

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DEL CONSTRUCTOR  
LUEGO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE**

**Tesis Presentada para Obtener el Título de Abogado**

**PAUL MICHEL PINEDA AGUIRRE**

**DIRECTOR:**

**DR. JOSE RICARDO ALVAREZ PUERTO**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS**

**UNIVERSIDAD DE MANIZALES**

**PROGRAMA DE DERECHO**

**MANIZALES**

**NOVIEMBRE 2017**

## RESUMEN

La tesis propuesta, se centra en el estudio de la responsabilidad civil que tiene el constructor luego de la entrega del bien inmueble, donde indagaré el alcance que esto puede tener y si esta situación se enmarca en la figura de Responsabilidad Civil Extracontractual para el escenario propuesto.

Con la finalidad de adentrarme más en el estadio de la construcción, referiré someramente ciertos términos que la encuadran, pero que son un punto de partida para dar claridad a los conceptos que emplearé más adelante.

Para poder desatar el problema de investigación desde lo jurídico, que es lo que nos ocupa, realicé una revisión a la literatura jurídica existente sobre la materia, valiéndome inicialmente conforme a lo contemplado en el Código Civil Colombiano, como son los Artículos 2341, 2060, 2350, 2351, donde se expone claramente el marco jurídico del presente proyecto de investigación.

Como complemento de la investigación de la fuente jurídica, se hace necesario analizar qué y quien establece el régimen de responsabilidad del constructor y para ello me valí de la entidad FASECOLDA, la cual me puede ser de utilidad para poder dar fundamento a lo propuesto.

Enuncio y explico cuáles son los entes de control y vigilancia que la ley prevé para sopesar situaciones asociadas con los fenómenos de responsabilidad civil extracontractual en la construcción que se han establecido, los cuales deben estar enfocados a la protección de los derechos del comprador del inmueble que priman sobre cualquier tipo de negocio jurídico realizado, tal y como lo ha mostrado el estatuto del consumidor y la jurisprudencia actual.

Cada uno de los temas fue expuesto de manera detallada, pero limitando la información únicamente de la relación directa con el tema objeto de estudio que es el definir y explicar si cabe la figura de Responsabilidad Civil Extracontractual por parte del “Constructor” en nuestro ordenamiento jurídico, luego de realizada la entrega del bien inmueble.

El presente proyecto de investigación plantea un estudio que puede otorgar una pauta para realizar otros relacionados con este tema, que ha sido poco explorado y expuesto en los proyectos de investigación presentados a la Universidad de Manizales, ya que la Responsabilidad Civil Extracontractual que tiene el Constructor una vez entregado el bien inmueble; permite extender el estudio a todo el país.

## **ABSTRACT**

The proposed thesis focuses on the study of civil liability that the builder has after the delivery of the real estate, where I will investigate the scope that this may have and whether this situation is framed in the figure of Extracontractual Civil Liability for the proposed scenario.

In order to delve deeper into the construction stage, I briefly referred to certain terms that fit it, but which are a starting point to clarify the concepts I will use later.

In order to unlock the problem of investigation from the legal point of view, which is what we are concerned with, I made a revision to the existing legal literature on the subject, initially validating it according to what is contemplated in the Colombian Civil Code, such as Articles 2341, 2060, 2350, 2351, which clearly outlines the legal framework of this research project.

As a complement to the investigation of the legal source, it is necessary to analyze what and who establishes the liability regime of the builder and for this I used the entity FASECOLDA, which may be useful to me to be able to give substance to the proposed.

I state and explain what are the control and monitoring entities that the law provides for to weigh situations associated with the phenomena of civil liability in construction that have been established, which should be focused on the protection of the rights of the buyer of the property that primacy over any type of legal business carried out, as has been shown by the consumer statute and current jurisprudence.

Each of the issues was set out in detail, but limiting the information only from the direct relationship with the subject under study that is to define and explain whether

the figure of Extracontractual Civil Liability by the "Builder" in our legal system , after the delivery of the real estate.

This research project proposes a study that can give a guideline to perform others related to this topic, which has been little explored and exposed in the research projects submitted to the University of Manizales, as the Civil Liability Extracontractual that has the Constructor once delivered the real estate; allows to extend the study to the whole country.

## **PALABRAS CLAVE**

- Responsabilidad Civil Extracontractual
- Constructor
- Inmuebles
- Entrega
- Consumidor
- Jurídico
- Construcciones

## TABLA DE CONTENIDO

1. Antecedentes del problema objeto de investigación	11
2. Planteamiento del problema de investigación	14
3. Objetivos	15
3.1. Objetivo General	15
3.2. Objetivos Específicos	15
4. Hipótesis de investigación	16
5. Justificación de la investigación	17
6. Introducción	18
7. Capítulo I: La Construcción	20
7.1. Nociones de la Construcción	20
7.2. Tipos de construcción	20
7.2.1. Según su utilidad	21
7.2.2. Según su material	21
7.3. El terreno	22
7.3.1. Características del terreno	23
7.4. Etapas en las que se divide la obra de construcción	24
7.4.1. La Obra Negra	24
7.4.2. La Obra Gris	25
7.4.3. La Obra Blanca	25
7.6. La construcción en Manizales	25
8. Capítulo II. La Responsabilidad Civil Extracontractual	
En La Construcción	28
8.1. ¿Qué es responsabilidad?	28
8.2. Tipos de responsabilidad	28
8.2.1. Responsabilidad Civil Contractual	28
8.2.2. Responsabilidad Civil Extracontractual	29
8.3. La Responsabilidad Civil extracontractual en la legislación Colombiana	29

<b>8.4.</b>	<b>Tipos de Responsabilidad Civil extracontractual</b>	<b>30</b>
<b>8.4.1.</b>	<b>Responsabilidad Objetiva</b>	<b>30</b>
<b>8.4.2.</b>	<b>Responsabilidad Subjetiva</b>	<b>31</b>
<b>8.4.2.1.</b>	<b>La Responsabilidad Directa</b>	<b>32</b>
<b>8.4.2.2.</b>	<b>La Responsabilidad Indirecta</b>	<b>32</b>
<b>8.4.3.</b>	<b>La Culpa In vigilando</b>	<b>32</b>
<b>8.4.4</b>	<b>La Culpa In Eligendo</b>	<b>32</b>
<b>8.5.</b>	<b>La Responsabilidad de los Constructores</b>	<b>33</b>
<b>8.5.1.</b>	<b>La Responsabilidad de los Constructores</b>	
	<b>En el Derecho Colombiano</b>	<b>33</b>
<b>8.5.2.</b>	<b>Régimen de Responsabilidad Civil de los constructores</b>	<b>37</b>
<b>8.5.2.1</b>	<b>Régimen jurídico general aplicable a las personas</b>	
	<b>Dedicadas a la construcción de inmuebles</b>	<b>39</b>
<b>8.5.2.2.</b>	<b>Responsabilidad civil extracontractual de los constructores</b>	<b>41</b>
<b>8.5.2.3.</b>	<b>Vicios en la construcción</b>	<b>43</b>
<b>8.6.</b>	<b>Seguros en la Construcción</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Capitulo III. Mecanismos Para El Resarcimiento</b>	
	<b>De Perjuicios Por Parte Del Comprador</b>	<b>45</b>
<b>9.1.</b>	<b>El Comprador como consumidor</b>	<b>45</b>
<b>9.2.</b>	<b>Derechos del comprador como consumidor</b>	<b>46</b>
<b>9.3.</b>	<b>Acciones Legales Del Comprador Para Reclamar</b>	
	<b>Perjuicios por Responsabilidad Civil Extracontractual</b>	<b>46</b>
<b>9.3.1.</b>	<b>Acción de Reclamación Directa ante la Asociación</b>	
	<b>De Consumidores</b>	<b>47</b>
<b>9.3.2.</b>	<b>Acción de Protección al Consumidor</b>	<b>47</b>
<b>9.3.3.</b>	<b>Acción Redhibitoria</b>	<b>48</b>
<b>9.4.</b>	<b>Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual</b>	<b>49</b>
<b>9.5.</b>	<b>Jurisprudencia aplicable</b>	<b>50</b>
<b>10.</b>	<b>Marco Normativo</b>	<b>57</b>
<b>10.1.</b>	<b>Responsabilidad Civil Extracontractual en el</b>	



Código civil colombiano	57
<b>10.1.1. En los Diez años Siguietes</b>	<b>59</b>
<b>11. Metodología</b>	<b>60</b>
<b>12. Conclusiones</b>	<b>61</b>
<b>13. Bibliografía</b>	<b>62</b>

## 1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA OBJETO DE INVESTIGACION

Para referirme al tema objeto de análisis, debo exponer que en nuestro país no se ha tratado éste tema desde el punto de vista que se pretende exponer, es decir vinculando la entrega de un bien inmueble por parte de una constructora a un comprador y las consecuencias jurídicas que ello trae consigo, ya que cuando de ésta entrega se desprenden varias situaciones que pueden originar una responsabilidad de carácter extracontractual<sup>1</sup> debemos detenernos en cuáles son las situaciones que se pueden presentar con ocasión a ello.

Mi inquietud con la investigación propuesta, se debe básicamente a que desde hace varios años, he evidenciado una curva ascendente en la apuesta por las constructoras en edificar en la ciudad y consultando los reportes de la entidad CAMACOL<sup>2</sup>, la cual es en cierto sentido, el termómetro del comportamiento constructor en el país, la cual aporta un dato muy interesante para mi investigación, a través del periódico “la patria” en el cual, *“la intención de construcción en Manizales creció un 3,4% durante el año pasado, con respecto al 2013”* (Aguirre, 2015). Es decir, que a pesar de la topografía que histórica y técnicamente es inestable para construir y de la mano con el lento progreso del municipio, no era sorpresa generar una cierta incertidumbre, de si Manizales, era la ciudad idónea para explorar e invertir tiempo y dinero en construir desde casas de interés social hasta edificios de más de 5 pisos de altura.

Me refiero en cuanto a idoneidad de la ciudad de Manizales, porque según la cadena radial La W *“Manizales es la ciudad de Colombia con mejor calidad de vida, así lo dio a conocer la Red Ciudades Cómo Vamos en el que se tuvo en*

---

<sup>1</sup> Situación que se origina por acción u omisión, voluntaria, pero sin malicia, es productora de daños en el desenvolvimiento de las relaciones humanas. El causante del daño y el perjudicado no tiene relación previa (contractual) alguna.

<sup>2</sup> Cámara Colombiana de la Construcción.

*cuenta la opinión de 12 mil personas en diez ciudades del país que pertenecen a dicha red.*

*Según la encuesta Manizales obtuvo un 92% de satisfacción en la calificación de una ciudad apta para vivir. La capital de Caldas lidera en seguridad ciudadana, situación económica, educación y servicios públicos” (la w, 2015).*

A nivel nacional tenemos un antecedente cercano, acerca de un tema que refiere la base de nuestro planteamiento de investigación y lo expone el entonces estudiante de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana de la Ciudad de Medellín: MATEO POSADA ARANGO, en el año 2011, bajo una monografía titulada **“LA RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA CONSTRUCCION”**<sup>3</sup>, en el cual refiere desde un punto de vista muy general las diversas modalidades de la Responsabilidad Civil, como lo es la Contractual y la Extracontractual, pero no se aplica en específico ni a un negocio jurídico determinado ni a un entorno físico como la ciudad de Medellín en su caso.

A mi modo de ver, la exposición que hace el tesista es genérica en cuanto a decir verdad, no es un proyecto de investigación, si pudo referirse en cuanto a la temática dinámica que se persigue en los procesos investigativos, aterrizarlo a su entorno, donde seguramente podría tener desde la perspectiva empírica y práctica muchas más conclusiones provechosas de las que de pronto ya conocemos por el estudio del área civil en nuestra carrera.

Mi crítica se fundamenta en que el tesista pudo haber ahondado más en la monografía, siendo más investigativo, aprovechando el entorno de su ciudad que le ofrece inmejorable campo de acción para aterrizar su tesis y poder generar conclusiones más dicientes y demás utilidad para el estudiantado jurídico.

---

<sup>3</sup> Una de las pocas monografías en el país, donde se trata someramente el tema objeto de estudio

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, consideramos la importancia que el tema propuesto va a traer a futuro, ya que además de exponer un tema poco explorado en el país, para demostrar muchas de nuestras hipótesis, llegará sin duda a convertirse en un antecedente de referencia para todos los que se encaminen en hablar, discutir, estudiar y analizar el tema objeto del presente trabajo de investigación.

## 2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

En el presente Trabajo de investigación pretendo establecer, por qué debe responder extracontractualmente el Constructor luego de la entrega del bien inmueble.

Por lo tanto me surge el siguiente problema de investigación:

***“¿Por qué el constructor es responsable civil extracontractualmente después de la entrega del bien inmueble?”.***

### **3. OBJETIVOS**

#### **3.1. OBJETIVO GENERAL**

Establecer por qué debe responder civil extracontractualmente el constructor una vez ha entregado de manera real y material el bien inmueble valiéndome de un sustento jurídico, normativo y jurisprudencial vigente que para tal efecto se aplique con suficiencia.

#### **3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- a. Conocer cuáles son las etapas de la construcción y en cual se obliga el constructor de manera extracontractual, cuando éste incumple lo pactado en la entrega del bien inmueble.
- b. Establecer el grado de satisfacción de la persona como consumidor que ha recibido el bien inmueble.
- c. Indagar sobre los mecanismos judiciales con los que cuenta la persona que persigue el resarcimiento de perjuicios por parte de la constructora que ha entregado el bien inmueble.

#### **4. HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION**

- 1.** El Constructor es responsable civil y extracontractualmente desde el momento en que realiza la entrega del bien inmueble objeto de venta al comprador.
- 2.** El constructor está respondiendo de acuerdo al ordenamiento legal vigente sobre la calidad de la construcción y los materiales que emplea para entregar a satisfacción la obra en construcción.
- 3.** La normatividad actual es garante de los derechos que adquiere la persona que recibe el inmueble frente al Constructor.

## **5. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION**

El presente proyecto surge de la necesidad de conocer y visibilizar lo que está ocurriendo actualmente con el auge de la construcción en la ciudad de Manizales, tratando de establecer las garantías y los mecanismos jurídicos con los que cuentan las personas que adquieren un inmueble para hacer valer sus derechos ante un eventual inconveniente luego de la entrega del mismo, que dificultaría la ocupación, el goce y el disfrute de una vivienda que han adquirido de acuerdo a lo pactado con el constructor.

Para ello, revisaré la literatura jurídica que se tiene sobre el tema y a continuación, la enlazaré con las alternativas prejudiciales y jurisdiccionales existentes, con la finalidad de conocer desde la teoría y contrastándola con la práctica, que es lo que ocurre actualmente con estas situaciones y a lo que lleva al Constructor a responder por una o por algunas o porque no, por todas las vicisitudes que traiga consigo la entrega de un bien inmueble.



## INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación, pretende como su nombre lo indica, demostrar porque es civil extracontractualmente responsable el Constructor una vez entregado el bien inmueble; para lo cual, se han estructurado tres (3) Capítulos a fin de obtener un panorama general del tema a tratar.

De comienzo, se analizará los elementos que comprende una construcción, y en cuales aspectos es determinante el actuar y la voluntad del constructor, de la mano con ello, se realizará un estudio del Régimen de responsabilidad civil de los constructores en Colombia, para definir el marco legal vigente que rige para este tipo de negocios jurídicos.

Aunado a ello, estudiaremos la normatividad aplicable al caso para esgrimir los argumentos necesarios y concluyentes que nos permitan entender porque es viable que el constructor responda no solo de manera contractual, sino extracontractualmente por la construcción entregada.

Es importante resaltar que una vez entregado el bien inmueble por parte del constructor, dicho acto generará una Responsabilidad Civil por parte de quien lo entrega, que para la materia objeto de estudio se revisara en cuanto al escenario que propone la Responsabilidad Civil Extracontractual.

Posteriormente se analizará la naturaleza jurídica de la Responsabilidad Civil Extracontractual, el contenido y sus elementos jurídicos, concluyendo con las características que deben reunir tales requisitos para conformar esta figura jurídica.

A continuación se analizaran que mecanismos posee el comprador de un bien inmueble y las alternativas jurídicas al alcance de sus posibilidades.

Lo anterior refiere su importancia, toda vez que con este trabajo, se pretende demostrar que tipo de garantía jurídica, se tiene frente a la entrega del bien inmueble entregado por el constructor.

Esto con el fin de determinar su responsabilidad y si la podemos enmarcar en el entorno extracontractual, detallando muy bien la figura jurídica para tal efecto, al afrontar el tema frente a las garantías jurídicas, es necesario conocer la ley que regula dicha parametrización para los efectos contractuales de la entrega real y material del bien inmueble; para demostrar, las garantías jurídicas, el grado de responsabilidad y consecuentemente, el resarcimiento del daño causado por la mala calidad de la construcción y los materiales empleados para la misma.

## **7. CAPITULO I: LA CONSTRUCCION**

### **7.1. Nociones de la Construcción**

Para iniciar a delimitar el tema objeto de estudio, debo remitirme al primer concepto, el más básico y esencial para poder comprender todo lo que viene con él, por ello la construcción se define así:

Se designa con el término de Construcción<sup>4</sup> a *“aquel proceso que supone el armado de cualquier cosa, desde cosas consideradas más básicas como ser una casa, edificios, hasta algo más grandilocuente como es el caso de un rascacielos, un camino y hasta un puente.”* (Definición ABC, S.F.).

Es decir, ese proceso de armado de estructuras supone un esfuerzo entre el obrero y la máquina, de la mano con un acompañamiento idóneo por parte de un grupo integral de personas que ponen todo su conocimiento para llevar a cabo la obra propuesta.

### **7.2. Tipos De Construcción.**

Debo aclarar que todas las construcciones no suponen que son viviendas, también debo considerar en este acápite que también estamos hablando de edificios, oficinas, locales comerciales entre otros, por ello debo distinguir para que sirva cada construcción y de que está hecha para lo cual tenemos la siguiente clasificación:

---

<sup>4</sup> Lo tengo como punto de partida de la investigación propuesta, para darle a entender al lector que este término es la columna vertebral de la misma.

### **7.2.1. Según su utilidad**

Como su nombre lo indica, de acuerdo a lo que serán destinadas tenemos que las construcciones pueden ser residenciales, cuando se destinan a vivienda urbana; comerciales, cuando su objeto es la compra o venta de un producto o servicio e industriales, son las que se erigen para ejercer funciones de fabricación, procesamiento y desarrollo de productos

### **7.2.2. Según su material.**

En este punto se puede dar un sinnúmero de variables, teniendo en cuenta no solo el presupuesto del constructor o propietario del terreno, sino que entran a jugar una serie de elementos externos para poder edificar, por lo tanto tenemos que se pueden dar las siguientes construcciones:

**Clase A:** *Soporte y estructura preponderantemente en acero, entresijos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.*

**Clase B:** *Estas son aquellas edificaciones con estructura soportante de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado.*

**Clase C:** *Construcción con muros soportantes de albañilería de ladrillo, confinado entre pilares y cadenas de hormigón. Entresijos de losas de hormigón armado o entramados de madera.*

**Clase D:** *Es una construcción con muros soportantes de albañilería de bloques o de piedra, confinado entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entresijos de losas de hormigón armado o entramados de madera.*

**Clase E:** *Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento de yeso, cartón, o similares, incluidas las tabiquerías de madera. Los entresijos son de madera.*

**Clase F:** *Construcciones de adobe, tierra, cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Los entrepisos son de madera.*

**Clase G:** *Construcciones prefabricadas con estructura metálica. Paneles de madera, prefabricados de hormigón, yeso cartón o relacionadas.*

**Clase H:** *Son construcciones prefabricadas de madera. Paneles del mismo material, yeso cartón, fibrocemento o similares.*

**Clase I:** *Construcción de placas o paneles de polietileno. Paneles de hormigón liviano, fibrocemento o paneles de poliestireno entre malla de acero para recibir mortero proyectado. (Esquivel, 2016)*

Es importante esgrimir todos y cada uno de estos tipos de materiales, para el posterior estudio de la investigación, por eso considero que más que un dato informativo, es necesario poner de presente conceptos que no se conocían por la mayoría de las personas que somos ajenas a la construcción y que cuando emprendemos la compra de un inmueble, ignoramos de que está hecho y creemos todo lo que el constructor nos refiere.

El fenómeno de la construcción tiende todos los días a reinventarse y actualizarse, por lo que no es de extrañar que surjan otros tipos de edificaciones en los años venideros, pero para el tema que nos atañe, estos son de suma utilidad y dan un buen punto de partida para lo que quiero demostrar.

### **7.3. El Terreno.**

Quiero detenerme un poco en este acápite, ya que el terreno o suelo como también se le permite llamarlo, es esencial, por no decir que es una condición *sine*

*qua non*<sup>5</sup> se puede estar hablando de una construcción, ya que construir en un terreno inestable o con defectos topográficos es una actividad, además que ya es peligrosa, la convierte en mortal y podemos estar en presencia de consecuencias y eventos de otra índole.

Bueno, ¿pero en sí que es terreno?, la definición técnica la enuncia como *“una porción de espacio generalmente plano, de tierra, en el que no se tiene nada construido, solo se trata de un área en la que no existe un edificio o algo que cubra la superficie del mismo.”* (General T., 2014).

Lo anterior quiere significar que un terreno es el espacio donde se va a situar la construcción deseada que puede ser pequeña o grande, pero que generalmente se busca plana para poder erigir la construcción con una cimentación adecuada, pero como hemos visto en nuestra topografía local, esto no necesariamente ocurre, como por ejemplo la construcción del Centro Comercial Fundadores, las construcciones de los conjuntos ubicados kilómetros abajo del Batallón Ayacucho, hasta llegar al Bosque Popular el Prado, entre otros.

### **7.3.1. Características del terreno.**

¿Que se pretende en la escogencia y acondicionamiento del terreno?, que este bien ubicado, que sea de fácil acceso a vías principales, para poderlo aprovechar y ampliarlo de acuerdo al proyecto de vivienda, comercio o industria.

Es importante resaltar que el uso de suelos, en cuanto a la destinación de los terrenos debe estar con apego a los planes de desarrollo territoriales (POT)<sup>6</sup>, además de los requisitos legales de la ciudad o del municipio donde se ubique el suelo; porque lo hemos visto no solo en nuestra ciudad, sino en todo el país la

---

<sup>5</sup> Condición sin la cual no, es decir, que es necesaria y esencial para que estemos en presencia de algo o que si quiera sea posible.

<sup>6</sup> Plan de Ordenamiento territorial, herramienta técnica con la que cuenta un municipio para planificar y distribuir su territorio.

construcción clandestina, sin el lleno de los requisitos legales y las consecuencias son nefastas como lo ocurrido con el hechizo edificio de Cartagena de hace unos meses atrás.

#### **7.4. Etapas en las que se divide la obra de construcción.**

Este aspecto cobra relevancia, no solo para definir los tiempos en que se realiza una construcción, sino porque, se puede dar la entrega del inmueble en cualquiera de las etapas que voy a referir.

Sustento lo dicho con lo siguiente, si una edificación debe pasar de ser un plano a una realidad, debe pasar por un cierto número de estados y personas que van a materializar esos planos y volverlos una construcción, porque desde el arquitecto, el ingeniero y los obreros entran a intervenir en ciertos aspectos que son claves para una edificación.

Además que una construcción dependiendo su capacidad y magnitud, necesitará un determinado grupo de personas, maquinaria y tiempo que puede oscilar entre 6 a 18 meses en realizarse.

A continuación voy a exponer someramente las tres etapas que enmarcan toda construcción:

##### **7.4.1. Obra negra.**

Es la primera etapa de la construcción, en esta etapa se da el afianzamiento y acondicionamiento del suelo para la vivienda que se va a construir, precisa de actividades de excavación, tratar de volver el terreno lo más plano posible y por supuesto definir su límite con respecto a los inmuebles aledaños.

En esta fase se puede estar hablando de la gestación del terreno, pero no es posible habitarlo porque faltan elementos que lo hacen inhabitable.

Muchos lo llaman el “almazón” de la construcción, porque como su nombre lo indica, es el almacén y la primera idea de casa o apartamento según sea el caso.

#### **7.4.2. La Obra Gris.**

Estamos en presencia de un nivel intermedio, se evidencia cerramiento total del inmueble (techamiento y distribución del mismo), ya existen servicios públicos, como alcantarillado, energía y en algunos casos gas natural domiciliario.

Se da la situación de que las personas se trasladan al inmueble en este estado, pero ello no significa que sea adecuado para ser habitado.

#### **7.4.3. La Obra Blanca.**

Es la construcción como tal, ya estamos en presencia del producto final de la edificación, allí aparece la famosa expresión acabados<sup>7</sup> que no es otra cosa que los detalles finales tales como pisos, puertas ventanas, la pintura, los servicios sanitarios y todo lo pertinente para que el inmueble sea habitable.

### **7.5. La Construcción en Manizales.**

Como lo dije desde el principio del proyecto de investigación, lo que me movió a ahondar más sobre el tema y proponerlo a modo de monografía, es el interés en el que Manizales desde hace aproximadamente cuatro años le está causando construir en cuanta ladera advierte y aunado con lo sucedido en el edificio “SPACE”<sup>8</sup> de la ciudad de Medellín, pienso que las personas que están adquiriendo estos inmuebles construidos en espacios tan inverosímiles, ¿si se

---

<sup>7</sup> Detalles finales de toda construcción.

<sup>8</sup> La edificación que colapsó en el mes de Octubre del año 2013.



estarán percatando de todas las consecuencias que puede traer adquirir estos “*tiros al aire*” de la ingeniería manizaleña?.

Un dato que frota las manos de cualquier constructor es que según CAMACOL “*en el acumulado de 12 meses con corte a noviembre del 2016 fueron licenciados en el departamento 290 mil 52 metros cuadrados para construcción de vivienda nueva, con una variación de 74%, ocupando el segundo lugar después de Bolívar, con 144%.*” (Negocios La Patria, Economía, 2017).

Para nadie es un secreto que Manizales en cuestión de calidad de vida, es una ciudad predilecta, no solo para los locales, sino las personas de otras ciudades e inclusive países, esto se ve reflejado en la evidente expansión urbanística que desde el 2013 refiero.

La ciudad se ha volcado a tener como *nicho principal de negocio*<sup>9</sup> la construcción y sin duda se ha convertido en la actividad principal de la misma.

Según Camacol “*entre agosto del año pasado y julio del 2016 las licencias para este tipo de edificaciones aumentaron en el 32,9%*” (Negocios La Patria, Economía, 2016).”

Pero no quiero hablar del crecimiento económico de la ciudad en este sentido, que la ciudad esté bien económicamente no es el asunto de mi tesis, pero lo que no concibo es ¿a costa de que se están logrando estos avances económicos?, estamos construyendo en suelos inestables, húmedos, inseguros, que seguramente van a terminar dando cuenta a los incautos compradores que se dejan llevar de un aspecto agradable del inmueble, pero estructuralmente es una incertidumbre.

---

<sup>9</sup> Necesidades que deben ser cubiertas pero no se han explorado con suficiencia.

Ya lo refiere el Geofísico y docente de la Universidad Nacional en la ciudad de Manizales Gonzalo Duque el cual afirma:

*“Por cerca de 60 años se construyó sin control en las laderas, una situación que ha generado numerosas tragedias, aún quedan sectores tradicionales de hasta 50 años, que con el tiempo y los cambios climáticos se han debilitado y presentan problemas de erosión y fallas geológicas, asentamientos no planificados que hoy están consolidados.”* ( Revista Semana, 2017)

Ahora, el Gobierno Nacional ha promovido, la construcción de viviendas de interés social, para aquellas que tienen recursos económicos limitados, puedan acceder a vivienda propia, pero en el caso que me ocupa, veo que construcciones en sectores como “La Florida”, “Batallón”, “Bosque Popular”<sup>10</sup>, entre otros, no son accequibles para este tipo de personas, lo cual no solo agudiza el problema de la consecución de vivienda nueva a un precio cómodo de acuerdo a sus ingresos, sino que inclina más la balanza de la desigualdad rayando con la discriminación.

Con el inconveniente climático que tuvimos el 19 de Abril de éste año, se sembró más el interrogante de ¿si las construcciones de Manizales, están preparadas para una nueva ola invernal? clásica para estas épocas del año.

---

<sup>10</sup> Sectores de la ciudad en donde prevalece el poder adquisitivo y el auge en la construcción

## **8. CAPITULO II. LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL EN LA CONSTRUCCION**

### **8.1. ¿Qué es responsabilidad?**

Para definir el concepto de responsabilidad, debo remitirme al concepto desde el plano jurídico básico, que dice que el concepto de responsabilidad va de la mano con la obligación de reparar a otra persona, ya sea por causa de uno o por otro, la pérdida o el daño causado.

Ahora bien, yendo un poco más profundo y con la intención constante de llegar al objetivo, que es acercar el concepto al tema propuesto en el proyecto de grado que nos atañe, es el termino aterrizado a la esfera civil y nos refiere que desde esa vertiente es la obligación de resarcir, en lo posible, una daño causado y los consecuentes perjuicios, sin causa que pueda ser excusa de lo acaecido.

### **8.2. Tipos de responsabilidad.**

La responsabilidad civil se divide en dos criterios:

**8.2.1.** Responsabilidad Civil Contractual, que no es otra que la originada de un contrato y se sustenta en el incumplimiento de los compromisos en él pactados.

No es gratis que se diga que *“El Contrato es Ley para las partes”*<sup>11</sup>, ya que son los intervinientes en él, quienes se obligan recíprocamente y son los llamados a hacerlo cumplir por los medios y mecanismos necesarios para obtener el resarcimiento de perjuicios.

---

<sup>11</sup> Noción consuetudinaria enmarcada en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano

### **8.2.2. Responsabilidad Civil Extracontractual.**

Está a diferencia de la primera no tiene origen en un incumplimiento contractual, sino en una situación, que puede ser tratada como culposa, pero no desde la óptica del derecho penal sino del orden civil, que debe producir un daño y que ese daño compromete los derechos de la persona que puede llamarse víctima, y que en efecto debe ser resarcidos por quien lo causó.

Ya que el foco de análisis de éste tesista, es éste tipo de responsabilidad, me detendré un poco en conceptualarla, de manera que permita entenderla a tal manera que sea familiar el concepto cuando hablemos de ella de manera compuesta.

### **8.3. La Responsabilidad Civil Extracontractual En La Legislación Colombiana.**

A mi juicio lo que pretende esta figura creada y consagrada en nuestro ordenamiento legal, es sencillo, reparar el daño causado, así reza el Artículo 2341 del C.C.C

*“ART. 2341.—El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”* (Tafur Gonzalez, 2012).<sup>12</sup>

La norma es clara en cuanto a la responsabilidad que se origina sobre la persona que ha causado un daño y es apenas obvio que si se determinan otros tipos de intereses, tendrá que responder penalmente por ello.

---

<sup>12</sup> Código Civil Colombiano.

Otro evento de interés en la norma citada, es en cuanto al resarcimiento o indemnización de perjuicios, es decir, que no solo basta con la responsabilidad que asume la persona que ha causado el daño, sino la obligación de repararlo para tratar de retornar el derecho absoluto dañado a su estado inicial.

Pero surge otro interrogante, ya tenemos identificado varios elementos en el estadio de la responsabilidad civil extracontractual: el hecho generado, el daño causado y la obligación de indemnizar por los perjuicios ocasionados con la causación de ese daño; pero si hay lugar a indemnización de perjuicios, el agente responde con su patrimonio.

#### **8.4. Tipos de Responsabilidad civil extracontractual.**

Debo colegir lo siguiente, para adentrarnos más en el análisis de lo que comporta éste tipo de responsabilidad, surgen dos teorías que permiten establecer en cuanto a la causación del daño quien y porque debe indemnizarlo.

##### **8.4.1. Responsabilidad Objetiva**

También ha sido llamada como “*Teoría del Riesgo*”, se centra fundamentalmente en la causación del daño y no quien lo produjo, tampoco le interesa si fue una conducta culposa o dolosa, solo su resultado. Como ejemplo práctico puede ser el daño que se produjo en un automóvil con ocasión a la caída de un objeto de un piso superior, lo que le interesa a ésta teoría es que el vehículo sufrió un daño con ocasión a la caída del objeto y no la situación que lo concibió.

Para Arturo Alessandri la característica principal de la teoría objetiva es:

*La responsabilidad objetiva prescinde en absoluto de la conducta del sujeto, de su culpabilidad; en ella se atiende única y exclusivamente al daño producido. Basta éste para que su autor sea responsable cualquiera que haya sido su*

*conducta, haya habido o no culpa o dolo de su parte. Es el hecho perjudicial, el hecho liso y llano y no el hecho culpable o doloso el que genera la responsabilidad.* (Alessandri Rodriguez , 1981, pág. 92).

Por lo tanto, debemos decir que esta teoría se enfoca en imponer la condena a resarcir perjuicios sin detenerse a analizar los factores de culpa y dolo que están implícitos en este tipo de responsabilidad.

#### **8.4.2. Responsabilidad Subjetiva**

En cambio, en ésta teoría se detienen más a pensar en el agente como tal y entran a jugar un papel importante las circunstancias de culpa y dolo.

Para los hermanos Mazeaud<sup>13</sup>, la culpa es “*un error de conducta que no la habría cometido una persona cuidadosa situada en las mismas condiciones externas que el autor del daño*” (Mazeaud, 1960, pág. 185).

Pero es importante resaltar que en la vertiente civil del sistema judicial de nuestro país, su inclinación es mas a la teoría objetiva, ya que le deja al derecho penal en muchas situaciones que resuelva las causas y los motivos por lo que se cometió el hecho y cuando se da aplicación a la teoría subjetiva, se exige la prueba de la culpa, que por su naturaleza subjetiva, no es fácil de demostrar.

Por ello, los subjetivistas implementaron una figura en la que no se tenga que demostrar el elemento culpa, sino que basté la presunción de la misma para demostrarla y poder salir avante en un proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual.

---

<sup>13</sup> Tratadistas del derecho Civil

El tratadista y doctrinante, Hernando Devis Echandia ha definido la figura de la presunción como *“un juicio lógico del legislador o del juez, en virtud del cual se considera como cierto o probable un hecho (...) con fundamento en las máximas generales de la experiencia, que le indican cuál es el modo normal como se suceden las cosas y los hechos”* (Devis Echandia, 2002, pág. 677).

Deteniéndonos en cuanto a éste aspecto, tenemos que de acuerdo al agente que lo causa, tenemos que la responsabilidad civil extracontractual puede ser directa o indirecta.

#### **8.4.2.1. Responsabilidad Directa**

Este tipo de responsabilidad se impone y recae sobre la persona que causó el hecho dañino y también se le da el nombre de responsabilidad por el hecho propio.

#### **8.4.2.2. Responsabilidad Indirecta**

En este tipo de responsabilidad, responde quien no es el agente del hecho dañino, pero por subordinación o por recaer el bien que lo causó en cabeza suya debe hacerlo, también se le denomina responsabilidad por hechos ajenos.

#### **8.4.3. Culpa In vigilando**

Propia de la responsabilidad aquiliana, se puede decir que ésta culpa es generada por la falta de vigilancia en cuanto a la situación que enmarca la poca capacidad para dimensionar o medir el peligro de la misma, el agente será civilmente responsable por los daños que sobrevengan en virtud de su poca prevención.

#### **8.4.4. Culpa In Eligiendo**

Derivada de la anterior, esta supone la responsabilidad del empleador o empresario y es responsable de los actos que realizan sus subordinados en ocasión a su labor, ello tiene sustento en que el empleador es quien ha elegido al

colaborador y por tal, asume la responsabilidad civil por su actuación, ya que pudo haber elegido a uno con mayores capacidades.

## **8.5. La Responsabilidad de los Constructores**

La construcción, es el sector de influjo económico que mejor impacta en la economía de este país; no sólo porque se vale de otras industrias para llevar a cabo sus objetivos, sino porque también y hasta ahora, sigue empleando mano de obra, que puede ser operativa y/o administrativa, pero capacitada para ejercer tal función. Pero de la misma forma, es una de las actividades, donde se advierte la mayor cantidad de riesgos y daños no solo a propios, sino a terceros y me atrevo a decir, en la mayoría de los casos se realiza de forma irresponsable.

### **8.5.1. La Responsabilidad de los Constructores en el Derecho Colombiano.**

Partiendo de la base que el sistema legal colombiano tiene fundamentos civiles y con respecto al Código Civil Colombiano, cuya creación data del siglo XIX; la legislación colombiana actualmente no cuenta con un mecanismo dinámico suficiente para contrarrestar estas situaciones derivadas con el sector constructor, por eso lo vemos en la situación ocurrida con la constructora CDO, la cual, se disolvió dejando a un sin número de personas sin sus viviendas y sin un resarcimiento integral de sus perjuicios, quedando unas sentencias judiciales “para enmarcar” porque no hay patrimonio suficiente para asumir dichas indemnizaciones.

Tenemos que utilizar como fuente primaria de investigación lo poco que nos vislumbra el Código Civil Colombiano, en el sentido de que la situación actual, contrastada con la del siglo XIX, dista mucho.



El código Civil en el numeral tercero del artículo 2060, nos ilustra someramente así:

*(...) 3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041<sup>14</sup>.*

Veamos que nos trae el artículo 2041 del Código Civil para entender un poco más sobre el particular:

*“ARTICULO 2041. <SOLICITUD DE REBAJA DEL PRECIO O RENTA>. El colono no tendrá derecho para pedir rebaja de precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios que han deteriorado o destruido la cosecha”<sup>15</sup>.*

Como acabamos de ver, nuestra normativa es obsoleta con respecto a las consecuencias jurídicas que pueden derivarse de la responsabilidad del constructor, pero desde lo doctrinal y un leve aporte jurisprudencial, se han hecho esfuerzos por traer a nuestra cotidianidad una protección más clara y eficiente en cuanto a fallas o vicios en la construcción que no son advertidos en el momento de la entrega del bien inmueble.

Tratando de adherirnos al espíritu normativo en lo tocante a la responsabilidad que pudiera tener el constructor sobre la entrega del inmueble, vemos que el

---

<sup>14</sup> Tafur González, Álvaro, Código Civil Colombiano. Artículo 2060.

<sup>15</sup> Tafur González Álvaro, Código Civil Colombiano.

artículo 2061<sup>16</sup> nos amplía esta responsabilidad no solo al constructor sino que también a los otros intervinientes de la obra como lo es el arquitecto.

Ahora bien, la norma en comento también nos trae otra luz para evidenciar si la responsabilidad es exclusiva del constructor o hay lugar a llamar más intervinientes de la obra para que respondan por los daños causados.

Así, el artículo 2351<sup>17</sup> refiere lo siguiente: “*ARTICULO 2351. <DAÑOS CAUSADOS POR RUINA DE UN EDIFICIO CON VICIO DE CONSTRUCCION>. Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniere de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3a. del artículo 2060.*” (Tafur Gonzalez, 2012).

Claro está como lo define la norma precedente de que el constructor, como actor constante del ejercicio constructivo y en concurso con otros partícipes, está llamado a responder por la mala calidad de la edificación y la eventual ruina de la misma.

Lo que pasa con el arquitecto en el caso del artículo 2061, es que éste trabaja bajo la subordinación del constructor, por lo cual se aplicaría, lo expuesto por el inciso tercero del artículo 2347<sup>18</sup> así: “*(...) Así los directores de colegios y escuelas responden del hecho de los discípulos mientras están bajo su cuidado, y los artesanos y empresarios del hecho de sus aprendices, o dependientes, en el mismo caso.* (Subraya mía).

---

<sup>16</sup> ARTICULO 2061. <EXTENSION DE LA NORMATIVIDAD A LA CONSTRUCCION POR ARQUITECTO>. Las reglas 3, 4, y 5. del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.

<sup>17</sup> Código Civil Colombiano

<sup>18</sup> *Ibíd*em

Adelantándose un poco pero lo veo conveniente, la legislación de nuestro país, intentó ampliar más la protección del comprador del inmueble y se valió del Estatuto del Consumidor<sup>19</sup>, el cual busca proteger y garantizar los derechos de los consumidores, pero lo único que hace es una remisión analógica normativa de los artículos 2060 y 2351 del Código Civil, por lo tanto su aporte es casi imperceptible.

Esto da pie a los avezados constructores y a los nacientes, a seguir burlando a los compradores, consumidores o como los quieran llamar, los cuales, ven en una vivienda, oficina o establecimiento de comercio la materialización a su esfuerzo a veces de toda una vida, que de manera incauta, y porque no decirlo, a veces irresponsable, se dejan llevar por una linda fachada, pero lo que realmente estas adquiriendo son inmuebles que cada vez son de menor tamaño y calidad.

Es tan rentable la práctica de la construcción, que existen “Constructoras de Garaje” con el único fin de vender un proyecto que es desde el inicio inviable, solo con la idea de captar dinero de los inocentes compradores y salir con sus bolsillos llenos para disolverse de la noche a la mañana.

Otra práctica de las constructoras, es vender su proyecto, entregarlo y después de un tiempo desaparecer sin dejar rastro, en ese caso, ¿ante quien se dirige una demanda, sabiendo que la parte demandada, ya no existe?... Lamentablemente esto raya con la impunidad civil.

O en un caso providencial, que la constructora responda, pero las ofertas para resarcir los daños no ascienden al valor real del inmueble, como el caso que nos refiere la Liga caldense de consumidores, que en conciliación del día 30 de

---

<sup>19</sup> Ley 1480 de 2011

Octubre de 2015, realizo el acuerdo entre la Constructora Berlín y Luis Alberto Llano, que por el resarcimiento de los defectos constructivos tasados en Veintidós Millones Trescientos Cincuenta Mil Pesos (\$22.350.000) mcte, le canceló al convocante la suma de Siete Millones Ochocientos Veintidós Mil Quinientos Pesos (\$7.822.500) mcte, equivalentes al 35% del valor de sus pretensiones.

### **8.5.2 Régimen de Responsabilidad Civil de los constructores**

Adentrándonos en el tema objeto de esta monografía, tenemos que una vez definida la carga que tiene el agente que ocasiona un daño o quien dependa de él, me dedicaré a analizar el marco legal que rige a quienes esta llamados a responder por la construcción y entrega del bien inmueble ya sea casa, apartamento u oficina entre otras, que para el caso es el constructor.

Todo parte de un negocio que se perfecciona cuando se entrega el inmueble, recordemos que actualmente, la mayoría de las compras realizadas a las constructoras se hace no sobre bienes inmuebles tangibles, sino, sobre inmuebles sobre planos, es decir no construidos, en donde el compromiso inicial es entregar un inmueble con ciertas características que lo hacen interesante para el comprador al momento de definirse por él, pero con la incertidumbre de que si sea el plasmado en ese plano y con las bondades adicionales de la oferta de la constructora.

Pero cuando hablamos que la obra esta entregada al comprador, donde a simple vista ya no hay más obligación por parte del constructor, sino que entregar la obra y recibir su dinero, lastimosamente, es donde empiezan a advertirse ciertas situaciones en donde trataré de establecer si son por causa de la construcción o por aspectos externos ajenos a la misma.

No nos olvidemos que la actividad de construir, es eminentemente comercial, no contiene una iniciativa altruista para proveer de vivienda a quien lo necesita; esto se maneja así, *“el que tiene con que, vive donde quiere”*. Los postulados del gobierno proclaman *“vivienda gratis para las personas de escasos recursos”*, Para el ex director de la Unidad de Planeación Regional y Urbana Rafael Obregón, lo que hacen tanto el sector público como el privado es *“creer que pegar ladrillos es sinónimo de progreso, sin darse cuenta de que en ausencia de una capacidad de planeación efectiva esto sólo se traduce en caos y desmadre”*. (Obregon , 2014)

Lo que pretende el autor del documento es que el régimen de responsabilidad civil que se aplique a los constructores sea más riguroso, cuyo bien ser debe predicarse como el actuar de un *“buen padre de familia”*, expresión conocida para identificar el grado de cuidado y responsabilidad con que se deben hacer ciertos actos y éste no es la excepción.

Además cuando un constructor pone en conocimiento un portafolio de servicios, basados en unos proyectos en donde está involucrada la comunidad, entra a tocar lineamientos de rango constitucional.

Una muestra de ello, es el artículo 78 de la Carta Política que reza lo siguiente:

*ARTICULO 78. La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.*

*Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios (...)* (Congreso de la Republica, 1991).

En el documento llamado “*Régimen de Responsabilidad de los Constructores*”<sup>20</sup> expedido por Fasecolda<sup>21</sup>, se tocan aspectos muy interesantes que se deben tener en cuenta al momento de las garantías jurídicas y prácticas con las que cuenta el comprador del inmueble para hacerlas valer frente a los constructores, el cual refiere lo siguiente:

*(...)Téngase presente que en toda obra de cierta envergadura intervienen promotores y gerentes de proyectos, diseñadores, arquitectos, Ingenieros, interventores, financiadores, etc., con lo que la estructura jurídica es muy variada y existen, igualmente, diversos sujetos que pueden incurrir en responsabilidad civil por su propia conducta, sin perjuicio de la que corresponda a quien aglutina los esfuerzos y, particularmente, a quien se relaciona con los adquirentes de las respectivas unidades inmobiliarias. (Solarte Rodriguez, 2014).*

#### **8.5.2.1. Régimen jurídico aplicable a los constructores.**

Ya lo dice el autor en cuanto a la normativa general que dispone todo los reglamentos a los que puede tocar en una etapa u otra el ejercicio constructivo y los daños que se pueden causar con ocasión a éste.

*(...) No es posible desconocer, en primer término, que existen normas constitucionales sobre el derecho a la vivienda digna (art. 51), la función social de la empresa (art. 333), se asignan funciones a los concejos municipales para dictar los planes de desarrollo y para fijar los criterios de la supervisión (art. 313. 7), y se establece la intervención del Estado, por mandato de la Ley, para regular el uso del suelo, (art. 334), entre las más relevantes.*

---

<sup>20</sup> 2° Congreso Internacional de Derecho de seguros, Santa Martha, Mayo de 2014.

<sup>21</sup> Federación de aseguradores de Colombia.

*Por su parte, en cuanto a normas de rango legal están leyes como la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y demás normas complementarias, sobre reforma urbana y reordenamiento territorial, las leyes 2ª y 3ª de 1991 sobre vivienda de interés social, la Ley 546 de 1999 que estableció el sistema de financiación para la construcción y adquisición de vivienda, o la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008, sobre construcciones sismo resistentes. Igualmente, existen normas con jerarquía legal que recogen los estatutos profesionales de la ingeniería y la arquitectura (leyes 842 de 2003 y 435 de 1998), así como la actividad de los técnicos constructores (Ley 14 de 1975). Igualmente, normas de naturaleza legal establecieron por primera vez un incipiente sistema de supervisión de la actividad edificadora, pues ha de recordarse que la Ley 66 de 1968 le asignó a la entonces Superintendencia Bancaria la competencia para ejercer inspección y vigilancia sobre las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, competencia ésta que posteriormente se delegó en el Ministerio de Desarrollo, después en la Superintendencia Sociedades, y finalmente la tienen hoy las alcaldías (Decreto 1469 de 2010).*

¿Porque enuncio estos sucintos pero relevantes lineamientos? Porque es básico entender que desde el rango constitucional hasta el orden municipal, se tienen ciertas herramientas para propender por el cabal cumplimiento de las normas que rigen la construcción y que tanto constructores como adquirentes las obvian, con la mala suerte a veces de que cuando surgen los inconvenientes, lamentablemente no pueden hacer valer sus derechos, porque la oportunidad les feneció.

Según el autor, refiere que:

*(...) De manera general, la responsabilidad civil de los constructores es subjetiva, es decir que el factor de atribución es la culpa.*

*Sin embargo, como la obligación del empresario es una obligación de resultado, el incumplimiento hace presumir la culpa del empresario y éste debe situar su defensa en el terreno de la causalidad y no en el del factor de imputación, pues no le es admitida la prueba de su diligencia para descargarse de la responsabilidad que se le endilga.<sup>22</sup>*

### **8.5.2.2 Responsabilidad civil extracontractual del Constructor.**

Generalmente la responsabilidad clásica que se da entre el constructor y el comprador es contractual, pero cuando el comprador se vuelve propietario, el primero no se desliga de su responsabilidad con respecto a los hechos que puedan surgir con ocasión a la entrega del inmueble.

Para el comprador es transparente que el constructor debe garantizarle que su bien perdure más tiempo que lo que contempla la famosa garantía decenal<sup>23</sup>; no le interesa hacerla efectiva porque espera que su propiedad perdure por muchos años, pero cuando entran a jugar una serie de factores que impiden el apenas lógico goce y disfrute del bien inmueble, empezamos a hablar de responsabilidad civil extra contractual.

Dice el autor en cuanto a los constructores que: *“es posible que estos incurran en responsabilidad civil extracontractual, cuando por su comportamiento positivo o negativo causen daños a personas con las que no estén vinculadas en virtud de una relación jurídica preexistente (vecinos, transeúntes, visitantes, etc.)”* (Solarte Rodríguez, 2014, pág. 9).

Ello quiere decir que en virtud a la actividad constructiva, el empresario (constructor), ya sea por causas atribuibles o ajenas a él, por el solo hecho de

---

<sup>22</sup> (Solarte Rodríguez, 2014)

<sup>23</sup> Consagrada en el artículo 2060 del Código Civil.



estar vinculado a la misma, es responsable civil extracontractualmente por lo que ocurra en ella.

Otro aspecto que refiere el autor y es importante identificarlo es en qué momento podemos estar en presencia de una responsabilidad civil extracontractual en cabeza del constructor así: *“este tipo de responsabilidad civil se presenta, particularmente, en dos momentos: durante las labores de construcción o demolición del edificio, y durante la existencia de la edificación, por la ruina de ésta debida a causas imputables al constructor”*. (Subraya mía).

Debo tratar de explicar este aparte, conforme lo que dice el autor, sustentado por la norma civil en cuanto a la expresión *“ruina”*, que a mi juicio es un concepto vago y dista mucho de aplicabilidad para el caso propuesto.

No necesariamente debe estar la construcción en ruina para deprecar una Responsabilidad Civil Extracontractual por parte del constructor, si se puede advertir estas situaciones antes de que la propiedad llegue a ese punto. Igual, no escapa el constructor de la obligación de responder por la construcción e indemnizar a la parte compradora.

En este caso la Corte Suprema de Justicia ha dicho *“que se trata de un sistema de responsabilidad civil por culpa probada, pues la norma establece que se responde porque se ha faltado a los cuidados que habría tenido el estándar de comportamiento idóneo”*(Cas. Civ. de 5 de abril de 1978).

Para el tratadista Santos Ballesteros, considera que se trata también de un caso de responsabilidad civil con culpa presunta, pues la disposición correspondiente se encuentra dentro de las que regulan la responsabilidad civil por las cosas que se tienen bajo guarda, en la cual la culpa se presume.

### **8.5.2.3. Vicios en la construcción**

Otro factor a tener en cuenta en la responsabilidad civil extracontractual por parte del constructor, si luego de la entrega, aparecen los también llamados “vicios redhibitorios<sup>24</sup>”, ¿qué ocurre en ese caso?

Según el autor del documento pasaría lo siguiente:

*(...) Si el edificio, luego de su entrega, padece por vicios de la construcción, la responsabilidad civil recae en el constructor -si se está dentro del plazo decenal, y siempre que se cumplan los requisitos del artículo 2060 del C.C (art. 2351 del C.C.).*

Es claro que en éste punto, ya estamos ligando al constructor al *¿por qué debe responder civil extracontractualmente luego de la entrega del inmueble?* y tiene su razón de ser, como es el hecho de que el constructor, quien conoce desde el inicio la edificación, sabe como se hizo, donde se hizo y con que se hizo, no advirtió, lo obvió o peor aún, lo sabía pero pensó que nunca iba a suceder ningún imprevisto; por lo que aparece en escena la figura de vicios redhibitorios, los cuales ningún comprador los conoce, solo hasta el momento en que empieza a disfrutar del inmueble que adquirió.

### **8.6. Seguros en la construcción.**

Como hemos expuesto, muy importante es determinar quién y porque debe responder por la acusación de daños y perjuicios luego de la entrega de la obra y todos los lineamientos que se desprenden de ese precepto para llevar a un cumplimiento y obligación de indemnizar perjuicios.

---

<sup>24</sup> Vicios ocultos que no fueron tenidos en cuenta al momento del negocio jurídico.

Pero en el supuesto que es perfectamente válido y con cierta ocurrencia, que el constructor no tenga con que responder, se debe identificar con antelación que entidades constructoras cuentan con seguros para sopesar en cierta medida los daños causados con ocasión a la construcción.

Por ello debemos tener en cuenta que si efectivamente el constructor con el que vamos a contratar tenga constituida una caución o póliza sobre situaciones derivadas con el objeto del contrato y más aún sobre las situaciones derivadas fuera de éste (que es lo que más nos debe importar).

Lo que pasa en nuestro país a diferencia de otros más organizados, es que no se le exige al constructor la constitución de un seguro obligatorio para desempeñar su actividad y más fácil lo adquiere el comprador que el mismo empresario.

Los famosos seguros “contra todo riesgo” que existen en el mercado asegurador, se limitan exclusivamente a las actividades derivadas de la construcción, pero nunca a aquellas con posterioridad a ellas y mucho menos que la ampare durante la garantía decenal, primero porque no es negocio para ninguna aseguradora asumir un riesgo tan alto por tanto tiempo y segundo, de asumirlo, sería una póliza de un valor económico tan alto que se lo pensaría el constructor dos veces antes de constituirlo.

Ni siquiera con lo ocurrido en el 2013 con el SPACE, ha llevado al gobierno nacional a exigir un sistema de asegurabilidad específica para la actividad de la construcción.

Por ello me atrevo a decir que el sistema garantista de los derechos de las personas que compran un inmueble y luego ven cuando este presenta inconvenientes, no está a la altura de las circunstancias y por el contrario, permiten que una y otra constructora vulnere tranquilamente los derechos de los mismos.

## **9. CAPITULO III. MECANISMOS PARA EL RESARCIMIENTO DE PERJUICIOS POR PARTE DEL COMPRADOR**

### **9.1. El Comprador como consumidor.**

Toda compra ya sea de muebles o inmuebles, configura una serie de elementos a saber, la primera el consumidor (comprador, adquirente) y la otra el vendedor o proveedor y la tercera el producto que es el objeto de toda compra –venta.

Cuando se encamina a comprar un inmueble, se debe hacer una consideración juiciosa y la decisión más compleja que puede tomar un comprador, no solo por lo que representa, que es el fruto de su trabajo por fin plasmado, sino en una inversión cuantiosa que no permite errores.

Con ello se abre una serie de posibilidades desde el mercado inmobiliario y el comprador de bien raíz se convierte en un consumidor de este tipo de bienes y servicios. Para ello combina una serie de actividades entre el buscar por internet, consultar en las constructoras, anuncios clasificados y avisos en la calle que comúnmente lo llamamos “Mercado inmobiliario”.

Pero bien, cuando el consumidor tiene el dinero para adquirir el bien inmueble, no solo basta este elemento, que es necesario, pero debe ir de la mano con otros factores.

*(...) Todos creen saber lo que se necesita para adquirir un inmueble, pero pocos en realidad entienden que el mercado se ha sofisticado, y que es necesario ir más allá de los conceptos de promesa de compraventa y escritura pública para obtener la seguridad jurídica y la tranquilidad económica perseguidas en toda transacción. (Portafolio, 2009).*

Es por esto que la improvisación en la compra de inmuebles constituye una amenaza para el patrimonio de cualquier consumidor. Los errores en esta materia se traducen siempre en dinero y en un dolor de cabeza para el núcleo familiar.

## **9.2. Derechos del comprador como consumidor.**

Con la finalidad de proteger los derechos de los compradores de bienes inmuebles, como consumidores del mercado inmobiliario, tenemos que se ha creado un derrotero dentro del Estatuto del consumidor quien es el que vela, protege y pretende hacer cumplir los derechos de los consumidores que han adquirido de otro, un producto o un servicio.

Configurado en la Ley 480 de 2011, como su nombre lo indica busca proteger y garantizar los derechos de los consumidores

Pero como lo referí anteriormente, esta norma no es otra cosa que una remisión normativa del Código Civil en el sentido que no tiene otro mecanismo destacado con el que vamos a hacer efectivo los derechos que como compradores les asisten.

## **9.3. Acciones Legales Del Comprador Para Reclamar Perjuicios por Responsabilidad Civil Extracontractual.**

Como lo hemos referido, al vendedor le asiste el deber legal de entregar el inmueble libre de todo gravamen y de todo vicio que pueda afectar el goce y el disfrute del mismo, pero en los casos donde éste guardó silencio y se dan los vicios ocultos.

Este descubrimiento le da la prerrogativa al comprador para iniciar las acciones legales que a bien tenga para sopesar esta situación.

Por ello existen ciertas instancias para lograr que la situación se pueda transar sin acudir a la jurisdicción como lo son las siguientes:

### **9.3.1. Acción de Reclamación Directa ante la Asociación de Consumidores:**

La Ley 1480 de 2011 establece una etapa de reclamación directa, que resulta ser un requisito de Procedibilidad por medio del cual se busca que los consumidores y productores o proveedores puedan solucionar sus conflictos antes de tener que acudir al juez.

En ella se realiza una solicitud para que una entidad llamada La Asociación de Consumidores, requiera al proveedor y que éste esgrima sus argumentos para lograr llegar a feliz término con un arreglo entre las partes.

### **9.3.2. Acción de Protección al Consumidor**

Esta acción busca con un ente superior que es la Superintendencia de Industria y comercio para que si se evidencia una situación donde se ven vulnerados los derechos del consumidor, se vigile y sancione a quien está vulnerando tales derechos.

Según el Estatuto del consumidor:

*La Acción procede para (i) reclamos por violación directa de normas sobre protección a consumidores y usuarios; (ii) reclamos orientados a lograr que se haga efectiva una garantía; (iii) reclamos encaminados a obtener la indemnización de perjuicios en la prestación de servicios que suponen la entrega de un bien; (iv) solicitar indemnización de daños y perjuicios derivados de la publicidad o información engañosa; y (v) reclamos originados en la*

*aplicación de las normas de protección contractual establecidas en el nuevo Estatuto de Protección al Consumidor. (Estatuto del Consumidor, 2011).*

### **9.3.3. Acción Redhibitoria.**

Recuerden que había hablado en varias oportunidades de “*vicios redhibitorios*”, los cuales son los defectos ocultos con los que cuenta la construcción y por ello el constructor está obligado a sanear estos defectos.

Pero, ¿qué es un vicio redhibitorio? El Código Civil en su artículo 1915 lo define como:

*ARTICULO 1915. <VICIOS REDHIBITORIOS>. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:*

*1.) Haber existido al tiempo de la venta.*

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

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

El artículo 1914 del Código Civil Colombiano expone claramente a qué clase de acción se debe enfrentar el constructor cuando por vicios ocultos se vea demandado.

*“ARTICULO 1914. <CONCEPTO DE ACCION REDHIBITORIA>. Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”. (Tafur Gonzalez, 2012).*

En este tipo de acción caben varias opciones; la primera es la terminación del contrato, la segunda es la rebaja en el precio de venta.

En el caso que nos ocupa, si el vendedor conocía los vicios de la cosa vendida y no lo dijo y así la vendió, debe reparar e indemnizar por perjuicios al comprador.

Esta acción es muy efectiva pero carece de práctica porque prescribe en un año para los bienes inmuebles.

#### **9.4. Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual**

Ya sabemos por el artículo 2341<sup>25</sup> lo que significa la responsabilidad civil extracontractual, ahora ¿cómo la llevamos a la práctica y que ella nos permita a que el constructor nos indemnice por los perjuicios causados?

Para poder responder a esta pregunta es necesario interponer un proceso verbal declarativo de Responsabilidad Civil Extracontractual en el caso de la indemnización de perjuicios por parte del constructor al comprador, es el último mecanismo que se tiene por parte de éste para ver reparado desde lo económico el daño causado en su construcción y para el efecto debe acreditar que por causa del constructor se ha visto en detrimento sus intereses en cuanto al bien inmueble objeto de compra.

Como lo demarca el Código General del Proceso en sus artículos 368 y siguientes, este proceso busca que con el acervo probatorio aportado por el demandante que para el caso sería el comprador, busca que el Juez Civil declare que el Constructor ha sido civilmente responsable de manera extracontractual por los daños causados en el inmueble, y con ella, viene la condena civil de

---

<sup>25</sup> Código Civil Colombiano



indemnización de perjuicios, que el Juez mediante peritos en la materia estimará el monto de dicha indemnización.

Por el solo hecho de la construcción el constructor está ligado a la edificación que realizó, y quien más que él que conoce desde los cimientos hasta el terreno, materiales tipo de construcción con los que cuenta el bien inmueble.

## **9.5. Jurisprudencia aplicable al caso**

**9.5.1.** En Sentencia del 30 de Abril de 2007, del H. Tribunal Superior de Manizales, Magistrado Ponente Álvaro José Trejos Bueno, Proceso Ordinario No. 1998 - 3015 se colige lo siguiente:

*Al respecto consideró el sentenciador de primera instancia que el caso resuelto es configurativo de una de las llamadas actividades peligrosas de que trata el artículo 2356 del Código Civil; sin embargo cabe hacer una distinción: quien en realidad ejerce el poder de dirección de obra es en quien recae la responsabilidad por la actividad peligrosa, o sea, el constructor. No se discute que la acción de construir o demoler edificaciones es considerada jurisprudencialmente como actividad peligrosa, aunque también ha establecido la Corte Suprema de Justicia que es preciso estudiar las circunstancias de cada caso para concluir si se trata o no de un daño producto de una actividad de las llamadas peligrosas.*

**9.5.2.** La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 13 Mayo 2008, Referencia: expediente 1997- 9327, Magistrado Ponente: Cesar Julio Valencia Copete dijo:

*“(...) 2. A fin de analizar el cargo, ha de recordarse que el tribunal empezó por precisar que en este asunto era demandada la responsabilidad civil*

*extracontractual derivada de la construcción de un edificio, actividad que, con apoyo en varios precedentes jurisprudenciales de esta Corte, no dudó en calificar de peligrosa, por lo que debía ser gobernada bajo las directrices del artículo 2356 del Código Civil.*

*Puntualizó cómo la doctrina de la corporación ha establecido que esta especie de responsabilidad puede ser atribuida al constructor o al propietario de la obra, por serlo también del terreno, o a ambos por virtud de la solidaridad que consagra el ordenamiento jurídico, casos en los cuales, con el propósito de formular la imputación correspondiente, debe determinarse plenamente “el guardián de la actividad peligrosa. (...)*

*(...)5. Como es sabido, en la responsabilidad civil por los perjuicios causados a terceros en desarrollo de las llamadas actividades peligrosas, gobernadas por el artículo 2356 del Código Civil, la imputación recae sobre la persona que en el momento en que se verifica el hecho dañino tiene la condición de guardián, vale decir, quien detenta un poder de mando sobre la cosa o, en otros términos, el que tiene la dirección, manejo y control sobre la actividad, sea o no su dueño.*

**9.5.3.** Siguiendo la línea jurisprudencial, en sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Referencia: SC5438-2014, Magistrado Ponente: Margarita Cabello Blanco, se pronunció con respecto a la responsabilidad extracontractual del constructor así:

*(...) Determinada así la médula de la contienda, cumple decir, sin mayores rodeos, plasmando lo que reiterada y constantemente ha asentado la doctrina y jurisprudencia patria, que desde la perspectiva del artículo 2341 del Código Civil Colombiano, quien debe ser convocado a resarcir un daño causado es aquel que lo ha generado ya por sus propios actos, ya por razón de las actuaciones de sus dependientes o, directamente por los bienes estén bajo su guarda, trátese de semovientes o de cosas inanimadas (art. 655 C.C.); hipótesis de ese*

*talante imponen a la víctima el compromiso de identificar y señalar al causante del agravio, amén de atribuirle y, por supuesto, demostrarle, el grado de culpabilidad que acompañó su proceder; en otros términos, al afectado le corresponde exhibir tal situación y, además, acreditar que el comportamiento censurado fue el detonante del perjuicio sufrido, es decir, el nexo causal entre la conducta y el deterioro infligido. Y, en el caso de ciertas actividades consideradas peligrosas (art. 2356 C.C.), atendiendo las pautas fijadas de antaño por esta Corporación, deviene procedente aplicarles todas las condiciones, prerrogativas y exigencias que gobiernan estos asuntos, entre otras, la de presumir la culpa del agresor, bastándole al afectado, entonces, la demostración del ejercicio de la actividad peligrosa, el daño y el nexo causal.*

*En esa perspectiva, la Corte, en multitud de oportunidades, de manera constante y reiterada, ha precisado que la construcción es una actividad peligrosa; también ha patentizado que la responsabilidad por razón de los daños ocasionados o surgidos de la misma puede pregonarse del constructor, del titular de la autorización legal para realizar las obras, del dueño de ellas e, igualmente, del titular del dominio del predio en donde se adelantan las mejoras.*

*Así lo ha plasmado la Corte:*

*“Como es sabido, en la responsabilidad civil por los perjuicios causados a terceros en desarrollo de las llamadas actividades peligrosas, gobernadas por el artículo 2356 del Código Civil, la imputación recae sobre la persona que en el momento en que se verifica el hecho dañino tiene la condición de guardián, vale decir, quien detenta un poder de mando sobre la cosa o, en otros términos, el que tiene la dirección, manejo y control sobre la actividad, sea o no su dueño.*

*En cuanto a la peligrosidad que la construcción de edificaciones entraña, por sí misma, para quienes intervienen en ella y para terceros, tiene dicho la Corte en providencia antañona, pero que conserva todo su vigor, que ‘... el dueño de una cosa puede gozar de ella y darle la destinación que a bien tenga, siempre que consulte varios factores, tales como la naturaleza de dicha cosa, la función social que está llamada a cumplir, la licitud de aquella destinación y el no causar daño a las demás personas ... Si la cosa consiste en un inmueble urbano, la función social del mismo radica en aprovecharlo con edificaciones que sirvan para habitación o para el funcionamiento de fábricas, almacenes, oficinas, etc. El propietario de tal inmueble puede y debe levantar sobre éste la construcción o la obra que considere mejor a sus intereses. Esta actividad es normal y lícita y, como es obvio, está sujeta a los reglamentos urbanísticos establecidos en cada ciudad. Sucede, sin embargo, que, aunque la construcción de una casa o edificio o la realización de otras obras, es una actividad lícita, se pueden causar con ella daños a los vecinos y a terceras personas, y de ahí que el dueño o el constructor de la edificación o la obra deban tomar las precauciones necesarias y poner el mayor cuidado en la ejecución de ésta para prevenir aquellos perjuicios y para conjurar la responsabilidad civil que tales daños podrían acarrearle’ (G.J. t. CXXXIII, pag. 128 y CC, pag. 158; en similar sentido XCVIII, 341; CIX, 128; CXLII, pag. 166; y CLVIII, 50, entre otras). (Sent. Cas. Civ. 13 de mayo de 2008, Exp. 1997-09327-01).*

*A partir de las anteriores precisiones, definido, por tanto, que la condición de propietario respecto de inmuebles sobre los cuales se cumplen actividades calificadas como peligrosas, como acontece con la construcción es, en principio, suficiente para fijar en la persona que ostenta esa calidad la eventual responsabilidad por los perjuicios provenientes de la misma, percepción que surge de la presunción de control y cuidado que el titular de dominio ejerce sobre el bien raíz respecto del cual vindica su titularidad, cumple definir si, tal*

*cual acaece en el caso bajo examen, ante la existencia de una fiducia, ese compromiso resarcitorio puede pregonarse a cargo del propietario fiduciario o solo se depreca respecto del propietario pleno.*

**9.5.4.** En sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, referencia: SC14426-2016/2007-00079 de octubre 7 de 2016, Magistrado Ponente: Ariel Salazar Ramírez,

*(...) El evidente auge de la construcción de inmuebles y la existencia de normas que regulan específicamente su desarrollo así como las obligaciones y parámetros técnicos a seguir, y la especialización de roles al interior de esa actividad que permite identificar sujetos distintos del constructor, tales como promotores inmobiliarios, dueños de la obra, vendedores, gerentes de proyecto, financiadores, arquitectos, ingenieros de suelos, ingenieros calculistas, diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, e interventores o supervisores técnicos, entre otros, ha determinado que cuando dichos bienes presenten deficiencias, sean diversas las opciones del adquirente para reclamar su protección en relación con los varios intervinientes.*

*De ese modo, en relación con el vendedor, el comprador de la vivienda puede denunciar la presencia de vicios ocultos o redhibitorios y perseguir la rescisión de la venta, la disminución proporcional del precio o la indemnización de los perjuicios causados (arts. 1917 y 1918 C.C.), la resolución o rebaja del importe acordado tratándose de compraventa mercantil (arts. 934 y 397 C. Co.). Respecto del constructor también puede denunciar el incumplimiento de las normas técnicas especiales relativas a la idoneidad, calidad y seguridad del bien ante las autoridades administrativas competentes para que sean impuestas las sanciones correspondientes, o solicitar la efectividad de la garantías de eficiencia y calidad, cuya protección procura el Estatuto del Consumidor y el*

*artículo 78 de la Constitución Política, que consagra en beneficio del consumidor la exigencia de la «calidad de bienes y servicios».*

*Adicionalmente, puede solicitar la protección de los derechos colectivos reconocidos en los literales l) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, correspondientes a los de «seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente», y la obligación de realizar «las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes», procurando la adopción de las medidas pertinentes.*

*A los otros sujetos que participan en el proceso constructivo puede atribuirles la obligación de reparar los daños causados con su conducta, la cual es independiente de la que recae sobre la persona que, en definitiva, está a cargo de todo el proceso constructivo, frente a quien, ninguna de esas actuaciones impide perseguir el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por vicios en la construcción, previa declaración de su responsabilidad civil, regulada únicamente por el numeral 3º del artículo 2060 y el canon 2351 del ordenamiento sustantivo de esa especialidad.*

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

*Luego, si una persona natural o jurídica se encarga de la construcción de bienes raíces y una vez edificados procede a venderlos, él también es responsable en los términos del numeral 3º del artículo 2060, de los daños que se causen al comprador en caso de que la cosa perezca o amenace ruina total o parcialmente en los diez años siguientes a su entrega, siempre que tal situación obedezca a vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.*

La anterior línea jurisprudencial, somera por demás, pero concluyente en afirmar no solo el grado obligacional del constructor frente a las edificaciones que erige, sino el hecho del porque debe responder tanto a los adquirentes, como otros ajenos a una relación negocial, que sin quererlo, están vinculados por el daño causado por la construcción.

También traté de tener en cuenta varios momentos en el devenir histórico del país desde hace diez años, para indagar el criterio de la corte en el caso objeto de estudio y pude evidenciar, que partiendo de la normatividad que tenemos, el criterio es el mismo por los magistrados ponentes.

## 10. MARCO NORMATIVO

Cuando hablamos de la Responsabilidad Civil Extracontractual que tiene el Constructor una vez ha realizado la entrega del inmueble, para ello tenemos que ahondar en el significado de la figura de Responsabilidad Civil, como eje fundamental de la actitud de quien está obligado a responder civilmente por un negocio jurídico.

Vamos a profundizar en el eje de la investigación, **La Responsabilidad Civil propiamente dicha:** desde el punto de vista intrínseco, encontramos que la sola figura de la responsabilidad, refiere un tamiz ontológico, que está en la conciencia de la persona, que asume un rol determinado frente a cierta circunstancia, como lo es cuando reflexionamos después de haber realizado una acción en el plano de la moralidad.

Las personas, se identifican por la responsabilidad de sus acciones, porque tienen no solo la capacidad de hacer o no hacer en un momento determinado, maniobras estas, que hacen que el ser humano, hubiera actuado frente a ciertas circunstancias. Es decir, la Responsabilidad Civil es un compromiso por mandato legal de responder por una consecuencia dada en el negocio jurídico, llamado a resarcir perjuicios por quien los causó.

### **10.1. Responsabilidad Civil Extracontractual en el código civil colombiano.**

La Ley 57 de 1.887, que es Código Civil Colombiano en sus artículos 2041, 2060, 2350, 2351, nos muestran cómo debe responder el constructor desde las perspectivas de la norma ya enunciada, una vez realizada la entrega real y material del bien inmueble objeto de venta.



Como se dijo, la responsabilidad extracontractual del empresario se encuentra regulada por las disposiciones contenidas 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, artículos 2356 y 2351 que remite al 2060 del Código Civil.

Estos artículos disponen regulaciones para momentos distintos en la construcción y se encuentran fundados en instituciones distintas, pues el artículo 2356 regula la responsabilidad civil del empresario, con ocasión de la construcción durante la ejecución del contrato y el 2351, al remitir al 2060, regula la responsabilidad civil del empresario, con ocasión de la construcción en los diez años siguientes a la entrega de la obra.

El Doctor Javier Tamayo, en su Tratado de Responsabilidad Civil ha sostenido que

*“(...) Aquí es necesario aclarar que la responsabilidad por actividades peligrosas correspondería a quien tenga el poder de dirección y control de la edificación. Normalmente es el constructor quien tiene dicho control, quedando por decidir si también el dueño responde por actividades peligrosas. En las ediciones anteriores de este libro sosteníamos que el dueño solo respondía por actividades peligrosas si el vigilaba y de alguna manera dirigía la obra. Sin embargo, ahora consideramos que en la medida en que el dueño creó toda la empresa de la construcción, es lógico que él responda por actividades peligrosas así contrate con terceros la ejecución de la obra. (...)Y es innegable que el dueño, al tener la facultad de ordenar los trabajos, es guardián de la construcción (...)”<sup>26</sup> (Subrayas fuera de texto). (Tamayo Jaramillo).*

La Corte lo ha dicho claramente y en Sentencia del 25 de Noviembre de 2013, por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, Magistrado Ponente FERNANDO GIRALDO GUTIERREZ, referencia: SC4428-2014<sup>26</sup> ha definido lo siguiente:

---

<sup>26</sup> Sala de Casación Civil Radicación n° 11001-31-03-026-2009-00743-01

*(...) El responsable por el hecho de cosas inanimadas es su guardián, o sea quien tiene sobre ellas el poder de mando, dirección y control independientes. Y no es cierto que el carácter de propietario implique necesaria e ineludiblemente el de guardián, pero sí lo hace presumir como simple atributo del dominio, mientras no se pruebe lo contrario.*

*De manera que si a determinada persona se le prueba ser dueña o empresaria del objeto con el cual se ocasionó el perjuicio en desarrollo de una actividad peligrosa, tal persona queda cobijada por la presunción de ser guardián de dicho objeto — que desde luego admite prueba en contrario— pues aun cuando la guarda no es inherente al dominio, sí hace presumirla en quien tiene el carácter de propietario. O sea, la responsabilidad del dueño por el hecho de las cosas inanimadas proviene de la calidad que de guardián de ellas presúmase tener. Y la presunción de ser guardián puede desvanecerla el propietario si demuestra que transfirió a otra persona la tenencia de la cosa en virtud de un título jurídico, como el de arrendamiento, el de comodato, etc., o que fue despojado inculpablemente de la misma, como en el caso de haberle sido robada o hurtada” (G.J. t. CXLII, pág. 183).*

#### **10.1.1. En los Diez años Sigüientes.**

La garantía decenal, como ya lo referí, es una disposición dual, ya que se mira desde lo contractual pero también abra la puerta a lo extracontractual, en cuanto a los vicios que éste comience a mostrar y por los daños a terceros que con la construcción se puedan ocasionar.

## 11. METODOLOGIA

Para la ejecución del presente proyecto trabajaremos la metodología de la siguiente manera:

- a. El enfoque correspondiente a la investigación o profundización del presente trabajo es el de “Historia Reciente” el cual está concebido como la interpretación de un pasado cercano, y como éste afecta o repercute en nuestra vida actual, el cual requiere para su abordaje amplios estudios desde lo jurídico y llevarlo a lo social.
- b. La revisión de la Bibliografía que existe del tema nos ha llevado a conceptualizar de manera responsable cada término, permitiéndolo desglosar y componerlo en esta monografía, para poder llegar desde lo simple hasta lo más complejo.
- c. El contraste con obras semejantes sobre el tema objeto de Investigación, permite llegar a un punto de conexión que vinculan las exposiciones y nutren de manera provechosa las hipótesis planteadas.

Es así como el enfoque cualitativo se caracteriza porque su recolección de datos y su análisis con ayuda de la investigación, de lugar a las preguntas e hipótesis antes, durante y después de la recopilación de información, obteniendo preguntas simples al iniciar el análisis, las cuales se irán concretando y refinando al ir desarrollando e interpretando la información, donde finalmente se obtendrá la forma de llegar a una o varias respuestas, siendo este un método muy dinámico entre los hechos y la interpretación de los mismos.

## 12. CONCLUSIONES.

1. El constructor por mandato legal preceptuado en los artículos 2060, 2341 y 2351, además de los casos establecidos por los vicios ocultos del artículo 1915 del Código Civil y por el acervo jurisprudencial acotado, es el llamado a responder civil extracontractualmente con respecto a lo que suceda en el inmueble que ha entregado.
2. La teoría de responsabilidad civil extracontractual preponderante para el derecho civil es la Objetiva, objetiva por el resultado, pero no se descarta en algunos fallos y me atrevo a decir que comienza a tomar fuerza la teoría subjetiva, porque se ésta valorando el deber jurídico de cuidado que se debe tener sobre el bien inmueble entregado.
3. El empresario, como lo denominan los artículos, 1914, 1915 y siguientes del Código Civil, responde extracontractualmente, en virtud a los vicios redhibitorios que se adviertan por parte del comprador del inmueble.
4. De la mano con lo anterior, el constructor es responsable civil extracontractualmente, por aquellos vicios en la construcción, del suelo que el constructor o sus dependientes hayan debido conocer en razón de su oficio inmersos en la garantía decenal, consagrada en el numeral 3° del artículo 2060 del Código Civil Colombiano.
5. La normatividad actual se queda corta en garantizar a los compradores, que los daños sufridos en ocasión a la misma, van a ser resarcidos por parte de las constructoras, ya que como se demostró, hay múltiples formas como éstas pueden entorpecer y defraudar los intereses económicos de los incautos adquirentes.

### 13. BIBLIOGRAFIA

Para la obtención de la Información teórica y primaria, nos basaremos en las siguientes obras:

Revista Semana. (21 de 04 de 2017). *Nacion*. Recuperado el 24 de 11 de 2017, de Revista semana:  
<http://www.semana.com/nacion/articulo/deslizamiento-de-manizales-causado-por-asetamietno-humanos/522706>

Aguirre, R. (16 de Febrero de 2015). *Negocios/La Patria*. Obtenido de La Patria:  
<http://www.lapatria.com/negocios/vivienda-y-comercio-mueven-la-construccion-en-manizales-y-villamaria-175120>

Alessandri Rodriguez, A. (1981). *De la Responsabilidad Sextracontractual en el derecho civil*. Santiago de Chile : Imprenta Universal.

Congreso de la Republica. (4 de Julio de 1991). *Costitucion Politica de Colombia*. Recuperado el 17 de 10 de 2017, de Alcaldia de Bogotá:  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4125>

Definicion ABC. (S.F.). *Definicion de construccion*. Recuperado el 28 de 02 de 2017, de Definicion Abc: <https://www.definicionabc.com/general/construccion.php>

Devis Echandia, H. (2002). *Teoria General de la prueba judicial Tomo I*. Bogota : Editorial Temis.

Esquivel, R. (01 de Junio de 2016). *Tipos de construccion/Ideas que construyen el mundo*. Recuperado el 28 de 02 de 2017, de Revista Ferrepat:  
<http://www.revista.ferrepat.com/construccion/tipos-de-construccion-ideas-que-construyen-el-mundo/>

Estatuto del Consumidor. (12 de Octubre de 2011). *Estatuto del Consumidor*. Recuperado el 17 de Octubre de 2017, de Alcaldia de Bogotá:  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=44306>

General T. (11 de Junio de 2014). *Definicion de terreno*. Recuperado el 28 de Febrero de 2017, de Concepto definicion de: <http://conceptodefinicion.de/terreno/>

la w. (02 de 12 de 2015). *LA W*. Recuperado el 24 de 11 de 2017, de LA W RADIO:  
<http://www.wradio.com.co/noticias/regionales/manizales-es-la-ciudad-con-mejor-calidad-de-vida-del-pais-red-ciudades-como-vamos/20151202/nota/3011465.aspx>

Mazeaud, H.-L. (1960). *Lecciones de Derecho Civil, Parte Segunda, Volumen II, La responsabilidad Civil*. Buenos Aires: Ediciones Juridicas Europa - America.

- Negocios La Patria. (18 de Octubre de 2016). *Economía*. Recuperado el 16 de Octubre de 2017, de La Patria: <http://www.lapatria.com/economia/construccion-volvio-tomar-fuerza-en-manizales-323746>
- Negocios La Patria. (27 de Febrero de 2017). *Economía*. Recuperado el 16 de Octubre de 2017, de La Patria: <http://www.lapatria.com/economia/metro-cuadrado-en-manizales-llega-los-4-millones-351272>
- Obregon, R. (04 de 10 de 2014). *La otra cara de las viviendas gratis*. Recuperado el 24 de 11 de 2017, de El Espectador: <https://www.elespectador.com/noticias/nacional/otra-cara-de-viviendas-gratis-articulo-520618>
- Portafolio. (20 de Agosto de 2009). *Los riesgos en la compra de inmuebles*. Recuperado el 17 de Octubre de 2017, de Portafolio: <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/riesgos-compra-inmuebles-412708>
- Solarte Rodriguez, A. (9 de Mayo de 2014). *El Regimen de Responsabilidad Civil de los Constructores en Colombia*. Recuperado el 17 de Octubre de 2017, de Fasecolda: <http://www.fasecolda.com/files/1013/9965/1104/memoriaSolarteCDS2.pdf>
- Tafur Gonzalez, A. (2012). *Código Civil Colombiano*. Bogotá: Leyer.
- Tamayo Jaramillo, J. (s.f.). *Tratado de Responsabilidad Civil*.
- Heno Carrasquilla Oscar Eduardo, Código General del Proceso, editorial Leyer, 2016.