

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE**  
**BOGOTÁ**  
**SALA CIVIL**

Bogotá D.C. veintinueve (29) de noviembre de dos mil  
veintidós (2022)

(Proyecto discutido y aprobado en sesiones de 22 de agosto, 10 de octubre  
y 28 de noviembre de 2022)

*Proceso* : Verbal – Protección al Consumidor.  
*Asunto* : *Apelación Sentencia*  
*Ponente* : **JESÚS EMILIO MÚNERA VILLEGAS.**  
*Demandante* : *Henry Jiménez Martínez y otros.*  
*Demandada* : *Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A.*  
*Radicado* : **110013199 001 2019 80785 01.**

**ASUNTO A TRATAR**

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por ambas partes contra la sentencia dictada el 17 de agosto de 2021 por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en el proceso verbal de protección al consumidor incoado por Juan Carlos y Henry Jiménez Martínez contra Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A., al que se acumuló la demanda promovida por Blanca Isabel Sacristán Prieto, y la presentada por Ángela María Moreno Orjuela y Héctor Hernando Acosta Jiménez, contra la misma convocada.

## **LAS PRETENSIONES**

En cada uno de sus libelos, a través del mismo apoderado, y en términos idénticos, los actores reclaman:

a) En primer lugar, que *“se ordene a la empresa constructora a (sic) realizar la devolución del precio de dichos inmuebles por la suma correspondiente al valor comercial de los mismos al momento de la sentencia”*, por los valores precisados en cada uno de los pliegos introductorios así: a los Jiménez Martínez, la suma de \$617.932.000; a la señora Sacristán Prieto, 531.662.000; y para Ángela María y Héctor Hernando, \$493.170.000.

b) *“Que se declare el incumplimiento por parte de las sociedades demandadas (sic) del régimen de protección de los derechos de los consumidores Decreto 3466 de 1982 y Ley 1480 de 2011 especialmente al (sic) incumplimiento de la garantía y de las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad de los bienes que componen el Conjunto Residencial Parques de Pontevedra.”*

c) *“Que se declare judicialmente que resulta imposible reparar los bienes que componen el Conjunto Residencial Parques de Pontevedra de manera completa a tal punto de dejarlos en el estado en el que debieron ser entregados con equivalencia entre lo ofrecido y lo entregado.”*

d) *“Que como consecuencia de la procedencia de las pretensiones se imponga a las demandadas una multa de*

*hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes de conformidad con el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.”*

### **FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

En esencia, se afirmaron los siguientes hechos:

1. Juan Carlos y Henry Jiménez Martínez son propietarios del apartamento 1802, Torre 3, de la etapa II y el garaje n° S2-105 que forman parte del conjunto residencial Parques de Pontevedra; pero el adquirente inicial fue Omar Alexander Farrieta, mediante la escritura pública n° 3296 del 8 de agosto de 2008, protocolizada en la Notaría 1ª de Bogotá.

2. Blanca Isabel Sacristán Prieto es propietaria del apartamento 301 de la Torre 4, del parqueadero SS-31 y del depósito n° 168, del referido conjunto residencial; adquirió el dominio por compra que hizo directamente a la constructora demandada, por medio de la escritura pública n° 2443 de 20 de junio de 2008 en la Notaría 1ª de esta ciudad.

3. Ángela María Moreno Orjuela y Héctor Hernando Acosta son propietarios del apartamento 603 de la torre 3, del parqueadero S1-77 y del depósito 164, del mismo complejo inmobiliario, cuyo dominio adquirieron por compra que hicieron a Omar Lemus y Vilma Peña, por medio de la escritura pública 3875 de 27 de diciembre de 2013, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá.

4. Desde que son propietarios de los referidos inmuebles han encontrado *“grandes inconsistencias y deficiencias en la calidad y especificaciones inicialmente ofrecidas por parte de la empresa constructora, especialmente, en los bienes comunes, pues fueron apareciendo grietas y fisuras, y en la administración hubo desprendimiento de las paredes con respecto al techo, así como agrietamiento en las paredes de los depósitos, placas de parqueaderos y las vigas de las torres.”*

5. *“(…) los copropietarios del conjunto residencial en cuestión han presentado múltiples reclamaciones al constructor con el fin de que haga las reparaciones que sean necesarias, sin que hasta la fecha hubiere habido una reparación integral de los bienes comunes que componen la edificación.”*

6. *“La administración de la copropiedad contrató la firma de Ingeniería Civil, Cantillo y Asociados Ltda., para que realizara los estudios de Topografía, control de asentamientos y deformaciones de la estructura que compone la copropiedad, así como una medición de verticalidad de las 4 torres de apartamentos se dictaminó que la copropiedad presenta múltiples inconsistencias en la estructura y construcción, principalmente relacionadas con inclinaciones de las torres que componen la edificación y un asentamiento y deformación de las placas que componen el sótano y el semisótano”.*

7. *“En razón de lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá sancionó al constructor ordenándoles (sic) realizar las reparaciones y adecuaciones del*

*caso, las cuales a pesar de haberse realizado ciertas mejoras en relación con lo ordenado (...) en diciembre de 2013 se presentaron fallas que demostraban que las reparaciones realizadas no habían sido suficientes o no habían cumplido a satisfacción la orden de reparar los daños.”*

8. La copropiedad contrató al ingeniero civil Fabián Ricardo Cruz para que *“en compañía de la firma Arguiza Ingeniería S.A.S. realizara un diagnóstico estructural y geotécnico de la estructura, particularmente sobre áreas comunes que la componen”*. Los expertos dictaminaron inconsistencias en la estructura y construcción de las edificaciones, y asentamientos por encima de los permitidos en las normas NSR 98 y NSR 10. Igualmente, se recomendó inhabilitar de inmediato el uso de los parqueaderos porque varios elementos estaban en riesgo de colapso.

9. La copropiedad es coadyuvante dentro de la acción popular que cursa en el Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá, con radicado 2014-225. Allí se decretó de oficio un dictamen pericial a cargo de la Universidad Nacional de Colombia. Entre las conclusiones de la experticia, entregada en febrero de 2019, se hallan las siguientes:

*“5.2.1. Los asentamientos promedio para las torres calculados (...) exceden aproximadamente 25 veces la magnitud de los asentamientos esperados reportados por los diseños en el estudio de suelos original (3 cm).*

*(...)*

*Las pantallas están conectadas con las placas de plataforma de parqueaderos y su movimiento implica fuerzas y desplazamientos significativos para todas las placas de los sótanos. Estos desplazamientos son coherentes con lo observado por la topografía y explican el agrietamiento y daño de las placas en la cercanía a las pantallas de las torres. Adicionalmente, la pantalla genera un cambio en la rigidez y su efecto es coherente con la inclinación de las torres hacia el exterior del proyecto.*

*(...)*

*Con base en los estudios técnicos y actividades realizadas se concluye que la condición actual de las torres ante la ocurrencia del evento sísmico sobreviniente podría implicar un riesgo de falla estructural”.*

10. Los referidos “daños evidenciados en el conjunto residencial parques (sic) de Pontevedra, incumplen tajantemente los requisitos establecidos para que se cumpla con la calidad e idoneidad y por ende los mismos son inseguros para ser habitados, sin que este (sic) demás mencionar que es común ver que sigan apareciendo grietas, que se sigan rompiendo y aumentando los daños en placas de parqueaderos y otros que a simple vista se notan”.

## TRÁMITE Y RÉPLICA

1. La demanda presentada por Henry y Juan Carlos Jiménez Martínez fue admitida mediante auto el 15 de agosto de 2019, notificada y contestada en tiempo por la sociedad accionada. A este proceso se acumularon los radicados con los números 19-180752 y 19-162439. El primero incoado por Blanca Isabel Sacristán Prieto, cuya demanda fue admitida en proveído de 4 de septiembre de 2019, notificado el 9 del mismo mes y año. El segundo, promovido por Ángela María Moreno Orjuela y Héctor Hernando Acosta, en el cual se admitió el libelo introductorio en providencia de 13 de agosto de 2019 y notificada el 16 de los mismos mes y año.

2. La convocada contestó formulando total oposición a las pretensiones, y propuso excepciones de mérito así:

(i) Alegó *“falta de legitimación en la causa por activa y pasiva”*, con respecto a los promotores Juan Carlos y Henry Jiménez, Ángela María Moreno Orjuela y Héctor Hernando Acosta Jiménez, alegando que *“no tuvieron relación comercial alguna con los enajenadores del Proyecto”*; y lo reclamado son *“presuntas deficiencias en las zonas comunes de la Copropiedad y en ningún momento se relacionan deficiencias propias del Apartamento (sic) de los demandantes”*.

(ii) Planteó *“Caducidad de la acción y prescripción del derecho”* a todos los actores, en cuyo fundamento alegó que *“[d]esde la primera transferencia del derecho de dominio realizada sobre los inmuebles objeto del litigio hasta la fecha*

*de presentación de la acción, han transcurrido más de los 10 años de los que contempla la norma como termino (sic) de garantía.”.*

(iii) También opuso *“inexistencia de los requisitos para que se configure la responsabilidad civil, hecho de un tercero, culpa exclusiva de la víctima”*, con los mismos argumentos del primer medio defensivo, y agregando que *“la Copropiedad”* ha sido renuente, desde 2015, a *“permitir la realización de las obras ordenadas en sede de tutela impetrada por varios de los Copropietarios”*, y que los convocantes *“pretenden ignorar su propia culpa”*.

(iv) Además, invocó el *“cumplimiento de las normas de construcción, urbanísticas y civiles, inexistencia de daño o perjuicio a favor de la demandante o de la copropiedad y buena fe de la demandada”*.

3. El 7 de septiembre de 2020 se profirió fallo anticipado declarando probada la prescripción de la acción de protección al consumidor, y negando las pretensiones de las demandas formuladas. Esa decisión fue apelada por los actores. En providencia emitida por este Tribunal el 8 de marzo de 2021, fue revocada porque consideró que no se podía resolver con fundamento en la Ley 1480 de 2011, ni se había cumplido el término consagrado en ésta para la prescripción; en su lugar, declaró *“no probada”* la citada excepción. En consecuencia, ordenó proseguir con el trámite normal del proceso.

## **LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO.**

En audiencia celebrada el 17 de agosto de 2021, se dictó la sentencia en la cual se declaró la vulneración de los derechos de los consumidores y ordenó a la demandada el reintegro indexado del precio pagado por los inmuebles. Los argumentos basilares para resolver fueron los siguientes:

(i) Acogiendo lo planteado en esta instancia, negó la prescripción alegada por la convocada.

(ii) Consideró de manera especial el *“Informe de estudio”* de la Universidad Nacional, en el cual se da cuenta del hallazgo de desplazamientos y movimientos en las construcciones, así como un déficit en la resistencia de los pilotes y la insatisfacción de los requerimientos mínimos consignados en la norma colombiana de construcción sismo resistente NSR-98<sup>1</sup>. También se apoyó en las conclusiones expuestas en el documento *“Diagnóstico Estructural y Geotécnico del Conjunto Residencial Parques de Pontevedra”*, donde se recomendó el reforzamiento de la cimentación en la estructura y la restricción de su uso hasta que se hagan las adecuaciones requeridas.

## **EL RECURSO DE APELACIÓN**

Ambas partes interpusieron recurso de apelación en debida oportunidad, cuyos reparos formularon así:

---

<sup>1</sup> “CuadernoSIC”, doc. “38-VIDEO 2 SENTENCIA 17 DE AGOSTO”.

## 1. Los demandantes.

(i) Cuestionaron la forma como se ordenó la devolución del precio. Protestan la decisión de indexar lo pagado inicialmente por los inmuebles. Alegan que lo devuelto resulta inferior al valor que tienen esos bienes comercialmente. Resaltan que el juez de primera instancia tenía “*plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita*”, de manera que se desconoció lo consagrado en el numeral 1 del artículo 43 del C.G.P. y el 9 del canon 58 de la Ley 1480 de 2011. Solicitan que la devolución se ordene con base en el avalúo comercial de los inmuebles o que, en su defecto, aplicando lo dispuesto en el numeral 4 del precepto 444 del C.G.P.

(ii) También reprochan la orden de transferir el inmueble a la constructora y que a partir de allí sea contado el plazo para que la demandada les devuelva el dinero. Sostienen que debe ser al revés, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 y siguientes del estatuto del consumidor.

## 2. La demandada.

(i) Alegó que hubo indebida interpretación del término de prescripción o caducidad. Aseguró que, en la contestación de la demanda y en los alegatos hizo referencia al artículo 2060 del Código Civil que lo fija en 10 años para este caso.

(ii) Alegó que sí hubo “*configuración de la cosa juzgada*”, aunque no haya identidad de partes en la acción popular adelantada en el Juzgado 38 Civil del Circuito y el proceso

adelantado en la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 472 de 1998.

(iii) Acusó *“defecto fáctico por indebida valoración de documentos y por falta de valoración del testimonio técnico”*. Afirmó que al proceso fueron allegados unos documentos *“de índole técnico por parte de los demandantes que no podían tenerse como dictámenes y aun menos como pruebas trasladadas fehacientes que le permitieran al Juzgador condenar a la sociedad demandada”*. Dijo que tales informes no versaban sobre *“afectaciones específicas de los apartamentos, garajes o depósitos objeto del proceso”*. Además, puso de presente el testimonio del ingeniero Carlos Restrepo, experto en geotecnia, para enfatizar en que *“las zonas comunes afectadas eran susceptibles de reparación y que una vez realizadas no se vería afectada su funcionalidad, testimonio que no estuvo siquiera dentro de las consideraciones del fallador al momento de adoptar la decisión hoy recurrida, configurando una posible vía de hecho”*.

(iv) Alegó *“improcedencia de la orden subsidiaria de devolución del valor recibido como precio del bien e indebida extensión de daños en zonas comunes a bienes privados de los demandantes”*. Reitera que los hechos del caso se refieren a la afectación de áreas comunes, y no existe prueba de daños específicos en los inmuebles de los demandantes; razón por la cual no podía ordenarse la devolución del dinero.

Reprochó que no se tuvieron en cuenta los documentos de la acción de tutela archivada en 2017 *“por renuencia de la*

*copropiedad en permitir la ejecución de las obras ordenadas en el año 2015”; y, además, “(...) la posterior sentencia proferida en sede de la acción popular solo quedó en firme hasta el mes de mayo de 2021 y que para la fecha de la decisión recurrida (...) no habían transcurrido más de tres meses”.*

## **ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.**

**1. Nulidades.** No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento procesal.

**2. La controversia en esta instancia.** Lo reclamado en el recurso de alzada, por la parte actora, es la modificación del fallo para ordenar el reintegro de lo pagado por ellos, en los términos ya reseñados. Como se advirtió, en los reparos formulados en primera instancia cuestionaban el orden en que se dispuso hacer la entrega de los inmuebles y la devolución del dinero, pero no fueron sustentados. Por ello, no son materia de pronunciamiento en esta instancia.

Por su lado, la convocada solicitó revocar la sentencia de primera instancia y, en su lugar, declarar probadas las excepciones de mérito invocadas en la contestación de la demanda. Con tal propósito, formuló cuatro reparos: a) indebida interpretación del término de prescripción o caducidad; b) configuración de cosa juzgada<sup>2</sup>; c) fallas en la valoración de algunas probanzas; y, d) improcedencia de la

---

<sup>2</sup> Esta excepción no fue propuesta contra Blanca Isabel Sacristán Prieto.

orden de devolución de dineros, e indebida extensión de daños en zonas comunes a bienes privados de los demandantes.

Atendiendo a lo protestado por los recurrentes, en rigor lógico, se debe iniciar con el examen de los reproches formulados por la convocada; pues, únicamente si fracasan éstos hay lugar estudiar los planteados por la parte actora.

**3.1. La “indebida valoración de documentos y falta de valoración del testimonio técnico”.** El sustento del reproche sólo se reduce a dos argumentos: a) que los documentos “*de orden técnico*” presentados por los demandantes, “*no podían tenerse como dictámenes y aun menos como pruebas trasladadas fehacientes*” para fundar una condena porque no trata sobre afectaciones “*específicas*” a los bienes privados de los promotores; y, b) no fue valorado el testimonio del ingeniero Carlos Restrepo, experto en geotécnica, con el cual se demuestra que podían repararse las fallas halladas en las zonas comunes. Para despachar este reparo se hacen las reflexiones que siguen:

(i) No se puede confundir la prueba documental con la pericial; que aquella contenga información técnica no desvirtúa su naturaleza y entidad para convertirla en ésta. Y también es distinta la de informe (Artículo 275 del C. G. P), al dictamen pericial (Canon 226 *ejusdem*). Cada medio de convicción ha de ser valorado conforme a su entidad, contenido, forma de producción y aportación, objeto al cual se refiere, conducencia, pertinencia y utilidad, con aplicación forzosa de las reglas de la sana crítica.

Es preciso no perder de vista que una cosa es lo que su estructura determina, lo que revela su entidad; no lo que indica la denominación más o menos técnica, o caprichosa, utilizada para referirse a ella. Sin duda, lo aportado por la parte actora, es un dictamen pericial, aunque se le haya mencionado como “*informe de estudio*” de la Universidad Nacional. Otra cosa es lo relativo a los requisitos de orden formal consagrados en el canon 226 del C. G. P.; pero esa falencia, cuando existe, no desvirtúa ni desnaturaliza la entidad y esencia de aquel.

El juez de primer grado simplemente se refirió a él por el título con el cual fue rotulado<sup>3</sup>, lo mencionó, reseñó un apartado del contenido, y resaltó que también fue tenido en cuenta por el Juzgado 38 Civil del Circuito en la Acción Popular que allí se tramitó. Eso es apenas un argumento para resaltar el mérito probatorio.

Ciertamente fue deficiente y parco el análisis que hizo el señor *iudex a quo*, amén de que aludió de modo general a los demás medios de prueba, pero no hizo examen alguno al respecto, sino que se apoyó sólo en el cuestionado.

Auscultado el comentado medio de convicción<sup>4</sup>, al contrario de lo alegado por la demandada, sin duda ninguna es una completa prueba pericial realizada con manifiesto rigor técnico y metodológico, explicativo de los procedimientos y métodos empleados, lo que hizo con suficiente detalle y amplia

---

<sup>3</sup> Expediente digital, “CuadernoSIC”, doc. “38-VIDEO 2 SENTENCIA 17 DE AGOSTO”, (min. 12:00 en adelante).

<sup>4</sup> *Ibidem*, archivo “01-EscritoDemandaParte3.pdf”.

sustentación. Que haya sido producido para la *acción popular* que se tramitó en el Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá no le resta mérito; pues, por un lado, en ese proceso también intervino como demandada la misma que aquí lo es; y, por el otro, expresamente lo autoriza el canon 174 del C. G P., “*siempre que en el proceso de origen se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella.*” (Subrayas a propósito); luego, están satisfechos los requisitos para surtir efectos en este juicio.

Ahora, en el numeral 5 que titularon “*RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS DEL JUZGADO*”, con toda precisión y detalle dictaminan las falencias estructurales halladas y la entidad que tiene cada una. Por ejemplo, en el 5.2.1., literalmente afirman: “*Los hallazgos encontrados por la Universidad Nacional de Colombia son coherentes con las evidencias recolectadas de la patología y los levantamientos topográficos del proyecto que señalan desplazamientos en las losas superiores de 30 cm y movimientos entre la plataforma y torres del orden de 50 cm.*”. Pero, además, dio cuenta clara, muy detallada y completa de todas las demás falencias encontradas en todo el complejo constructivo del aludido conjunto residencial; para ello realizaron toma de datos, muestras y pruebas de laboratorio, lo cual anexaron el respectivo reporte; así como los estudios de “*partículas de suelo*” allí tomadas, “*ensayos de compresión inconfínada en muestreo de suelo*”, y estudio de los resultados obtenidos, entre los otros muchos procedimientos que realizaron y documentaron en el dictamen presentado.

Finalmente, no se puede pasar por alto que es un trabajo especializado realizado por seis profesionales en la materia (todos ingenieros), ejecutado cuidadosamente con realización de diferentes estudios. De manera que no se halla ninguna razón para restarle mérito.

En definitiva, este reproche fracasa.

(ii) A este juicio se trajeron otros medios de convicción con aptitud suficiente para generar certeza del real estado de cosas aquí planteado y discutido, como se verá enseguida:

a) Se cuenta con el dictamen que fue titulado *“diagnóstico estructural y geotécnico del Conjunto Residencial Parques de Pontevedra”* producido en octubre de 2017 por la firma *Arguzia*, por medio de la ingeniera Natalia Romero Hermosilla y de su colega Pablo de los Ríos Ibáñez, y tiene respaldo de otros dos profesionales de la misma materia, que fungieron como revisores, quienes aportaron copias de sus documentos de identificación, y acreditaron su inscripción profesional. Así que no está en duda su aptitud para rendir este tipo de experticia.

Las conclusiones logradas en este trabajo pericial, bien fundamentado, explicado y detallado, guardan cabal armonía y coherencia con aquella otra. En éste, por ejemplo, se dictaminó, entre otras cosas, que *“[l]a estructura objeto del presente estudio presenta asentamientos por encima de los permitidos en la normatividad (...)”*<sup>5</sup>; y que *“[m]ientras la*

---

<sup>5</sup> Archivo *“06-4 PRUEBA TRASLADADA.pdf”*, fl. 71.

*estructura se encuentre en las condiciones actuales y no se tomen las medidas necesarias para el reforzamiento de cimentación de la superestructura de la plataforma, se recomienda que dicha estructura sea aislada y restringido su uso, por cuanto representa una situación de riesgo en zonas específicas (...)*”.

b) En folios 344 y s.s. del archivo “06-1 PRUEBA TRASLADADA. Pdf”, como “anexo 11.22” obra un documento titulado “*informe estructural Proyecto Parques Pontevedra*”, presentado el 30 de julio de 2010 a la firma “*Consortio Pijao y Soluciones Inmobiliarias Consortio Parques de Pontevedra*”, elaborado por el Ingeniero Civil Diego Castro B.,

c) Como “anexo 11.23”, en el archivo “06-1 PRUEBA TRASLADADA. Pdf”, aparece un “*diagnóstico técnico*” elaborado por expertos, que son funcionarios de la “*Subdirección de Análisis y Mitigación de Riesgos - Coordinación de Asistencia Técnica*” de la Alcaldía Mayor de Bogotá, elaborado el 28 de enero de 2013, en el cual se concluyó que no se hallaba comprometida la estructura global de la edificación; pero, se advierte que “*ante la ocurrencia de cargas dinámicas (sismos, trepidaciones antrópicas, etc.) y/o efectos Pe delta ( $P\Delta$ ), las edificaciones del Conjunto evaluado (...) pueden presentar afectaciones tanto en elementos estructurales como en elementos no estructurales, las cuales eventualmente pueden comprometer su habitabilidad y estabilidad estructural (...)*” y advierten que se requiere imponer condiciones y restricciones. Ese estudio fue presentado y suscrito por cuatro ingenieros, que son

empleados públicos adscritos al Distrito Capital, en ejercicio de sus funciones especializadas. Tiene amplísima sustentación y explicación de las conclusiones obtenidas, de lo hallado en la visita realizada, y se nota cabal imparcialidad.

Ese trabajo especializado, sea que se tenga como experticia oficial o como documento declarativo de tercero – en el peor de los casos – en vez de aparecer desvirtuado, encuentra cabal respaldo en otros de similar contenido, aunque de origen diferente, que llevan a las mismas conclusiones. Así que no se ve razón para negarle ahora mérito demostrativo.

d) El documento suscrito por el ingeniero Héctor Carlos Cantillo Rueda (“Anexo 11.26”, fls. 414 a 427 *ib.*) también contiene un informe de trabajo especializado que denominó “*control topográfico de asentamiento y deformaciones- Informe inicial (lectura 0)*”, elaborado en enero de 2014, donde igualmente se presenta como resultado del estudio realizado que “las cuatro torres presentan inclinaciones, en algunos casos de bajas a moderadas, y en otros muy fuertes” (Fl. 418) (Subrayas a propósito) y enseguida se hacen las precisiones con respecto a cada una; pero, además, halló una “*deformación de la placa de semisótano*”. Este laborio especializado, como el anterior, tampoco ha sido desvirtuado en modo alguno; al contrario, hasta los aportados por la misma parte demandada los confirman; sólo que se preocupan de minimizar su gravedad.

e) Que lo anterior es así se confirma con el testimonio rendido por el ingeniero Carlos Restrepo, del cual se denuncia su ausencia de valoración por el *a quo*. Éste declaró que hizo un “estudio” también “teórico” que confrontó con la situación “real” del conjunto residencial, cuyo resultado fue que *“las torres se encuentran estables; es decir, no está presentando problemas de deformación en este momento”*<sup>6</sup>. Y, con relación a las plataformas de los parqueaderos, dijo: *“Por el contrario, las zonas de plataforma, teniendo en cuenta una condición de sobre-excavación y de rellenos perimetrales (hay una palabra que no se logra reconocer) viene presentando un proceso de rebote el cual se encuentra activo y ya había sido detectado años atrás, tanto por la oficina como por la oficina del ingeniero Augusto Espinosa y se habían, en ese momento, el ingeniero Augusto Espinosa había recomendado un reforzamiento que en este momento, mediante nuestro documento reciente que mencionaba ahora, se valida la necesidad de efectuarlo. Es decir, concluimos que es una lástima que no se hubiere hecho en su momento”*. Y enseguida, con preguntas inadmisibles por sugestivas, se le inquirió por qué no se habían hecho los trabajos antes, y apenas pudo decir que *“por comentarios que he recibido, la comunidad no permitió”* hacer esos trabajos. Es, pues, testigo de oídas con respecto a este preciso hecho.

Ahora, se le preguntó por *“su opinión técnica general”* sobre la experticia realizada por la Universidad Nacional; pero, en su respuesta no se halla ningún fundamento serio, ni siquiera con respaldo técnico de confrontación que permita ver por qué califica esas conclusiones como *“temerarias”*, a

---

<sup>6</sup> Audiencia de pruebas, Archivo “35-VIDEO AUDIENCIA 27 JULIO DE 2021”, tiempo 2:44:50

pesar del sólido, extenso y bien explicado soporte que contiene tal trabajo especializado. Apenas lanzó – desde su carro, desde el cual rindió el testimonio – sus *“apreciaciones generales”* en ausencia del más mínimo elemento preciso y constatable. Más aún, para explicar el adjetivo utilizado para referirse a la metodología utilizada, manifestó que allí se consideraron unas *“modelaciones que no funcionan suficientemente bien con las arcillas blandas de la sabana, que son las que caracterizan el subsuelo en el sector. Por ende, ellos llegan a unas conclusiones temerarias en las cuales afirman que las van a tener un gran asentamiento. En este momento no recuerdo, pero superior a los 70 centímetros; y que, por tanto, deben ser reforzadas. Dicha conclusión, yo trato de ser lo más pragmático posible, entonces, independiente de los resultados de su modelo, pues uno tiene que ir a la medición, a la realidad de las cosas, (...) la topografía desvirtúa completamente los modelos de la Universidad Nacional.”*. Sin embargo, aún con el pregonado pragmatismo, su opinión está huérfana de argumentos que puedan explicar en el caso específico, cuáles fueron los errores que le atribuye a las *“modelaciones”* empleadas por los expertos de aquella entidad educativa, ni qué parte de tal método es el equivocado y por qué; ni relacionó los que, según él, debieron ser utilizados y cuáles resultados en concreto se habrían obtenido. No es así como se demerita una prueba especializada bastante completa y elaborada con evidente rigor técnico. Hasta este declarante reconoció al menos la primera cualidad aquí mencionada.

Por otro lado, como se dejó resaltado, este testigo no negó la existencia de deformaciones en el conjunto residencial, sino

que las minimizó diciendo que actualmente no las está presentando; pero no niega que sí existieron y siguen vigentes. Además, reconoció que sí hay un problema que sigue activo; y admitió que durante varios años ha presentado deformaciones (tiempo: 1:13:40).

En fin, como se viene de ver, en su dicho no se halla ningún elemento de juicio con aptitud para demeritar los otros medios probatorios que se han dejado analizados en precedencia. En cambio, sí da cuenta de la existencia de serias fallas “*activas*”, a pesar de los trabajos que, según dijo, se han realizado allí.

Por estas razones, entonces, fracasa el reproche que se formula por falta de valoración de esta prueba testimonial.

**3.2. El reproche por lo que llamó el recurrente “orden subsidiaria de devolución” del dinero.** El fundamento único invocado, como ya quedó reseñado, es que las alegadas afectaciones están todas en zonas comunes de la copropiedad, y que no existe prueba de daños específicos en los bienes privados de los demandantes. Para despachar esta censura bastan los apuntes que siguen:

(i) Es verdad que no se trata de daños en áreas o bienes de dominio privado; eso ni siquiera se sugirió en las demandas; pero es claro que los actores reclaman como propietarios por las fallas que terminan afectando el uso y goce de aquellos; pues, resulta del todo inadmisibile que, por fallas en una placa, en los cimientos, en los depósitos, y en la

estabilidad de las torres, como aquí ocurre, los dueños no puedan usar los parqueaderos por los deterioros y fallas constructivas que presentan; o se les impida circular por las áreas comunes de manera normal. Ese tipo de restricciones, que aparecen impuestas como medidas preventivas, como lo recomiendan los expertos, para evitar hechos nefastos, comporta una evidente afectación directa y grave del derecho al uso y disfrute de los inmuebles, de acuerdo con el fin para el cual fueron adquiridos.

(ii) No hay duda de que los daños denunciados por los demandantes están todos en las zonas comunes del conjunto residencial; pero es que se trata de afectaciones todavía en curso, de la estructura de los edificios y de la plataforma de parqueaderos y depósitos; es decir, son fallas constructivas que implican riesgos latentes, vigentes, y de grado nada despreciables para los ocupantes de cada una de las unidades habitacionales. Así lo ha dejado en evidencia clara y sólida la prueba que se viene de analizar. Y es de tal gravedad, que ha dado lugar a la exitosa incoación de una acción popular y otra de tutela, como también a la intervención de autoridades administrativas distritales, muy a pesar de las cuales persisten las falencias y los riesgos todavía sin conjurar ni corregir; pues, **los arreglos realizados han resultado del todo insuficientes para ese propósito.** Eso, es indiscutible, afecta de modo directo a cada propietario, no sólo porque impide poder disfrutar plenamente de los bienes que adquirió, sino porque tales condiciones forzosamente desmejoran de modo cierto y serio el valor de los mismos, amén del riesgo eventual de tornarse inútiles o en caso extremo, desaparecer.

De manera que lo reclamado aquí tiene fundamento es en la garantía de idoneidad, calidad y utilidad, para los cuales fueron adquiridos por los consumidores y ahora demandantes. Así lo dejaron claro los pretensores en cada una de sus demandas.

(iii) El artículo 11 del Decreto 3466, que rige para este caso, en lo pertinente aquí, literalmente dispone:

*“ARTÍCULO 11. Garantía mínima presunta. Se entiende pactada en todos los contratos de compraventa y de prestación de servicios la obligación a cargo del productor de garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente, con las adecuaciones derivadas de la oficialización de normas técnicas o de la modificación del registro, así como las condiciones de calidad e idoneidad correspondientes a las normas técnicas oficializadas aunque el bien o servicio no haya sido objeto de registro”*

A su vez, los literales e) y f) del canon 1° *ibídem*, específicamente definen idoneidad y calidad así:

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

*“f) Calidad de un bien o servicio: El conjunto total de las propiedades, ingredientes o componentes que lo constituyen, determinan, distinguen o individualizan. (...)”*

Los bienes adquiridos por los aquí demandantes hacen parte de la forma especial de dominio llamada propiedad horizontal, regulada en la Ley 675 de 2001, en cuyo artículo 3° se consagra la siguiente definición: *“Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros”*. (Subrayas a propósito).

De manera que las zonas comunes, por definición, también son parte de lo adquirido por cada uno de los propietarios; la diferencia es que corresponden a todos; pero, por supuesto, son absolutamente necesarias para cada uno. Por ello, las afectaciones a éstas tienen incidencia directa en la idoneidad, calidad y uso de las unidades inmobiliarias privadas, como se destacó aquí.

En la sentencia recurrida, la Superintendencia se refirió a la experticia elaborada por la Universidad Nacional, de la cual resaltó el siguiente apartado: *“se concluye que parte de los muros estructurales, vigas de cimentación y pilotes que conforman la estructura de las torres no satisfacen en su totalidad los requerimientos mínimos consignados en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistencia*

NSR 98”<sup>7</sup>. Y ese dictamen aparece respaldado con otras pruebas, como ya se destacó en el análisis precedente.

(iv) En lo concerniente con la obstaculización que, dice la demandada, ha encontrado en la copropiedad para realizar las reparaciones, caben hacer algunos apuntes:

En primer lugar, como dijo el *a quo*, han transcurrido más de dos años “*desde que el Juzgado Civil del circuito tomó la decisión de ordenar la reparación de cada uno de los puntos que presentan fallencias en la copropiedad*”<sup>8</sup>; de manera que debió acudir a esa instancia jurisdiccional a solicitar que se proveyera lo pertinente para darle cumplimiento a la orden dada en esa sentencia.

En segundo lugar, a este proceso no se trajo prueba que acreditara certeramente tal hecho.

Y, en tercer lugar, sí está demostrado que la convocada realizó algunos trabajos, pero resultaron insuficientes para conjurar todos los vicios y las fallas constructivas, como se dejó analizado a espacio. Eso, precisamente, fue lo que abrió paso a la pretensión de restitución de los precios pagados.

(v) En conclusión, este reproche tampoco tiene vocación de prosperidad.

---

<sup>7</sup> Expediente digital, “CuadernoSIC”, doc. “38-VIDEO 2 SENTENCIA 17 DE AGOSTO”, (min. 14 – 15).

<sup>8</sup> Expediente digital, “CuadernoSIC”, doc. “38-VIDEO 2 SENTENCIA 17 DE AGOSTO”, (min. 18 – 19:47).

**3.3. La prescripción y la caducidad.** Preliminarmente se debe advertir que no son asimilables, ni hay lugar a confundirlas; pues, apenas para resaltar uno de los aspectos que las diferencian, mientras la primera es una de las llamadas excepciones propias – que requiere ser alegada en debida forma y oportunidad – la segunda puede y debe ser declarada de oficio por el juez cuando la encuentre acreditada en el proceso. Por otro lado, ésta es de naturaleza procesal y aquella de tipo sustancial. En el presente asunto, la que tendría eventual aplicación sería la prescripción. Así que se procede al análisis pertinente, para lo cual se hacen las reflexiones que siguen:

(i) Por mandato del artículo 38 de la Ley 153 de 1887 “*en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración*”, y consagra dos excepciones, una de las cuales es: “*las leyes concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren del contrato*”. Los contratos de compraventa de los inmuebles involucrados en este juicio, por medio de los cuales la demandada transfirió el dominio, fueron celebrados en el año 2008, cuando estaba en vigor el Decreto 3466 de 1982; luego, es el aplicable a este caso.

En efecto, la compraventa de los bienes que ahora son de los actores Juan Carlos y Henry Jiménez Martínez, fueron transferidos a éstos por la convocada, por medio de la escritura pública 3296, otorgada el 8 de agosto de 2008; los de Blanca Isabel Sacristán Prieto, a través de instrumento solemne 2443 fechado el 20 de junio del mismo año; y los de Ángela María Moreno Orjuela y Héctor Hernando Acosta

Jiménez, lo fueron a través de igual documento público n° 2954 de 21 de julio del mismo calendario.

(ii) En las contestaciones de las demandas, la accionada no hizo mención expresa de la norma invocada para fundar la excepción de prescripción, pero aludió a *“los 10 años de los que contempla la norma”*; y, como lo resaltó este Tribunal en la providencia que revocó el fallo anticipado en este proceso, ese término es el establecido en el inciso último del artículo 8° de la Ley 1480 de 2012, que no rige para este caso; luego, como allí se dijo, eso basta para negarla. Bien se sabe que, para el éxito del aludido medio exceptivo, por ser de los denominados *“propios”*, y debido a que lo consagran distintas preceptivas con diferentes términos, es indispensable que sea planteada en forma completa y fundada. Eso aquí no se hizo. Más aún, aparte de la simple indicación resaltada, los demás argumentos, además de precarios, no guardan relación con ese medio defensivo. Tampoco es admisible que simplemente sea mencionada una norma en los alegatos conclusivos para considerarla bien formulada.

Sin perjuicio de lo que se acaba de advertir, no se puede confundir el término legal de la garantía – para este caso es el de 10 años, consagrado en el artículo 2060 del Código Civil – con el de prescripción, ya sea que se pretendan las reparaciones, las devoluciones o el pago de indemnizaciones. Aquel es el periodo en el cual se responde por los deterioros, vicios, perención o *“amenaza de ruina”* que ocurran en la edificación; éste se computa desde el momento en que se presentan esas averías; pues, de no ser así, cuando el daño

acaezca en el último día de aquel referido lapso, nunca se podría reclamar porque coincidiría con el de la extinción del derecho. No está de más advertir que aquí se aplica el precepto mencionado, porque en el Decreto 3466 de 1982 no se consagraba término de prescripción específico para este tipo de asuntos; luego, tiene cabida el establecido en el Código Civil.

En este caso, ni las pruebas, ni los supuestos fácticos planteados dan cuenta de que los daños que motivaron y fundan la presente acción de protección al consumidor hayan ocurrido por fuera de dicho periodo. Al contrario, como lo declaró el ingeniero Carlos Restrepo, testigo en que se apoya la parte accionada, existen fallas que siguen activas, y que tuvieron ocurrencia desde *“hace varios años”*; luego, también sigue actual el derecho a reclamar por ellas la garantía; pues, ocurrieron durante su periodo de cubrimiento.

(iii) En conclusión, este reproche también fracasa.

**3.4. La “configuración de la cosa juzgada”.** Cualquiera sea el tipo de proceso jurisdiccional, sin excepción, siempre será necesario la concurrencia del tríptico de identidades que la estructura: sujetos, objeto y causa. En este caso, es común denominador que lo discutido y resuelto en la acción popular, involucró las fallas constructivas del Conjunto residencial Parques de Pontevedra; pero, ni siquiera de modo indirecto – al menos aquí ninguna prueba se trajo – allí se pretendió hacer efectiva la garantía del consumidor, ni tuvo por objeto la devolución de lo pagado como precio; lo cual no podía ser

así, por fuerza de la naturaleza misma de tal acción. Eso significa que hay diferencia de objeto y de causa, lo que basta para declarar la inexistencia de cosa juzgada.

La acción popular, en esencia, propugna por la protección de los derechos e intereses colectivos; y, según se reseña en ese fallo, entre las pretensiones formuladas, en la primera se reclama *“ordenar al demandado ejecutar las acciones tendientes a evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos o intereses colectivos.”*. Todas las demás guardan coherencia con ésta, y ninguna concuerda con las formuladas en las demandas que originaron este proceso<sup>9</sup>. No es jurídicamente admisible confundir la **protección de los derechos e intereses colectivos** (que fue lo reclamado allí) con la **garantía de los derechos del consumidor** (que se pretende aquí). Así se puedan encontrar elementos comunes en una y otra, como en la causa, sin duda el **objeto** es enteramente distinto. Eso, *per se*, descarta la cosa juzgada.

En efecto, por un lado, en el ordinal primero resolutivo de la sentencia dictada en la acción popular, literalmente se resolvió lo siguiente:

*“PRIMERO: DECLARAR que la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. ha vulnerado los derechos colectivos a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos*

---

<sup>9</sup> Expediente digital, carpeta “Cuaderno SIC”, archivo “27-MEMORIAL SOLICITUD”, pp. 13 – 62.

*respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada, dando prevalencia al beneficio de calidad de vida de los habitantes; el derecho a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente y el derecho de los consumidores y usuarios con ocasión de la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PONTEVEDRA P.H. (...)”*

De manera que, ciertamente se aludió a la violación de derechos del consumidor, pero apenas de modo incidental; pues, la tutela dispensada en ese fallo es de los **derechos colectivos** que ahí mismo se mencionan.

Por otro lado, como remedio para conjurar esa irregular situación fáctica probada y declarada, en el ordinal segundo se le impuso a la convocada la obligación de realizar nueve obras correctivas de las graves fallas encontradas en ese complejo urbanístico. Para tal propósito, le impartió precisas órdenes, entre las que se destacan las siguientes:

**“TERCERO: ORDENAR** a la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.. para que en el término de un (1) mes contado A desde la ejecutoria de la presente providencia, elabore el diseño para el reforzamiento estructural para dar solución a los problemas que se presentan en el Conjunto Residencial Parques de Pontevedra P.H., conforme lo dispone el capítulo A.10 de la NSR-10 REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO

*RESISTENTE y lo ordenado en el numeral segundo de esta parte resolutive.*

**CUARTO: ORDENAR** a la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.. *que una vez termine el diseño para el reforzamiento estructural y de las obras ordenadas en el numeral segundo de la parte resolutive, proceda de manera inmediata a la solicitud de la licencia urbanística respectiva.”*

Esa sentencia fue apelada, y en fallo emitido por otra sala de esta especializada, emitido el 15 de marzo de 2021, fue totalmente confirmada la de primer grado. La de segunda instancia fue notificada en estado de 14 de mayo de 2021; luego, su ejecutoria corrió los días 18, 19 y 20 (El 17 fue festivo). De manera que, por lo menos lo dispuesto en los ordinales tercero y cuarto, debieron haberse cumplido antes de la emisión de la sentencia de primer grado en este juicio (17 de agosto de 2021); pero nada sugiere siquiera que algo hubiera hecho al respecto, para obedecer lo mandado allí. Esa injustificada omisión de cumplimiento de la sentencia es trascendente porque deja en evidencia que la convocada no está cumpliendo la obligación legal de hacer las reparaciones indispensables para conjurar los graves riesgos inminentes por las fallas constructivas de la edificación.

Pero, además, algunos de los copropietarios del aludido conjunto residencial promovieron acción de tutela en el año 2014, la cual fue fallada por el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá negando el amparo pretendido; pero, en segunda

instancia, fue revocada por el Juzgado 29 Civil del Circuito de la misma capital el 29 de mayo de 2014, en la cual impartió precisas órdenes a “PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. y SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.” para que realizara estudios técnicos y concedió un plazo para ello; pero, expresamente dispuso que *“una vez vencido dicho término se otorgará un nuevo término (sic) a las accionadas de 10 días a fin de que inicien las reparaciones a que hubiere lugar, asumiendo la totalidad de su costo”*. Como los actores vieron que no hubo cumplimiento pronto de lo mandado, promovieron incidente de desacato, el cual terminó con providencia emitida el 30 de junio de 2016, que se abstuvo de sancionar porque se acreditó la realización de los estudios ordenados y advirtiéndolo que *“el 19 de mayo de 2015 se llevó a cabo la en (sic) el salón comunal del Conjunto Residencial Parques de Pontevedra la socialización de los resultados de los estudios estructurales del conjunto, quienes se rehusaron a recibir el informe técnico, donde además se les indica que están dispuestos a iniciar las obras recomendadas dentro de los diez (10) días siguientes.”*

De manera que, si bien se mira todo este contexto episódico, no se está juzgando lo mismo; luego no hay cosa juzgada; en cambio, la incoación de las acciones popular y de tutela, como del incidente de desacato aludido, están dando cuenta sólida de que los aquí demandantes – ya en forma directa, o bien a través de la copropiedad – han acudido a todos los instrumentos legales a su alcance para **reclamar las reparaciones estructurales requeridas, pero sin éxito alguno, a pesar de tener decisiones jurisdiccionales a su**

**favor. De manera que, aún si las refacciones de gran entidad fueran suficientes para conjurar los riesgos latentes y superar las falencias constructivas que tiene la edificación, deben prosperar las pretensiones relativas a la devolución del precio pagado por los aquí actores; lo que, sin más, comporta en esencia una resolución de los contratos de compraventa. Y es así, porque hay lugar a ello, no solamente cuando se repiten las fallas en el bien, sino también, parece obvio, si el vendedor se sustrae a cumplir su obligación de superarlas de modo suficiente, de manera que se logre la idoneidad cabal del producto.**

Es pertinente advertir que, conforme se acaba de ver, en el incidente de desacato no se le sancionó a la demandada por los motivos reseñados; no porque hubiera invocado y probado que la copropiedad le impidió realizar esos trabajos ordenados en el fallo tutelar, como alega.

Y, finalmente, a este proceso no se trajo prueba idónea de que la demandada hubiera siquiera intentado realizar al menos parcialmente las refacciones **estructurales** necesarias para lograr la idoneidad y uso de los bienes de los actores. Alegó con ahínco que la copropiedad le ha impedido realizar los trabajos requeridos; pero se desentendió de probar tal hecho, sin duda pasible de acreditación. En efecto, para realizar esas obras, era necesario realizar diseños, obtener previa licencia para esos fines, elaborar un programa para la ejecución, ponerlos en conocimiento del Conjunto residencial, informando los horarios en los cuales lo haría, etc. No se olvide que también es necesario ajustarse a horarios y días que no

afecten la paz y tranquilidad, ni el derecho al descanso de los habitantes de la unidad residencial. Así que la simple restricción horaria, que fue lo alegado por la demandada, no puede ser considerado una excusa válida para sustraerse a cumplir con sus obligaciones legales.

En definitiva, probado que mediante la acción popular se reclamó las refacciones necesarias para lograr que los inmuebles puedan ser usados conforme a su finalidad, y que la convocada no ha satisfecho esos requerimientos, como es obligación legal suya – muy a pesar de que actualmente son mandatos jurisdiccionales – está satisfecho el presupuesto legal para el éxito de la pretensión de restitución del dinero pagado como precio por cada uno de los bienes de los actores.

### **3.5. La modificación al valor del precio a reintegrar.**

El artículo 29 del Decreto 3466 de 1982 establece de modo imperativo que en la *“parte resolutive de la providencia que decida la actuación se ordenará al productor, según lo haya solicitado el reclamante, hacer efectiva la garantía o garantías no satisfechas, reintegrar el precio pagado por el bien o servicio, (...)”*. Y es apenas lógico que así sea; pues, en puridad, se trata de una resolución contractual en el cual se hacen recíprocas restituciones; luego, es contrario a derecho pretender la mutación de una de las prestaciones, como la del precio pagado por la cosa. Es que no se trata de una nueva venta para que haya lugar a considerar el valor actual del objeto de tal negocio, como acontecería en el caso de la subasta pública judicial. Por eso, y por ser una norma especial para los

procesos ejecutivos (Artículo 444 del C. G. P.), no puede ser aplicada en este caso, como reclama el impugnante.

Ahora, es verdad que los fallos emitidos en acciones de protección al consumidor deben atender a criterios de justicia y equidad; pero éstos no autorizan desnaturalizar el objeto mismo de aquella para emitir pronunciamientos que no se ajustan a éste. Además, precisamente por justicia, es que se ha ordenado la indexación de los valores pagados; pues, así se traen a valor presente aquellos montos dinerarios. Y si la razón de aniquilar esos negocios de compraventa es que se hallaron falencias graves relativas a la calidad e idoneidad y utilidad de tales bienes, resulta contraproducente que ahora se alegue un incremento de su valor comercial, y que deba ser asumido por los vendedores.

Ahora, si lo que pretendían los actores era el eventual reconocimiento de un perjuicio relacionado con el valor de reposición, debieron formular la necesaria pretensión.

**3.6. Conclusión.** La sentencia que aquí se revisa por apelación será confirmada; pues, ninguno de los reproches formulados por los recurrentes ha tenido éxito, conforme a lo explicado *in extenso* en esta providencia.

**4. Las costas.** No se condenará en costas porque apelaron ambas partes y obtuvieron resultados negativos; luego, ninguno triunfó en esta instancia.

## **LA DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **F A L L A:**

**PRIMERO:** Se confirma la sentencia de primera instancia dictada por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio en el proceso verbal de protección al consumidor incoado por Juan Carlos y Henry Jiménez Martínez contra Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A., al que se acumularon las demandas promovidas por Blanca Isabel Sacristán Prieto, y también la presentada por Ángela María Moreno Orjuela y Héctor Hernando Acosta Jiménez, contra la misma convocada, por las razones que se dejaron explicadas en la parte motiva de este fallo

**SEGUNDO:** No se condena en costas en esta instancia.

**TERCERO:** En firme esta providencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

### **NOTIFÍQUESE**

**JESÚS EMILIO MÚNERA VILLEGAS**

**Magistrado**

**RICARDO ACOSTA BUITRAGO**

**Magistrado**

**MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ**

**Magistrado**

Firmado Por:

Jesus Emilio Munera Villegas

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ricardo Acosta Buitrago

Magistrado

Sala Civil Despacho 015 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Marco Antonio Alvarez Gomez

Magistrado

Sala 006 Civil

Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f7dd03b9803220073d5a8a2c166f760aa1dc11e3ed7ea7310f0ab31c31e11986**

Documento generado en 29/11/2022 03:41:16 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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