de parte y declaración de terceros-, considera esta Judicatura que no son indispensables para resolver el conflicto planteado y por tanto es posible prescindir de su práctica mediante el rechazo de las mismas por no reportar utilidad, ya que para desatar el litigio planteado bastará analizar las razones por las cuales se pide la protección al consumidor, confrontándolas con las oposiciones y excepciones presentadas por la demandada tendientes a demostrar el cumplimiento de las obligaciones de garantía, por lo que se puede afirmar que se cuenta con los elementos necesarios y suficientes para tomar una decisión de fondo, pudiendo prescindir de aquellas otras sin que ello redunde en la afectación de la decisión que en derecho deba adoptarse.

Así las cosas, configurada una de las causales del artículo 278 del C. G. del P., al considerar este Despacho que de las pruebas decretadas no se hace necesaria la práctica de alguna otra, luce innecesario agotar las demás etapas del proceso y en su lugar, lo que debe hacerse es emitir de inmediato la correspondiente sentencia.

2. ANTECEDENTES

2.1. De lo pretendido.

La demandante María Clara Piedrahita Gutiérrez promovió demanda de acción de protección al consumidor en contra de la sociedad Soluciones Civiles S.AS, para que de forma principal se declare a la última civilmente responsable por producto defectuoso en relación de consumo, conforme a la ley 1480 de 2011 y en consecuencia, se condenara a la demandada en ejercicio de la garantía legal, al pago de la suma de \$125.000.000 equivalente al valor de compra del inmueble al 22 de octubre de 2011, debidamente indexados el momento de que este se verificara; así mismo se petitionó el pago de las costas procesales a cargo de la demandada.

De manera subsidiaria se deprecó idéntica declaración y condena por responsabilidad civil por producto defectuoso bajo la normativa contenida en el Decreto 3466 de 1982. Se petitionó además en esta estructura de la pretensión, la causación de una multa equivalente a una séptima parte del salario mínimo legal

mensual vigente, por cada día de retardo en el cumplimiento de la decisión judicial. Finalmente se solicitó la condena en costas a la demandada.

Los hechos que sirven de sustento a las pretensiones pueden sintetizarse así:

Señala la demandante que la compañía Soluciones Civiles S.A fue el constructor del proyecto urbanístico denominado Atalaya de La Mota ubicado en la ciudad de Medellín en la Carrera 81 A N.º 3 sur – 108.

Que por la seriedad que ostentaba dicha sociedad en el ramo de la construcción, decidió adquirir el 50 % del dominio del apartamento ubicado en la CALLE 3A SUR 81A-4 URB. Atalaya de la Mota P.H. Torre 1 Etapa 1 Piso veinticuatro - apartamento nro. 2410 nivel 24. La negociación de este derecho se materializó en la escritura pública 11870 del 22-10-2011 Notaría 15 de Medellín y el valor declarado del acto lo fue por la suma de \$125.000.000, fungiendo como vendedor la sociedad Promotora De Construcciones Occidente S.A. Posteriormente mediante escritura pública 2973 de la Notaría 20 de Medellín, el 03-08-2017 la señora Piedrahita compró los derechos de cuota del 50% al señor GIOVANNI REDONDO VANEGAS por valor de \$ 50.000. 000 cincuenta millones de pesos quedando esta con la titularidad del 100% del apartamento.

En el edificio Atalaya de La Mota se identificó el 19 de octubre de 2019, una afectación estructural en una columna del piso dos de los parqueaderos de la Torre dos. Que la demandada visitó el lugar el 21 de octubre de 2019 y procedió a instalar puntales de alta carga como medida preventiva dada la falla estructural detectada por el constructor.

El Dagrd visitó el inmueble con fecha del 22 de octubre de 2019 y conceptuó en el acta producto de dicha visita sobre un comportamiento anómalo del elemento estructural del edificio. Dicha entidad en la misma fecha recomendó la evacuación preventiva del edificio. Atendiendo a dicha recomendación, el 23 de octubre de 2019 la INSPECCIÓN 16B DE POLICÍA URBANA procedió a ordenar la evacuación del conjunto urbanístico Atalaya de La Mota.

Con el fin de promover la reclamación de la garantía legal, con fecha del 13 de noviembre de 2019, se informó de la falla estructural y formalmente se le elevó reclamación de la garantía conforme al estatuto del consumidor y al Decreto 735 de 2013, consistente en la devolución del valor del precio pagado por el inmueble.

Refirió el demandante que pasados 30 días establecidos en la ley para reparar las estructuras o devolverle las condiciones de habitabilidad a la obra, ello no se había ejecutado y ante el vacío de la norma frente al término con que contaba la demandada para ello, debía entenderse que, si dentro de los treinta días dichas reparaciones no se ejecutaban, era procedente la devolución del saldo del precio.

Que la reclamación para la efectividad de la garantía fue contestada por Soluciones Civiles S.A en el sentido de indicar que solo cuando se establezcan estudios técnicos que indiquen que el bien no es reparable o no es posible lograr las condiciones de estabilidad del mismo que permitan su habitabilidad, procedería a la devolución del valor pagado por el consumidor con indexación.

Aduce que, en comunicado del 6 de marzo de 2020, la constructora le comunicó entre otras a los propietarios de la unidad residencial los avances de obra frente a la intervención para la estabilización de la obra, con un avance para esa del 40%.

Se remata señalando que para el caso de los bienes inmuebles la ley estableció una garantía mínima legal de 10 años para la estabilidad de la obra, y de un año para los acabados. Que sobre la base del primer evento es que viene reclamando las pretensiones en esta demanda.

2.2. De la contestación de la demanda. La sociedad demandada, se opuso por conducto de su apoderado a las pretensiones, formulando las excepciones de mérito que fueron debidamente fundamentadas y denominadas: - (i) cumplimiento de la obligación legal de garantizar la estabilidad y habitabilidad segura del apartamento en particular y del edificio en general; (ii) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la

demandante por no aplicación de las normas legales invocadas como fundamento de las pretensiones; (iii) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante aun si se diera aplicación a las normas legales contenidas en la ley 1480 de 2011; (iv) inexistencia de la obligación reclamada en las pretensiones subsidiarias consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante en aplicación del estatuto del consumidor contenido en el decreto 3466 de 1982; (v) del hecho de un tercero como eximente de responsabilidad; (vi) tasación excesiva de las pretensiones por ausencia de calidad de consumidora.

3. PARTE MOTIVA

3.1. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico. Deberá esta instancia judicial determinar, en primer lugar, si entre las partes litigadas, existió una relación de consumo y de ser ello cierto cual es el estatuto del consumidor aplicable al caso concreto para con fundamento en los hechos descritos averiguar, si se hace exigible la obligación de garantía legal por producto defectuoso deprecada por la reclamante; a la par se estudiarán las excepciones de mérito formuladas por la demandada.

3.2. De los requisitos formales del proceso. Revisada la actuación que se ha surtido, no se observa impedimento alguno para resolver el asunto; al proceso se le dio el trámite del proceso declarativo verbal, el juzgado es competente para conocer del asunto, y existe capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de demandante y demandadas, así como el interés para obrar y la legitimación, tanto por activa como por pasiva.

3.3. Premisas jurídicas a tener en cuenta para desatar la litis.

3.3.1. De la protección al consumidor y las normas que consagran las garantías de sus derechos en el caso particular. El artículo 78 de la Constitución Política consagra la protección al consumidor, al disponer que: *“La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así*

como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios. (...)”.

En la interpretación utilizada por la Corte Suprema de Justicia en relación con la norma trasuntada, señaló que aquella: *“alude a dos esferas de protección disímiles, aunque complementarias, pero claramente definidas (...) Tratase pues, de una franca y rotunda alusión, de índole constitucional, a un régimen de responsabilidad de productores y distribuidores, derivado, ya no de las deficientes o irregulares condiciones de idoneidad y calidad de los productos que manufacturan o mercantilizan, sino de los actos que lesionan la salud y seguridad de los usuarios y consumidores. Desde esa perspectiva, esta última prescripción complementa y perfecciona el conjunto de salvaguardas de la parte débil de la relación de consumo (...)*”³.

La Doctrina por su parte, recalca dicha diferenciación en los siguientes términos: *“(...) Claramente se hace diferencia entre producto defectuoso, noción que está intrínsecamente relacionada con la seguridad y producto no idóneo (...) por lo cual se definen claramente la independencia de los asuntos de la falta de idoneidad y la falta de seguridad. En ese orden de ideas, en caso de la falta de idoneidad, calidad y seguridad operará la garantía del bien, mientras que las reglas de responsabilidad civil por productos defectuosos solamente se aplican en caso de daños sufridos en la salud o integridad del consumidor o a los bienes de este (...) En efecto el cumplimiento de la garantía es un asunto por falta de calidad e idoneidad del producto, mientras lo relacionado con productos defectuosos es un asunto de responsabilidad civil contractual o extracontractual, dependiendo de quien haya sufrido el daño, por los perjuicios ocasionados a la integridad física del consumidor. (...)”*⁴

De allí que se haga la distinción entre la acción puntual para deprecar la responsabilidad por daños por producto defectuoso y las acciones para la efectividad de la garantía por falta de idoneidad, calidad y seguridad, contenidas tanto en las disposiciones procesales de la Ley 1480 de 2011 y la regulación anterior contenida en el Decreto 3466 de 1982, la cual estuvo vigente hasta expedición de

³ CSJ. Cas. Civ. Sent. Abr.20/2009.

⁴ Villabal cuellar Juan Carlos, *Introducción al derecho del Consumo*. Edit. Universidad nueva granada, 2012, pág 231.232

la Ley 1480 de 2011, que empezó a regir 6 meses después de su promulgación, esto es, el 12 de abril de 2012.

El Decreto 3466 de 1982, consagraba con respecto al tratamiento de la garantía aplicable para todo tipo de bienes, algunas normas que servirán de guía para lo que habrá de resolverse.

Es así como el artículo 11 disponía: *“Garantía mínima presunta: 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.*

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, es requisito obligatorio de todo registro indicar el término durante el cual se garantizan las condiciones de calidad e idoneidad que se ofrecen, cuando la autoridad competente no haya fijado mediante resolución el término de dicha garantía mínima presunta, según la naturaleza y clase de los bienes y servicios; cuando el término señalado por la autoridad competente afecte algún término ya registrado, este último se entenderá modificado automáticamente de acuerdo con aquel, a menos que el término registrado previamente sea mayor al fijado por la autoridad competente, caso en el cual prevalecerá el registrado por el productor.

(...) La garantía de que trata este artículo podrá hacerse efectiva en los términos previstos en el artículo 29.”

Ahora bien, los aspectos que comprendía aquella garantía mínima, estaban definidos en el artículo 13 de ese cuerpo normativo, al disponer:

“ARTÍCULO 13. Aspectos que comprenden la garantía mínima presunta y las garantías diferentes a la mínima presunta: 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. Estas obligaciones se entenderán pactadas en todos los contratos

de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sometidos al régimen de garantía mínima presunta o respecto de los cuales se haya otorgado garantías diferentes.

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 y a condición de que la solicitud se haga estando aún vigente el plazo mencionado.”

El régimen de garantía contemplado en el citado Decreto comprendía la garantía legal, la garantía convencional y la que estaba basada en las condiciones habituales y ordinarias del mercado. En relación con la garantía legal, esta podía ser fijada por una norma de carácter jurídico, o la señalaba el proveedor en el registro que para el efecto llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio. Por su parte la garantía convencional era aquella que fijaba el proveedor o productor al momento de celebrarse la relación de consumo y estaba contemplada en el artículo 12 del referido Decreto. En el caso de que el producto no estuviera regido por la garantía legal o convencional, se entendía que esta se debía establecer por las condiciones habituales y ordinarias del mercado para un producto similar.

Así mismo, con base en las funciones de instrucción que le otorgaba la ley y mediante la Circular Externa 018 del 22 de julio de 2011, incorporada a la Circular Única, la Superintendencia de Industria y Comercio dispuso en el numeral 1.2.9 un régimen presuntivo del término de la garantía de la siguiente manera: *"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos: Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el productor, distribuidor o expendedor que alegue*

haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa”.

El artículo 29 por su parte, estableció el procedimiento para asegurar la efectividad de las garantías, señalando: *“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. (...)*

4. Del caso concreto. A pesar que en este proceso se haya encabezado la demanda bajo el rotulo de la responsabilidad por producto defectuoso, la interpretación que hace el despacho de los fundamentos de hecho y las pretensiones, es concluyente para determinar que las últimas se encaminan más al ejercicio de la acción de protección al consumidor para la efectividad de la garantía legal, pues nótese que los pedimentos principales y subsidiarios están direccionados a obtener el reconocimiento de la garantía, mas no al reconocimiento de perjuicios; de hecho nunca se invocó un daño diferente causado por producto defectuoso.

Recuérdese que la responsabilidad derivada de los productos defectuosos, tiene aplicación cuando a consecuencia de un error de fabricación, diseño o información, el consumidor o usuario de un bien o servicio sufre un daño en su integridad física o en sus bienes. De allí que se requiera la aparición de un verdadero daño que reciba el consumidor de un producto; en otras palabras, que ese producto haya causado el perjuicio a la integridad física de quien lo esté usando o a los bienes de este, como resultado de un defecto atribuible al productor del bien. La ley 1480 de 2011 en el artículo 20, expresamente atribuye a la categoría de daños derivados de esta clase de responsabilidad, *“la muerte o lesiones corporales causados por el producto defectuoso y los producidos a una cosa diferente al producto defectuoso”.*

Por tal razón, la hermenéutica que se hace de la demanda de la referencia, será desde la acción derivada para la efectividad de la garantía legal; pues si se considerara que lo que se pretende es la declaratoria de responsabilidad de la demandada por el defecto que dijo atribuirle a la edificación de la que pende el bien objeto de este proceso, sin daño a la integridad o a otros bienes invocado, hasta ahí habría de llegar el análisis, pues sin daño, cualquier discusión sobre la responsabilidad, es inoficiosa.

Razón adicional de este colofón es que la parte actora, con la reclamación efectuada el 13 de noviembre de 2019^a Soluciones Civiles S.A, peticionó la garantía legal del producto adquirido, lo cual refrendó en el hecho décimo de la reforma subsanada, donde textualmente indica *“para solicitar la efectividad de la garantía legal, el 13 de noviembre de 2019, se informó al demandado del daño estructural detectado y formalmente se presentó reclamación de garantía legal”*. Finalmente, en los fundamentos de derecho también se consignó *“Se solicita en este proceso la efectividad de la garantía legal por la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997”*.

Así entonces, como las pretensiones de este proceso están fundadas en las normas que consagran las garantías a los consumidores de bienes y servicios; debe precisarse desde este momento que el estudio que acá se haga, se verificará sobre el reconocimiento que consagran los estatutos del consumidor contenidos en el Decreto 3466 de 1982 o en la Ley 1480 de 2011, de cara a los hechos particulares por los que se solicita la garantía para la devolución del precio pagado por la demandante, por el bien ubicado en el conjunto residencial Atalaya de la Mota, el cual presuntamente presentó fallas en su estructura.

Para verificar si a la demandante le asiste el derecho para reclamar de la demandada, la garantía consistente en la devolución del precio pagado por el inmueble nuevo adquirido en el mes de octubre de 2011, es menester indicar que la relación de consumo entre María Clara Piedrahita Gutiérrez y Soluciones Civiles S.A, quedó demostrada en este caso, pues la calidad de consumidora de la primera fue reconocida por la demandada en la misiva del 12 de diciembre de 2011 (fl.28)⁵ y

⁵ Consecutivo 02.

esta última a su vez se reconoció como legitimada frente a esta garantía, de lo que sea latente además el vínculo entre productor y consumidor, siendo este último mirado como destinatario final de la adquisición de un bien inmueble para el disfrute.

Establecida dicha relación, debe el despacho ahora determinar cuál es la regulación que eventualmente deba analizarse de cara a las pretensiones; en otras palabras, cual es la garantía aplicable conforme a los estatutos del consumidor, las fechas de su vigencia y derogatoria y la consumación de la venta y entrega del producto objeto de la garantía.

Este escenario fáctico presentado con la demanda inicial, dio cuenta que María Clara Piedrahita Gutiérrez, había adquirido el 22 de octubre de 2011 mediante escritura pública No. 11870, el 50% del derecho de dominio sobre el apartamento 2410 torre 1 ubicado en la ciudad de Medellín, en la Carrera 81 A N.º 3 sur – 108, conjunto residencial Atalaya de la Mota; bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-107883.

Como el estatuto del consumidor contenido en la Ley 1480 de 2011, tiene fecha de vigencia a partir del 12 de abril de 2012, es conclusivo que la garantía aplicable en este caso debe ser la contenida en los artículos 11 y 12 del Decreto 3466 de 1982, citado en la parte considerativa.

Lo anterior puesto que *“en relación con el término de garantía deberá considerarse que por tratarse de un asunto de carácter sustancial, este debe regirse por la ley vigente al momento de la consolidación o conformación de la relación de consumo, pues debe recordarse que una vez comercializado un bien o servicio, la garantía que le será aplicable es aquella con la cual fue puesto en circulación en el mercado”*⁶. A más de lo anterior según el acta de entrega aportada por la demandada, la constructora entregó el inmueble a la demandante el día 30 de noviembre de 2011.

Esta diferenciación, aunque debería tener importancia por los términos de vigencia de la garantía de inmuebles contenido en uno u otro estatuto, no tiene para este

⁶ Superintendencia de Industria y Comercio. Radicación: 16- 463808 -00002-0000; Trámite: 113.

caso una relevancia superlativa, pues ciertamente que no se discutió por la demandada, aspecto alguno relativo a la prescripción de la acción para la efectividad de la garantía, ni tampoco existió oposición frente a su reconocimiento por la expiración de su vigencia; es más, ni siquiera al momento en que dio respuesta a la reclamación elevada, pues al contrario, allí señaló que aplicaba la garantía decenal, por lo que entiende el despacho que pudo haberse otorgado ese término en aplicación de una garantía convencional. No obstante, si debe establecerse como se hizo, cual es la regulación sustancial que habría de gobernar este asunto.

Explicado entonces que las garantías que operaban en este caso eran las consignadas en los artículos 11 y 12 del anterior estatuto; a saber, la garantía mínima presunta y cualquier otra diferente a la mínima que estableciere el proveedor o expendedor, conviene delimitar el alcance de estas, anotando de una vez que en la relación de consumo derivada de la venta del apartamento 2410, no se puso de presente por las partes, la existencia de otras garantías diferentes a la mínima presunta.

La garantía mínima presunta comprendida en el antiguo estatuto, consiste así en la obligación de garantizar condiciones de calidad e idoneidad, en este caso del bien adquirido mediante la relación de consumo. La verificación de esas características de calidad e idoneidad, vienen dadas para el particular por los literales e y f del Decreto 3466 de 1982 que señalan:

e) Idoneidad de un bien o servicio: Su aptitud para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la norma y adecuada satisfacción de la necesidad o necesidades para las cuales está destinado.

f) Calidad de un bien o servicio: El conjunto total de las propiedades, ingredientes o componentes que lo constituyen, determinan distinguen o individualizan. La calidad incluye la determinación de su nivel o índice de contaminación y de los efectos conocidos que ese nivel de contaminación puede producir.

Cualquier falla de estos atributos, activaba la obligación del productor -en este caso Soluciones Civiles S.A como constructor de la obra-, de cumplir con la garantía

mínima presunta pactada en todo contrato de compraventa, y consistente en la obligación de proporcionar la asistencia técnica indispensable para la utilización, de reparar y de suministrar los repuestos necesarios para este último efecto.⁷

En este proceso está probado que el edificio Atalaya de la Mota donde se encontraba empotrado el apartamento adquirido por la demandante, para el día 22 de octubre de 2011, se encontraba afectado estructuralmente. De ello da cuenta el acta de dicha data del Dagrd en donde señala sucintamente luego de realizar una visita de emergencia:

“Durante la visita de inspección visual por riesgo se aprecia construcción de uso residencial de 26 niveles, en donde se aprecia una lesión patológica en elementos estructurales, específicamente en el segundo y tercer nivel de la torre del costado Norte, en donde se aprecian fisuras y grietas con orientación horizontal que denotan falla por pandeo en el elemento en concreto reforzado, razón por la cual de acuerdo a información suministrada por persona que atiende la visita por parte de la constructora se adelanta el proceso de instalación de obra falsa conforme a recomendaciones dadas por el ingeniero Calculista del proyecto e ingeniero asesor.

Dichas acciones se aprecia que se efectúan desde el primer nivel de la construcción hasta el tercer nivel del costado antes mencionado. En la visita realizada se identificaron torsiones angulares de 2,8%, por encontrar una excentricidad aproximada de 4,2 cm en la mitad del alzado del elemento en una altura de 3,0 m identificando que la concavidad de este pandeo es contraria en los pisos contiguos, es decir, dicha concavidad difiere de sentido en los niveles dos y tres en la torre norte y cuatro y cinco en la torre sur.

Observando complementariamente un agrietamiento diagonal a lo largo de las vigas que unen los elementos estructurales verticales entre un piso y otro, por lo que se presume que esta viga está siendo afectada por el pandeo evidenciado en los niveles subsiguientes, que inspeccionando con detalle el elemento pandeado se identifican unas grietas con orientación horizontal a tracción en la cara convexa del elemento y pérdida de integridad del concreto en lado cóncavo del elemento, identificándose vacíos al interior de la sección, lo que da cuenta de la falta de la integridad y continuidad del elemento estructural para soportar cargas verticales.

Los elementos en los cuales se identifican las lesiones patológicas poseen una sección de 12cm x 75cm, correspondientes a elementos con una sección menor a la de los otros elementos verticales. Lo anterior denota comportamiento anómalo del elemento estructural, lo cual es común a las dos torres antes mencionadas. Al momento de la visita no se cuentan con planos ni estructurales ni arquitectónicos. De acuerdo a información suministrada por el administrador hace aproximadamente ocho meses se notaron anomalías en cuanto a la forma regular del elemento que presenta fallas al momento de la visita”.⁸

Como consecuencia de esa visita y de la recomendación de la autoridad administrativa, según se observa del material documental, con fecha del 23 de octubre de 2019, a causa de la “lesión patológica en sus elementos estructurales”, se presentó la evacuación del conjunto residencial Atalaya de la Mota⁹.

⁷ Artículo 13 Decreto 3466 de 1982.

⁸ Consecutivo 09

⁹ Consecutivo 10

Estas afectaciones, tuvieron un impacto frente a la idoneidad para la cual fue confeccionado el producto (bien inmueble), pues ante la evacuación que se hizo de este, el bien no pudo ofrecer desde el 23 de octubre de 2011, la utilidad para la cual fue construido; servir de vivienda propia o para otro, mediando un contrato, con el fin de explotarlo económicamente. De otro lado, esas fallas en la estructura son muestra de la indebida calidad de los componentes utilizados para la elaboración de la construcción donde descansa el apartamento de la demandante, pues no puede arribarse a otra conclusión diferente o al menos en este proceso no se demostró.

Estas fallas fueron la razón por la cual la demandante solicitó la efectividad de la garantía.

Bien, la reclamación que elevó la parte demandante con fecha del 13 de noviembre de 2019 a la sociedad constructora Soluciones Civiles S.A, pretendió según se observa de su contenido: solicitar de conformidad con el artículo 13 del Decreto 735 de 2013, la garantía legal de bienes inmuebles, *“por la grave afectación a la estabilidad de la estructura del edificio Atalaya de la Mota, lo que motivó el desalojo intempestivo de la urbanización; ello debido a que se identificó una afectación estructural en una columna del piso dos de los parqueaderos de la torre dos”*.

Esta reclamación en esencia perseguía el pago a cargo de la constructora, del saldo entregado como precio del bien comprado, debidamente indexado al momento de verificarse su solución.

Como se anotó desde el inicio de esta providencia, el Decreto 3466 de 1982 consagraba unas obligaciones sustanciales especiales para los sujetos pasivos de la relación de consumo que debían responder por la garantía mínima o las diferentes que se pactaren. De la lectura de esa normativa, como ya se ha referenciado, se encuentra que, para este asunto, la obligación inicial de Soluciones Civiles S.A, se dirigía a proporcionar la reparación del bien; en caso de falla reiterada, procedería el cambio por otro de la misma especie.

Lo anterior traduce nada más y nada menos que, a la luz del Decreto 3466 de 1982, la garantía mínima ofrecida no tenía el alcance de cubrir la devolución del precio

pagado por el producto de forma automática una vez se presentare la falla en la calidad o la idoneidad de este. La demandada bajo esta regulación, no estaba obligada en principio sino a reparar el bien o en caso de reiterarse la falla, a reponerlo con uno de similares características.

Esta situación es transcendental, pues de forma particular la pretensión subsidiaria bajo el amparo del Decreto 3466 de 1982, solicita precisamente la devolución del precio pagado con indexación. (La principal, bajo la égida de la Ley 1480 de 2011, también se orientó a petitionar la devolución del precio).

Si ya se dijo que en este caso aplicaba el primero de los estatutos, la situación anterior bastaría para decretar el fracaso de ambas pretensiones; pues la principal se fundamentó en una garantía no aplicable y la subsidiaria no comprendía la devolución del precio.

Si bien es cierto el artículo 29 del Decreto 3466 de 1982 en mención, dispone que *“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”*, este evento (reintegro del precio) solo procedería en caso de que se presentare incumplimiento de la garantía mínima.

El artículo en cita precisamente se titula *procedimiento para asegurar la efectividad de las garantías*, y condiciona esos pedimentos a que se demuestre el incumplimiento total o parcial de la garantía mínima presunta o de las demás garantías de un bien o servicio; caso que no se configura en este evento, pues ciertamente, la conducta de Soluciones Civiles S.A desde el principio, se dirigió al cumplimiento de esa obligación de garantía mínima consistente en lograr la reparación de la edificación donde descansa el bien adquirido por la demandante.

En efecto, una lectura del folio denominado concepto técnico Atalaya de la Mota¹⁰, suscrito por el ingeniero Jesús Humberto Arango, gerente de una de las firmas

¹⁰ Consecutivo 27.

encargadas de realizar los estudios del plan de reforzamiento, el que se valora como prueba documental, dio cuenta de las gestiones que desde el inicio se efectuaron por la constructora demandada y el grupo de profesionales encargado de conjurar la problemática suscitada alrededor de la copropiedad para lograr la estabilización de la edificación que no es otra cosa, que ejecutar actos de reparación a la luz de las normas que consagran la garantía mínima.

Fue así como se inició por un plan de evaluación para determinar las posibles causas de la falla del muro estructural de la torre 2 y los factores de seguridad de la edificación para el mes de noviembre de 2019. Posteriormente se diseñó el plan de estabilización de la Urbanización Atalaya de La Mota, el cual, fue desarrollado en tres (3) fases, ejecutadas en su totalidad según se lee del informe de ese profesional. Igualmente se dijo de la conformación del grupo encargado de realizar el estudio de vulnerabilidad con el cual se ejecutará el plan de reforzamiento de la estructura.

En igual sentido, la Respuesta Radicado No. 202010269141¹¹ del 5 de octubre de 2020, deja ver de las acciones adelantadas por la constructora avaladas por el departamento para la atención del riesgo, las cuales, si bien dieron cuenta de obras ejecutadas para lograr la estabilización, son también muestra del cumplimiento inicial de la obligación de garantía que pesa sobre la constructora aquí demandada.

Existe además en el plenario copia de la decisión del 30 de diciembre de 2020¹², por medio del cual, la Inspección Dieciséis B De Policía Urbana De Primera categoría, levantó la medida de evacuación existente para el conjunto residencial Atalaya de la Mota, disponiendo desde ese momento la autorización para que los residentes de las unidades inmobiliarias que integraban ese proyecto, pudieran regresar a sus viviendas al haberse alcanzado la estabilización estructural de la edificación.

Dentro de las consideraciones que tuvo la autoridad administrativa para ello, es relevante extraer el concepto del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres – DAGRD del cual se lee según la cita que allí se hace de este

¹¹ Consecutivo 33.

¹² Consecutivo 46.

“A la fecha los estudios realizados por los diferentes especialistas contratados por la constructora, arrojan un concepto de habitabilidad favorable, posterior a la terminación de los trabajos de estabilización, los cuales a su vez ya fueron concluidos, y certificados por la constructora y el supervisor técnico. El aval para habitar la edificación esta soportado en los estudios realizados y la certificación emitida por los especialistas. Con base el criterio de habitabilidad que se respalda en los estudios, conceptos y certificaciones emitidas por los especialistas a cargo del diseño, la construcción y la supervisión de las obras de estabilización, se considera que, el escenario de riesgo que genero la evacuación temporal en el mes de Octubre de 2019 ya se encuentra mitigado y por ende, se recomienda levantar la orden de evacuación desde la parte técnica.”

Este acto no fue más que el resultado de las gestiones de reparación que adelantó la constructora aquí demandada para garantizar la habitabilidad del edificio intervenido.

Si se venía diciendo que las obligaciones adquiridas por virtud de la garantía mínima existente en todo contrato de venta, consistían en reparar, el acta de entrega del 14 de enero de 2021 suscrita por Martha Elena Gutiérrez Palacio en calidad de representante de la propietaria, da cuenta de que por parte de la demandada se ha dado cumplimiento de su obligación de garantía contenida en los artículos 11 y 13 del Decreto 3644 de 1982.

Si bien es cierto, lo que se ha avalado hasta el momento por las autoridades administrativas fue la habitabilidad segura, encontrándose pendiente lo relativo al reforzamiento, los actos ejecutados durante este interregno, desde que se presentó la evacuación hasta el llamado para la nueva habitabilidad, son muestra, en el juicio de esta funcionaria, de la acreditación de cumplimiento de la obligación de la garantía mínima de reparar el bien; por lo que tener por incumplido ese débito sin una norma que fije un límite temporal pues ciertamente el Decreto 3466 de 1982 no establece término, no consulta los parámetros de justicia y estaría en contravía de la prueba ofrecida hasta este momento, indicativa en mostrar la posibilidad de reparar la edificación. Lógicamente que, por tratarse de un complejo inmobiliario, dicha reparación debe obedecer a todo un programa metodológico que propenda siempre por garantizar la seguridad de la edificación y sus residentes, de lo que se entienda que a la fecha se esté en camino de aquello.

Precisamente las excepciones de (i) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante por no aplicación de las normas legales invocadas como fundamento de las pretensiones; (ii) cumplimiento de la obligación legal de garantizar la estabilidad y habitabilidad segura del apartamento en particular y del edificio en general; (iii) inexistencia de la obligación reclamada en las pretensiones subsidiarias consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante en aplicación del estatuto del consumidor contenido en el Decreto 3466 de 1982; a ello estaban orientadas por lo que estas se declararán probadas.

No obstante, y ante lo contundente que resultan los argumentos reseñados, el juzgado quiere ahondar brevemente en otras razones que igualmente conducirían a la negativa de las pretensiones por lo favorable que resultan los demás medios exceptivos elevados.

Se dijo por la demandante, en sustento de su pretensión principal, que su reclamación de fecha 13 de noviembre de 2019, se fundamentó en el Decreto 735 de 2013, norma que reglamentó la Ley 1480 de 2011 en tratándose de la efectividad de la garantía y el trámite para que aquella se hiciera efectiva.

Si se aplicaran estas disposiciones, en concreto el artículo 11 de la Ley 1480 de 2011 que dispone los aspectos incluidos en la garantía legal, y que por tanto la demandada tenía la obligación inicial de reparar el bien, la conclusión que se viene reseñando sería la misma: Soluciones Civiles S.A al garantizar la estabilidad estructural en el edificio Atalaya de la Mota, garantizó de paso la habitabilidad del edificio conforme lo dispone el artículo 13 del Decreto 735 de 2013, lo que demuestra igualmente el cumplimiento de sus obligaciones de garantía, pues igualmente, bajo el actual estatuto del consumidor, estaría compelida inicialmente a reparar el bien; en caso de falla, a reponerlo por uno similar o en el evento de no poderse reparar, ahí sí a la devolución del dinero.

Como se ve, bajo esta regulación, la devolución del pago del precio solo procede de forma subsidiaria y luego de que se agoten las otras garantías, las cuales en este

caso no son las que vendrían a regir, pues además de que se conceptuó sobre la posibilidad de reparar la edificación luego de la revisión del plan de acción para la estabilización y el plan de contingencia para dicha labor según informe del Dagr del 5 de octubre de 2020¹³, y prueba de ello se realizaron obras de estabilización de la estructura, confirmadas exitosas por ese departamento, no se tuvo conocimiento de nuevas fallas que obligaren a la reposición o a la devolución del precio.

Finalmente, no se comparte el dicho de la demandante para que operara la obligación de la demandada de devolver el precio, por no haber reparado el bien dentro de los treinta días siguientes a la entrega para reparación del bien conforme al artículo 8 del decreto reglamentario del nuevo estatuto del consumidor, por cuanto el artículo 13 ibidem que se encargó de regular la situación particular de los inmuebles, no dispuso de término para ello y el mismo lo condicionó al plazo que señalaran los estudios técnicos que definan la solución a implementar, los que como se ve, se vienen preparando luego de lograrse la estabilización.

De ahí que, al no existir ese término, no podría exigirse el incumplimiento de la garantía por esa situación y por demás entonces que lo consecuente a ella fuera la devolución del precio pagado por el apartamento.

Estos fundamentos configuran así la prosperidad de la defensa denominada inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante aun si se diera aplicación a las normas legales contenidas en la ley 1480 de 2011.

Luego de los análisis reseñados, es conclusivo que la sentencia será entonces desestimatoria de las pretensiones, ante la prosperidad de los medios exceptivos denominados (i) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante por no aplicación de las normas legales invocadas como fundamento de las pretensiones; (ii) cumplimiento de la obligación legal de garantizar la estabilidad y habitabilidad segura del apartamento en particular y del edificio en general; (iii) inexistencia de la obligación

¹³ Consecutivo 33.

reclamada en las pretensiones subsidiarias consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante en aplicación del estatuto del consumidor contenido en el Decreto 3466 de 1982; (iv) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante aun si se diera aplicación a las normas legales contenidas en la ley 1480 de 2011.

Teniendo en cuenta que el inciso 3 del artículo 282 del CGP dispone que “Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes”, no se hace necesario pronunciarse sobre las defensas denominadas “(v) del hecho de un tercero como eximente de responsabilidad; (vi) tasación excesiva de las pretensiones por ausencia de calidad de consumidora”.

Calificación de la conducta procesal de las partes. El artículo 280 del CGP le impone el deber al juez de calificar la conducta procesal de las partes; sin embargo, del presente caso no se observa algún comportamiento de estas que pudiera repercutir en lo que acá se resuelve.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

Primero. DECLARAR probadas las excepción de (i) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante por no aplicación de las normas legales invocadas como fundamento de las pretensiones; (ii) cumplimiento de la obligación legal de garantizar la estabilidad y habitabilidad segura del apartamento en particular y del edificio en general; (iii) inexistencia de la obligación reclamada en las pretensiones subsidiarias consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante en aplicación

del estatuto del consumidor contenido en el Decreto 3466 de 1982; (iv) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante aun si se diera aplicación a las normas legales contenidas en la ley 1480 de 2011, propuestas por la demandada Soluciones Civiles S.A, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

Segundo: Ante la prosperidad de las excepciones antedichas, se NIEGAN las pretensiones de la demanda de la referencia.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Las agencias en derecho se fijan en la suma de \$ 5.195.200.

Cuarto: La presente decisión se notificará por estados.

Notifíquese y cúmplase.

Firma electrónica.

Angela María Mejía Romero.

Juez.

Firmado Por:

Angela Maria Mejia Romero

Juez Circuito

Civil 003

Juzgado De Circuito

Antioquia - Medellin

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:

8ecaf0c38ebca145c0601d73b1f24be17c983fc02cc65eb08c9ac97d4ca3824d

Documento generado en 10/09/2021 07:02:13 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>