

EL ALCANCE DE LA GARANTÍA DECENAL DE CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA

El alcance de la garantía decenal de construcción en Colombia

Laura Robledo Manrique

Universidad EAFIT

Resumen

El presente artículo es un análisis de la garantía decenal desde las interpretaciones doctrinales extensivas sobre dicha garantía, en contraste con la interpretación restrictiva que ha sido aplicada por la jurisprudencia en Colombia. Para ello se hace un recorrido por las posiciones de doctrinantes nacionales sobre la materia, la postura fijada en sentencias de la Corte Suprema de Justicia y finalmente la reciente normativa sobre este asunto, concluyendo que la garantía decenal en Colombia tiene un alcance eminentemente restrictivo a partir de las deficiencias estructurales de la edificación y no extensivo como ha sido planteado durante años por la doctrina.

Introducción

La garantía decenal de construcción en Colombia, también llamada responsabilidad decenal (Martínez Rave, Gilberto; Martínez Tamayo, 2003 p. 534), fue consagrada desde la expedición del Código Civil para la Unión en el año 1873, en cuyo artículo 2060 numeral 3 se consagró esta garantía como una atribución de responsabilidad civil al empresario constructor de edificios en los eventos de *ruina* o *amenaza de ruina* dentro de los diez años siguientes a su entrega. Sin embargo, la interpretación sobre el alcance de esta disposición y con ello el alcance de la responsabilidad civil que se deriva de la *ruina* o *amenaza de ruina* de una edificación en Colombia ha evolucionado en el transcurso del tiempo ante la falta de una definición clara sobre los eventos cubiertos por ella, precisamente por la apertura o carente precisión sobre los conceptos que la originan, esto es, la *ruina* y *amenaza de ruina*. Por esta razón, la doctrina nacional¹ ha adoptado, casi sin discusión durante años, interpretaciones de la doctrina y normativa extranjera, especialmente chilena y francesa² para su adopción en régimen colombiano, que sumadas a una escasa producción jurisprudencial sobre la materia (Tamayo Jaramillo, 2007, pág. 1355)³, tomaron fuerza en el escenario nacional. También han propiciado estas interpretaciones (Tamayo Jaramillo & Ossa Gómez, 2015) los avances y cambios exponenciales en la actividad de construcción, cuya masificación en las últimas décadas y con ello la vinculación de múltiples actores a la actividad, distintos a los tradicionales arquitectos o e ingenieros, han obligado a extender el régimen de responsabilidad contemplado en la norma originalmente, a otros nuevos partícipes en la construcción que se enmarcan dentro de la definición de empresario.

Los eventos lamentables ocurridos en Colombia dentro de la actividad constructora en los últimos años⁴ como el colapso de una de las torres del edificio Space por deficiencias de diseño y

¹ Los principales exponentes de la doctrina en Colombia en materia de responsabilidad civil y responsabilidad civil derivada de la construcción como Álvaro Pérez Vives, Gilberto Martínez Rave, Javier Tamayo Jaramillo, Jorge Santos Ballesteros, entre otros que se han pronunciado sobre la materia.

² La doctrina nacional ha forjado mayoritariamente sus posiciones sobre el alcance de la responsabilidad decenal partiendo de interpretaciones propuestas por doctrinantes franceses como Henri y Léon Mazeaud, André Tunc y Philippe Le Tourneau y doctrinantes chilenos como Arturo Alessandri Rodríguez.

³ La escasa producción jurisprudencial en materia de responsabilidad civil derivada de la ruina de los edificios se ha mantenido aun después del análisis realizado por el Doctor Javier Tamayo en su obra De la Responsabilidad Civil desde sus primeras ediciones en el año 1983 y siguientes.

⁴ Pueden anotarse eventos ocurridos en Medellín y otros municipios de Antioquia en edificaciones como Space, Asensi, Continental Towers, Altos de San Juan, Colores de Calasania, Altos del Lago, Bernavento, edificio Babilonia, y edificio Kampala, así como eventos ocurridos en Barranquilla en los sectores de Campo Alegre y Ciudad Jardín.

construcción, llamaron la atención del Gobierno Nacional y las autoridades legislativas, quienes consideraron necesario endurecer las medidas de protección al comprador de bienes inmuebles. Por tal razón se expidió en el año 2016 la Ley 1796, también denominada “Ley de vivienda segura”⁵, que contempló en su artículo octavo la creación de una obligación en cabeza de los constructores y enajenadores de vivienda en Colombia de constituir un mecanismo de amparo patrimonial o indemnización de perjuicios en favor del comprador de vivienda por un término de diez años a partir de la expedición del certificado técnico de ocupación de inmuebles⁶, amparo aplicable en los eventos de ruina o amenaza de ruina de la edificación en los términos del artículo 2060 del Código Civil, esto es; cuando ocurra un evento contemplado dentro de la garantía decenal existente desde 1873, como una manera de prever y asegurar por lo menos una parte de la indemnización que correspondería en términos de responsabilidad civil a los afectados por una deficiencia constructiva de tal magnitud, imputable al constructor o enajenador.

La creación de este amparo patrimonial esencialmente se derivó de un ejercicio de interpretación legislativa de la garantía decenal vigente hace más de un siglo y conllevó a una redefinición de su alcance, en la medida que estableció una nueva obligación en cabeza de todos los constructores y enajenadores de vivienda nueva en el país⁷, pero además obligó a la reglamentación de los mecanismos bajo los cuales los sujetos obligados pueden otorgar dicho amparo, para lo cual se expidió el decreto nacional 282 de 2019 mediante el cual se fijaron los mecanismos de amparo patrimonial en favor del comprador de vivienda y se definieron formalmente por primera vez en Colombia los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* de la

⁵ Esta ley, aunque denominada de “vivienda segura”, introdujo modificaciones generales al régimen de construcción sismoresistente en Colombia con modificaciones a la Ley 400 de 1997 en cuanto a revisión de diseños y supervisión técnica en la construcción, creó el Certificado Técnico de Ocupación indispensable para la ocupación de las viviendas nuevas, creó un régimen de incompatibilidades para revisores de diseño y supervisores técnicos de la construcción, modificó la regulación aplicable a los curadores urbanos, licenciamiento urbanístico y creó el amparo patrimonial para la vivienda nueva por un período de diez años.

⁶ ARTÍCULO 8o. OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8o de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

PARÁGRAFO. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

⁷ Obligación de constituir un amparo patrimonial en favor del comprador de vivienda bajo los parámetros de la garantía decenal, por disposición de la Ley 1796 de 2016.

edificación, fijándose el alcance de los eventos cubiertos por la garantía decenal, antes sometido a interpretaciones basadas en teorías de la doctrina y normativa extranjera.

Este artículo pretende precisar el alcance la garantía decenal o responsabilidad decenal en Colombia, partiendo de un análisis de las diferentes interpretaciones que se han formulado sobre la misma desde la doctrina, para establecer que el alcance de esta garantía, antes extensivo por ausencia de una delimitación clara en la norma, se ha definido ahora como un concepto restrictivo desde la adopción de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* en el decreto reglamentario 282 de 2019, quedando entonces vinculada esta garantía a escenarios de deficiencias estructurales graves que comprometen la habitabilidad de la edificación, sin cabida a interpretaciones promovidas anteriormente como la de ruina parcial, ruina funcional o ruina de elementos no estructurales, abanderadas por importantes exponentes de la doctrina nacional en materia de responsabilidad civil.

El análisis busca establecer además que, aun bajo la interpretación extensiva que la doctrina nacional ha promovido durante muchos años sobre la garantía decenal, esta postura no ha trascendido a las decisiones jurisprudenciales sobre la materia, que aunque escasas, han sido casi unánimes en desconocer los conceptos de ruina parcial, ruina funcional o ruina de elementos no estructurales, por lo que pierden ahora vigencia ante la imposición de la nueva concepción restrictiva sobre el alcance de la garantía decenal derivada de la normativa reciente.

De la precisión sobre el alcance de la garantía decenal se plantea como consecuencia que las edificaciones en Colombia cuentan con plazos de garantía mínimos en términos de tiempo frente a todos aquellos eventos que no impliquen deficiencias estructurales graves: la garantía legal dispuesta en el Estatuto del Consumidor por el término de un (1) año que abarca defectos de acabados, líneas vitales y elementos no estructurales; la garantía de buen funcionamiento dispuesta en el Código de Comercio por el término de dos (2) años; el régimen de vicios ocultos en materia comercial por el término de seis (6) meses y civil por el término de dieciocho (18) meses, todos contados a partir de la entrega del bien, de manera que frente a todas aquellas deficiencias constructivas que no impliquen eventos de *ruina* o *amenaza de ruina* graves con riesgo de inhabitabilidad, los términos de garantía se extienden por un máximo de dos años a partir del recibo

del bien por el adquirente o consumidor, puesto que no existen en Colombia las denominadas garantías intermedias, sí contempladas en otras legislaciones.

Teniendo en cuenta lo planteado, el primer capítulo analizará los conceptos de garantía y garantía decenal propuestos durante años en Colombia, partiendo de la norma dispuesta en el Código Civil e interpretaciones doctrinales que se fundamentan mayoritariamente en la doctrina francesa y chilena. En el segundo capítulo se establecerá el alcance de la garantía decenal contemplado en sentencias de la Corte Suprema de Justicia citadas por la doctrina y otras sentencias emitidas por esta Corte en la últimas décadas. En el tercer capítulo se analizará la reciente regulación en materia de protección al comprador de inmuebles en Colombia y la redefinición del alcance de la garantía decenal en cuanto a los eventos amparados por la misma, desde los conceptos restrictivos de *ruina* y *amenaza de ruina*. En el último capítulo se abordará el concepto de garantía intermedia en materia de inmuebles interpretado desde la doctrina con fundamento en otras legislaciones, así como la inexistencia de una regulación de este tipo en Colombia, que pretende ahora ser reglamentada desde el Congreso de la República a través de una iniciativa legislativa reciente.

Este artículo busca precisar, entonces, el alcance actual que en Colombia tiene el concepto de garantía decenal o responsabilidad decenal derivada de la construcción de inmuebles sobre el que se han fijado posiciones doctrinales extensivas, frente a las que ahora se abre paso, con la expedición del decreto 282 de 2019, una definición clara y restrictiva de los eventos contemplados como *ruina* o *amenaza de ruina* de las edificaciones, acorde con la postura sostenida por la jurisprudencia en las últimas décadas.

Capítulo 1: el concepto de garantía decenal y su interpretación doctrinal.

El concepto de garantía en el ámbito general ha sido definido por la Real Academia de la Lengua Española como el “Compromiso temporal del fabricante o vendedor, por el que se obliga a reparar gratuitamente algo vendido en caso de avería” (2018), definición que se aproxima al concepto de garantía decenal en la construcción que incorporó el Código Civil de la Unión

mediante la ley 84 de 1873, adoptado para la República mediante la ley 57 de 1887, en su artículo 2060 numeral 3 y numeral 4 concordante en el que se establece que:

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

Esta disposición introdujo al régimen legal colombiano el concepto de garantía derivada de la construcción de edificaciones, sobre el que vale la pena precisar, para iniciar, por qué se constituyó como un término de garantía y no de prescripción o de caducidad.

1.1. El origen de la garantía decenal desde la responsabilidad por el hecho de las cosas

En primer lugar debe anotarse que la responsabilidad civil derivada de la construcción de edificaciones, tratándose de la ruina del edificio construido y previamente entregado, se encuentra dentro del régimen de responsabilidad por el hecho de las cosas, régimen que sin derivarse de norma específica en Colombia, encuentra su fundamento en el derecho de dominio en tanto la definición que trae el artículo 669 del Código Civil dispone que se trata del “derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.” (Tamayo Jaramillo, 2007). Esta definición, de fondo, y conforme delimitación jurisprudencial, establece que la propiedad como derecho puede restringirse para armonizarse con los demás que con él coexisten, es decir, se protege en la medida que no perjudique o afecte derechos de terceros. (Corte Constitucional, Sentencia C-595, 1999, M.P. Carlos Gaviria Díaz)

En este sentido, desde la limitación del derecho de propiedad y bajo el régimen de responsabilidad por el hecho de las cosas se contemplan dos disposiciones específicas en el Código Civil relativas a la responsabilidad derivada de las edificaciones: los artículos 2350 y 2351, que se refieren respectivamente a la responsabilidad del dueño de un edificio que se arruina y la responsabilidad del constructor del edificio que se arruina.

Partiendo de la responsabilidad del constructor del edificio en ruina, el artículo 2351 remite a la garantía decenal del artículo 2060, ya mencionado, cuando el daño causado por dicha ruina se origina en un vicio de construcción. Así las cosas, bien se trate de un vínculo contractual al que se remite directamente el artículo 2060 o extracontractual consagrado en el artículo 2351, siempre que se generen perjuicios por la ruina de un edificio en Colombia será aplicable la garantía decenal, que se traduce en la obligación a cargo del constructor de asegurar que la edificación por él construida no perecerá o amenazará ruina por vicio de la construcción, del suelo o de los materiales dentro de los diez años siguientes a su entrega, so pena de responder civilmente.

Esta garantía comprende entonces una obligación de resultado en términos del contrato de obra y una obligación de cumplimiento del deber de no causar daño a otros desde el ámbito extracontractual (Santos Ballesteros, 2006, pág. 391) obligaciones que en el marco de la responsabilidad por el hecho de las cosas atribuyen responsabilidad con culpa presunta, desvirtuable solo mediante la demostración de causa extraña (Santos Ballesteros, 2006, págs. 392-393) y que bajo el concepto de garantía, concretan la obligación del empresario constructor de asumir, salvo causa extraña, todos los perjuicios que se deriven de la *ruina o amenaza de ruina* de la edificación dentro del término dispuesto en la norma. Se trata pues de una garantía legal que se diferencia de la prescripción o caducidad en la medida que la primera se refiere al término durante el cual el constructor debe asegurar el buen estado de la edificación y las últimas, al término legal previsto desde que ocurre el evento garantizado para el ejercicio de las acciones indemnizatorias. (Santos Ballesteros, 2006, pág. 397)

1.2. Elementos de la garantía decenal

Superado el concepto de garantía, se tiene que la garantía decenal como régimen de responsabilidad civil derivado de la construcción se compone de varios elementos, que se referirán a continuación antes de abordar el que es objeto puntual del escrito, por tratarse de asuntos sobre los que existen ya posiciones pacíficas tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, a saber: los sujetos responsables de la misma, su término de duración, el tipo de edificaciones sujetas a esta garantía, el tipo de responsabilidad atribuible ante su ocurrencia y los sujetos legitimados para su reclamación.

1.2.1. Sujetos responsables

Con respecto a los sujetos responsables, aunque el artículo 2060 hace referencia al empresario constructor que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, el artículo 2061 del mismo Código Civil extiende la responsabilidad decenal a quienes se encargan de la construcción de edificio en calidad de arquitectos. No obstante, es evidente que el propósito de la norma fue vincular como responsable al empresario constructor o al encargado o ejecutor de la construcción y dada la evolución de los intervinientes en esta actividad (Tamayo Jaramillo, 2007, pág. 1359), es ampliamente aceptado comprender dentro del concepto de arquitecto también al ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura o ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta la obra, como lo expuso Mateo Posada en su trabajo sobre *La Responsabilidad Civil en la Construcción* (2011):

Por empresario ha de entenderse hoy en día al constructor, al arquitecto, al gerente o al promotor del proyecto y al interventor, y por tanto a todos de igual manera les es aplicable el régimen de responsabilidad civil previsto en el Código Civil tanto en materia contractual como extracontractual.

En los mismos términos expuso la Corte Suprema de Justicia (2009):

En consonancia con el Tribunal, ninguna duda cabe sobre que el artículo 2060, ordinal 3º del Código Civil, frente al dueño de la obra, regula la responsabilidad directa del constructor, definido en el artículo 4º de la Ley 400 de 1997, como el “profesional, ingeniero civil o arquitecto, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación”, o al tenor del artículo 1º de la Ley 1229 de 2008, como el “profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura o ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta una edificación. La pregunta que surge es si el tercero adquirente de la misma, fundado en la garantía decenal allí mismo prevista, puede reclamar del empresario constructor los daños sufridos cuando el edificio “*perece o amenaza ruina*” como consecuencia de los vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.

Sin mayores disquisiciones, la respuesta debe ser afirmativa, porque aparte de que la norma en cuestión, particularmente el ordinal tercero, no hace ninguna distinción, así se entronque, según su encabezado, con los “*contratos para la construcción de edificios*”, se entiende que como esa garantía se activa cuando el edificio pereciere o amenazare ruina, en todo o en parte, en los “*diez años subsiguientes a su entrega*”, causados por los vicios referidos, la responsabilidad del constructor durante ese lapso sigue siendo la misma, sin consideración a las mutaciones del dominio, puesto que, en últimas, por razones de seguridad se exige que los edificios se construyan con la estabilidad, solidez y la firmeza suficientes para evitar su ruina.” (Corte Suprema de Justicia, 5 de junio de 2009, M.P. Jaime Arrubla Paucar)

Sobre el empresario constructor, independientemente de la definición del profesional arquitecto o ingeniero, como sostiene Tamayo (2007, pág. 1377), se trata de la persona que por sí misma o por medio de otras, se obliga a la realización de la obra y desde que lo haga de manera independiente, debe considerarse empresario en los términos del artículo 2060 y 2351 del Código Civil, así como el artículo 1 de la ley 400 de 1997. Así se ratificó la Corte (2016) en reciente sentencia:

2. Es innegable que la actividad de la construcción se desarrolla a través de distintas formas negociales que rebasan la hipótesis contemplada en la primera de las disposiciones citadas, en las cuales se encuentran otras personas que, en forma autónoma, desarrollan el proyecto constructivo, de ahí que a pesar de aludir ese artículo únicamente a la construcción de edificios por un precio único prefijado, la responsabilidad allí prevista, también llamada «decenal» se predica del constructor en general, con independencia tanto de la forma de pago del importe, como de que la obra no se haya realizado «por encargo» sino de manera independiente. (Corte Suprema de Justicia, 7 de octubre de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez)

Así pues, aunque esta responsabilidad no se extiende a quienes intervienen como dependientes en la actividad, sí es imputable a todo aquel que, enmarcado dentro del concepto de empresario constructor, se haga cargo de la actividad de construcción de manera independiente, llámese empresario, arquitecto, ingeniero, arquitecto constructor, etc.

1.2.2. Término de duración

Sobre el término de duración de la garantía, como su nombre lo establece, se trata de diez años siguientes a la entrega de la edificación, durante los cuales el empresario constructor debe asegurar la estabilidad de la edificación, esto es, que no se presente su ruina o amenaza de ruina por vicio de la construcción, del suelo o de sus materiales, término idéntico al adoptado por la legislación francesa como garantía decenal de solidez y de elementos constitutivos de la obra (Tamayo Jaramillo & Ossa Gómez, 2015, págs. 181-182) y superior al establecido en legislaciones como la chilena, peruana y brasileña, con únicamente cinco años de garantía (Podetti, 2004, pág. 381)

Ahora bien, por entrega de la edificación debe entenderse la efectuada en los términos contractuales establecidos entre las partes cuando se trata de un contrato de construcción, o en los

términos establecidos dentro del régimen de propiedad horizontal – ley 675 de 2001 - tratándose de edificaciones sometidas a éste y entregadas a sus adquirentes o copropietarios.⁸

1.2.3. Tipo de edificaciones sobre las que recae la garantía decenal

La delimitación de concepto de edificaciones sujetas a la garantía decenal, si bien ha sido objeto de múltiples consideraciones desde la doctrina, hoy en día encuentra una postura pacífica en general respecto de lo que se considera edificio.

Alessandri, Somarriva y Vodanovic en su *Tratado de Derecho Civil* (1998) afirman que “por edificio debe entenderse toda obra o construcción ejecutada por el hombre mediante la unión de materiales y adherida al suelo de forma permanente” (p. 32). Sin embargo, consideran como partes integrantes del edificio aquellas que se incorporan a él, como los árboles y plantas. (págs. 34-35), concepto que acogió Pérez Vives (Como se citó en Tamayo Jaramillo, 2007, pág. 1348) acudiendo al artículo 992 del Código Civil⁹ que había sido acogido con anterioridad en Francia sin mayor prosperidad (Mazeaud & Tunc , 1993, pág. 27).

Tamayo, por su parte, no acoge la noción amplia de edificio y propone una definición concreta partiendo de la postura de Alessandri (Como se citó en Tamayo Jaramillo, Tratado de Responsabilidad Civil, 2007), desde la que considera “se cobijan los conceptos de casa, iglesia, puente, túnel, bodega, establo, acueducto, etc.” (pág. 1347), y que como expone Santos Ballesteros, hace que resulte “indiferente la naturaleza de la obra, calidad y clase de materiales

⁸ ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. 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.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

⁹ ARTICULO 992. OTRAS AMENAZAS DE RUINA. Las disposiciones precedentes se extenderán al peligro que se tema de cualesquiera construcciones; o de árboles mal arraigados, o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia.

empleados, tamaño, importancia, ubicación sobre el suelo o debajo de la superficie” (Como se citó en Heredia Gómez, 2015, pág. 90).

Así las cosas, hoy no existe mayor discusión en cuanto al concepto de edificio, acogándose el concepto de Alessandri que da tal calidad a la construcción ejecutada por el hombre mediante la unión de materiales y adherida al suelo de forma permanente (Tamayo Jaramillo, 2007, pág. 1347), que se complementa actualmente con la definición contenida en la ley 400 de 1997 desde la que edificio se entiende como: “la construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos”, descartándose por completo la consideración de vincular al concepto los árboles, equipos u otros elementos adheridos a la edificación.

En todo caso, para dar cierre a esta definición es importante anotar: ¿Desde cuándo se considera que la construcción tiene la calidad de edificio para los efectos de la garantía decenal? Podría adoptarse la posición de Mazeaud y Tunc (1993) en el sentido de que la construcción se entiende edificio en cuanto su ejecución está terminada, y así, cuando se habla de la ruina del edificio es claro que se trata de la ruina que deriva en responsabilidad decenal o garantía decenal a partir de la entrega de la obra, distinta de la responsabilidad derivada de la actividad de construcción enmarcada dentro de las actividades peligrosas (pág. 31).

1.2.4. Tipo de responsabilidad derivada de la garantía decenal

Sobre el régimen de responsabilidad que se deriva de la garantía decenal, hoy en día también existe una posición pacífica en el sentido de que, tal como dispone el artículo 2060 del Código Civil, este consagra la responsabilidad contractual del constructor derivada de la ejecución de la obra cuando el edificio perezca o amenace ruina, lo que no significa que para los terceros que puedan resultar afectados por la ruina del edificio no exista garantía, pues esta se contempla en el artículo 2351 de la misma norma que, dentro del régimen de responsabilidad aquiliana o extracontractual, remite a la responsabilidad en los términos del artículo 2060 (Tamayo Jaramillo, 2007), es decir, los preceptos de responsabilidad de dicha norma abarcan tanto los eventos que se deriven tanto de relaciones contractuales como extracontractuales.

Esta garantía comprende una obligación de resultado en términos del contrato de construcción y una obligación de cumplimiento del deber de no causar daño a otros desde el ámbito extracontractual (Santos Ballesteros, 2006, págs. 385-390), obligaciones que en el marco de la responsabilidad por el hecho de las cosas atribuyen responsabilidad con culpa presunta, desvirtuable solo mediante la demostración de causa extraña (Santos Ballesteros, 2006, págs. 391-397) y que bajo en concepto de garantía concretan la obligación del empresario constructor de asumir, salvo causa extraña, todos los perjuicios que se deriven de la ruina o amenaza de ruina de la edificación dentro del término dispuesto en la norma.

1.2.5. Sujetos legitimados para la reclamación de perjuicios en virtud de la garantía decenal

Tratándose de un régimen de responsabilidad que abarca tanto los perjuicios derivados de la ruina del edificio dentro de un contrato de construcción así como los perjuicios que no se derivan del contrato, está completamente claro en Colombia que son legitimados tanto el propietario de la obra que contrata al constructor como los adquirentes y subadquirentes bajo el marco del artículo 2060, así como los terceros afectados bajo el marco del artículo 2351 del Código Civil.

Sobre los subadquirentes, si bien podría interpretarse que se trata de terceros ajenos a la relación contractual de construcción, se ha entendido por la jurisprudencia que no se trata de terceros, sino de sucesores del derecho de los adquirentes iniciales:

Así lo expuso La Corte:

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

enajenaciones que del mismo o parte de él se hagan. (Corte Suprema de Justicia, 5 de junio de 2009, M.P. Jaime Arrubla Paucar)

Y reiteró La Corte:

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

En ese sentido, esta Sala explicó que además de que el artículo 2060 del Código Civil no distingue entre adquirentes directos y sub adquirentes a efectos de reconocer su derecho a reclamar al empresario constructor la indemnización de los daños inferidos con la ruina o perecimiento de la edificación. (Corte Suprema de Justicia, 7 de octubre de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez).

1.3. El alcance de la garantía decenal en Colombia desde la interpretación doctrinal de la ruina y amenaza de ruina

Dando paso a lo que es objeto central de este escrito y superados los anteriores elementos, cuyo alcance se acepta de manera mayoritariamente pacífica tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, corresponde abordar entonces el alcance de la garantía decenal desde las interpretaciones doctrinales de los eventos que dan lugar a su aplicación, esto es, la *ruina* o *amenaza de ruina*.

El artículo 2060 del Código Civil que consagró dicha garantía no dispuso reglas de interpretación de los conceptos de ruina o su amenaza ni los eventos en que puede considerarse

que un edificio se encuentra en tal estado, lo que ha llevado a que ante la necesidad de aplicación de esta normativa, su alcance haya sido interpretado por la doctrina nacional con fundamento en normativas e interpretaciones extranjeras. Veamos:

Algunos de los principales exponentes en materia de responsabilidad civil en Colombia como Álvaro Pérez Vives, Gilberto Martínez Rave, Jorge Santos Ballesteros, Javier Javier Tamayo Jaramillo, entre otros, han dedicado apartes de sus obras a la responsabilidad civil derivada de la construcción y de manera particular al alcance de la misma, definiendo los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* de la edificación. Un elemento común en las posturas de estos doctrinantes nacionales y otros a los que me referiré en este capítulo ha sido la búsqueda de un concepto aceptable, tanto de lo que puede considerarse edificio, como de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, ante la necesidad interpretar la norma colombiana frente a su definición y alcance, en contraste con la necesidad de delimitación para la aplicación de esta garantía.

En la búsqueda de herramientas para la delimitación de estos conceptos, la doctrina nacional ha acudido durante años a su interpretación desde la legislación y doctrina de otros países, en mayor medida Francia y Chile, cuyas disposiciones sobre la materia guardan similitud con la colombiana, seguramente como consecuencia de la influencia de ambas legislaciones en el desarrollo de nuestro Código Civil (Hinestrosa, 2006). Así, se construyó una interpretación amplia o extensiva de estos conceptos:

Tamayo (2007) en su obra, expone que la ruina del edificio “debe entenderse como el desprendimiento o destrucción total o parcial de los materiales que estructuran el edificio” (pág. 1349) acogiendo al tratadista chileno Arturo Alessandri Rodríguez:

...es esencial que el daño provenga de la caída de los materiales incorporados al edificio; de los materiales que lo forman o constituyen; solo entonces hay ruina. De ahí que la caída de una teja, de una cornisa, de un balcón, de un trozo de mampostería, de una chimenea o de cualquier otro material incorporado al edificio, por insignificante que sea, constituye una ruina que hace aplicable los artículos. 2323 y 2324 (arts. 2350 y 2351 del C.C. colombiano) (pág. 1349)

Agrega posteriormente Tamayo (2007) que si la ruina se produce después de la recepción de los trabajos (supuesto para el cual es aplicable la garantía decenal del art. 2060), tiene aplicación el artículo 2350 del Código Civil contra el dueño de la obra arruinada o el 2351 contra el constructor, según sea la causa de la ruina (pág. 1350).

Además, aunque bajo el supuesto de la garantía decenal se parte de la base de que no se trata de un régimen de responsabilidad por actividades peligrosas, pues la ruina o amenaza de ruina ocurren después de terminada la obra y entregada la edificación, se sostiene que el régimen de responsabilidad aplicable es el de culpa presunta, y así lo establece la jurisprudencia desde 1931 (Tamayo Jaramillo, 2007, pág. 1350), pues como se afirmó al inicio de este capítulo, la imputación en este caso parte del régimen de responsabilidad por el hecho de las cosas.

Tamayo (2007) defiende entonces que “no solo la ruina compromete al constructor” (pág. 1368), y sostiene esta postura afirmando que, aunque los artículos 2060 y 2351 del Código Civil solo hacen referencia a los daños que sean causados por la ruina de una edificación, para aquellos daños que no provienen de la ruina o la amenaza de ella, como unas escaleras que, sin amenaza de derrumbarse, presentan un defecto que las hace inservibles, acogiendo así la teoría de la doctrina chilena y francesa según la cual debe aplicarse el mismo régimen de responsabilidad a todo daño proveniente de un vicio de construcción (Tamayo Jaramillo, 2007, págs. 1368 - 1369):

No vemos por qué, en el derecho colombiano, no pueda hacerse extensiva la garantía a daños diferentes de los de la ruina. La voluntad del legislador al consagrar la garantía decenal es la de obligar a los constructores a edificar en forma adecuada. Piénsese, así mismo, que la mayoría de los defectos de construcción solo se pueden percibir al cabo de los años, y por tanto, prácticamente le es imposible al comprador o al dueño del edificio detectar los defectos de construcción, que en cierta forma, son imperceptibles a simple vista, al momento de la recepción de los trabajos, o durante los primeros meses posteriores a la entrega. (págs. 1368-1369)

Pero además, Tamayo (2007) justifica la aplicación analógica de la teoría francesa desde un análisis de la norma colombiana, y así, afirma que en la medida que el artículo 2060 del Código

Civil nuestro consagra el término *amenaza de ruina*, en él tiene cabida cualquier defecto de construcción, a tal punto que si “el desnivel de un piso hace que el agua lluvia se precipite sobre una de las habitaciones, la responsabilidad del constructor existirá, ante la amenaza de que las aguas lluvias produzcan el deterioro de la construcción interior o de sus accesorios” (pág. 1369) y continúa: “En conclusión, podemos decir que la garantía decenal de los artículos 2060 y 2351 del Código Civil es aplicable a todos los daños provenientes de un vicio en la construcción, independientemente de que haya ruina en ella” (pág. 1369).

Esta postura extensiva sobre la garantía decenal, cuya interpretación del concepto ruina o amenaza de ruina excede lo estructural y se enmarca en cualquier vicio de la construcción, ha permanecido intacta en este autor, quien se ratificó en ella en reciente artículo sobre responsabilidad en la construcción, donde afirmó, con soporte en la teoría del Alessandri (Tamayo Jaramillo & Ossa Gómez, 2015):

A pesar de las claras dificultades que evidencia la literalidad de la norma, al referirse a casos tan específicos, y para eventos tan graves como la ruina o amenaza de ruina de la edificación, la doctrina y jurisprudencia patria se han esforzado por extender esa protección a eventos de falla de la construcción tanto para la estructura de la obra como para los equipos y los acabados, indicando que sólo podría exonerarse el constructor, demostrando la concurrencia de una causa extraña, que tuviese la virtualidad de romper el nexo de causalidad que se habría erigido con el vicio reclamado. (págs. 174-175)

Ahora bien, aunque Tamayo ha sido el tratadista colombiano que con mayor amplitud se ha referido a la responsabilidad derivada de la actividad de construcción y del edificio en ruina, los principales exponentes de la doctrina nacional en materia de responsabilidad también se han referido al alcance de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, compartiendo el criterio de interpretación extensiva ya expuesto.

En su obra *La Responsabilidad Civil Extracontractual en Colombia*, sostiene Martínez Rave (1984) que debe entenderse por ruina del edificio su caída o desmoronamiento sin exigirse que la caída o destrucción sea total, pues también puede entenderse como ruina la caída o destrucción

parcial del edificio o de los materiales o elementos que lo componen. (pág. 533), postura que sostuvo posteriormente el mismo tratadista en su obra *Responsabilidad Civil Extracontractual* (Martínez Rave & Martínez Tamayo, 2003) en la que manifestó:

Para comprender mejor esta responsabilidad civil especial del constructor es importante precisar cómo deben entenderse los términos que utiliza el Código Civil en sus artículos 2060 y 2351:

Por ruina se entendía el desmoronamiento, caída o destrucción completa de la edificación; pero ese concepto se ha ampliado y hoy comprende la ruina parcial que consiste en la destrucción parcial del edificio o de la obra, o cuando se deterioran los materiales que lo conforman. La caída o destrucción de partes o elementos que conforman las estructuras, los cimientos, cerramientos, cubrimientos o techos, que ocasionan daños o perjuicios generan la obligación de indemnizar a los compradores y a los terceros que resultan afectados. En el derecho comparado se entiende por ruina, el derrumbamiento total o parcial, la pérdida de solidez, el debilitamiento de las estructuras” (pág. 533)

Por su parte, Santos Ballesteros (2006) afirma en su obra *Instituciones de Responsabilidad Civil*:

“por ruina de un edificio hay que entender la desintegración o desunión de los materiales que conforman la construcción, bien sea en forma de hundimiento o caída. No se requiere que la ruina sea total ni estrepitosa, basta en consecuencia la simple amenaza o ruina parcial, como sería el caso de los desprendimiento de tejas, aleros, frontispicios, paredes, etc.” (pág. 376)

Esta postura, con fundamento en la cual el concepto ruina se entiende en un sentido amplio como la caída o desprendimiento de partes de la edificación y dentro del concepto de amenaza de ruina tiene cabida cualquier defecto de construcción como el “desnivel de un piso” (Tamayo Jaramillo, 2007, pág. 1369) es entonces sostenida por la doctrina colombiana de manera unánime,

pero además se ha reproducido sin reproche en múltiples escritos referidos al asunto. Así, por ejemplo, en todos los artículos referidos a la responsabilidad civil derivada de la construcción publicados por el Instituto Colombiano de Responsabilidad Civil y del Estado, en su trabajo compilatorio de 36 ejemplares de la revista *Responsabilidad Civil y del Estado* en el año 2015, se sostuvo la misma tesis. Heredia Gómez (2015) afirmó que “cualquier desprendimiento o destrucción total o parcial de la edificación debe entenderse como ruina del edificio” (pág. 94) citando a Alessandri con su teoría: “Hay ruina cuando los materiales que forman el edificio han desempeñado un papel activo en la producción del daño cuando se han desplazado de lugar” de manera que “es esencial que el daño provenga de la caída de los materiales incorporados al edificio” (Como se citó en Heredia Gómez, 2015, pág. 94), sin embargo, este trabajo agrega una nueva visión sobre el alcance del concepto ruina, afirmando que ésta se produce cuando los defectos de la construcción son de tal magnitud que hagan temer la pérdida de la construcción o la hagan inútil para la finalidad por la cual fue construida, lo que denomina ruina funcional (pág. 94).

Marín Martínez (2015) sostiene en su escrito *Responsabilidad derivada de las actividades de construcción* publicado también por el Instituto Colombiano de Responsabilidad Civil y del Estado, que el empresario constructor debe responder por los vicios o defectos de la obra, es decir, por su durabilidad y utilidad (pág. 794), postura que se asimila al concepto de ruina funcional propuesto por Heredia y que se suma al también propuesto por Barrientos Gómez (2015), quien sostiene que ruina es todo daño que se dé por un defecto de construcción que provenga de un vicio del suelo, de la construcción o de los materiales, aun cuando el daño no se ha hecho evidente pero se espera que se presente o cuando lleve a que la edificación pierda la naturaleza para la que fue construida o creada (pág. 284).

De la lectura de estas posturas no queda duda que la doctrina colombiana ha sido casi, sino totalmente, unánime en su interpretación de los conceptos ruina y amenaza de ruina, lo que se atribuye muy seguramente, a que ante la ausencia de una delimitación clara de estos conceptos en la ley colombiana desde la expedición del Código Civil y ante la necesidad de establecer su alcance interpretativo para dar aplicación a la garantía decenal en los casos particulares, se adoptaron las interpretaciones extensivas y garantistas propuestas por la doctrina chilena, cuya normativa es estrechamente cercana a la colombiana en la medida que los códigos civiles de ambos países fueron

redactados por el ilustre tratadista Andrés Bello (Hinestrosa, 2006, págs. 7-9) y por la doctrina francesa, cuya normativa, especialmente su Código Civil, sirvió de influencia para la redacción del Código chileno (Guzmán Brito, y otros, 2004, págs. 95-107).

Así, la doctrina colombiana optó por acoger las interpretaciones chilenas sobre esta garantía, que en su Código Civil fue contemplada en el artículo 2003 con redacción casi idéntica a la nuestra y única diferencia en el plazo, que para Chile es de cinco años, e interpretaciones francesas, cuyo Código Civil en su artículo 1792 consagra las garantías de las edificaciones, entre ellos la decenal con término igual al colombiano, de manera que los juristas colombianos determinaron abordar en sus obras principalmente estas dos corrientes para referirse a la responsabilidad civil derivada de la construcción y la interpretación de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, configurándose lo que López Medina denomina en su *Teoría Impura del Derecho* (2009, págs. 20-34): los viajes o trasplantes teóricos y su transmutación en el escenario local.

Poco a poco entonces, desde los trabajos publicados por los principales doctrinantes colombianos en materia de responsabilidad civil se ha sostenido el concepto amplio o extensivo de la ruina o amenaza de ruina que dan lugar a la aplicación de la garantía decenal, replicado a su vez en los demás trabajos sobre el asunto. Así, se encuentra la reafirmación de esta postura en trabajos como el escrito por Catalina Botero de la Universidad Javeriana (2013) en el que, citando a Alessandri, afirma que “El concepto de ruina puede entenderse como la destrucción total o parcial de los materiales que conforman la estructura de un edificio” (como se citó en Botero Arango, 2013, pág. 27) o como el escrito por Mateo Posada de la Universidad Pontificia Bolivariana (2011) quien afirmó, citando a Tamayo (como se citó en Posada Arango, 2011), que “si la voluntad del legislador es obligar al empresario a construir en forma adecuada, este debe responder por todos los daños provenientes de un vicio en la construcción, el suelo o los materiales, independientemente de que haya ruina. (pág. 36)”

Es claro, entonces, que la postura instituida desde la doctrina colombiana sobre el alcance de la garantía decenal en materia de ruina y amenaza de ruina como eventos detonantes de responsabilidad del empresario constructor han sido construidos con fundamento en interpretaciones de la normativa y la doctrina extranjera, dentro de los cuales se destacan la chilena

y francesa por su gran influencia en la construcción de la codificación civil colombiana (Hinestrosa, 2006, págs. 7-9) dentro del ya demostrado viaje o trasplante teórico de los sistemas nor-atlánticos hacia los sistemas jurídicos latinoamericanos (López Medina, 2009, pág. 22). Esta postura, adoptada como un argumento casi unánime desde los exponentes más destacados de la responsabilidad civil naturalmente, ha provocado una reproducción sistemática de esta interpretación desde la academia, estando casi por completo acogido el concepto amplio de *ruina* y *amenaza de ruina*, es decir, aquél que sostiene que a ella se refiere todo evento de ruina total, parcial, funcional, de elementos no estructurales, ruina por desprendimiento y en general por cualquier vicio de la construcción ocurrido dentro de los diez años siguientes a la entrega del bien inmueble.

Ahora bien, definida la postura doctrinal sobre el alcance de la garantía decenal en Colombia, resulta importante establecer si esta interpretación ha sido acogida por la jurisprudencia en sus decisiones sobre la materia, lo que será objeto de análisis en el siguiente capítulo.

Capítulo 2: La postura jurisprudencial en materia de ruina y amenaza de ruina de la edificación, en el marco de la garantía decenal.

Como expuso Tamayo en su obra *Tratado de responsabilidad Civil* (2007), la jurisprudencia colombiana no ha sido abundante en relación con los litigios surgidos por la ruina de un edificio. Sin embargo, en su obra citó “los pocos fallos que se han referido a la materia” (pág. 1355) desde sus consideraciones más importantes, refiriéndose solo uno de ellos a la ruina del edificio por vicio atribuible al constructor. Así, expuso en su trabajo la sentencia proferida en mayo 29 de 1931 en el marco de un litigio de responsabilidad por la caída de la torre de una iglesia en el cual, con fundamento en el empleo de malos materiales y mala dirección de la obra se acreditó la responsabilidad del constructor, lo que daría cuenta de una declaratoria de responsabilidad en el marco de la garantía decenal sin ser del todo explícita la referencia. En todo caso, sobre el desarrollo jurisprudencial al respecto no se encuentran otras referencias en la doctrina, ni en general en la Corte Suprema de Justicia, por lo que Tamayo ha anotado siempre la escasez de producción al respecto.

En esta misma línea, durante la última década ha sido más que escasa la producción jurisprudencial sobre garantía decenal desde la Corte Suprema de Justicia, no obstante ha sido clara en las sentencias existentes la reiteración de la interpretación restrictiva de esta garantía, postura distante de la defendida por la doctrina sobre el alcance extensivo de los conceptos de *ruina y amenaza de ruina*.

En el año 1999 se profirió una de las sentencias más importantes en esta materia. Se trata de la sentencia del 5 de junio de 2009 de la Sala Civil con ponencia de Jaime Arrubla Paucar, ya citada (Corte Suprema de Justicia, 5 de junio de 2009, M.P. Jaime Arrubla Paucar). En ella se sostuvo la postura restrictiva sobre de los conceptos de ruina y amenaza de ruina de la edificación en el sentido que para la procedencia de la imputación de responsabilidad derivada de la garantía decenal es necesario que se haya producido la ruina/colapso o la amenaza de ruina total o parcial del edificio:

En efecto, *para que tenga lugar la reclamación se requiere*, ante todo, como presupuesto para indagar la causa generadora del daño, *que dentro del término de vigencia de la garantía decenal se haya producido el desplome del edificio o presentado la amenaza de ruina total o parcial. De acuerdo con el precepto en comento, la garantía decenal se activa únicamente cuando el “edificio perece o amenaza ruina”*.

La ruina del edificio, se descarta por completo, porque nada de ello refiere la demanda. Lo segundo igualmente, *pues con relación al apartamento de la recurrente en casación, se trata de daños puntuales al interior del mismo*, que no de la edificación, consistentes, en consonancia con el libelo, en *“goteras permanentes, insuficiencia de instalaciones sanitarias y presión de agua, rompimiento de tuberías, daños en los pisos de la azotea”, “deterioro de paredes, techos, muebles y costosas alfombras”*, los cuales fueron superados. (Corte Suprema de Justicia, 5 de junio de 2009, M.P. Jaime Arrubla Paucar)

Si bien el problema jurídico tratado en esta la sentencia fue en concreto la legitimación en la causa de los subadquirentes demandantes para reclamar los perjuicios derivados de la garantía decenal, reiterándose que estos se encuentran plenamente legitimados en su reclamación bajo el presupuesto de transferencia de la garantía por disposición legal, se precisó por la Corte que en todo caso la reclamación efectuada por los accionantes no habría salido avante por cuanto los daños objeto de del proceso no podrían enmarcarse dentro de los conceptos de *ruina* o *amenaza de ruina* del artículo 2060 del Código Civil, en tanto para ello se requiere que ocurra el desplome del edificio o presentado la amenaza de ruina total o parcial, y en este caso se trató de afectaciones en elementos no estructurales y acabados como goteras, daños en pisos, paredes y tuberías.

Posteriormente se profirió la sentencia del 18 de junio de 2015 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuya magistrada ponente fue Margarita Cabello Blanco. Aunque se trató de una sentencia de tutela, en ella se hizo mención al alcance de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* como presupuestos de la responsabilidad decenal del constructor:

Examinada la providencia cuestionada, cabe destacar que la sala enjuiciada, al proferir la sentencia de segundo grado *ut supra*, *contrario sensu* a lo manifestado, no incurrió en anomalía tal que imponga la perentoria salvaguardia deprecada...

...A su vez, acotó que similar «*derrotero siguen las pretensiones elevadas respecto a la compañía Conconcreto S. A., a cuyo cargo estuvo la construcción de la edificación, pues de ella solo podía predicarse responsabilidad si se acreditaba la amenaza de ruina del inmueble, premisa que se halla desdibujada en el sub judice pues si bien se probó la existencia de grietas y fisuras al interior del bien ello en manera alguna compromete la estabilidad del Edificio, al punto que, aun si se admitiera la prueba pericial cuestionada, tendríamos que el posible perecimiento está descartado*». (Corte Suprema de Justicia, 18 de junio de 2015, M.P. Margarita Cabello Blanco)

En esta decisión acogió de nuevo la postura restrictiva, contraria a la postura extensiva defendida por la doctrina, reiterándose que la prosperidad de la reclamación de responsabilidad en

el marco de la garantía decenal solo puede lograrse bajo la demostración de la ruina o amenaza de ruina del edificio, asociadas a la estabilidad del mismo y no a afectaciones menores.

Más tarde en el año 2016, se profirió tal vez la sentencia con mayor desarrollo alrededor de la responsabilidad civil derivada de la garantía decenal. Se trata de la sentencia proferida el 7 de octubre de dicho año por la Sala Civil con ponencia de Ariel Salazar Ramírez. En ella no solo se trató el alcance de la garantía decenal desde los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, sino también aspectos como la responsabilidad civil derivada del contrato de construcción, la legitimación en la causa por pasiva del vendedor, constructor de edificaciones y otros sujetos que participan en la actividad de la construcción de un bien inmueble y la legitimación en la causa por activa de los subadquirentes para la reclamación de responsabilidad decenal con fundamento en el artículo 2060 del Código Civil.

Sobre la legitimación en la causa por pasiva, sostuvo esta sentencia la postura fijada desde 2009 por la Corte, en el sentido que, aunque el artículo 2060 se refiere al contrato de construcción de edificios por precio único prefijado, la construcción de edificaciones y su posterior venta comercial también se contempla dentro del alcance de esta norma:

Luego, si una persona natural o jurídica se encarga de la construcción de bienes raíces y una vez edificados procede a venderlos, él también es responsable en los términos del numeral 3° del artículo 2060, de los daños que se causen al comprador en caso de que la cosa perezca o amenace ruina total o parcialmente en los diez años siguientes a su entrega, siempre que tal situación obedezca a vicios de la construcción, del suelo o de los materiales. (Corte Suprema de Justicia, 7 de octubre de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez)

Sobre la legitimación en la causa por activa del subadquirente para reclamar la garantía decenal con fundamento en el artículo 2060 (garantía contractual) y no con fundamento en el artículo 2351 del Código Civil (remisión a la garantía decenal en favor de terceros), precisó también la Corte, reiterando la postura fijada en sentencia del 5 de junio de 2009, que el

subadquirente no tiene la calidad de tercero sino de causahabiente del adquirente inicial, pero además es titular de esta garantía por disposición legal:

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

En razón a que la aludida garantía legal está vinculada a la propiedad del inmueble, y el sub adquirente deriva su derecho del propietario inicial, por lo que es causahabiente suyo, el último comprador o dueño actual no puede considerarse un tercero que necesariamente debe demandar por vía extracontractual al constructor, al que, además, se le reclama el resarcimiento, no con fundamento en el deber general de no dañar a otro, sino con sustento en obligaciones particulares y concretas que incumplió al edificar, siendo una sola entonces, la fuente de responsabilidad demandada. (Corte Suprema de Justicia, 7 de octubre de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez)

Finalmente sobre el alcance de la garantía decenal desde los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, esta sentencia mantuvo la posición restrictiva ya fijada desde 2009, afirmando la necesidad de ruina inminente o riesgo de colapso para la declaratoria de responsabilidad, que en este caso prosperó al demostrarse la afectación grave de los inmuebles objeto del proceso:

La experticia decretada como prueba de la objeción por error grave formulada contra el primer trabajo pericial, también tuvo en cuenta el mencionado estudio de suelos del cual aportó una copia y *al referir al estado de ruina de las viviendas de propiedad de los actores y el inminente riesgo de colapso que también advirtió el otro experto*, sostuvo que el suelo en que fueron edificadas «no era apto para las viviendas programadas, adicional a esto la compactación no fue la

apropiada, tampoco se reunió (...) el requisito de estabilización de suelos de ladera, dejando estos a la libre falla por lluvias».

Los vicios encontrados en las pruebas a las que se hizo referencia son aquellos por los cuales de conformidad con lo preceptuado por el numeral 3° del artículo 2060 del ordenamiento sustantivo civil, está llamado a responder el demandado en su condición de empresario constructor. (Corte Suprema de Justicia, 7 de octubre de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez)

Posterior a esta sentencia ha sido casi inexistente el desarrollo jurisprudencial en esta materia, pues solo dos sentencias más, en trámite de tutela, se han referido a la garantía decenal. Cabe destacar que estas últimas sentencias, si bien de tutela, se consideran relevantes por hacer referencia a los conceptos de ruina o amenaza de ruina de la edificación en el marco de la garantía decenal, ante la escasa jurisprudencia al respecto.

La primera, del 12 de septiembre de 2018 de la Sala Civil, reiteró la postura de la Corte en sus sentencias de 2009 y 2016 sobre *ruina y amenaza de ruina* como deficiencias graves que amenacen la estabilidad de la edificación:

Resaltó, que «así mismo, el despacho entró a verificar todos los presupuestos y evidenció que teniendo en cuenta lo anterior y si bien la demandante en este caso aludió a los 10 años para el término de garantía el despacho precisa lo siguiente, teniendo en cuenta lo anterior el despacho declarará el vencimiento de la garantía por lo que pasa a exponer: la garantía a la que hace referencia la parte demandante respecto del Código Civil no resulta aplicable en el presente caso por cuanto no se hace referencia a temas de estabilidad de la vivienda como tal la estabilidad de la obra, circunstancias que claramente no se probaron dentro del expediente pues si existen daños como se evidencia en las fotografías obrantes a folios 22 a 26 del expediente estos no hacen referencia claramente como tal de estabilidad de la obra como hace referencia el artículo del Código Civil, por lo tanto no se tendrá en cuenta esta norma» (minutos 41:32-45:42).

5.2. En segundo orden, la querellada al realizar la valoración probatoria estimó que *no era posible aplicar la garantía de los 10 años pretendida por los interesados y, tampoco el artículo 2536 del Código Civil en tanto que los daños no se referían a la estabilidad de la obra sino de los acabados pues así lo demostraron las fotografías allegadas* y, en ese orden, debía aplicarse la garantía «*general del mercado*» según lo dispuesto en el Decreto 3466 de 1982 garantía que fue señalada por el inciso final del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011 al prescribir 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*». (Corte Suprema de Justicia, 12 de septiembre de 2018, M.P. Margarita Cabello Blanco)

La última, del 30 de abril de 2019 de la Sala Civil, decidió la solicitud de amparo constitucional al debido proceso en virtud de la sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Medellín dentro de un proceso de responsabilidad civil por deficiencias constructivas en bienes comunes de una urbanización, en el que se solicitó la aplicación de la garantía decenal del artículo 2060 del Código Civil.

Dentro de la solicitud de amparo, de manera particular se adujo como fundamento de la violación al debido proceso lo que es motivo de estudio en este escrito, esto es, el alcance de la interpretación de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* de la edificación desde la doctrina en contraposición a las posturas adoptadas sobre el mismo asunto por la jurisprudencia. Manifestó así la accionante que el Tribunal transgredió su deber legal de encuadrar las pretensiones en el tipo de responsabilidad civil aplicable, en la medida que dentro del análisis de procedencia de la declaratoria de responsabilidad decenal no acogió la posición sostenida por “múltiples tratadistas e incluso a un laudo arbitral a partir de la interpretación que debe darse al concepto de “ruina”, alejándolo de su interpretación literal como lo hizo la mayoría de la Sala»”

Esta manifestación de la accionante en su reclamo de amparo al debido proceso, dejó al descubierto precisamente la problemática derivada de falta de definición de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* en la legislación colombiana desde la expedición del Código Civil y su

interpretación extensiva por la doctrina, tal como fue detallado en el primer capítulo de este escrito. No obstante, la Corte en su decisión, nuevamente reiteró la postura sostenida de manera pacífica en las anteriores sentencias sobre esta materia, remitiéndose a la decisión proferida el 5 de junio del año 2009 para afirmar que la aplicación de la garantía decenal es procedente cuando se produce el desplome o amenaza de ruina total o parcial definitiva de la edificación:

...efectuado el análisis correspondiente al escrito de tutela y los medios de convicción obrantes en las presentes diligencias, la Corte observa que la salvaguarda reclamada habrá de desestimarse, toda vez que, según el contenido de la determinación criticada, la Corporación convocada argumentó de manera razonada la decisión ahora reprochada.

...En seguida se abordó el estudio de las pretensiones subsidiarias, basada la primera en la previsión del artículo 2060 del Código Civil, respecto de la cual consideró primero que existía legitimación en la causa de la accionante para reclamar, y extrajo que:

...Entendimiento del cual infirió, que bajo la citada norma sustancial tampoco podía prosperar la demanda, porque *«para que tenga lugar la reclamación se requiere, ante todo, como presupuesto para indagar la causa generadora del daño, que dentro del término de vigencia de la garantía decenal se haya producido el desplome del edificio o presentado la amenaza de ruina total o parcial. De acuerdo con el precepto en comento, la garantía decenal se activa únicamente cuando el “edificio perece o amenaza ruina”»*.

Con base en lo anterior procedió a analizar el informe arquitectónico que al respecto se aportó al proceso, coligiendo que *«la ruina del edificio, se descarta por completo, porque nada de ello fue probado dentro del expediente, se trata de daños puntuales al interior de la copropiedad que pueden ser reparados, como el mismo perito lo indicó, al establecer que la sociedad demandada lo venía haciendo y que lo único que se encontraba pendiente eran “...básicamente en la terrazas y piscina...” situación que por da al traste como la actual o potencial amenaza de ruina»*. (Corte Suprema de Justicia, 30 de abril de 2019, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo)

Ahora bien, sobre el laudo arbitral al que hizo referencia la accionante en este caso como fundamento del supuesto error del Tribunal, se trata de la única decisión conocida en Colombia proferida dentro de un litigio, en la que se ha acogido la postura de interpretación extensiva de los conceptos de ruina y amenaza de ruina sostenida por la doctrina. En este laudo proferido en el año 2004 dentro del proceso arbitral iniciado por Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. contra Concreto S.A., se analizó la existencia de ruina como desprendimiento de elementos y no como colapso o inestabilidad estructural, retomando la postura de Alessandri (1981, págs. 423-424) acogida en Colombia por Tamayo entre otros doctrinantes, por lo que es importante anotar que en este caso Tamayo actuó como apoderado de la parte convocante, defendiendo esta postura extensiva desde la cual se entienden comprendidos dentro de la ruina o amenaza de ruina todos los daños provenientes derivados de vicios en la construcción, independientemente de que ellos impliquen colapso, afectación estructural o amenaza de esta (Tamayo Jaramillo, 2007, págs. 1368-1369). Así se expuso en la decisión:

El Tribunal encuentra demostrado, como se expuso en detalle con base en las pruebas aportadas, *las fallas en la fachada del Edificio Torre Conavi, las causas y los alcances de los desprendimientos que se pueden resumir de la siguiente manera:* la caída de las placas o losas obedeció, como apreció el perito técnico, a las *deficiencias en la especificación de procedimientos constructivos*, irregularidades en los procesos de anclaje de fijación y soporte de placas unido a vacíos en los controles de calidad, a la muy pobre instalación de la fachada y otros factores mencionados en el dictamen.

Y con apoyo en la existencia del contrato de construcción y del negocio jurídico de cesión, el Tribunal concluye que CONCRETO *es responsable por los daños causados con ocasión de la instalación de la fachada de la Torre Conavi*, en cuanto, como constructor, no obró de manera diligente y cuidadosa, incumpliendo la obligación que como tal contrajo y, además, que *los desprendimientos de las losas denotan una ruina en la edificación, ocurrida por defectos de construcción que, según las voces de los artículos 2060 y 2061 del Código Civil*, está obligado a

indemnizar al dueño de la misma, al generarse el daño patrimonial que más adelante se puntualizará. (Tribunal de Arbitramento, 16 de febrero de 2004, Cámara de Comercio de Bogotá. Pte. Rafael H. Gamboa Serrano)

Así las cosas, puede afirmarse que la jurisprudencia referida a la garantía decenal de construcción en Colombia y específicamente a su alcance, ha mantenido una postura de interpretación restrictiva de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* vinculados estrictamente a la estabilidad de la edificación y diametralmente opuesta a la postura sostenida ampliamente por la doctrina. Debe precisarse en todo caso que, aunque se hace énfasis en este escrito en las sentencias proferidas por la Corte Suprema de Justicia en los últimos diez años sobre esta materia, no se conocen prácticamente otras diferentes referidas al asunto de manera concreta.

A título de ejemplo y a propósito de la referencia al laudo arbitral proferido en 2004 dentro del litigio convocado por Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. contra Conconcreto S.A., es conveniente anotar que en los últimos años se han proferido otros laudos arbitrales dentro de procesos de reclamación de perjuicios derivados de la responsabilidad decenal del constructor, todos ellos afines a la postura restrictiva defendida por la jurisprudencia.

En el año 2017 se profirió laudo arbitral en proceso convocado por Blanca Irma Pachón López contra Juan Carlos Jiménez Pachón que se surtió en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. La decisión estimó que al demostrarse la existencia de graves y serias fallas en la construcción que ponen en riesgo la seguridad de las personas y la estabilidad de la obra llevando a su necesaria demolición, debe responder el empresario constructor en los términos de la garantía decenal:

La obra presenta graves deterioros que fueron determinados de manera objetiva por los dos peritajes realizados y por ende procede la orden de demolición. No puede la parte Contratante esperar que la casa de habitación se derrumbe para impetrar la demolición.

Del artículo transcrito se infiere que desde la perspectiva legal *no hace falta la sola ocurrencia de la ruina* sino también la existencia de *falencias técnicas probadas en la construcción que hagan temer la pérdida de la construcción*. Así considera el Tribunal que *cualquier defecto grave que afecte la solidez, seguridad y estabilidad de la obra* o impidan a sus ocupantes un disfrute pleno sin la zozobra permanente de derrumbe permiten ordenar la demolición de la obra.

Aquí no se trata de simples defectos de construcción o diseño que eventualmente podrían ser reparados o reforzados; *se trata de graves y serias fallas en la construcción que ponen en riesgo la seguridad de las personas y la estabilidad de la obra y por lo mismo, causan un riesgo de daño real a las personas que la habiten*.

Debe responder JUAN CARLOS JIMÉNEZ PACHÓN en su calidad de Contratista en los términos del artículo 2060 del Código Civil y como en este caso - según prueba pericial- la obra construida pereciera o amenazará ruina él como Constructor será responsable frente a la Contratante en virtud de esa garantía legal – por ministerio legal - de responder por los vicios de la construcción y por los vicios de los materiales utilizados que como hace de la construcción una obra inestable y con fallas estructurales que debe ser demolida.

Se insiste, la obra no cumple con los requisitos de estabilidad, sismo resistencia y firmeza estructural por lo que se debe demoler, no siendo esta la decisión del tribunal basada en simples apreciaciones jurídicas, sino que por el contrario, han sido el resultado de adoptar en forma coherente y juiciosa las recomendaciones de dos expertos en la materia que evaluaron el estado de la construcción y que sin tener ningún tipo de interés en las resultas de este asunto, recomendaron su demolición. (Tribunal de Arbitramento, 24 de agosto de 2017, Cámara de Comercio de Bogotá. Árbitro. Ricardo Andrés Echeverri López)

El 5 de febrero de 2019 se profirió laudo arbitral en proceso convocado por Inversiones Aljeon S.A.S. contra Grupo Empresarial Oikos S.A., proceso que se surtió en el Centro de

Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. La decisión consideró la ausencia de ruina entendida como deficiencia estructural o amenaza de colapso de la edificación, desestimando las pretensiones de la convocante:

Para el Tribunal es claro que no obstante las divergencias y las diferencias de criterio de los distintos expertos contratados por la convocante y aquellos contratados por la convocada, así como de las declaraciones de cuyos apartes se transcribieron, el edificio de Auditoría que podía en un momento dado "amenazar ruina" fueron corregidas por la convocada, en los términos de que da cuenta el abundante material probatorio y que, *en síntesis, en este momento dicha edificación, para efectos de la decisión que corresponde adoptar en esta fecha, no procede hacer efectiva la garantía o responsabilidad decenal del constructor.*

Sobre este ítem, el Tribunal considera innecesario ahondar más en el análisis de las pruebas como quiera que la Convocante lejos de probar lo bien fundado de su reclamación, omitió información importante, habría incumplido su obligación de pago al proveedor de los equipos y, como al parecer fue su costumbre, contrató inopinadamente con un tercero el arreglo de la red antiincendios. Así mismo quedó claro que los denominados "acta de liquidación" y "Acuerdo Privado" recaen igualmente sobre este ítem y, particularmente, *no se trata de una obra que amenace ruina al decir de la regla 3a del Artículo 2060 del Código Civil, por lo que las pretensiones a ella referidas serán igualmente negadas.* (Tribunal de Arbitramento, 5 de febrero de 2019. Cámara de Comercio de Bogotá. Árbitro. Fernando Montoya Mateus)

De este análisis puede concluirse entonces que, a pesar de la amplia construcción de la postura extensiva sobre el alcance de la garantía decenal en materia de *ruina y amenaza de ruina* elaborada por la doctrina colombiana con fundamento en las interpretaciones propuestas por doctrina foránea, especialmente chilena y francesa, esta no ha sido acogida por la jurisprudencia en ninguna de las decisiones, o por lo menos en las proferidas dentro de las últimas décadas, así como tampoco ha sido acogida por tribunales arbitrales en sus fallos, salvo el caso particular

encontrado en el laudo dentro del proceso arbitral de Conavi S.A. contra Concreto S.A. con sus circunstancias especiales ya detalladas, proceso en el que participó Tamayo Jaramillo.

Por lo demás, puede afirmarse que en materia judicial, o jurisprudencial, la postura ha sido la restrictiva, esto es, la que admite dentro del concepto de *ruina* o *amenaza de ruina* únicamente los vicios de construcción, del suelo o de los materiales ocurridos durante los diez años siguientes a la entrega de la edificación que impliquen su desplome o amenaza de desplome, o una grave deficiencia estructural, sin contemplar en ninguna medida defectos relacionados con elementos no estructurales, acabados, redes vitales o elementos decorativos considerados como ruina funcional o ruina de elementos no estructurales.

Capítulo 3: Alcance de los conceptos de ruina y amenaza de ruina desde la reciente legislación expedida en Colombia.

Establecida la postura doctrinal y jurisprudencial en materia de garantía decenal de construcción, especialmente desde los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, es oportuno anotar que esta apertura conceptual y posibilidad amplia de interpretación de los conceptos se mantuvo vigente desde la expedición del Código Civil de la Unión en el año 1873, adoptado para la República en 1886, por la falta de definición expresa de estos conceptos, lo que derivó en la construcción de las nociones extensiva y restrictiva ya expuestas. No obstante, la reciente regulación en materia de protección al comprador de vivienda pretende resolver esta amplitud interpretativa.

La ocurrencia del lamentable colapso de una de las torres del edificio Space en la ciudad de Medellín por deficiencias de diseño y construcción, al que se suman otros difíciles eventos ocurridos en Colombia dentro de la actividad constructora en los últimos años, llamó la atención del Gobierno Nacional y las autoridades legislativas, quienes consideraron necesario endurecer las medidas de protección al comprador de bienes inmuebles especialmente ante eventos de ruina parcial o colapso que imposibiliten la habitabilidad.

Dentro de esa búsqueda de medidas para la protección al adquirente de inmuebles y luego de la discusión de varios proyectos de ley fracasados en su trámite, se expidió en el año 2016 la Ley 1796, también denominada “ley de vivienda segura”, que contempló en su artículo 8° la creación de una obligación en cabeza de los constructores y enajenadores de vivienda en Colombia de constituir un mecanismo de amparo patrimonial en favor del comprador de vivienda por un término de diez años¹⁰. Este amparo patrimonial se instituyó como una obligación en cabeza de todos los constructores y enajenadores de vivienda nueva en el país de constituir una garantía a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, para indemnizar todos los perjuicios patrimoniales derivados de la ocurrencia de uno de los eventos contemplados en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, esto es, la *ruina o amenaza de ruina* de la edificación por vicio de la construcción, del suelo o de los materiales.

Lo anterior obligó al Gobierno Nacional a la reglamentación de los mecanismos de amparo, esto es, de las características de las garantías propias, financieras de seguros u otras aplicables para el cumplimiento de la obligación, así como a la delimitación de los eventos precisos bajo los cuales operaría dicho amparo, esto es, los eventos de *ruina y amenaza de ruina* antes sujetos a diversas interpretaciones. En consecuencia, se expidió decreto nacional 282 de 2019 mediante el cual se fijaron los mecanismos aplicables en favor del comprador de vivienda y se definieron formalmente por primera vez en Colombia los conceptos de *ruina y amenaza de ruina* de la edificación, así:

En primer lugar, este decreto destacó en sus consideraciones el concepto de garantía decenal dispuesto en el artículo 2060 del Código Civil, así como las definiciones de constructor y enajenador dispuestas por la ley 1796 de 2016. Luego definió los conceptos de *ruina y amenaza de ruina*, así como los conceptos de vicio de la construcción, del suelo y de los materiales:

¹⁰ ARTÍCULO 8o. OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8o de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados. PARÁGRAFO. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

1. *Edificio en ruina* - Es el colapso total o parcial de una edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, *que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.*

2. *Amenaza de ruina* - Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, *que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.* En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia. Este estudio debe elaborarse de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A.10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por profesionales con matrícula profesional vigente y facultados para ese fin por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos.

Como se aprecia en las definiciones, estas acogen íntegramente el concepto restrictivo de ruina que venía siendo aplicado por la jurisprudencia y que se reitera en todas las decisiones encontradas sobre esta materia, de manera que, la posición doctrinal construida durante décadas con fundamento en teorías propuestas por doctrinantes extranjeros e incorporada a manera de “viajes teóricos” (López Medina, 2009) a la construcción de una postura sobre la garantía decenal en el país, podría considerarse inaplicable a partir de esta delimitación normativa, por lo menos en sus interpretaciones extensivas que han pretendido dar alcance de *ruina* o *amenaza de ruina* a cualquier vicio de construcción, aun cuando se trate de vicios o defectos encontrados en elementos no estructurales, redes vitales o elementos decorativos como la fachada, cubierta, muros, entre muchos otros, pues los conceptos adoptados por la norma no dan cabida a interpretaciones promovidas anteriormente como las de ruina parcial o ruina funcional.

Es claro que la delimitación del alcance de la garantía decenal en Colombia desde los eventos que originan responsabilidad del constructor es de gran importancia ante los múltiples eventos que

día a día ocurren con las edificaciones, unos de menor alcance y otros de gravedad como los que llevan a la evacuación e incluso demolición de las estructuras. Lo cierto es que para la aplicación de una regla concreta de indemnización de perjuicios a título de amparo patrimonial resulta indispensable la delimitación concreta de estos conceptos.

En consecuencia, al precisarse el alcance de los conceptos de *ruina y amenaza de ruina* así como los conceptos de vicios de la construcción, del suelo y de los materiales que dan lugar a la aplicación de la garantía decenal en Colombia se asegura, o por lo menos se procura, la unificación de criterios de interpretación sobre este régimen de responsabilidad desde el cual se han adoptado posturas disímiles desde la doctrina y la jurisprudencia, y que ahora, desde la incorporación del amparo patrimonial y estas definiciones, deberán ser conciliadas.

Capítulo 4: Inexistencia del concepto de garantía intermedia de inmuebles en Colombia: Análisis desde la doctrina extranjera y propuesta legislativa local.

Encontrándose aparentemente claros los conceptos de *ruina y amenaza de ruina* que dan lugar a la aplicación de la garantía decenal de construcción en Colombia, resta definir cuáles son entonces las garantías aplicables a las edificaciones en la legislación nacional y dónde quedan enmarcados los vicios o deficiencias constructivas sobre elementos no estructurales, redes vitales, acabados o elementos decorativos descartados ya del marco de esta garantía. Al respecto es necesario indicar que las edificaciones en Colombia cuentan con plazos de garantía mínimos en términos de tiempo frente a todos los eventos que no impliquen deficiencias estructurales graves.

4.1. Garantías sobre edificaciones en Colombia

En primer lugar se tiene la garantía de buen funcionamiento consagrada en los artículos 932 y 933¹¹ del Código de Comercio, en virtud de la cual es obligación del vendedor garantizar el

¹¹ ARTÍCULO 932. Si el vendedor garantiza por tiempo determinado el buen funcionamiento de la cosa vendida, el comprador deberá reclamar al vendedor por cualquier defecto de funcionamiento que se presente durante el término de la garantía, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que lo haya descubierto, so pena de caducidad.

El vendedor deberá indemnizar los perjuicios causados por cualquier defecto de funcionamiento que sea reclamado oportunamente por el comprador.

La garantía sin determinación de plazo expirará al término de dos años, contados a partir de la fecha del contrato.

buen funcionamiento de la cosa vendida por tiempo determinado y en caso de no establecerse dicho término será de dos años a partir de la fecha del contrato, disposición que en términos de edificaciones debe entenderse en contexto, a saber: si bien esta disposición deja abierta la fijación de un término de garantía al vendedor, ya la ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor – fijó como plazo mínimo de garantía irrenunciable en materia de inmuebles el de un año a partir de la entrega del bien al consumidor. Por lo tanto, esta garantía comercial no podría ser inferior a un año si la relación de la que se deriva la reclamación sobre el inmueble es una relación de consumo.

También se encuentra vigente la acción redhibitoria consagrada en el artículo 934¹² del Código de Comercio en virtud de la cual puede reclamarse la resolución del contrato o la rebaja del precio a justa tasación cuando la cosa adquirida presenta defectos que la hacen impropia para su natural destinación, reclamación que debe presentarse a más tardar dentro de los seis meses siguientes al recibo del bien, so pena de prescripción, en términos del artículo 938¹³ del mismo Código.

A esta se suma la acción redhibitoria consagrada en los artículos 1914¹⁴ y siguientes del Código Civil, en virtud de la cual puede el comprador rescindir la venta o solicitar la rebaja del

ARTÍCULO 933. Se presumen vendidas con garantía las cosas que se acostumbra vender de este modo.

¹² ARTÍCULO 934. Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.

En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida.

¹³ ARTÍCULO 938. La acción prevista en los artículos 934 y 937 prescribirá en seis meses, contados a partir de la entrega.

¹⁴ ARTICULO 1914. Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

ARTICULO 1915. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1.) Haber existido al tiempo de la venta.

2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

ARTICULO 1917. Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta, o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.

ARTICULO 1923. La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.

ARTICULO 1926. La acción para pedir rebaja del precio, sea en el caso del artículo 1915 o en el artículo 1925, prescribe en un año para los bienes muebles y en diez y ocho meses para los bienes raíces.

precio cuando se presentan vicios en la cosa vendida que la hagan impropia para su uso natural o sirva imperfectamente de manera que de conocerlos, el comprador no hubiera adquirido el bien. Esta acción debe ser ejercida dentro del año siguiente a la entrega tratándose de rescisión, pero si se solicita la rebaja del precio el término será de dieciocho meses a partir de la entrega.

Finalmente se encuentra establecida en la ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor – la garantía legal en favor del consumidor, regulada para los bienes inmuebles de manera específica en el artículo 8¹⁵ de esta norma, que fija un término irrenunciable de un año de garantía en materia de acabados, redes vitales y elementos no estructurales, obligación solidaria a cargo del constructor o vendedor del bien.

Como se aprecia, ninguna de estas garantías es aplicable por término superior a dos años e incluso la referida a vicios ocultos en materia comercial, que no podría denominarse propiamente una garantía sino una acción del comprador, solo rige por un período de seis meses desde la celebración del contrato, o en contexto, desde la entrega del inmueble, Queda claro, pues, que no existen garantías amplias o suficientes frente a los inmuebles en Colombia por asuntos diferentes a la ruina/colapso o amenaza de ruina estructural grave. Además, frente a estas garantías también son bastante limitadas las acciones para su ejercicio. Veamos:

Tanto la reclamación de la garantía de buen funcionamiento establecida en el Código de Comercio como las acciones por vicios ocultos de los Códigos Civil y de Comercio comprenden la reclamación judicial y demostración plena de los elementos que configuran la pretensión del reclamante, es decir, el vínculo contractual o legal con el vendedor, el daño y la magnitud del daño en los términos de la norma, así como el precio a restituir o los perjuicios derivados del defecto.

¹⁵ ARTÍCULO 8o. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL. El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.

(...)

Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

Únicamente en el marco de la garantía legal consagrada en el Estatuto del Consumidor por término de un año para la reclamación de defectos de acabados, redes vitales y elementos no estructurales se cuenta con un régimen favorable al consumidor, esto es, el procedimiento de reclamación directa al productor o proveedor que facilita la efectividad de la garantía, la posibilidad de instaurar la acción jurisdiccional de reclamación a través de la Superintendencia de Industria y Comercio y la inversión de la carga de la prueba en virtud de la cual el consumidor solo debe probar la existencia de la relación de consumo, el daño y la reclamación dentro del término legal para la procedencia de su reclamo. Es responsabilidad del productor o proveedor la demostración de causales de exoneración que lo eximan de la atención de la garantía.

Así las cosas, frente a todas aquellas deficiencias constructivas que no impliquen eventos de ruina o amenaza de ruina graves con riesgo de inhabilitación, los términos de garantía en Colombia solo rigen por períodos desde los seis meses hasta un máximo de dos años, de manera que no existen en la legislación nacional las denominadas garantías intermedias, sí contempladas en otras legislaciones, como la francesa y española.

4.2. Garantías intermedias en otras legislaciones

En legislaciones diferentes a la colombiana, pero con alguna influencia normativa que ya ha sido descrita en este trabajo como la francesa y española, se han contemplado, además de la garantía decenal y la garantía inicial de acabados y detalles menores, otras garantías que aquí denominamos *intermedias*, que amparan el bien inmueble en sus condiciones de habitabilidad o funcionalidad.

En la legislación española, por ejemplo, la Ley de Ordenación de la Edificación estableció tres plazos de garantía para bienes inmuebles, así: en primer lugar, un plazo de garantía de diez años dentro del cual se encuentran amparados los daños materiales causados por vicios a la cimentación, soportes, vigas, muros de carga y demás elementos estructurales, un segundo plazo de tres años dentro del cual están amparados los daños materiales causados al edificio por vicios que afecten su habitabilidad, esto es, higiene, salubridad, estanqueidad, entre otros, entendidos en dicha legislación como ruina funcional; y finalmente, un plazo de un año dentro del cual están amparados los defectos de acabados de las obras. Dentro de estos plazos deben producirse los daños a la

edificación para encontrarse amparados y proceder a su reclamación. (Estruch Estruch, 2007, págs. 588-603)

En la legislación francesa, por su parte, se encuentran consagrados en el Código Civil tres tipos de garantía sobre bienes inmuebles a cargo del constructor: la primera es la garantía de perfecto acabado, que obliga al constructor a reparar las fisuras o imperfecciones del bien dentro del año siguiente a su entrega; la segunda se denomina garantía de bienes no incorporados, o de equipos no indisociables, que ampara todos los elementos no adheridos definitivamente al inmueble como electrodomésticos, duchas, instalaciones eléctricas o accesorios, cuando sufran algún daño o defecto de calidad por el término de dos años a partir de la entrega del bien; finalmente, la garantía decenal de solidez y de elementos constitutivos, que ampara, a cargo del constructor y durante un período de diez años siguientes a la entrega del bien, todos los daños que afecten la habitabilidad del inmueble, sin vincularse exclusivamente a la estructura, pues se extiende además a elementos del equipamiento adherido cuyo reemplazo requiera demolición de obra. (Tamayo Jaramillo & Ossa Gómez, 2015, págs. 179-181)

En ambos casos es evidente que se consagran, aunque con algunas diferencias, garantías que buscan amparar los daños causados al bien inmueble por defectos que, aunque no determinantes para su estabilidad estructural, si afectan su funcionalidad, idoneidad o posibilidad de uso en términos de tres y dos años respectivamente, superiores a los que existen actualmente en Colombia para defectos similares, para los que solo aplicaría la garantía legal de un año consagrada en el Estatuto del Consumidor.

4.3. La propuesta legislativa actual

Ante esta realidad y entendiendo la limitación que supone ceñir los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* de la edificación exclusivamente a deficiencias estructurales graves como lo consagró el Decreto 282 de 2019, se encuentra en curso en el Congreso colombiano el proyecto de ley No. 183 de 2019 de la Cámara de Representantes que pretende en su artículo 20° la creación de la primera garantía intermedia de construcción en Colombia, denominada garantía por vicios que afectan la habitabilidad, que estaría vigente durante cinco años a cargo del constructor o

vendedor de inmuebles por deficiencias de calidad, idoneidad y seguridad que no correspondan a acabados y vicios estructurales de construcción en inmuebles nuevos y que afecten su habitabilidad o uso:

ARTÍCULO 20°. Obligación de garantía por vicios que afectan habitabilidad.

La obligación de garantía por aspectos de calidad, idoneidad y seguridad que no correspondan a acabados y vicios estructurales de construcción en inmuebles nuevos y que afecten la habitabilidad o el uso del inmueble, ya sea que se trate de bienes privados o bienes comunes, estará a cargo del constructor o vendedor durante un término de 5 años.

Dentro de la exposición de motivos del proyecto se indicó que con la disposición se pretende complementar la ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor, que hasta la fecha no dispone de una garantía legal frente a vicios que no afectan acabados de los bienes inmuebles ni implican su ruina, pero que perjudican a los compradores al impedir su habitabilidad, uso adecuado o que ponen en riesgo las condiciones de salud, seguridad o confort por otros factores causantes como humedades, defectos en las redes hidrosanitarias, entre otros, que generalmente se manifiestan cuando ya ha expirado la garantía inicial de un año.

Sin duda, esta propuesta legislativa se asimila a las disposiciones consagradas en las legislaciones francesa y española antes mencionadas, lo que da cuenta del entendimiento de la necesidad de este tipo de regulación intermedia en el país como consecuencia de la delimitación del alcance de la garantía decenal desde el Decreto 282 de 2019, en el que se definieron con claridad los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* en Colombia con carácter restrictivo, obligando a abandonar los conceptos de ruina funcional o ruina de elementos no estructurales antes adoptados desde interpretaciones doctrinales.

Así pues, aunque es probable que este proyecto de ley sufra modificaciones durante su trámite o no alcance a ser aprobado, con el mismo se pone en evidencia el reconocimiento local del vacío en materia de garantías inmobiliarias intermedias distintas a la decenal y a la garantía de acabados, así como la necesidad de adopción de una normativa, o por qué no, de una

autorregulación en este sentido desde el sector constructor e inmobiliario, que permita al adquirente de inmuebles reclamar la responsabilidad o atención de los defectos en los inmuebles que afectan sus condiciones de uso, sin necesidad de ocurrencia de ruina, amenaza de ruina o afectaciones estructurales graves, eventos hoy sin amparo legal.

Conclusiones

- Aunque la garantía decenal de construcción en Colombia fue consagrada desde el año 1873 cuando se expidió el Código Civil para la Unión, más adelante adoptado para la República de Colombia en 1887, esta norma contenida en el artículo 2060 del Código fue definida únicamente como la obligación a cargo del constructor de edificaciones de responder ante los eventos de ruina o amenaza de ruina derivados de vicios del suelo, de la construcción o de los materiales ocurridos durante los diez años siguientes a la entrega de la obra, sin delimitar concretamente el alcance de los conceptos *ruina* y *amenaza de ruina* que dan lugar a su aplicación.
- A diferencia de los demás elementos que componen la garantía decenal, sobre los que existen hoy en día posiciones pacíficas desde la doctrina y la jurisprudencia, no existen hasta la fecha posturas comunes o similares sobre el alcance de los eventos que dan lugar a su aplicación, esto es, el alcance de lo que se considera *ruina* y *amenaza de ruina*.
- La doctrina colombiana en materia de responsabilidad civil ha adoptado interpretaciones provenientes de la legislación y doctrina de otros países, en mayor medida Francia y Chile, sobre el alcance de la garantía decenal de construcción desde los conceptos *ruina* y *amenaza de ruina*, adoptando una postura extensiva bajo la cual puede considerarse ruina cualquier defecto de construcción o evento de ruina total, parcial, funcional, de elementos no estructurales, ruina por desprendimiento y en general cualquier vicio de la construcción ocurrido dentro de los diez años siguientes a la entrega del bien inmueble, aun cuando no afecte la habitabilidad, seguridad o estabilidad estructural de la edificación.
- A diferencia de la doctrina, la jurisprudencia en Colombia, aunque escasa sobre el asunto puntual de la garantía decenal, ha sostenido en todas las sentencias sobre la materia una postura

restrictiva sobre el alcance de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina*, bajo la cual solo pueden considerarse amparados dentro de estos eventos los vicios de la construcción, del suelo o de los materiales que ocurridos durante los diez años siguientes a la entrega de la edificación, impliquen su desplome o amenaza de desplome, o comprometan su habitabilidad, sin contemplar la ruina funcional o en sentido amplio.

- Con la expedición de la Ley 1796 de 2016, también denominada *ley de vivienda segura*, se consagró un amparo patrimonial en favor de los compradores de vivienda nueva bajo el cual, el constructor o enajenador de inmuebles, está obligado a amparar los perjuicios patrimoniales derivados de la garantía decenal, es decir de los eventos de *ruina* o *amenaza de ruina* de la edificación dentro de los diez años siguientes a su entrega. La reglamentación de esta ley a través del Decreto 282 de 2019 del Ministerio de Vivienda, definió por primera vez en Colombia de manera concreta los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* desde una postura eminentemente restrictiva, como la que venía siendo adoptada de manera unánime por la jurisprudencia.
- La delimitación normativa de los conceptos de *ruina* y *amenaza de ruina* en Colombia, en concordancia con la postura restrictiva sostenida por la jurisprudencia, excluye de la posibilidad de reclamación bajo el amparo de la garantía decenal los vicios, defectos o daños presentados en las edificaciones en sus elementos no estructurales o equipos por asuntos que no impliquen su afectación estructural grave, quedando éstos únicamente amparados bajo la garantía legal de un año prevista en el Estatuto del Consumidor y otras garantías civiles o comerciales que no superan los dos años a partir de la entrega del bien al consumidor.

Referencias

- Alessandri R., A., Somarriva U., M., & Vodanovic H., A. (1998). *Tratado de Derecho Civil*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Alessandri Rodríguez, A. (1981). *De la Responsabilidad Civil Extracontractual en el Derecho Civil*. Santiago de Chile: Imprenta Universal .
- Barrientos Gómez, D. (2015). Responsabilidad civil en el sector de la construcción. *Responsabilidad Civil y del Estado, Tomo I*.
- Botero Arango, C. (2013). *La Responsabilidad del Constructor a la Luz del Nuevo Estatuto del Consumidor*. (Trabajo de grado). Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.
- Estruch Estruch, J. (2007). *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*. Pamplona: Aranzadi S.A.
- Guzmán Brito, A., Corral Talciani, H., Soza Ried, M., Pizzaro Wilson, C., Zelaya Etchegaray, P., Baraona González, J., & Schipani, S. (2004). El Código Civil Francés de 1804 y el Código Civil Chileno de 1855. Influencias, confluencias y divergencias. *Cuadernos de extensión jurídica* 9, 1-165.
- Heredia Gómez, F. (2015). La garantía decenal en la construcción de inmuebles. *Responsabilidad Civil y del Estado, Tomo II*.
- Hinestrosa, F. (2006). El Código Civil de Bello en Colombia. *Revista de Derecho Privado*, 5-27.
- López Medina, D. (2009). *Teoría Impura del Derecho*. Bogotá: Legis Editores S.A.
- Marín Martínez, O. (2015). Responsabilidad derivada de las actividades de la construcción. *Responsabilidad Civil y del Estado, Tomo IV*.
- Martínez Rave , G., & Martínez Tamayo, C. (2003). *Responsabilidad Civil Extracontractual*. Temis S.A.
- Martínez Rave, G. (1984). *La responsabilidad civil extracontractual en Colombia*. Señal Editora Ltda.
- Mazeaud , H., & Tunc , A. (1993). *Tratado Teórico y Práctico de la Responsabilidad Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América .
- Podetti, H. (2004). *Contrato de construcción*. Buenos Aires: Astrea.
- Posada Arango, M. (2011). *La Responsabilidad Civil en la Construcción*. (Trabajo de grado). Universidad EAFIT. Medellín.
- Real Academia Española. (2018). *Diccionario de la lengua española Edición del Tricentenario*. Recuperado de <https://dle.rae.es/?id=IsE8t8h>
- Santos Ballesteros, J. (2006). *Instituciones de Responsabilidad Civil Tomo I*. Bogotá: Fundación Cultural Javeriana de Artes Gráficas.
- Tamayo Jaramillo, J., & Ossa Gómez, D. (2015). La responsabilidad civil y los seguros en la construcción de inmuebles: una aproximación comparativa entre el derecho colombiano y francés. *Revista Ibero-Latinoamericana de Seguro*, 24(43), 171–191. <https://doi.org/10.11144/javeriana.ris43.rcsc>
- Tamayo Jaramillo, J. (2007). *Tratado de Responsabilidad Civil* (Vol. Tomo I). Legis Editores S.A. Colombia. Senado de Plenipotenciarios. (1873) *Ley 84 de 1873. Por medio de la cual se expide el Código Civil de los Estados Unidos de Colombia*. Bogotá. Diario Oficial.
- Colombia. Consejo Nacional Legislativo. (1887) *Ley 57 de 1887. Sobre adopción de Códigos y unificación de la legislación Nacional*. Bogotá. Diario Oficial.
- Colombia. Ministerio de Justicia. (1971) *Decreto 410 de 1971. Por el cual se expide el Código de Comercio*. Bogotá. Diario Oficial.

- Colombia. Senado de la República. (1997) *Ley 400 de 1997. Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes*. Bogotá. Diario Oficial.
- Colombia. Senado de la República. (2011) *Ley 1480 de 2011. Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones*. Bogotá. Diario Oficial.
- Colombia. Senado de la República. (2016) *Ley 1796 de 2016. Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones*. Bogotá. Diario Oficial.
- Colombia. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019) Decreto 282 de 2019. *Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva*. Bogotá. Ministerio de Vivienda.
- Colombia. Congreso de la República. Cámara de Representantes. (2019) *Proyecto de Ley 183 de 2019. Por medio de la cual se refuerza el régimen de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones*. Bogotá. Cámara de Representantes.
- Colombia. Tribunal de Arbitramento (2004) Laudo Arbitral 16 de febrero de 2004. Presidente: Rafael H. Gamboa Serrano. Bogotá: Cámara de Comercio de Bogotá.
- Colombia. Tribunal de Arbitramento (2017) Laudo Arbitral 24 de agosto de 2017. Árbitro: Ricardo Andrés Echeverri López. Bogotá: Cámara de Comercio de Bogotá.
- Colombia. Tribunal de Arbitramento (2019) Laudo Arbitral 5 de febrero de 2019. Árbitro. Fernando Montoya Mateus. Bogotá: Cámara de Comercio de Bogotá.
- Colombia. Corte Constitucional. (1999) Sentencia C-595 de 1999. Magistrado Ponente: Carlos Gaviria Díaz. Bogotá: Corte Constitucional.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia (2009) Sentencia 5 de junio de 2009. Magistrado Ponente: Jaime Arrubla Paucar. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia. (2015) Sentencia 18 de junio de 2015. Magistrada Ponente: Margarita Cabello Blanco. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia (2016) Sentencia 7 de octubre de 2016. Magistrado Ponente: Ariel Salazar Ramírez. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia. (2018) Sentencia 12 de septiembre de 2018. Magistrada Ponente: Margarita Cabello Blanco. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia (2019) Sentencia 30 de abril de 2019. Magistrado Ponente: Álvaro Fernando García Restrepo. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.