

**¿QUIÉN RESPONDE POR LOS DAÑOS CAUSADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE  
EDIFICIOS QUE SE ARRUIANAN?**

**MATEO POSADA ARANGO**

**UNIVERSIDAD EAFIT  
ESCUELA DE DERECHO  
MAESTRÍA EN DERECHO  
MEDELLÍN  
2019**

**¿QUIÉN RESPONDE POR LOS DAÑOS CAUSADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE  
EDIFICIOS QUE SE ARRUIANAN?**

**MATEO POSADA ARANGO**

**Artículo presentado como requisito para optar por el título de magíster en derecho**

**Director**

**MAXIMILIANO A. ARAMBURO CALLE**

**UNIVERSIDAD EAFIT**

**ESCUELA DE DERECHO**

**MAESTRÍA EN DERECHO**

**MEDELLÍN**

**2019**

**Nota de aceptación**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Firma del jurado**

**Medellín, 24 de junio de 2019**

## RESUMEN

En Colombia, la responsabilidad civil o por daños y perjuicios causados con ocasión de la construcción de edificios puede ser contractual o extracontractual, como consecuencia de la desatención de acuerdos contractuales, el ejercicio de la actividad constructiva y, en los diez años siguientes a la entrega del edificio, por su ruina o amenaza ella, total o parcial. No obstante lo anterior, la normatividad colombiana no determina exhaustivamente quien responde por los daños causados con la construcción de edificios.

Este artículo analiza el papel de los distintos agentes que intervienen en la construcción de edificios, con el fin de determinar si les son atribuibles o no los daños y perjuicios causados su ruina.

**Palabras claves:** “Responsabilidad civil”, “responsabilidad jurídica”, “obligación legal”, “ingeniería de la construcción”, “diseño arquitectónico”, “diseño estructural”, “ingeniería civil”, “operación de construcción”, “edificio”, “industria de la construcción”, “ingeniería geológica”, “materiales de construcción”, “mecánica de los suelos”, “costes de construcción”, “financiación de la vivienda”, “arquitecto”,

## ABSTRACT

In Colombia, civil liability within construction can be contractual (breach of contract) or non-contractual (tort) and may arise from complications during the construction, as well as damages caused ten years after completion of the works, due to its ruin, ruin threat or breach of contractual arrangements. Nonetheless, Colombian regulations do not clearly identify who is responsible for the damages caused by construction work.

This paper makes an analysis of the role of each one of the individuals that intervene in the construction work, in order to determine if they are liable for the damages caused within the works, and therefore, if they have the obligation to repair said damages

**Key words:** “Legal liability”, “Civil liability”, “construction engineering”, “buildings”, “structural engineering”, “building costs”, “architecture”.

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	8
1. PANORAMA NORMATIVO Y RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	12
1.1. RÉGIMEN CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS POR LA CONFECCIÓN DEL EDIFICIO Y SU GARANTÍA DE ESTABILIDAD EN LOS 10 AÑOS SIGUIENTES A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	14
1.2. RÉGIMEN EXTRA CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	18
1.3. RÉGIMEN EXTRA CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS POR LA RUINA DE EDIFICIOS EN LOS 10 AÑOS SIGUIENTES A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA IMPUTABLES A SU CONSTRUCCIÓN	19
1.4. SÍNTESIS	21
2. RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS POR LA RUINA DE UN EDIFICIO	22
3. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	26
4. QUIÉN RESPONDE POR LOS DAÑOS CAUSADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	37
4.1 QUIÉN ES EL “EMPRESARIO” O “GUARDIÁN” DE LA EDIFICACIÓN	38
4.2 CÓMO IMPUTAR RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS POR LA RUINA DE UN EDIFICIO AL “EMPRESARIO” O “GUARDIÁN”	48
4.3 ALGUNAS PRECISIONES E INQUIETUDES FINALES	53

5. CONCLUSIONES	62
6. BIBLIOGRAFÍA	67

## INTRODUCCIÓN

La construcción de edificios, edificación o arquitectura, entendida como la técnica para crear o modificar espacios con obras materiales para el uso y comodidad de los seres humanos, es quizá una de las actividades más ancestrales realizadas por las personas, pues está ligada a sus íntimas necesidades de supervivencia, confort y desarrollo. La construcción es tan inveterada como la existencia del hombre mismo. Según García Vintimilla (2016), la arquitectura está asociada a la idea de abrigo, pero además la construcción de edificios marca el asentamiento de las sociedades primitivas y da cuenta de la organización territorial de distintos pueblos.

Son diversos los intereses que convergen en la construcción de edificios: intereses de Estado, de quienes se dedican a la edificación, de quienes son destinatarios de esta y terceros que pueden resultar afectados por la actividad constructiva.

Según Restrepo Isaza (2016) el sector de la construcción representa para el país un factor determinante de crecimiento en sus indicadores económicos y sociales, por lo que gobiernos nacionales y locales promueven la actividad desde distintos ángulos e, incluso, incorporan acciones concretas en sus diversos Planes de Desarrollo, establecen metas en la construcción de viviendas, realizan alianzas permanentes con el sector privado y crean incentivos para consolidar el crecimiento o reactivar la economía, en la oferta y la demanda del producto inmobiliario.

Al mismo tiempo, la edificación es una actividad con relevante generación de riqueza para quienes se dedican a ella, es una fuente importante de generación de empleo (representando el

6.4% de los ocupados del país en el año 2019 según el DANE (2019)), constituye un ideario de inversión segura en sociedades como la nuestra, pero, además, es una fuente significativa de riesgos para la integridad personal o patrimonial de las personas. Por poner un ejemplo, el sector de construcción es el cuarto con más accidentes de trabajo por cada 100 empleados (González, 2018), por lo que ha sido considerada como una actividad peligrosa de manera reiterada, como explican las sentencias del 27 de abril de 1990 (Magistrado Ponente Héctor Marín Naranjo) y del 13 de mayo de 2008 (Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete).

Esta relación de los intereses mencionada hace sensible la atribución, o no, de responsabilidad por daños y perjuicios con ocasión de esta actividad, en atención al sistema de incentivos y desincentivos que esto puede generar.

Ahora bien, la construcción de edificios es un proceso que precisa de varias actividades que en el pasado solían ser ejecutadas por quien ordenaba la construcción de la obra o por el arquitecto (el término se compone por dos palabras griegas, *archos*, que significa principal, y *techos*, obra). Hoy, por razones de idoneidad en la técnica y dilución del riesgo, las distintas actividades que requiere la construcción de edificios son desplegadas por distintos profesionales.

En Colombia, la responsabilidad civil o por daños y perjuicios causados con ocasión de la construcción de edificios puede ser contractual o extracontractual, como consecuencia de la desatención de acuerdos contractuales, el ejercicio de la actividad constructiva y, en los diez años siguientes a la entrega del edificio, por su ruina o amenaza de ella, total o parcial. Esta responsabilidad se encuentra normativamente atribuida al “empresario” (artículo 2060 del

Código Civil) o “guardián” de la construcción (sentencia del 13 de mayo de 2008, Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete), sin que se determine normativamente quién, entre los distintos agentes que intervienen en la edificación, es este “empresario” o “guardián”.

Este artículo hace un análisis del rol de los distintos agentes que intervienen en el proceso constructivo, con el fin de determinar si le son atribuibles o no los daños y perjuicios causados con dicha actividad a efectos de ser reparados. Específicamente, el análisis se puntualiza en los daños y perjuicios que surgen con ocasión de la ruina de un edificio o amenaza de ella, total o parcial, al considerar que estos daños tienen una mayor capacidad lesiva o su efecto es más catastrófico. Piénsese en lo siguiente, la no entrega de un edificio afecta el patrimonio de quien pagó por este y el interés que tenía en habitarlo; su ruina puede afectar el patrimonio de su propietario, de terceros colindantes, pero también la vida e integridad personal de estos o cualquier transeúnte. Además, la atribución de responsabilidad por ruina de edificios se presenta cuando el proceso constructivo ha finalizado, situación que dificulta la aprehensión de los responsables de la ruina atribuible a la construcción.

La referencia a la construcción como actividad, así como del rol de los distintos agentes que intervienen en ella, no discrimina si el entorno en el que se genera la construcción es público o privado, si se trata de construcción de infraestructura, como vías, puentes, carreteras, o inmobiliaria, como viviendas, oficinas, locales comerciales y otros. Tampoco distingue si los agentes que intervienen en ella son de naturaleza pública o privada. No obstante lo anterior, este artículo no analiza el ejercicio de control en la actividad de edificación por parte del Estado, como ya lo han hecho otros autores, entre ellos Restrepo Isaza (2016), pues si bien este ejercicio

está relacionado con la construcción, y se puede llegar a responder por los daños y perjuicios causados él a efectos de ser reparados (como ordenó el Consejo de Estado en la sentencia del 13 de junio de 2013, Consejero Ponente Jaime Orlando Santofimio Gamboa), el ejercicio del control por parte del Estado no hace parte del engranaje de la actividad de la construcción o del “ciclo de vida de la edificación” (Restrepo Isaza, 2016, pg. 39), sino que se trata de una actividad “externa” (Restrepo Isaza, 2016, pg. 177), a través de la cual el Estado ejerce su soberanía en protección de los intereses que convergen en la construcción, pero sin ser partícipe de la misma.

Por último, este artículo no aborda la responsabilidad civil o por daños y perjuicios en las relaciones de consumo con ocasión de la construcción de edificios, proveniente del régimen de garantías o productos defectuosos y que le son atribuibles al “productor” o “proveedor”. Lo anterior, teniendo en cuenta que, el problema jurídico planteado en este trabajo se encuentra resuelto en por la Ley 1480 de 2011, en la que, al definir los conceptos de “productor” o “proveedor” de una manera tan amplia, incluye sin inconveniente a todos los agentes que intervienen en la construcción de edificios, que se encargan de diseñar, producir, fabricar, ofrecer, suministrar, distribuir o comercializarlos. Además, analizar los conceptos de “productor” o “proveedor” de cara a los distintos agentes que intervienen en la construcción de edificios, así como su régimen de responsabilidad y remedios, no constituye un análisis diferente del que ya se ha hecho para otros bienes y servicios, véase por ejemplo De la Cruz Camargo (2012), Ossa Gómez (2013), de nuevo Ossa Gómez (2013) y Villalba Cuéllar (2017). Finalmente, aunque el derecho del consumo resulta ampliamente aplicable, por el espectro tan amplio de relaciones de consumo existentes y posibles, no regula todas las relaciones jurídicas con ocasión de la

construcción y que son objeto de estudio en ese trabajo, como sería el caso de un concesionario, que bajo una modalidad de contrato *EPC* subcontrata la construcción del proyecto a otro.

Para cumplir con la tarea propuesta, el artículo comienza por hacer una descripción del panorama normativo y el régimen de la responsabilidad civil o por daños y perjuicios causados con la edificación, seguido del análisis de responsabilidad atribuible por la ruina de un edificio. Luego se hace un recuento de las definiciones o labores que desarrolla cada uno de los actores hoy involucrados en la construcción, y, por último, se analiza a quién le son atribuibles o no los daños causados con dicha actividad a efectos de ser reparados.

## **1. PANORAMA NORMATIVO Y RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS**

Aunque no hay una definición normativa expresa de “construcción”, el Decreto 1203 de 2017 consagra en su artículo 4 qué se considera “construcción”, a efectos de obtener las distintas modalidades de licencia requeridas para desarrollar esta actividad. Entre ellas encontramos la creación de una obra nueva, la ampliación, adecuación (donde se cambia el uso del inmueble), modificación (donde no muta el área de la construcción, solo su diseño), restauración (recuperar y conservar valores estéticos), reforzamiento estructural, la demolición de una obra existente, la reconstrucción de una obra afectada por un siniestro y el ejercicio de la facultad de cerramiento de un predio, consagrada en el artículo 902 del Código Civil.

Con todo, la construcción de edificios en Colombia no tiene un estatuto propio, como sí lo tienen otros países: por ejemplo, en España la Ley 38 de 1999 (también llamada Ley de Ordenación de la Edificación) y el Decreto con Fuerza de Ley 458 de 1976 en Chile (mejor conocido como Ley General de Urbanismo y Construcciones). En Colombia, la regulación de esta actividad se encuentra dispuesta de manera dispersa en normas técnicas de construcción (Ley 400 de 1997), normas que regulan tipologías contractuales especiales (Ley 80 de 1993) o relaciones jurídicas especiales (entre ellas la Ley 1480 de 2011, principalmente los artículos 7-17; Ley 1796 de 2016; y el Decreto 282 de 2019) y en general por el régimen de las obligaciones y los contratos previsto en la legislación civil y mercantil.

El artículo 20, numeral 15, del Código de Comercio dispone que la edificación es una actividad o empresa mercantil. No obstante, son inexistentes las disposiciones normativas que en este Código se refieran a esta actividad de manera expresa. Así las cosas, además de las normas que regulan de manera especial la actividad de la construcción, las relaciones jurídicas que se deriven o surjan con ocasión de ésta se rigen de manera general por el Título Primero del Libro Cuarto del Código de Comercio y de manera especial por lo dispuesto en el Código Civil, por la remisión que se hace a esta codificación en el artículo 822 del estatuto mercantil o por las normas que regulan las tipologías contractuales especiales o relaciones jurídicas especiales de construcción.

Del Código Civil, en materia de responsabilidad civil o por daños y perjuicios causados con ocasión de la construcción de edificios, los artículos 2056, 2060, 2061, 2351 y 2356, permiten entender que esta responsabilidad puede darse en el marco de un contrato o fuera de este, por

daños causados por la confección de la obra o en la década siguiente su entrega, tal y como se detalla a continuación.

### **1.1. RÉGIMEN CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS POR LA CONFECCIÓN DEL EDIFICIO Y SU GARANTÍA DE ESTABILIDAD EN LOS 10 AÑOS SIGUIENTES A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

Una lectura conjunta de los artículos 2056, 2060 y 2061 del Código Civil, acompañado de las otras disposiciones del Libro IV, Título XXVI, Capítulo VIII que regula los contratos para la confección de una obra material, permite extraer la naturaleza jurídica del contrato de construcción de un edificio y su régimen de responsabilidad en los siguientes términos: quien edifique, tiene con quien encargó la obra una obligación contractual de confeccionar el edificio y un deber contractual de garantizar su estabilidad en los 10 años siguientes a la entrega de la obra, deber conocido como “garantía decenal” de los edificios.

El contrato de construcción tiene varias modalidades conocidas y utilizadas, reguladas de una u otra forma en el Decreto 2090 de 1989. Entre estas se encuentra, desde el punto de vista de las prestaciones de quien confecciona el edificio, el contrato por “mano de obra”, en virtud del cual quien construye solo asume la tarea de edificar. Para tal efecto quien edifica trabaja de manera independiente y con sus propios instrumentos. Quien suministra los materiales (o por lo menos los principales) es quien encarga la obra. Luego se encuentra el contrato de construcción por administración delegada, un contrato mixto que combina prestaciones por “mano de obra” y las propias de un mandato representativo. El aparte 7.1.1. del primer artículo del Decreto establece

que, bajo esa modalidad, quien confecciona la obra es un mandatario del propietario para la administración de los recursos. Quien edifica tendrá entonces derecho a unos honorarios equivalentes a un porcentaje sobre los costos directos del proyecto por su labor de mandatario, más unos honorarios correspondientes a su mano de obra. Quien suministra los materiales (o por lo menos los principales) es quien encarga la obra, pero siendo adquiridos por el edificador a través de un mandato representativo que le otorga el mismo empresario.

Desde el punto de vista de la determinación del valor del contrato o la remuneración, los contratos de construcción pueden dividirse también en dos categorías. El primero es el contrato por precios unitarios, modalidad definida en el aparte 7.1.3. del artículo mencionado, donde el precio se determina discriminando el valor unitario de cada uno de los ítems de la obra y el precio final de esta dependerá del número de unidades de medida que finalmente se realicen de cada ítem. Es usual que el edificador sea quien suministre los materiales, pero no es un elemento esencial o de la naturaleza del contrato. Por otro lado, encontramos el contrato de construcción por precio global, único prefijado o “llave en mano”, modalidad en la que, al tenor del aparte 7.1.2, se paga a quien construye una suma fija y determinada por toda la obra, incluyendo los materiales, la mano de obra y la remuneración del contratista.

A pesar de lo descrito, el régimen de responsabilidad contractual por la confección de la obra es el mismo en cualquiera de las modalidades contractuales, esto es, en cualquiera de ellas surge la obligación de confeccionar el edificio y el deber de garantizar su estabilidad en los 10 años siguientes a su entrega. Esta conclusión es compartida por Santos Ballesteros (1996), que, apoyado en el concepto clásico de “arquitecto”, dice que los numerales 3, 4 y 5 del artículo 2060

del Código Civil se extienden a todo contrato de construcción. No es cierto, como en ocasiones se piensa en el gremio de la construcción, que el contrato bajo la modalidad de administración delegada impone menos responsabilidad “porque se actúa en nombre del propietario de la obra”. Todo lo contrario, como confirma Tamayo Jaramillo (2010), sucede en los contratos por administración delegada, en los que se responde por más, pues se responde por la confección o “mano de obra”, pero también por las labores que como mandatario se confían, de allí que la contraprestación por tales labores sea doble, una en atención a la “mano de obra” desplegada y otra que remunere las labores que como mandatario se ejecutan.

Así, la desatención de la obligación y el deber que impone el régimen de responsabilidad civil contractual por la confección del edificio, cuando se cause un daño a quien encarga la obra o es beneficiario de ella, genera, en todas las modalidades contractuales descritas, una presunción de responsabilidad civil para la persona que edifica, desvirtuable exclusivamente por causa extraña.

Frente a la desatención de la obligación de confección del edificio existe la presunción de responsabilidad mencionada, en atención a que la obligación de confeccionar la obra es una obligación de resultado, pues, según el artículo 2056 del Código Civil, esta obligación consiste en “(...) *ejecutar lo convenido* (...)” y no en el simple hecho de desplegar la diligencia para obtener dicho fin, pues de lo contrario no se estaría en presencia de contrato para la confección de una obra material, sino en un mero contrato de arrendamiento de servicios inmateriales. Véase que la aleatoriedad del resultado buscado por el acreedor es mínima. Esta consideración no pareciera tener discusión en los doctrinantes como Barrientos Gómez (1997) y Tamayo Jaramillo (2010). En el conocido litigio entre Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A y Concreto

S.A, dirimido a través del Tribunal de Arbitramento (2004) conformado por los árbitros Rafael H. Gamboa Serrano, José A. Bonivento Fernández y Ramón E. Madriñán de la Torre, se llegó a la misma conclusión.

Frente a la desatención del deber de garantizar su estabilidad en los 10 años siguientes a la entrega del edificio, existe también la presunción de responsabilidad mencionada, pues, según el numeral 3° del artículo 2060, “[s]i el edificio parece o amenaza ruina, en todo o en parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo (...), o por vicio de los materiales, será responsable el empresario”. Nótese que no existe un parámetro de conducta a seguir por parte de quien construye, sino que se le hace responsable por la ruina o amenaza de ruina, total o parcial, que se garantizaba no ocurriera. Frente a la desatención del deber de garantizar su estabilidad en los 10 años siguientes a la entrega del edificio, existe también la presunción de responsabilidad mencionada, pues, según el numeral 3° del artículo 2060, “[s]i el edificio parece o amenaza ruina, en todo o en parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo (...), o por vicio de los materiales, será responsable el empresario”. Nótese que no existe un parámetro de conducta a seguir por parte de quien construye, sino que se le hace responsable por la ruina o amenaza de ruina, total o parcial, que se garantizaba no ocurriera. Se aclara que la expresión garantía aquí aludida, hace referencia a un régimen que prescinde de la culpa como elemento de imputación de responsabilidad en los términos de Starck (1972). Alessandri Rodríguez (1943), estudiando el artículo 2003 del Código Civil chileno (exactamente igual al artículo 2060 del Código colombiano), aclara que para que esta presunción de responsabilidad proceda, debe la víctima acreditar el vicio en la construcción que dio lugar a la ruina.

Finalmente, es importante tener presente que el régimen de responsabilidad civil contractual aludido se le atribuye normativamente en los artículos 2060 y 2061 del Código Civil al “empresario” o “arquitecto”.

## **1.2. RÉGIMEN EXTRA CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS**

Del artículo 2356 del Código Civil, ubicado en el Libro IV sobre las obligaciones en general y de los contratos, Título XXXIV sobre la responsabilidad común por los delitos y las culpas, la jurisprudencia y la doctrina han abstraído la denominada responsabilidad civil por el ejercicio de actividades peligrosas, siendo la construcción una actividad referida expresamente en el numeral 3 de este artículo y reconocida en su condición de peligrosa, al menos desde la sentencia del 27 de abril de 1990, (Magistrado Ponente Héctor Marín Naranjo) y la mencionada sentencia del 13 de mayo de 2008 (Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete).

Del reconocimiento de la construcción como actividad peligrosa, puede concluirse el régimen de responsabilidad civil extracontractual por daños causados durante el proceso de construcción de edificios, según el cual, quien hace parte del proceso edificación, tiene un deber extracontractual de no causar daños y perjuicios a cualquier persona mientras ejecuta la obra.

Frente al régimen de imputación por daños y perjuicios causados en ejercicio de una actividad peligrosa, no ha sido pacífica la posición de la jurisprudencia, pues por una parte la sentencia del

24 de agosto de 2009 (Magistrado Ponente William Namén Vargas), dijo que “[e]s una responsabilidad objetiva en la que no opera presunción alguna de responsabilidad, de culpa, de peligrosidad, ni se basa en la culpabilidad, sino en el riesgo o grave peligro que el ejercicio de estas actividades comporta para los demás” (pg. 72), y, por otra parte, la sentencia del 26 de agosto de 2010 (Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda) dijo que es una responsabilidad “bajo el alero de la llamada presunción de culpabilidad en cabeza de su ejecutor o del que legalmente es su titular, en condición de guardián jurídico de la cosa” (pg. 15). Lo que es coincidente para una u otra posición es que sólo podrá exonerarse de responsabilidad a través de la prueba de un supuesto de causa extraña.

Normativamente la jurisprudencia ha atribuido el régimen de responsabilidad civil extracontractual por actividades peligrosas a su “guardián”, que según la sentencia del 27 de abril de 2004 (Magistrado Ponente Silvio Fernando Trejos Bueno) será aquel sujeto que en el proceso constructivo tenga el poder o control de la actividad, o lo que es lo mismo será quien tiene la dirección, manejo y control sobre esta (sentencia del 13 de mayo de 2008, Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete).

Con todo, el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 consagró de manera expresa que el titular de la licencia de construcción también está llamado a responder extracontractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la construcción.

### **1.3. RÉGIMEN EXTRA CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS POR LA RUINA DE EDIFICIOS EN LOS 10 AÑOS**

## **SIGUIENTES A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA IMPUTABLES A SU CONSTRUCCIÓN**

El artículo 2351 del Código Civil, ubicado en el Libro IV sobre las obligaciones en general y de los contratos, Título XXXIV sobre la responsabilidad común por los delitos y las culpas, consagra un supuesto específico donde se responde por el “hecho de las cosas”. De este supuesto de atribución de responsabilidad civil, puede deducirse que quien hace parte del proceso de edificación, tiene el deber extracontractual de garantizar la estabilidad del edificio en los 10 años siguientes a la entrega de la obra, en orden a no causar daños y perjuicios a cualquier persona.

En cuanto al régimen de atribución de responsabilidad por el “hecho de las cosas”, no existe en Colombia una regla general que prescriba su título de imputación, por lo que es necesario analizar cada uno de los supuestos previstos por el legislador para esta institución de responsabilidad extracontractual, a efectos de establecer su régimen concreto de imputación.

En el caso de la construcción, la imputación se hace con presunción de responsabilidad, pues al remitir el artículo 2351 al 2060 del Código Civil, puede concluirse que “[s]i el edificio peca o amenaza ruina, en todo o en parte, en los 10 años siguientes a su entrega (...) *será responsable* el empresario”. Esto es, el edificador debe garantizar que la construcción no se arruine en los 10 años siguientes a su entrega y en consecuencia cause algún daño a cualquier persona. No basta que quien edifique haya sido diligente en la construcción, éste debe asegurar que el edificio no se arruine y cause daños a alguien. Si se entiende que en materia contractual existe un deber de

garantía, la remisión a esta disposición consagra la misma presunción de responsabilidad. Esta conclusión es apoyada por Tamayo Jaramillo (2010).

Ahora, existen daños y perjuicios derivados de la construcción que se presentan con posterioridad a la entrega de la obra, pero no surgen de la ruina de un edificio, sino que son consecuencia del proceso constructivo, por ejemplo, daños en predios vecinos a aquel donde se adelanta la construcción, derivados del movimiento de tierras y que solo se evidencian con posterioridad a la ejecución de las obras cuando se asienta el terreno. En estos casos la imputación no se hace con fundamento en el artículo 2351, sino con fundamento en el artículo 2356 del Código Civil, porque se reputa que es una secuela producida por la actividad constructiva, pero no de la ruina del edificio. Esta tesis fue sostenida por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en la sentencia proferida el 23 de octubre de 2013.

Finalmente, es importante tener presente que el régimen de responsabilidad civil extracontractual por el “hecho de las cosas” se encuentra también normativamente atribuido, por la jurisprudencia, al guardián de la cosa, que en principio está llamado a ser su propietario, pero que en general será quien tenga el poder de control y mando sobre la misma. En este caso específico de responsabilidad “hecho de las cosas” bien podría decirse que esta responsabilidad se encuentra atribuida al “empresario”, por la remisión que hace el artículo 2351 del Código Civil, a su artículo 2060.

#### **1.4. SÍNTESIS**

El régimen de la responsabilidad civil o por daños causados con la construcción de edificios puede resumirse en el siguiente cuadro:

	<b>Responsabilidad civil contractual por la construcción de edificios</b>	<b>Responsabilidad civil extracontractual por la construcción de edificios</b>
<b>Por la confección del edificio.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Disposición normativa: Artículo 2056</li> <li>● Institución de responsabilidad civil aplicable: Responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones de resultado.</li> <li>● Imputación: Con presunción de responsabilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Disposición normativa: Artículo 2356 #3</li> <li>● Institución de responsabilidad civil aplicable: Responsabilidad por el ejercicio de actividades peligrosas.</li> <li>● Imputación: Objetiva o con presunción de culpa no desvirtuable con la prueba de diligencia y cuidado.</li> </ul>
<b>En los 10 años siguientes a la entrega de la obra.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Disposición normativa: Artículo 2060 # 3</li> <li>● Institución de responsabilidad civil aplicable: Responsabilidad por el incumplimiento de deberes de garantía.</li> <li>● Imputación: Con presunción de responsabilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Disposición normativa: 2351 y 2060 # 3</li> <li>● Institución de responsabilidad civil aplicable: Responsabilidad por el “hecho de las cosas”.</li> <li>● Imputación: Con presunción de responsabilidad.</li> </ul>

## **2. RESPONSABILIDAD CIVIL O POR DAÑOS CAUSADOS POR LA RUINA DE UN EDIFICIO**

Con ocasión de la construcción de un edificio pueden causarse diversos daños y perjuicios que afecten a un sujeto en sus bienes materiales, inmateriales o en su integridad psicofísica y que a su vez repercuten o no en su esfera patrimonial o extrapatrimonial, sea porque se dañan construcciones vecinas, se retrasa la actividad, se lesionan sujetos o inclusive se les causa la muerte, generando todo tipo de perjuicios. Estos daños y perjuicios pueden provenir de la no entrega oportuna de la obra, de su confección incompleta, de la entrega imperfecta de sus

acabados o líneas vitales, de la peligrosidad que reporta el ejercicio de la construcción o de la ruina del edificio.

Como se advirtió en la introducción, este artículo pretende hacer un análisis de la atribución de responsabilidad entre los distintos agentes que intervienen en la construcción de edificios, específicamente de aquellos daños y perjuicios que surgen con ocasión su ruina. Lo anterior implica que el panorama expuesto de la responsabilidad civil o por daños con la construcción de edificios, se reduzca a la responsabilidad civil contractual impuesta por el artículo 2060, numeral 3 del Código Civil, y a la responsabilidad civil extracontractual atribuida por el artículo 2351 de esa misma codificación; responsabilidades que tienen como supuesto de hecho la ruina de un edificio, acaecida dentro 10 años siguientes a la entrega del mismo, por vicios en la construcción, en el suelo o en los materiales. La Corte Suprema de Justicia se pronunció frente al artículo 2351 en la sentencia del 5 de junio de 2009 (Magistrado Ponente Jaime Arrubla Paucar), excluyendo del supuesto las ruinas causadas por vicios en el suelo o los materiales. Pareciera que llega a esta conclusión con una interpretación excesivamente restrictiva de la disposición, olvidando la remisión al artículo 2060, que incluye los demás vicios.

Así, para ilustrar los conceptos que se usan reiteradamente en los supuestos de responsabilidad civil por la ruina de un edificio, es necesario acudir al artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto 282 del 2019 donde se definen.

Cuando se habla de la ruina de un edificio, se hace referencia el colapso total o parcial de su estructura, esto es, de aquel ensamble de elementos que le permite mantenerse en pie.

Desafortunadamente no se hace referencia a los daños que no afectan la integridad estructural del inmueble, pero hacen indeseable su habitabilidad (se piensa en falencias en las redes de agua o energía). La Ley de Ordenación de la Edificación española sí lo hace y establece términos de garantía distintos para unos y otros. Por su parte, cuando se hace referencia a la amenaza de ruina, el Decreto mencionado entiende que se trata de un conjunto de defectos o deterioros que afectan estructuralmente una construcción. Tamayo Jaramillo (2010) incluye en los supuestos de amenaza los desperfectos en los acabados, lo que pareciera ser una lectura desproporcionada del texto legal, que obligaría al constructor, durante una década, a reparar todo desgaste mínimo del inmueble, como si se despegaba una baldosa o se agrieta superficialmente uno de los muros.

Del Decreto 282 de 2019 es importante destacar que, sobre los vicios de la construcción se hace referencia a las fallas generadas en el proceso constructivo, esto es, de la construcción entendida como continente de labores y no como actividad propiamente dicha o contenida. Pero no solo eso, se hace referencia a los vicios de la construcción, además, como aquellas fallas generadas en los diseños o planos estructurales. Sobre los vicios en el suelo, el mencionado Decreto, incluye tanto las condiciones del suelo como las falencias en la construcción de los cimientos.

Finalmente, aunque el artículo define los vicios en los materiales como “fallas o defectos de los materiales utilizados en el proceso constructivo de la edificación”, una comprensión amplia del concepto de “materiales” entendida como los insumos necesarios para la construcción, podría incluir los demás diseños no estructurales, incluidos como vicios de la construcción, como diseños de redes, diseños arquitectónicos, entre otros.

Ahora, según la regla tercera del artículo 2060 del Código Civil, tratándose de vicios de construcción el “empresario” o “guardián” responde sin condicionamientos y por vicios en el suelo el edificador responde en aquellos casos en los cuales haya debido conocer del vicio en razón de su oficio. Por vicios de los materiales, según el artículo 2057 del Código Civil, al que remite inapropiadamente la regla tercera del artículo 2060 mencionada, el “empresario” o “guardián” responde sin condicionamientos si fue el quien suministró los materiales, pero si los suministró el propietario de la obra, responde si por su oficio haya debido conocer el vicio o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

En caso de vicios del suelo o de los materiales no suministrados por el “empresario” o “guardián”, que éste pueda argumentar que no estaba en posibilidad de conocer tales vicios, constituye un instrumento de exoneración de su responsabilidad. Ahora bien, aunque se puede pensar que el empresario de la construcción hoy, al ser un profesional, debería poder conocer todos los vicios en la construcción, en los materiales y en el suelo, debe recordarse lo mencionado en la introducción. Las distintas tareas del “arquitecto clásico” se han fragmentado en un conjunto de operadores cada día más especializados en subgrupos de actividades. Esto implica una relación inversamente proporcional entre sus conocimientos específicos y los conocimientos de los demás agentes, pues entre más especializados sean sus conocimientos en una determinada labor, menos conocimientos de las otras se tendrá. Así las cosas, como cada sujeto cumple un rol técnico específico, se sigue que cada uno estaría llamado a conocer y evitar un conjunto específico de vicios y no la globalidad de los mismos.

### **3. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS**

La construcción de edificios precisa de varias actividades o requerimientos. Solo a manera enunciativa puede decirse que toda construcción de edificios necesita tener un predio sobre el cual se edifique, estructurar o concebir el proyecto constructivo, estudiar el suelo donde se ha de edificar, diseñar el edificio (tanto a nivel general como cada uno de los diseños más específicos, como redes hidrosanitarias y de energía), obtener las licencias necesarias para desarrollar la construcción, construir propiamente o confeccionar la obra, liderar y administrar el proyecto constructivo, vigilar la ejecución de las obras de manera técnica y presupuestal, comercializar las unidades construidas si este es el objetivo de la construcción, financiar el proyecto, recaudar los recursos necesarios para la construcción, entre otras.

Construir es entonces una actividad económica no enteramente técnica, que comprende un género amplio de actividades que se desarrollan por fases o etapas, algunas sí estando relacionadas en la técnica. En primer lugar, en la fase o etapa preconstructiva, se desarrollan las actividades de adquisición del predio, estructuración del proyecto constructivo, estudio de suelos, diseño del edificio y obtención de las licencias. Las actividades de comercialización, financiación y recaudo de recursos, aunque no se presentan en toda edificación (depende de la finalidad de cada proyecto si estos son necesarios o no) también pueden entenderse contenidas en esta etapa, aunque eventualmente se extienden hasta la siguiente. En segundo lugar, en la fase o etapa constructiva, se desarrollan las actividades de construcción propiamente dichas, gerencia del proyecto y vigilancia la ejecución de las obras. En síntesis, construir será un amplio conjunto

de actividades, una fase o etapa del proceso y una actividad concreta o propiamente dicha perteneciente a la fase y género mencionados con la misma denominación.

Ahora, según la regla tercera del artículo 2060 del Código Civil, tratándose de vicios de construcción, el “empresario” o “guardián” responde sin condicionamientos y por vicios en el suelo en aquellos casos en los cuales haya debido conocerlos en razón de su oficio. Por vicios de los materiales, según el artículo 2057 del Código Civil, al que remite inapropiadamente la regla tercera del artículo 2060, el “empresario” o “guardián” responde sin condicionamientos si fue él quien suministró los materiales, pero si los suministró el propietario de la obra, responde si por su oficio haya debido conocer el vicio o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

Como ya se mencionó, en Colombia la responsabilidad civil o por daños y perjuicios que surgen con ocasión de la ruina de un edificio se encuentra normativamente atribuida al “empresario”, expresión que utiliza el artículo 2060 del Código Civil para referirse al sujeto a quien se encarga la construcción del edificio, y el “guardián”, expresión que utiliza la jurisprudencia y la doctrina para referirse a la posición que ocupa una persona como custodio de una cosa o una actividad y que por lo tanto lo hace responsable de los daños que estas cosas o actividades causen. La posición de “guardián” permite imputar responsabilidad en los supuestos de responsabilidad por el “hecho de las cosas” y por actividades peligrosas, en este caso la construcción.

Normativamente, algunas leyes, como la Ley 400 de 1997, han definido el rol de algunos agentes que intervienen en la construcción. Sin embargo, estas definiciones *per sé*, no se asocian a los conceptos de “empresario” o “guardián”, a quiénes les son atribuibles los daños causados con la

construcción de edificios. No se presenta el mismo problema, por ejemplo, en España, donde se define (en la Ley 38 de 1999) exactamente quienes son los distintos agentes que intervienen en el proceso constructivo y se definen responsabilidades particulares a cada uno. El artículo 17 de la mencionada Ley dispone que esta responsabilidad se atribuye de forma individual a cada agente en atención a su rol y deberes asociados, salvo que no se acredite debidamente la culpa determinante de uno de los actores, caso en el cual todos pueden ser llamados a responder de manera solidaria.

De otro lado, es importante señalar que la edificación no es una actividad exclusivamente técnica de arquitectura o ingeniería. Hoy la construcción involucra por lo menos actividades como la estructuración de proyectos, gerencia, administración de recursos, comercialización, financiación, entre otros. Estas últimas actividades por su parte, no se encuentran asociadas normativamente a la construcción de edificios y bien podrían encajar dentro de los conceptos de “empresario” o “guardián”.

Ante este panorama, se hará un intento por definir los agentes más relevantes que intervienen en la edificación, en primer lugar acudiendo a referencias normativas colombianas y en caso de no encontrarse definiciones para algunos de ellos, se hará remisión a referencias de derecho comparado, doctrina o concepción práctica de estos agentes.

La Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008, en su artículo 4 definió los conceptos de constructor, diseñador arquitectónico, diseñador de elementos no estructurales, diseñador

estructural, ingeniero geotecnista, interventor, propietario, revisor de los diseños y supervisor técnico, así:

*ARTÍCULO 4o. DEFINICIONES. Para los efectos de esta ley se entiende por:*

*[...]*

*9. Constructor. Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación.*

*[...]*

*11. Diseñador arquitectónico. Es el arquitecto bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos de la edificación y quien los firma o rotula.*

*12. Diseñador de los elementos no estructurales. Es el profesional, facultado para ese fin, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos de los elementos no estructurales de la edificación y quien los firma o rotula.*

*13. Diseñador estructural. Es el ingeniero civil, facultado para ese fin, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos estructurales de la edificación, y quien los firma o rotula.*

*[...]*

*22. Ingeniero geotecnista. Es el ingeniero civil, quien firma el estudio geotécnico y bajo cuya responsabilidad se realizan los estudios geotécnicos o de suelos, por medio de los cuales se fijan los parámetros de diseño de la cimentación, los efectos de ampliación de la onda sísmica causados por el tipo y estratificación del suelo subyacente a la edificación, y la definición de los parámetros del suelo que se deben utilizar en la evaluación de los efectos de interacción suelo-estructura.*

[...]

24. *Interventor. Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e Ingeniería, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.*

[...]

31. *Propietario. Es la persona, natural o jurídica, dueña del predio, a nombre de la cual se expide la licencia de construcción y quien contrata los diferentes profesionales que intervienen en el diseño, la construcción y la supervisión técnica de la estructura de la edificación y de los elementos no estructurales contemplados por esta ley y sus reglamentos.*

32. *Revisor de los diseños. Es el ingeniero civil diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, que tiene la responsabilidad de revisar los diseños estructurales y estudios geotécnicos; o el arquitecto o ingeniero civil o mecánico que revisa los diseños de elementos no estructurales, para constatar que la edificación propuesta cumple con los requisitos exigidos por esta ley y sus reglamentos.*

[...]

38. *Supervisión técnica. Se entiende por supervisión técnica la verificación de la sujeción de la construcción de la estructura de la edificación a los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador estructural. Así mismo, que los elementos no estructurales se construyan siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizadas por*

*el diseñador de los elementos no estructurales, de acuerdo con el grado de desempeño sísmico requerido.*

*La supervisión técnica puede ser realizada por el interventor, cuando a voluntad del propietario se contrate una interventoría de la construcción.*

*[...]*

*41. Supervisor técnico. Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se realiza la supervisión técnica. Parte de las labores de supervisión puede ser delegada por el supervisor en personal técnico auxiliar, el cual trabajará bajo su dirección y su responsabilidad. La Supervisión técnica puede ser realizada por el mismo profesional que efectúa la interventoría.*

Los conceptos de promotor y gerente de construcción no se encuentran definidos normativamente, pero sus roles tienen una definición según la práctica de la construcción, en el derecho comparado o proveniente de la doctrina.

El promotor de la construcción es el profesional que estructura el proyecto, que en ocasiones convoca a los demás profesionales y finalmente se encarga de realizar los trámites de expedición de licencias necesarias para la edificación. En España, la Ley de Ordenación de la Edificación define en su artículo 9 al promotor como aquel que impulsa y financia (con recursos propios o ajenos) proyectos de construcción destinados a ser enajenados a terceros. Sus obligaciones incluyen ser el titular del predio donde se realizará la construcción, entregar al constructor y los adquirentes la documentación referida a la obra, contratar el conjunto de seguros requerido para

el desarrollo de la obra y obtener las licencias necesarias. Esto da cuenta que, en España, el rol de promotor es usualmente asumido por el propietario de la obra.

Por su parte, el gerente de la construcción es la persona que se encarga de administrar cada una de las etapas de la construcción. Del Arco y Pons (1980) lo definen como “el profesional o empresario que asume la tarea de coordinar las operaciones de la construcción con las personas interesadas en ello” (pg. 158)

Para tal efecto el gerente es quien lleva la representación legal del proyecto, aprueba los presupuestos, busca las fuentes de financiación, publicita la obra, coordina los trámites necesarios para la construcción, adjudica cada uno de los contratos al interior de la construcción, como los estudios de la obra, la interventoría, los suministros de materiales, entre otras funciones. El gerente del proyecto es el verdadero cerebro del proyecto inmobiliario, pues sus funciones son “de dirección y manejo” (Del Arco y Pons, 1980, pg. 42).

Algunos autores, como Tamayo Jaramillo (2010) asocian los conceptos de promotor y gerente de construcción a un solo rol del proceso de construcción, pero, como se explicó, se trata de actividades distintas. Otra cosa es que, en ocasiones, en la práctica de la construcción, las actividades de promoción y gerencia las haga un solo sujeto que acumula ambas tareas.

Otro agente importante de la construcción son los financiadores. Un proyecto de construcción puede tener varios esquemas de financiación donde no siempre se vea tan clara esta figura, de allí que sea importante explicar los esquemas de financiación más básicos, que valga la pena

señalar, no son excluyentes, sino que por el contrario, dada la necesidad de inyección de recursos que tiene un proyecto constructivo, estos esquemas suelen ser combinados y complejizados.

El primer esquema de financiación es, lógicamente, la financiación con recursos propios, donde los socios del proyecto o el propietario de la obra aportan el capital necesario para la construcción del edificio. En estos casos el rol de los financiadores y del propietario de la obra, al que se refieren las definiciones del artículo 4 de la Ley 400 de 1997, se funden en un solo sujeto o sujetos, y no suele hablarse de recursos provenientes de financiamiento, sino de aportes de capital. Estos son, por regla general, casos en los cuales inversionistas de capital disponen su dinero para obtener un retorno con las ventas de la construcción o con la explotación económica de la misma. Con frecuencia ocurre que los socios del proyecto o propietarios de la obra sean a su vez profesionales de la misma (no necesariamente todos los profesionales del proyecto), en cuyo caso habrá que diferenciar sus roles, pues de un lado son los acreedores de la confección de la obra (de la cual esperan recibir una rentabilidad financiera por el capital dispuesto en favor del proyecto) y de otro lado son, con los demás profesionales del proyecto, deudores por la confección de la obra (por lo cual están llamados a responder por su función, pero también por lo cual reciben unos honorarios). Esta es la calidad que Barrientos Gómez (1997), Tamayo Jaramillo (2010), Del Arco y Pons (1980) denominan constructor-vendedor.

El segundo esquema de financiación de un proyecto de construcción es un esquema de financiamiento externo, que se da a través de instituciones financieras que ofrecen productos de crédito para la construcción, conocidos comúnmente como “crédito constructor”. La revista En Obra (2015) catalogó a esta opción como la principal fuente de financiación proyectos de

construcción, en atención a sus tasas de interés favorables. La Superintendencia Financiera (2014) en el artículo 1.13, del Capítulo IV del primer Título de su Parte II de la Circular Básica Jurídica, señala como característica del “crédito constructor” que este debe ser subrogado al adquirente de la unidad construida, de tal manera que en una sola operación se formalice el mutuo debidamente aprobado al subrogatario. Así mismo la hipoteca sobre el bien financiado en forma individual y el levantamiento de la hipoteca de mayor extensión concedida al empresario de la construcción podrá hacerse en una sola operación. De esta forma, en el acto de transferencia de las unidades construidas, el constructor se libera de parte de su obligación crediticia y de la garantía real que a esta acompañaba. En este esquema de financiación puede verse al financiador como un agente más que interviene en la construcción, pero que no se funde con el propietario de la obra, ni es a su vez profesional del proyecto.

Por último, están los esquemas de financiación a través de la comercialización de las unidades construidas, donde son los aportes de los futuros adquirentes o beneficiarios de la construcción, los recursos que permiten impulsar la construcción. En este tercer esquema, financiador y beneficiario de la construcción se funden en un solo sujeto o sujetos, y aunque pudiera decirse que estos beneficiarios de la construcción son los propietarios de la obra, su vínculo con el proyecto es, por el contrario, el de acreedores de los propietarios de la transferencia de las unidades construidas. Pues bien, para que este último esquema de financiación funcione de manera eficiente, entran al escenario de los proyectos de construcción dos agentes o intervinientes más los comercializadores y las sociedades fiduciarias.

El comercializador es quien pone en contacto a los propietarios del proyecto con los adquirentes. Se trata de un intermediario especializado entre los propietarios del proyecto y los beneficiarios de las unidades construidas. Es el profesional bajo cuya responsabilidad se realiza toda la negociación para la adquisición de la construcción, y por lo tanto le son propios los deberes de información y consejo, derivados de la buena fe que se impone en actuar del período precontractual. “Al constructor-vendedor lo que le interesa, es un mediador que facilite las operaciones de ventas, al objeto de cubrir la financiación al máximo con las aportaciones de los compradores, y no un vigilante celoso que lleve su control” (Del Arco y Pons, 1980, pg. 158).

De otro lado están las sociedades fiduciarias que, según el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, son sociedades de servicios financieros autorizadas para celebrar, en calidad de fiduciaria, contratos de fiducia mercantil, por virtud de los cuales un sujeto (o sujetos) llamado fiduciante, le transfiere a aquella unos bienes con los cuales se constituye un patrimonio autónomo llamado fideicomiso, que la sociedad fiduciaria se obliga a administrar para cumplir una finalidad en provecho de los fiduciantes o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. Rodríguez Azurero (2005) define los negocios de fiducia mercantil como aquellos donde “se transfieren uno o más bienes a una persona, con el encargo de que los administre o enajene y que, con el producto de su actividad cumpla una finalidad establecida por el constituyente” (pg. 182), que beneficia al mismo constituyente o a un tercero. Según Baena Cárdenas (2017) la fiducia mercantil se da en tres etapas, la primera asegura la viabilidad del proyecto, la segunda es la ejecución de la obra, y la última la liquidación. También aclara que, dependiendo de la modalidad de la fiducia, cambiará el grado de control que tiene la sociedad fiduciaria sobre el proyecto, existiendo casos donde únicamente

administra los recursos, y otros donde está encargada de contratar directamente a los profesionales del proyecto de construcción.

Específicamente en el desarrollo de proyectos de construcción, los sujetos que actúen como fiduciantes son los propietarios del proyecto y como beneficiarios los adquirentes de las unidades construidas y eventualmente el dueño del lote en el que se va a edificar, en aquellos casos en los cuales el dueño del lote no es socio del proyecto o no hubo una compraventa “en firme” del lote.

Ahora, en los proyectos de construcción de edificios, los fideicomisos se crean con distintas finalidades, entre ellas, la de transferir el lote donde se va a desarrollar el proyecto de construcción, con la instrucción de pagar el precio a su propietario. Estos fideicomisos suelen denominarse “de parqueo”, cuya función es asegurar a los propietarios del proyecto que el lote no será enajenado o gravado y al dueño del lote de que le pagarán el precio con los ingresos que tenga el fideicomiso, pero que en caso de frustrarse el proyecto, su inmueble le será restituido. Otra finalidad que se le atribuye a los fideicomisos en los proyectos inmobiliarios es recaudar los recursos de los beneficiarios de las unidades construidas mientras se cumplen las condiciones que dan viabilidad al proyecto (básicamente viabilidad técnica, jurídica y financiera). Estos fideicomisos suelen llamarse “de preventas”, cuya función es dar tranquilidad a los beneficiarios que sus recursos no se van a invertir en obra hasta que el proyecto sea viable y a los propietarios del proyecto de que tienen una masa de adquirentes cautivos para financiarlo. Finalmente, existen fideicomisos cuya finalidad es administrar todos los recursos del proyecto una vez sea viable. Esto comprende los recursos que provienen del capital de los socios, otros bienes que son fideicomitados como el lote, los recursos de los beneficiarios de la construcción y los recursos del

“crédito constructor”. Estos fideicomisos se conocen con el nombre de “administración y pagos” y permiten celebrar todos los contratos con los profesionales a través del fideicomiso, que la licencia de construcción esté a nombre de este, pagar el lote como se haya pactado, transferir las unidades construidas a los beneficiarios y repartir las utilidades que deje el proyecto a los socios propietarios del proyecto.

#### **4. QUIÉN RESPONDE POR LOS DAÑOS CAUSADOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS**

Se ha dicho hasta ahora que el responsable por daños y perjuicios que surgen con ocasión de la ruina de un edificio es “empresario” o “guardián” de la construcción, pero ¿quién es este “empresario” o “guardián”?

La pregunta que da lugar a este escrito surge de una intuición según la cual el concepto de “empresario” o “guardián” de la construcción no puede reducirse exclusivamente al rol del constructor, aunque este sí encaje dentro del concepto. La manera como actualmente se distribuyen las tareas en la construcción de edificios, la atribución de responsabilidades técnicas entre los distintos agentes y el poder de determinación sobre la estabilidad del proyecto constructivo, pareciera dar lugar a una comprensión más amplia del concepto de “empresario” o “guardián”.

Más que querer desbalancear el sistema de incentivos y desincentivos que ofrece la actividad de la construcción, imputando responsabilidades en favor de las víctimas, este cuestionamiento,

pretende, además de hacer un ejercicio académico honesto, advertir a otros agentes distintos del constructor para que administren los riesgos que se asumen con la edificación, toda vez que se ha podido evidenciar en el acompañamiento profesional a los proyectos de construcción, que el único sujeto en cuyo favor se suelen administrar los riesgos es el constructor.

Pues bien, partir de lo dicho hasta ahora, corresponde determinar a continuación, quiénes, entre los distintos agentes de la construcción definidos, encajan dentro de los conceptos de “empresario” o “guardián” y por lo tanto son los llamados a responder por los daños y perjuicios causados por la ruina de un edificio. Con todo, teniendo en cuenta que en Colombia no existe una determinación normativa (legal o jurisprudencial) de los conceptos de “empresario” o “guardián”, se hará propuesta de atribución para estas categorías, a partir de una reconstrucción normativa de algunas disposiciones en materia de construcción, la remisión a regulaciones de otros países que afrontan el problema jurídico planteado y la referencia a alguna doctrina.

#### **4.1 QUIÉN ES EL “EMPRESARIO” O “GUARDIÁN” DE LA EDIFICACIÓN**

El factor común de atribución de responsabilidad por daños y perjuicios al “empresario” o “guardián” de la construcción, según la regla tercera del artículo 2060 del Código Civil (que integra también la responsabilidad prescrita en el artículo 2351 de la misma codificación), es la ruina o amenaza de esta, total o parcial, dentro de los 10 años siguientes a la entrega de la obra, por vicios en la construcción, en los materiales o en el suelo, estos dos últimos en caso de que el edificador los haya debido conocer.

Pues bien, si las distintas tareas del “arquitecto clásico” se han fragmentado en un conjunto de operadores cada día más especializados en actividades específicas, es posible entender que el concepto de “empresario” o “guardián” es fragmentario, esto es, es divisible y atribuible, en atención a las distintas tareas realizadas por cada uno de estos operadores, los deberes que le son propios y los vicios que deben evitar en relación con sus aportes al proceso constructivo. En efecto, la Ley 400 de 1997, en su artículo 5, refiriéndose al régimen de responsabilidad en el diseño y construcción dispone que “[p]ara efectos de la asignación de las responsabilidades correspondientes, deben consultarse las definiciones de constructor, diseñador arquitectónico, diseñador estructural, diseñador de los elementos no estructurales, ingeniero geotecnista, revisor de los diseños, propietario, interventor y supervisor técnico (...)”, establecidas en el artículo 4 de esa Ley.

Frente a los vicios de la construcción, como se dijo, el Decreto 282 de 2019 establece que son aquellas fallas generadas en los diseños o planos estructurales y en la construcción como proceso. Lo anterior implica que, respecto de los diseños o planos estructurales, podría atribuirse el estatus de “empresario” o “guardián” tanto al diseñador estructural como el revisor de los diseños estructurales, según las definiciones transcritas del artículo 4 de la Ley 400 de 1997, donde se les responsabiliza de estos, pero también por lo dispuesto expresamente en el artículo 6 de la misma Ley.

Respecto de la construcción como proceso, es claro que el constructor participa de este, con la actividad propiamente dicha y por lo tanto le corresponde el estatus de “empresario” o “guardián”. Ahora bien, el concepto de constructor es, también, una categoría imprecisa o vaga

que hace referencia a un grupo de profesionales o trabajadores que confeccionan materialmente la construcción, desde su cimentación, columnas, muros y fachadas, hasta sus acabados y redes vitales. Normalmente el estatus de constructor se asocia a quién aparecerá así referido en la licencia de construcción. Lo anterior, si bien hace presumir el estatus de constructor para quien aparezca así referido en esta, y en los casos de construcción de vivienda lo haga responsable como constructor (numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016), no es óbice para atribuir este estatus a todo aquel que forma parte de la confección de la obra, desde sus cimientos hasta sus acabados. Mientras que para los primeros esta condición se presume, para los otros debe probarse. Otra cosa muy distinta es que la confección de ciertos elementos de un edificio no comprometa la estabilidad de la obra y por lo tanto, el solo estatus de constructor para ciertos profesionales no los haga responsables por la ruina.

Dicho esto, si la construcción se enuncia como proceso y no como actividad, cuando se hace referencia a los vicios de la construcción, bien podría hablarse también de los roles del promotor, gerente, interventor y supervisor técnico, como garantes de los vicios de la construcción y por lo tanto asimilables dentro del concepto de “empresario” o “guardián”, por las siguientes razones:

- El artículo 4 de la Ley 400 de 1997 entiende que es profesional en construcción el “profesional de nivel universitario cuya formación académica lo habilita para (...) materializar la construcción”. Esto es, la Ley 400 también amplía el espectro de la construcción de actividad propiamente dicha, para incluir actividades distintas que hacen parte del proceso o fase de construcción incluyendo fases anteriores.

- Concretamente, cuando el párrafo primero del artículo 4 de la Ley 400 de 1997 establece que se entiende por profesional en construcción en arquitectura e ingeniería:

al profesional de nivel universitario cuya formación académica lo habilita para (...) [g]estionar, planear, organizar, ejecutar, administrar, (...) los diferentes procesos constructivos (...) Celebrar contratos públicos o privados cuyo, objeto sea la materialización, gestión, planeación, organización, administración o control de proyectos arquitectónicos o civiles (...) [y] [g]erencia[r] de proyectos de construcción, programación de obras y proyectos, y elaboración y control de presupuestos de construcción

Esta distinción legal hace posible pensar la atribución del estatus de “empresario” o “guardián” al gerente, por ser estas sus tareas al interior del proceso constructivo.

Doctrinantes como Barrientos Gómez (1997) y Tamayo Jaramillo (2010) también han considerado al gerente del proyecto como un “empresario” que puede ser llamado a responder. La primera lo hace de forma directa, mientras que el segundo, como se dijo anteriormente, funde en un solo cargo al gerente y al promotor, afirmando que “debe considerarse como un constructor y, en consecuencia, le son aplicables los artículos 2060 y 2351 del Código Civil” (2010, pg. 1381).

- Pero, además, el gerente del proyecto es quien tiene el poder de control y dirección sobre el mismo. Como se dijo, el gerente es el cerebro director de lo que se hace o no se hace dentro del proyecto, potestad que le impone una serie de responsabilidades de cara a la ejecución

adecuada de la construcción, entre ellas que la misma no padezca vicios que afecten su estabilidad.

- Así mismo, si la disposición mencionada de la Ley 400 de 1997, entiende por profesional en construcción en arquitectura e ingeniería “al profesional de nivel universitario cuya formación académica lo habilita para (...) [r]ealizar estudios, trámites y expedición de licencias de urbanismo y construcción de proyectos que hayan sido previamente calculados y diseñados por ingenieros civiles o arquitectos respectivamente”, igual análisis puede hacerse respecto del promotor y atribuir el estatus de “empresario” o “guardián”, al corresponderle a éste las tareas mencionadas.
- Respecto del interventor y el supervisor técnico, la Ley 400 de 1997 en su artículo 4, expresamente los hace responsables de verificar que el proceso constructivo se adelante de acuerdo con todos los parámetros técnicos y las especificaciones realizadas por los diseñadores, en especial del revisor estructural. Esto es, al interventor y el supervisor técnico les corresponde hacer el control de la edificación desde el punto de vista estructural, labor que garantiza que un edificio, debidamente diseñado en su aspecto estructural, no se arruine o amenace ruina. Lo anterior implica que, frente a los daños y perjuicios causados por la ruina de un edificio, pueda atribuirse el estatus de “empresario” o “guardián” al interventor y el supervisor técnico. Aquí debe reiterarse la forma como se entiende el término “garantía” en este escrito.

Frente a los vicios del suelo, el mencionado Decreto 282 de 2019 incluye en ellos tanto las condiciones del suelo como las falencias en la construcción de los cimientos. Lo anterior implica que, respecto condiciones del suelo, cuyos vicios pudieron advertirse en su estudio, podría atribuirse el estatus de “empresario” o “guardián” al ingeniero geotecnista, por ser el responsable de este, según las definiciones transcritas del artículo 4 de la Ley 400 de 1997. Con todo, como en los vicios del suelo se incluyen también las falencias en la construcción de los cimientos, y quien se encarga de esta tarea es el constructor, también por los vicios del suelo puede atribuírsele el estatus de “empresario” o “guardián”, con la advertencia que se hizo anteriormente, de que al hablar del constructor no necesariamente se hace referencia a una sola persona.

En atención a los vicios de los materiales, también podría atribuirse el estatus de “empresario” o “guardián” al gerente, por ser este en principio el encargado de contratar y adquirir para el proyecto los materiales de construcción, y al constructor por ser en ocasiones quien se encarga de la adquisición de los materiales. Ahora bien, si se acoge una comprensión amplia del concepto de “materiales”, entendida como los insumos necesarios para la construcción, podría extenderse también el estatus de “empresario” o “guardián” a los diseñadores de elementos no estructurales, como diseñador de redes (sean, como ya se mencionó, hidráulicas, hidrosanitarias, de energía, aire acondicionado, u otras), si la ruina o amenaza de ruina, total o parcial, proviene de sus diseños aun cuando no estructurales. Según Tamayo Jaramillo (2010), el artículo 1792-1 del Código Civil francés hace responsable por la ruina de un edificio, durante los 10 años siguientes a la obra, al proveedor de los materiales incorporados en ella. Respetuosamente, debe corregirse planeamiento del doctrinante, porque el artículo citado no da a entender esto en ninguna de las

atribuciones que hace. En España, pareciera que los suministradores de productos se consideran agentes que intervienen en la construcción (que son responsables por los daños causados, según el artículo 17 de la Ley de Ordenación en la Edificación), porque las definiciones de quienes se consideran suministradores y sus responsabilidades se encuentran en el capítulo de “Agentes de la edificación”, por lo que se asume que ellos también están llamados a indemnizar los perjuicios que resulten de la edificación en ese país.

Esta visión fragmentaria del “empresario” o “guardián”, en atención a las distintas tareas realizadas por cada uno de los agentes que intervienen en la construcción, a efectos de hacerles atribuible la responsabilidad contractual y extracontractual por los daños y perjuicios causados con ocasión de la ruina de un edificio, es reconocida en algunas legislaciones (a manera de ejemplo el artículo 1792-1 del Código Civil francés responsabiliza a toda persona que realiza una misión asimilable a la de un contratista de obras y el artículo 17 de la Ley 38 de 1999 española que extiende la responsabilidad a todas las personas que “intervienen en el proceso de la edificación”).

Ahora bien, con frecuencia suele pensarse en los comercializadores o las sociedades fiduciarias como responsables por los daños y perjuicios causados por la ruina de un edificio. Lo anterior se da en atención a que suelen ser estos sujetos las caras visibles para los beneficiarios de la construcción. No obstante, estos agentes en nada intervienen durante el proceso constructivo y no se les atribuye normativamente ninguna garantía por los vicios de la construcción, del suelo o de los materiales que pudiera ocasionar la ruina de un edificio. El artículo 2.2.6.7.1.1.3. del Decreto 282 de 2019 excluye expresamente la responsabilidad de las fiduciarias cuando estas

actúan como “vehículo receptor de los activos”. Ahora bien, lo anterior no significa que los comercializadores o las sociedades fiduciarias no puedan llegar a responder por daños relacionados con el desarrollo de un proyecto de construcción. Como se dijo, a los comercializadores le son atribuibles los deberes de información y consejo propios del período precontractual a la adquisición de las unidades construidas, deberes que desatendidos y causalmente atados a un daño, pueden dar lugar a la atribución de responsabilidad a los mencionados comercializadores, por ejemplo, al crear publicidad que conocen ser falsa y engañosa, encaminada a manipular la voluntad de los adquirentes, según la sentencia del 13 de diciembre de 2001 (Magistrado Ponente Manuel Ardila Velásquez). Igualmente, con ocasión de la construcción de un proyecto, una sociedad fiduciaria puede desatender obligaciones o deberes que les atribuye el contrato de fiducia mercantil y el ordenamiento jurídico. Solo a manera de ejemplo, es posible que una fiduciaria no haga las reservas necesarias para cumplir con las obligaciones del fideicomiso, genere con ello que éste entre en *default* (estado del fideicomiso cuando se queda sin los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones adquiridas) y como consecuencia de ello no se pueda adelantar el proyecto de construcción, caso en el cual se podrá imputar responsabilidad, no en su calidad de vocera del fideicomiso, sino en su calidad de profesional, para que repare los daños que cause con cargo a su propio patrimonio.

Frente a los financiadores bajo el esquema de recursos propios, esto es, cuando se funden con la calidad de propietarios del proyecto y lo venden, la sentencia del 5 de junio de 2009 (Magistrado Ponente Jaime Arrubla Paucar) aclaró que sus relaciones con los compradores siguen siendo cubiertas por la garantía decenal del numeral 3 del artículo 2060, de lo que se sigue que están obligados a la indemnización en este aludida, posición reiterada en la sentencia del 7 de octubre

de 2016 (Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez). En igual sentido la doctrina así les imputa responsabilidad, por ejemplo, Tamayo Jaramillo (2010) menciona que “[c]uando el vendedor directamente se encarga de la construcción de las obras vendidas, su responsabilidad no se rige por el contrato de compraventa, sino por la derivada del contrato de construcción” (pg. 1394), razón por la cual se les exige la garantía decenal, conclusión idéntica a la de Barrientos Gómez (1997). El derecho comparado hace una atribución similar, en el artículo 1646-1 del Código Civil francés, donde el vendedor adquiere las obligaciones que tienen arquitectos, empresarios y otros, consagradas en los artículos 1792, 1792-1, 1792-2 y 1792-3 del mismo. Ahora, frente a financiadores externos, no resulta extraño pensar que podría serles atribuido el estatus de “empresario” o “guardián” y por lo tanto hacerlos responsables por los daños y perjuicios causados con la ruina de un edificio, dada la injerencia en el control y dirección que en ocasiones tienen en los procesos de construcción, casi a la manera de co-gerenciamiento. Lo anterior, como explica el Banco Asiático de Desarrollo et al. (2016), se hace evidente en esquemas de financiación estructurados mediante la técnica de *project finance*, donde los financiadores externos, al tener como garantía de su crédito el proyecto de construcción mismo, hacen una supervisión de la gobernanza y desempeño del proyecto como responsabilidad inherente a esta técnica de financiación.

Por último, si una atribución directa al estatus de “empresario” existe para la responsabilidad civil por ruina de un edificio, es la consagrada en el artículo 2061 del Código Civil para el arquitecto. Valga reiterar que el concepto actual que se tiene en Colombia de “arquitecto” difiere del que se utiliza en otros lugares o momentos. Mientras que en Colombia actualmente el profesional en arquitectura es el diseñador formal de un edificio, en otros lugares o momentos, el

arquitecto es el jefe de la obra, quien se encargaba de todas las etapas de esta. Del Arco y Pons (1980), españoles, dicen que el “contrato de arquitecto” (pg. 125) puede tener distintos matices dependiendo de la labor que este realice, sea el estudio y redacción de la obra, la dirección de la construcción y otros, lo que da cuenta de la multitud de tareas que se asigna al arquitecto en otras culturas.

Si se interpreta histórica y globalmente el concepto de arquitecto, la extensión de responsabilidad del “empresario” al arquitecto resulta razonable, toda vez que éste era (o es en otros lugares) quien se encargaba de “proyectar, dirigir, y vigilar la ejecución de las obras” (Del Arco y Pons, 1980, pg. 151), haciendo entre estas labores las que hoy conocemos entonces como de arquitecto, pero también las que conocemos como promoción, gerencia, interventoría, entre otros. No obstante, si se interpreta legalmente el concepto de arquitecto a partir de la definición transcrita del artículo 4 de la Ley 400 de 1997, no hay razón para que responda de conformidad con el artículo 2060, en consideración a que la Ley mencionada no le atribuye una responsabilidad en el diseño estructural de la obra, la confección de sus cimientos y demás elementos estructurales.

Para terminar, debe aclararse que, el hecho de que se afirme que una multitud de actores puedan ser denominados “empresario” o “guardián”, no implica que todos ellos sean llamados a responder por todos los daños, sino que esta responsabilidad debe individualizarse, teniendo en cuenta la parte de la obra que cada uno desarrolla.

#### **4.2 CÓMO IMPUTAR RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS POR LA RUINA DE UN EDIFICIO AL “EMPRESARIO” O “GUARDIÁN”**

Aunque se ha dicho que la responsabilidad por daños y perjuicios del “empresario” o “guardián”, que se causen por la ruina de un edificio, dentro de los 10 años siguientes a la entrega de la obra, puede ser contractual o extracontractual, ciertamente debe advertirse que esta visión ampliada del concepto de “empresario” puede presentar inconvenientes al momento de pretender imputar la mencionada responsabilidad contractual. Lo anterior, en atención a dos talanqueras propias del derecho de contratos: su integración normativa y la legitimación para pretenderla. No obstante lo anterior, se presentarán unas propuestas que permiten superar estas talanqueras y, de resultar insatisfactorias, se ofrecerá otra vía de imputación posible que permita mantener esta visión ampliada de los conceptos de “empresario” y “guardián”.

En primer lugar, es preciso aclarar que los contratos a través de los cuales se vinculan los distintos agentes que intervienen en la edificación, no son propiamente los contratos de construcción a los que se ha hecho referencia previamente, sino que se trata de contratos innominados, de arrendamiento para la confección de una obra material, como la realización de los diseños o estudio de suelos, o contratos de arrendamiento de servicios inmateriales para la gerencia del proyecto, interventoría, entre otros. La pregunta que surge es si estos contratos obligan a la “garantía decenal” prescrita en la regla tercera del artículo 2060 del Código Civil.

Para superar esta primera talanquera, es posible afirmar que los contratos distintos al de construcción, integran a su “regla contractual”, además de su objeto (promover, diseñar, gerenciar, supervisar), un deber *propter rem* o asociado al edificio, pues este ha de existir con independencia del título contractual que le sirva de fuente. En este sentido la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 5 de junio de 2009 (Magistrado Ponente Jaime Arrubla Paucar), señaló, refiriéndose a la “garantía decenal” que “se trata de una garantía indisoluble y temporalmente ligada al edificio (...) [pues] por razones de seguridad se exige que los edificios se construyan con la estabilidad, solidez y la firmeza suficientes para evitar su ruina”. Así mismo, algunas legislaciones extranjeras también lo hacen, otorgando el derecho al titular del bien, con independencia del vínculo contractual del cual lo obtenga, a manera de ejemplo puede verse el artículo 1792 del Código Civil francés, el artículo 1669 del Código Civil de Italia, el artículo 17 de la Ley de Organización en la Edificación española y el artículo 743 del Código Civil boliviano.

Superado el primer obstáculo, se impone uno distinto desde el punto de vista de la legitimación que plantea el efecto relativo de los contratos, al preguntarse cómo podría extenderse una imputación de responsabilidad contractual a cada uno de esos agentes, considerados empresarios, por parte del beneficiario de la construcción. El anterior problema parte de que los beneficiarios de la construcción no son quienes celebran los contratos con los profesionales de la obra, sino que estos contratos son celebrados por el propietario del proyecto, el promotor, el gerente o el constructor administrador delegado, actuando en nombre del dueño del proyecto, el fideicomiso o una sociedad proyecto o “SPV” (*Special Purpose Vehicle*). Un ejemplo puede aclarar este tema: Un beneficiario de la construcción suele adquirir una unidad inmobiliaria a través de uno

de tres posibles relacionamientos contractuales: con el propietario de la obra (actuando de manera directa o representado por el comercializador, el gerente o cualquier otro miembro del grupo profesional), con un fideicomiso o con una sociedad proyecto, quienes a su vez contratan con cada uno de los profesionales que intervienen en la construcción. Pues bien, véase cómo en caso de ruina de un edificio, atribuible a un vicio del suelo, por ejemplo, el beneficiario de la construcción no estaría legitimado, en principio, para imputar una responsabilidad civil o por daños contractual al ingeniero geotecnista, toda vez que entre ellos no existe un vínculo contractual.

Esta última talanquera es mucho más compleja de superar porque se trata de casos en los cuales el beneficiario de la construcción es acreedor contractual de una persona que su vez es acreedor contractual del profesional de la construcción, enmarcado dentro del estatus de “empresario” o “guardián”, deudor de la obligación de reparar los daños que la ruina causó.

Una alternativa desde el derecho sustancial es que el beneficiario de la construcción se valga de los planteamientos propios de los grupos de contratos por coligación, con miras a alcanzar una imputación legítima de responsabilidad a quienes se ha dicho podrían encajar dentro del estatus de “empresario” o “guardián”, aunque no se tenga una relación contractual directa con ellos. Sobre los grupos de contratos por coligación puede referirse las sentencias del 31 de mayo de 1938. (Magistrado Ponente Juan Francisco Mújica), del 6 de octubre de 1999 (Magistrado Ponente. Silvio Fernando Trejos Bueno), del 25 de septiembre de 2007 (Magistrado Ponente. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo), del 15 de noviembre de 2017 (Magistrado Ponente. Álvaro Fernando García Restrepo), Sentencia de tutela del 18 de mayo de 2018 (Magistrado Ponente.

Ariel Salazar Ramírez) y del 19 de diciembre de 2018 (Magistrado Ponente. Luis Alonso Rico Puerta), o la doctrina, como López Frías (1992) que se ha referido al tema, específicamente con ocasión de la edificación. Lo que allí se plantea podría permitir la comunicabilidad entre el beneficiario del edificio y el “empresario” o “guardián”, por existir entre ellos un grupo de contratos para una única operación económica, de manera que, solo el conjunto de ellos, debidamente ejecutados, conduce a la obtención del objetivo perseguido que es la edificación.

Otra alternativa desde el derecho procesal, es que el beneficiario de la construcción demande a su deudor contractual, que sería el propietario de la obra, el fideicomiso o la sociedad proyecto, y llame en garantía con la demanda, en los términos del artículo 63 del Código General del Proceso, al “empresario” o “guardián”, en virtud del derecho que tienen los demandados frente a estos, para que les indemnicen los perjuicios que llegaren a sufrir como resultado de la sentencia que se dicte en su contra al interior del proceso. De esta manera, el beneficiario de la construcción podría salvaguardar su derecho de crédito de manera indirecta.

Con todo, una manera de no forzar la institución de responsabilidad civil contractual o por daños y perjuicios causados por la ruina de un edificio, es atribuyendo exclusivamente el régimen de responsabilidad prescrito en el artículo 2351 del Código Civil. Véase: teniendo en cuenta que la responsabilidad prescrita en el artículo 2060 y 2351 tienen como supuestos de hecho uniforme la ruina de un edificio o su amenaza, total o parcial, acaecida dentro 10 años siguientes a la entrega de la misma, por vicios de la construcción, del suelo o de los materiales, el artículo 2351 ofrece una imputación de responsabilidad a los distintos “empresarios” o “guardianes” de manera menos forzada a la menciona contractualmente. Justamente, al no forzar la existencia de un

vínculo contractual entre el beneficiario de la construcción con estos profesionales mencionados, se ubica a aquel en el escenario de la responsabilidad civil extracontractual, donde, sin los obstáculos de la integración normativa o del efecto relativo de los contratos, estará legitimado para pretender la reparación plena de sus daños y perjuicios ocasionados por la ruina de un edificio.

Es que al atribuir el estatus de “empresario” o “guardián” a los profesionales mencionados, es posible concluir que el artículo 2351 les impone, a cada uno de ellos, el deber de responder por los daños y perjuicios causados a cualquier persona con la ruina de un edificio o su amenaza, total o parcial, durante los diez años siguientes a la entrega de la obra, por vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.

Se aclara que con lo que se viene de anotar no se quiere desconocer la prohibición de escoger indistintamente la responsabilidad civil atribuible. En el caso expuesto, es más forzado establecer la existencia de un contrato que habilite una responsabilidad civil contractual, que desconocerlo, razón por la cual es legítimo pretender una reparación de perjuicios imputable a título de responsabilidad civil extracontractual, que prescinda de una regulación contractual y se adecúe simplemente a lo prescrito por el ordenamiento jurídico.

Dicho lo anterior, no debe creerse que la responsabilidad extracontractual no tiene obstáculos o problemas para el beneficiario de la construcción. El principal aparece con relación a la subcontratación, práctica usual en la confección de obras. Es normal que durante la edificación, cualquiera de los agentes que intervienen en ella, y que se han determinado como “empresarios”

o “guardianes”, subcontrate a una serie de personas para labores más específicas o detalladas. En materia contractual, salvo en los contratos por administración delegada que se subcontrata en nombre y representación del propietario de la obra, al tenor del artículo 1738 Código Civil, el hecho de los subcontratistas compromete el hecho del empresario y por lo tanto está llamado a responder por los daños que causen aquellos, en consideración a que el hecho de los subcontratistas le es “interno”. En materia extracontractual, el hecho de los subcontratistas no compromete al “empresario” o “guardián” porque estos le son “externos”, salvo que se trate de subcontratistas que tengan, en relación con aquel, dependencia o subordinación, en cuyo caso le serán aplicables las disposiciones previstas en los artículos 2347 y 2349 del Código Civil, donde resultaría necesario acreditar la culpa del subcontratista dependiente para que se presuma la del “empresario” o “guardián”, ambas culpas desvirtuables.

### **4.3 ALGUNAS PRECISIONES E INQUIETUDES FINALES**

A continuación, se listarán algunas precisiones importantes, y se enunciarán problemáticas que pueden ser estudiadas en otro momento, que desbordaban el objeto de investigación de este escrito:

- En materia de construcción de vivienda nueva, regulada de manera especial por la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 282 de 2019, la responsabilidad por la ruina o amenaza de esta, total o parcial, dentro de los 10 años siguientes a la entrega de la obra, por vicios en la construcción, en los materiales o en el suelo, se atribuye a dos categorías especiales de sujetos, el “constructor” y al “enajenador de vivienda”, destacando que ambos conceptos

son formales, pues tratándose del constructor, será aquel que figure así en la licencia de construcción, y del enajenador de vivienda, será aquel que traslade por primera vez la propiedad de las unidades habitacionales. Tratándose de proyectos que se desarrollen con esquemas fiduciarios o con sociedades proyecto, la determinación de quién es el “constructor” y al “enajenador de vivienda” deberá constar en los contratos fiduciarios o estatutos sociales, so pena de que los fideicomitentes o asociados respondan solidariamente por el amparo patrimonial que impone la garantía de estabilidad de la obra. No obstante, el párrafo 1 del artículo 2.2.6.7.1.1.3 del Decreto 282 de 2019, extiende el criterio formal antes visto a los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, haciéndolos responder con su patrimonio por los eventuales daños y perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor.

- En caso de que surja una obligación indemnizatoria con ocasión de la construcción, tanto en el plano contractual como en el plano extracontractual, si son varios los agentes que puedan ser llamados a responder, su obligación de reparar será una obligación solidaria, al tenor del artículo 2344 del Código Civil, que consagra que cuando un daño ha sido causado por la conducta de dos o más personas, éstas responderán solidariamente en su reparación. Aunque para algunos es discutible aplicar esta disposición a la responsabilidad contractual y a la responsabilidad de imputación objetiva, la sentencia del 19 de diciembre de 2018 (Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco) aclaró que es aplicable a todo tipo de responsabilidad, y no solo la que se da fuera de un marco contractual y sin necesidad de culpa.

- Una cosa es que los actores mencionados se puedan entender dentro del concepto de “empresario” o “guardián” y otra muy distinta es que aún con el rótulo de “empresarios” o “guardianes”, dada la ruina de un edificio, se presenten situaciones en las cuales, en atención del vicio que da lugar a esta, un daño no pueda imputarse a algunos de los agentes porque la ruina no esté causalmente atada a un comportamiento suyo o a su esfera de responsabilidad. Por ejemplo, de lo visto se concluye que un ingeniero geotecnista puede ser catalogado como “empresario” o “guardián”, pero si la ruina no proviene de vicios del suelo, sino de un mal proceso constructivo o errores en diseños, por más “empresario” o “guardián” que sea, no está llamado a responder. Esto implica que existe una multiplicidad de vínculos de imputación.

Lo anterior, además de ser consecuencia de la inexistencia de causalidad, se fundamenta en el principio de confianza. Así como el conductor que se encuentra ante la luz verde del semáforo debe confiar en que otros vehículos no se atravesarán en su camino, y el cirujano debe confiar en el criterio del instrumentador cuando se le confirma que todos los implementos utilizados en el proceso quirúrgico se han removido, cada uno de los distintos agentes que participan en la construcción de un edificio, debe poder depositar su confianza en el otro, y no ser responsabilizado por falencias ajenas. Como ya se mencionó, cada agente de la construcción es el más especializado en su rol, y ostenta menos conocimientos de otras disciplinas, por lo que no se le pueden exigir comportamientos que paralizarían o retrasarían todo proceso constructivo hasta límites absurdos.

Justamente por la especialización y experticia de cada profesional, no podría hacerseles responder porque “en su calidad de profesionales debieron conocer el vicio”, pues por esa razón se contrata, para cada tarea, al profesional idóneo. También parece un contrasentido llamarlos a responder por los fenómenos de solidaridad ya mencionados. Recuérdese que la solidaridad es un atributo de las obligaciones, para este caso de la obligación indemnizatoria, que en caso de tener varios deudores, a todos podrá exigírseles la totalidad de la obligación. La solidaridad no es un factor de imputación de daños que hace responder a quienes no han sido causantes de alguno.

- En proyectos de construcción, es frecuente que se exterioricen signos distintivos de agentes que no tienen una intervención directa en el proyecto, pero que la presencia de aquellos puede dinamizar la comercialización del proyecto, del cual tienen algún tipo de interés (por ejemplo porque en el proyecto participa una filial suya). Una pregunta importante es: ¿qué ocurre con la exteriorización de signos distintivos en la ejecución de proyectos de construcción? ¿podría imputarse responsabilidad por este hecho? En Colombia existen supuestos donde se podría hacer esta imputación, como se menciona a manera de *obiter dicta* en la sentencia del 22 de abril de 1997 (Magistrado Ponente Nicolás Bechara Simancas). También existe regulación expresa para relaciones de consumo, que presume como productor a cualquiera que utiliza sus signos distintivos en productos, lo que da lugar a imputarle responsabilidad por daños que estos causen (artículo 20 del Estatuto del Consumidor). En derecho comparado existen sistemas de atribución de responsabilidad en estos casos para supuestos específicos de construcción, un ejemplo mencionado por Tamayo Jaramillo y Ossa Gómez (2015), es el del último inciso del artículo 1792-4 del

Código Civil francés, que asimila a todo el que presenta una obra como suya, utilizando cualquier signo distintivo, al fabricante de esta.

- Una pregunta importante que quedaría por responder es si la garantía de que un inmueble no se arruine en los 10 años siguientes a la construcción es disponible, esto es, si al beneficiario de la construcción le son oponibles estipulaciones de distribución de riesgos al interior del proyecto, o si éste incluso puede renunciar a la garantía. Sobre este particular se adelanta que, según Del Arco y Pons (1980), la norma que consagraba esa garantía en el Código Civil español era una norma de orden público, rígida e inflexible, sobre la cual las partes no pueden disponer. En el mismo sentido se recuerda la sentencia de la del 5 de junio de 2009 de la Corte Suprema de Justicia (Magistrado Ponente Jaime Arrubla Paucar) donde se indica, en otras palabras, que la “garantía decenal” es un deber asociado al bien.
- Otras investigaciones podrían preguntarse ¿por qué daños y perjuicios se responde en la construcción de edificios? Pues si bien en el artículo 2060 y 2351 se hace referencia a los vicios por los cuales es responsable el “empresario” o “guardián”, no se hace referencia, además de la ruina o amenaza de esta, total o parcial, de los daños por los cuales se responde. En materia de derecho de consumo (inciso final del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011), se distinguen los daños en acabados y daños estructurales (como sinónimos de daños por ruina). Una cuestión que genera dudas es que la Ley 1480 de 2011 no establece una garantía para líneas vitales, que ya habían sido mencionadas en la Ley 400 de 1997, pero el Decreto 735 de 2013, que regula la manera de exigir esas garantías, las incluye, con un

término de garantía de un año. Lo que es cuestionable es si el Decreto Reglamentario puede obligar a una garantía que no fue establecida por la Ley.

En Colombia esta diferenciación de los daños no existe en relaciones distintas a las de consumo. ¿Podrá pensarse que los daños en los acabados son una amenaza de ruina, y por lo tanto cobijados en una garantía de 10 años, como propone Tamayo Jaramillo (2010)? ¿Será que la garantía por vicios ocultos podría extenderse a este tipo de relaciones? ¿Será posible decir que el empresario no responde por los daños en acabados porque el ordenamiento no le impone ser garante de que los mismos no ocurran? En el derecho comparado la cuestión es más clara, pues el artículo 17 de la Ley 38 de 1999 en España diferencia los términos de garantía entre acabados, líneas vitales y estabilidad de la estructura, siendo de uno, tres y diez años respectivamente. El artículo 1792-6 del Código Civil francés establece el mismo término de garantía para los acabados, y el 1792-2 reza que mientras los elementos que aseguran la “viabilidad” de la vivienda estén adheridos a ella de forma “indisociable”, se incluyen en la garantía decenal. Por otro lado, el artículo 1792-3 dice que los elementos de “equipamiento” que no estén así asociados, solo se garantizan por dos años. En Chile, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones extiende la “prescripción” de las acciones por daños en las terminaciones y acabados a tres años, establece que las de los elementos constructivos o instalaciones prescriben en cinco, y da el mismo plazo decenal para demandar por daños que afecten la estabilidad del inmueble.

Ahora, los daños arriba mencionados son especies de daños materiales causados al destinatario de la construcción, ¿qué ocurre con los daños corporales que se causen con ocasión de la ruina de un edificio? En el Decreto 282 de 2019 (reglamentación de la Ley 1796 de 2016), se establecieron como excluidos de amparo de la obligación del constructor o enajenador de vivienda nueva los daños corporales. Esta exclusión, contenida en el numeral 1 del artículo 2.2.6.7.1.1.6. de este Decreto Reglamentario es cuestionable. Que se excluyan los “daños” (sic) extrapatrimoniales es la consecuencia lógica de que la Ley 1796 de 2016, en su artículo 8, sólo obligue a la reparación de los perjuicios patrimoniales cuando existe ruina de un edificio, pero la exclusión de daños corporales no se encuentra prevista en la Ley 1796 de 2016 y por ende no existe fundamento para que lo haga el Decreto.

Así mismo, en relaciones de consumo, existe la obligación de reparar daños corporales cuando son ocasionados por productos defectuosos (numeral 1 del artículo 20 de la Ley 1480 de 2011). ¿Qué pasa en las demás relaciones de construcción que no tienen como objeto una vivienda nueva o que no son relaciones de consumo? ¿Será aplicable el régimen de responsabilidad por desatención de la obligación y deber de seguridad a efectos de reparar los daños corporales que se causen?

Ahora, una cosa son los vicios que permiten imputar responsabilidad al empresario, otra cosa son los daños que esos vicios pueden generar y otra muy distinta los perjuicios que debe reparar el empresario de la construcción. Explica Gázquez Serrano (2011) que el ordenamiento jurídico español, limita las reparaciones que puede pretender la víctima a los

daños materiales, pero se excluyen conceptos como el lucro cesante y los perjuicios extrapatrimoniales. En Colombia, el artículo 8 de la Ley 1796 del 2016 determinó que solo debían ser reparados los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados. Si a este análisis se agrega una interpretación de lo establecido en el artículo 2.2.6.7.1.1.9 del Decreto 282 de 2019, pareciera que esos perjuicios patrimoniales se limitan al valor de la reconstrucción o reparación de la vivienda, y un valor por concepto de arrendamiento (mientras se realizan estas acciones) cuya indemnización no puede superar 1.5 salarios mínimos cada mes.

- Otra pregunta importante por resolver es ¿qué ocurre si después de vencido el término de la “garantía decenal” un edificio se arruina y causa daños al beneficiario de la construcción o a terceros? Una respuesta rápida, después de lo visto en cuanto al deber que impone la “garantía decenal”, sería que el “empresario” o “guardián” no está llamado a responder, y por lo tanto, habría que buscar una imputación por ruina al propietario del edificio, por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. Esta es una imputación fundada en el artículo 2350 del Código Civil, que consagra otro supuesto de responsabilidad civil extracontractual por el “hecho de las cosas”, para este caso, también derivado de la ruina de un edificio. En Francia, por ejemplo, el artículo 1245-15 del Código Civil establece que la garantía por productos defectuosos es de 10 años, no obstante, vencida la garantía, puede pretenderse la reparación por los daños y perjuicios causados por ellos si ha existido culpa. Se aclara que en Francia, el régimen de responsabilidad por productos defectuosos no es exclusivo de las relaciones de consumo, sino que es un régimen general de responsabilidad civil. ¿Será que en

Colombia, a partir de lo prescrito en el Código Civil podría argumentarse que vencido el término de la “garantía decenal” el “empresario” o “guardián” podría ser llamado a responder por culpa en los términos del artículo 2341, o se tratará de instituciones especiales excluyentes y por tanto con prohibición de optar por una u otra? En Colombia, el Estatuto del Consumidor no establece un término de garantía por productos defectuosos, ¿será que se responde indefinidamente? Específicamente en edificación, vencida la “garantía decenal” que incorpora este Estatuto para temas de calidad, ¿el productor o proveedor siguen respondiendo por productos defectuosos por los daños y perjuicios que causen con la ruina del edificio?

- Otras investigaciones podrían indagar por los sistemas de reparación en casos de responsabilidad por ruina. El artículo 2059 del Código Civil establece un sistema de remedios alternativos en contratos para la confección de una obra material, como lo son los contratos de construcción, permitiendo a quien encargó la obra exigir al empresario su reparación *in natura* (no es preciso hablar de cumplimiento *in natura*, porque se parte del supuesto que la obra ya fue entregada y luego pereció), rehaciendo la obra, o cumplimiento por equivalente a través de una indemnización de perjuicios. Ahora, en regulaciones especiales, los sistemas de reparación son restrictivos, por ejemplo relaciones de consumo, cuando la reclamación se hace en virtud de la garantía de estabilidad, el remedio es la reparación *in natura*, entendido como la reparación propiamente dicha de la construcción, según el párrafo segundo del artículo 13 del Decreto 735 de 2013, y de no ser esta posible, la devolución del precio, actualizado con las variaciones del índice de precios al consumidor. La reclamación en virtud de la garantía de acabados y líneas vitales no da

lugar a la resolución del contrato, de acuerdo con el párrafo primero del artículo arriba mencionado. También hay lugar para estudiar remedios en construcción de vivienda nueva y tendencias en temas de repotenciación, o hacer un análisis de eficiencia y desmitificación de la repotenciación como remedio específico para daños estructurales propiamente dichos.

## 5. CONCLUSIONES

- Los artículos 2056, 2060, 2061, 2351 y 2356 del Código Civil, permiten abstraer que: quien edifique en Colombia tiene, frente a quien encargó la obra, una obligación contractual de confeccionar el edificio y un deber contractual de garantizar su estabilidad en los 10 años; y, frente a todas las personas, un deber extracontractual de no causar daños y perjuicios a mientras ejecuta la obra y otro de garantizar la estabilidad del edificio en los 10 años siguientes a la entrega de la obra, en orden a no causar a nadie daños y perjuicios.
- La desatención de la obligación y deberes mencionados puede generar responsabilidad civil contractual o extracontractual para quien edifica, que normativamente se denomina “empresario” o “guardián”. El régimen de imputación de esta responsabilidad es, en todos los casos, con presunción de responsabilidad o culpa no desvirtuable con la prueba de diligencia y cuidado.
- La responsabilidad civil contractual impuesta por el artículo 2060, numeral 3 del Código Civil, y extracontractual atribuida por el artículo 2351 de esa misma codificación, tienen como supuesto de hecho la ruina de un edificio o amenaza de esta, total o parcial, dentro de

los 10 años siguientes a la entrega de la obra, por vicios en la construcción, en los materiales o en el suelo, estos dos últimos en caso de que el edificador los haya debido conocer.

- Ruina de un edificio es el colapso total o parcial de su estructura y su amenaza es un conjunto de defectos o deterioros que lo afectan estructuralmente. Vicios de la construcción son las fallas generadas en el proceso constructivo y en sus diseños estructurales. Vicios en el suelo, son lo que su nombre indica, pero también las falencias en la construcción de los cimientos. Vicios en los materiales son también lo que su nombre indica, pero una comprensión más amplia podría comprender todos los insumos necesarios para la edificación.
- La construcción de edificios es un amplio conjunto de actividades, una fase o etapa del proceso y una actividad concreta o propiamente dicha perteneciente a la fase y género mencionados con la misma denominación. En el pasado todas las actividades del proceso constructivo eran ejecutadas por quien ordenaba la obra o por el “arquitecto clásico”. Hoy, por razones de idoneidad en la técnica y dilución del riesgo, las distintas tareas del arquitecto se han fragmentado en un conjunto de operadores cada día más especializados, lo que implica una relación inversamente proporcional entre sus conocimientos específicos y los conocimientos de los demás agentes.
- La Ley 400 de 1997 definió los conceptos de constructor, diseñador arquitectónico, diseñador de elementos no estructurales, diseñador estructural, ingeniero geotecnista,

interventor, propietario, revisor de los diseños y supervisor técnico, y a partir de estas definiciones asignó las responsabilidades correspondientes. Los conceptos de promotor, gerente, comercializador y financiador no tienen definición normativa, pero pueden definirse según la práctica de la construcción, el derecho comparado o la doctrina. Las sociedades fiduciarias pueden definirse a partir del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Código de Comercio. Sin embargo, estas definiciones *per sé*, no se asocian a los conceptos de “empresario” o “guardián”, a quienes les son atribuibles los daños causados con ruina de un edificio.

- Si las distintas tareas del “arquitecto clásico” se han fragmentado en un conjunto de operadores cada día más especializados en actividades específicas, es posible entender que el concepto de “empresario” o “guardián” es fragmentario, esto es, es divisible y atribuible, en atención a las distintas tareas realizadas por cada uno de estos operadores, los deberes que le son propios y los vicios que deben evitar en relación con sus aportes al proceso constructivo.
- El estatus de “empresario” o “guardián” podría atribuirse, por los vicios de la construcción, al diseñador estructural, revisor de los diseños estructurales, constructor, gerente, promotor e interventor. Por los vicios del suelo al ingeniero geotecnista y al constructor; y, por vicios de los materiales, al gerente, al constructor y a los diseñadores de elementos no estructurales, estos últimos en caso de si se acoge una comprensión amplia del concepto de “materiales”. Los comercializadores y las sociedades fiduciarias no están llamados a responder por los daños y perjuicios causados por la ruina de un edificio, mientras que los

financiadores bajo el esquema de recursos propios y eventualmente los financiadores externos sí.

- Si una atribución directa al estatus de “empresario” existe para la responsabilidad civil por ruina de un edificio, es la consagrada en el artículo 2061 del Código Civil para el arquitecto. Si se interpreta histórica y globalmente el concepto de arquitecto, la extensión de responsabilidad del “empresario” al arquitecto resulta razonable, pero si se interpreta legalmente a partir de la definición de la Ley 400 de 1997, no hay razón para que responda de conformidad con el artículo 2060.
- Una visión ampliada del concepto de “empresario” puede presentar inconvenientes al momento de pretender imputar responsabilidad civil contractual, en atención a la integración normativa de los contratos distintos al de construcción y la legitimación para pretenderla. Para superar el primer inconveniente, es posible afirmar que los contratos distintos al de construcción integran a su “regla contractual” un deber *propter rem* o asociado al edificio, pues este ha de existir con independencia del título contractual que le sirva de fuente. Para el segundo inconveniente existe una alternativa desde el derecho sustancial a través de los planteamientos propios de los grupos de contratos por coligación y desde el derecho procesal con el llamamiento en garantía desde la demanda.
- Una manera de no forzar la institución de responsabilidad civil contractual o por daños y perjuicios causados por la ruina de un edificio, es atribuyendo exclusivamente el régimen de responsabilidad prescrito en el artículo 2351 del Código Civil. Al atribuir el estatus de

“empresario” o “guardián” a los profesionales mencionados, es posible concluir que el artículo 2351 les impone, a cada uno de ellos, el deber de responder por los daños y perjuicios causados a cualquier persona con la ruina de un edificio o su amenaza, total o parcial, durante los diez años siguientes a la entrega de la obra, por vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.

- En caso de que surja una obligación indemnizatoria con ocasión de la construcción, tanto en el plano contractual como en el plano extracontractual, si son varios los agentes que puedan ser llamados a responder, su obligación de reparar será una obligación solidaria, al tenor del artículo 2344 del Código Civil.
- Una cosa es que los actores mencionados se puedan entender dentro del concepto de “empresario” o “guardián” y otra muy distinta es que aún con el rótulo de “empresarios” o “guardianes”, dada la ruina de un edificio, se presenten situaciones en las cuales, en atención del vicio que da lugar a esta, un daño no pueda imputarse a algunos de los agentes porque la ruina no esté causalmente atada a un comportamiento suyo o a su esfera de responsabilidad.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Alessandri Rodríguez, A. (1943). *De la responsabilidad extracontractual en el derecho civil chileno*. Santiago: Imprenta Universitaria.

Banco Asiático de Desarrollo; Banco Europeo para la Reconstrucción y el Desarrollo; Banco Interamericano de Desarrollo; Fondo Multilateral de Inversiones; Banco Islámico de Desarrollo; Banco Mundial; Public-Private Infrastructure Advisory Facility. (2016). *La Guía de la Certificación en Asociaciones Público-Privadas de APMG*. Washington: World Bank Publications.

Baena Cárdenas, L. G. (2017). *Fiducia inmobiliaria*. Bogotá: Universidad Externado.

Barrientos Gómez, D. L. (1997). Responsabilidad civil en el sector de la construcción. *Responsabilidad Civil y del Estado No. 3*, 28-45.

Congreso de la República. (26 de mayo de 1887). *Ley 57 de 1887. Código Civil*. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (18 de diciembre de 1990). *Ley 44 de 1990*. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (28 de octubre de 1993). *Ley 80 de 1993. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública*. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (19 de agosto de 1997). Ley 400 de 1997. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (10 de febrero de 1998). Ley 435 de 1998. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (16 de julio de 2008). Ley 1229 de 2008. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (12 de octubre de 2011). Ley 1480 de 2011. *Estatuto del Consumidor*.  
Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (12 de julio de 2012). Ley 1564 de 2012. *Código General del  
Proceso*. Bogotá, Colombia.

Congreso de la República. (12 de junio de 2016). Ley 1796 de 2016. Bogotá, Colombia.

Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo. (13 de junio de 2013). Sentencia No.  
Rad. 63001-23-31-000-1999-00858-01(20771). Bogotá, Colombia: [CP Jaime Orlando  
Santofimio Gamboa].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (31 de mayo de 1938). Sentencia Gaceta  
Judicial: XLVI, pgs 566-574. Bogotá, Colombia: [MP Juan Francisco Mújica].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (27 de abril de 1990). Sentencia No. Proceso 772453. Bogotá, Colombia: [MP Héctor Marín Naranjo].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (22 de abril de 1997). Sentencia No. Exp. 4753. Bogotá, Colombia: [MP Nicolás Bechara Simancas].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (6 de octubre de 1999). Sentencia No. Rad. 5224. Bogotá, Colombia: [MP Silvio Fernando Trejos Bueno].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (13 de diciembre de 2001). Sentencia No. Exp. 6775. Bogotá, Colombia: [MP Manuel Ardila Velásquez].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (27 de abril de 2004). Sentencia No. Exp. 54508. Bogotá, Colombia: [MP Silvio Fernando Trejos Bueno].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (25 de septiembre de 2007). Sentencia No. Rad. 2000-00528-01. Bogotá, Colombia: [MP Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (13 de mayo de 2008). Sentencia No. Exp. 11001-3103-006-1997-09327-01. Bogotá, Colombia: [MP César Julio Valencia Copete].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (5 de junio de 2009). Sentencia No. Exp. 08001-3103-006-1993-08770-01. Bogotá, Colombia: [MP Jaime Alberto Arrubla Paucar].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (24 de agosto de 2009). Sentencia No. Exp. 11001-3103-038-2001-01054-01. Bogotá, Colombia: [MP William Namén Vargas].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (26 de agosto de 2010). Sentencia No. Exp. 4700131030032005-00611-01. Bogotá, Colombia: [MP Ruth Marina Díaz Rueda].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (15 de noviembre de 2017). Sentencia No. Rad. 1998-00181-02. Bogotá, Colombia: Magistrado Ponente. Álvaro Fernando García Restrepo.

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (18 de mayo de 2018). Sentencia de tutela No. Rad. 2018-00075-01. Bogotá, Colombia: [MP Ariel Salazar Ramírez].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (19 de diciembre de 2018). Sentencia No. Rad. 05736 31 89 001 2004 00042 01. Bogotá, Colombia: [MP Margarita Cabello Blanco].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (7 de octubre de 2016). Sentencia No. Rad. 41001-31-03-004-2007-00079-01. Bogotá, Colombia: [MP Ariel Salazar Ramírez].

Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. (19 de diciembre de 2018). Sentencia Rad. No. 2008-635-01. Bogotá, Colombia: [MP Luis Alonso Rico Puerta].

DANE. (7 de junio de 2019). Boletín Técnico - Primer Trimestre. *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)*. Bogotá.

De la Cruz Camargo, D. M. (2012). La garantía legal y la responsabilidad por producto defectuoso en el nuevo Estatuto del Consumidor. *Con-texto • Revista de derecho y economía*, No. 37, 11-35.

Del Arco Torres, M. Á., & Pons González, M. (1980). *Derecho de la construcción*. Madrid: Editorial Hesperia.

García Vintimilla, T. (2016). *Breve historia de la Arquitectura*. Madrid: Editorial Nowtilus.

Gázquez Serrano, L. (2011). La responsabilidad por ruina en la jurisprudencia española actual. Granada, España.

González, X. (28 de junio de 2018). *El sector de obras registró 88.102 accidentes de trabajo durante el 2017*. Obtenido de La República:  
<https://www.larepublica.co/especiales/especial-construccion/el-sector-de-obras-registro-88102-accidentes-de-trabajo-durante-el-2017-2743590>

Jefatura del Estado. (5 de noviembre de 1999). Ley 38 de 1999. *Ley de Ordenación de la Edificación*. Madrid, España.

López Frías, A. (1992). *Los contratos conexos: Estudio de los supuestos más característicos y ensayo de una construcción doctrinal*. Granada: Universidad de Granada.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (18 de diciembre de 1975). Decreto con fuerza de ley 458 de 1976. *Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Santiago, Chile.

Ossa Gómez, D. (2013). Definición, delimitación y análisis del ámbito de aplicación del nuevo Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011). *Revista FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS*. Vol. 43, 407-441.

Ossa Gómez, D. (2013). La responsabilidad civil en el estatuto del consumidor. Las garantías de calidad, idoneidad, y seguridad de los productos. *Revista Estudios de Derecho* Vol. 70.

Presidencia de la República. (27 de marzo de 1971). Decreto 410 de 1971. *Código de Comercio*. Bogotá, Colombia.

Presidencia de la República. (6 de agosto de 1975). Decreto Ley N. 12760. *Código Civil*. La Paz, Bolivia.

Presidencia de la República. (13 de septiembre de 1989). Decreto 2090 de 1989. Bogotá, Colombia.

Presidencia de la República. (2 de abril de 1993). Decreto 663 de 1993. *Estatuto Orgánico del Sistema Financiero*. Bogotá, Colombia.

Presidencia de la República. (17 de abril de 2013). Decreto 735 de 2013. Bogotá, Colombia.

Presidencia de la República. (12 de julio de 2017). Decreto 1203 de 2017. Bogotá, Colombia.

Presidencia de la República. (21 de febrero de 2019). Decreto 282 de 2019. Bogotá, Colombia.

Restrepo Isaza, D. (2016). Ejercicio del control de la actividad constructora en Medellín. *El caso Space*. Medellín, Colombia.

Revista En Obra. (9 de noviembre de 2015). *Cinco medios de financiación para la construcción*.

Obtenido de <https://en-obra.com/noticias/cinco-medios-de-financiacion-para-la-construccion/>

Rodríguez Azurero, S. (2005). *Negocios fiduciarios*. Bogotá: Legis Editores.

Santos Ballesteros, J. (1996). *Instituciones de responsabilidad civil (Tomo I)*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

Sénat français. (21 de marzo de 1804). Code civil des Français. París, Francia.

Starck, Boris. (1972). *Droit civil. Obligations*. Librairies Techniques. Francia.

Superintendencia Financiera de Colombia. (octubre 3 de 2014). Circular Externa 029 de 2014, *Circular Básica Jurídica*. Bogotá, Colombia.

Tamayo Jaramillo, J. (2010). *Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I*. Bogotá: Legis.

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 seguros No. 43*, 171-191.

Tribunal de Arbitramento. (2004). Laudo Arbitral - Conavi Banco Comercial y de ahorros S.A. contra Concreto S.A. *Árbitros: Rafael H. Gamboa Serrano, José A. Bonivento Fernández, Ramón E. Madriñán de la Torre*. Bogotá, Colombia.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín - Sala de Decisión Civil. (23 de octubre de 2013). Sentencia No. Rad. 05001-31-03-016-2002-00239-01.

Villalba Cuéllar, J. C. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*, n.º 32, 279-313.

Vittorio Emanuele III. (16 de marzo de 1942). Decreto Real no. 262. *Codice Civile Italiano*. Italia.