



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 05001 31 03 008 2017 00318 02

SALVAMENTO PARCIAL DEL VOTO

Al momento de considerar el régimen de responsabilidad a aplicar, la decisión de la que parcialmente me aparto, indicó:

“El conjunto actúa como continuador de los intereses individuales de los compradores del producto inmobiliario en lo que respecta a las áreas comunes. De ahí que se considere al conjunto o al edificio sometido al régimen de propiedad horizontal como “consumidor inmobiliario”, en tanto representante de los intereses de los compradores de productos inmobiliarios sobre las áreas comunes que, en razón de la constitución del régimen de propiedad horizontal, por disposición legal, se constituyeron en propiedad común administrada por el conjunto a través de sus órganos de administración.”.

Es decir, el régimen que se asumió fue el del consumidor inmobiliario, planteamiento con el que coincido; pero si ello es así, lo mismo ha de asumirse en su integridad, por lo que del inciso final del artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, se tiene que; *“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”.*

Lo anterior equivale en lo que atañe a “*la estabilidad de la obra*”, que la garantía coincide con la decenal prevista en el artículo 2060 del C.C., pero en lo que se refiere a acabados y demás, es necesario aplicar la norma especial, esto es, la del inciso final del artículo 8º de la Ley 1480 de 2011 que prevé sobre el particular el término extintivo de un (1) año.

Entonces, al alegarse por el interesado lo anterior (inciso 1º artículo 282 C. G. del P.), lo referente a “*acabados*” no podía ser estimado al operar el evento extintivo, pues en este caso del hecho 4º de la acción se tiene que las obras finiquitaron y recibieron de entre 2011 y 2013¹; entonces, cuando se incoó la demanda, se había materializado la prescripción alegada, por lo que la decisión debió ser de conformidad.

Lo anterior implica que no era factible estimar las pretensiones relacionadas con mampostería, acabados, pintura o elementos de gimnasio, todo ello bajo la modalidad de daño emergente, como tampoco ninguna otra que no tenga que ver con “*amenaza de ruina*”, pues respecto a la garantía decenal tiene dicho la jurisprudencia:

¹ El correspondiente hecho se presentó así:

CUARTO. El proyecto mencionado, fue desarrollado en 3 etapas, acorde con el artículo séptimo de la Ley 675 de 2001, siendo la primera etapa terminada en el año 2011 y la tercera etapa en el año 2013. No obstante lo anterior, a la fecha, no figura en las bases de datos de la Administración de la copropiedad, que ésta se hubiere recibido formalmente y de conformidad al constructor en todas sus etapas.

No obstante la anterior, la copropiedad existe y funciona como persona jurídica autónoma desde el 4 de abril del año 2011, en virtud de la resolución 1.198 de 2011 emitida por la Alcaldía o Municipio de Envigado Antioquia y tal y como se colige del certificado de existencia y representación legal que se adosa con la presente.

“No sobra por lo demás dejar establecido que la denominada garantía decenal a que se refiere el numeral tercero del artículo 2060 del Código Civil significa que durante los diez años siguientes a la entrega corre a cargo del constructor la responsabilidad derivada de daños que en ese tiempo afloren, surjan o aparezcan en la edificación, que provengan de los vicios anotados en ese precepto y que generen su ruina total o parcial, actual o inminente (“amenaza”), entendiéndose por ruina la caída o destrucción por desintegración del edificio o de parte de él, y por edificio una obra del hombre que se adhiere permanentemente al suelo. Acerca de si la ruina supone sólo la desintegración actual o potencial de componentes estructurales del edificio y no los acabados, es hoy una circunstancia dilucidada según lo establecido en el transcrito artículo 8º de la ley 1480 de 2011.” (Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 2847 de 2019).

Con el mayor respeto, cordialmente:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado