



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**Magistrado ponente**

**SC496-2023**

**Radicación n.º 76001-31-03-011-2019-00326-01**

(Aprobado en sesión de treinta de noviembre de dos mil veintitrés)

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Se decide el recurso extraordinario de casación interpuesto por la convocante frente a la sentencia de 4 de mayo de 2023, dictada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el trámite verbal que promovió el Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas 1 Etapa P.H. contra Marval S.A.S.

## **ANTECEDENTES**

### **1. Pretensiones y fundamento fáctico.**

La actora solicitó declarar que «*la sociedad Marval S.A. [actualmente, Marval S.A.S.] incumplió sus deberes profesionales dada su condición de entidad dedicada a la industria de la construcción de bienes inmuebles, al haber construido el Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas 1 Etapa P.H. en forma defectuosa*». Corolario de lo

anterior, pidió que se condenara a su contraparte a pagarle \$1.019.468.358, que corresponden al «*valor de las obras a las que se obligó la sociedad constructora demandada en el proyecto de construcción del citado conjunto residencial*»; o, en subsidio, a «*ejecutar las obras a las que se obligó a hacer en el conjunto (sic)*».

En sustento de sus súplicas, sostuvo que, por causas atribuibles a la constructora Marval S.A.S., los bienes comunes que conforman la referida unidad residencial presentan varios desperfectos relevantes, que «*facultan a la copropiedad para reclamar una indemnización*», equivalente al costo estimado de las obras de reparación requeridas, detalladas en un dictamen pericial anejo a la demanda.

## **2. Actuación procesal.**

2.1. Enterada del auto admisorio, la convocada se opuso al *petitum*, y esgrimió las excepciones de «*caducidad de la acción y prescripción del derecho*»; «*la derivada del tipo de bien en relación con la aplicabilidad y procedencia de la garantía decenal o anual*», y «*falta de mantenimiento por parte de la copropiedad*».

2.2. En sentencia de 8 de junio de 2022, el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali desestimó el *petitum*, tras considerar que la copropiedad convocante carecía de legitimación en la causa, al no ser titular de dominio u otro derecho real sobre ninguna de las unidades inmobiliarias que integra el conjunto residencial. Inconforme, el extremo vencido interpuso el recurso de apelación.

## **LA SENTENCIA IMPUGNADA**

El tribunal mantuvo la decisión del funcionario de primer grado, aunque al amparo de otros argumentos:

(i) Tanto la jurisprudencia de la Corte –en sedes de tutela (CSJ STC861-2015) y casación (CSJ SC563-2021)–, como el precedente del tribunal, coinciden en que, *«estando radicada en cabeza del administrador la representación de la persona jurídica que nace de la propiedad horizontal, está debidamente facultada para iniciar y soportar las acciones judiciales o extrajudiciales en las cuales la propiedad horizontal sea parte»*.

(ii) En consecuencia, *«no cabe asomo de duda acerca de la habilitación legal que tienen las copropiedades para comparecer a juicio a través de la persona jurídica que las regenta, por lo que en modo alguno puede compartirse el argumento del a quo sobre el punto, y, por contera, se ha de abordar el estudio de fondo del debate que se planteara en la primera instancia, engastado en la construcción defectuosa de bienes comunes en la propiedad horizontal demandante»*.

(iii) Descartada la falta de legitimación que evidenció el juzgador de primer grado, resulta pertinente señalar que, *«para la efectividad de la garantía, es condición la presentación de reclamación “por escrito” al productor y/o proveedor, luego de lo cual el constructor realizará una visita de inspección, a fin de establecer la procedencia del reclamo y las acciones a seguir»*, siendo del caso anotar que el artículo 58-3 de la ley 1480 de 2011 exige probar que la referida reclamación se radicó en vigencia de la garantía legal del constructor.

(iv) En este caso, lo atinente a la presentación de esa reclamación no fue materia de pronunciamiento en la demanda, y mucho menos se acreditó en el proceso, debiéndose resaltar que el apoderado de la actora trató de subsanar esa falencia allegando al expediente varios documentos, pero lo hizo durante la audiencia de instrucción y juzgamiento, es decir, por fuera de la oportunidad legal para aportar pruebas, lo que impide su valoración.

(v) En consecuencia, *«la condición prevista en la ley para la efectividad de la garantía legal de bienes inmuebles, consistente en la aportación de prueba escrita de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía, fue notoriamente incumplida por el extremo demandante dada la extemporaneidad en que se suscitó conato probatorio (sic) sobre tal presupuesto, y por sabido se tiene que un medio de convicción con semejante mácula es inatendible en el proceso»*.

(vi) A lo expuesto se agrega que, *«a lo largo de la actuación, la parte actora ha sido ambigua en punto del recibo de los bienes comunes»*, llegando a señalar –con insistencia– que la entrega de estos aún estaría pendiente. Tal planteamiento *«conllevaría a aceptar que ni aún para la fecha de este proveído se ha verificado la entrega de las áreas comunes materia del litigio lo cual conlleva una contradicción insuperable, entre otras cosas, porque de conformidad con el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, dicha entrega es requisito indispensable para que se haga exigible la obligación de “garantía”»*.

## **DEMANDA DE CASACIÓN**

El Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas 1 Etapa P.H. presentó cinco censuras contra el fallo de

segunda instancia; dos al amparo de la causal primera, dos más por la vía segunda, y el restante por la senda del tercer motivo del artículo 336 del Código General del Proceso. Dada la connotación formal de esta última, la Sala iniciará allí su análisis, y más adelante estudiará, de forma conjuntada, los demás defectos de juzgamiento denunciados.

### **CARGO QUINTO**

Por la senda tercera de casación, dijo la recurrente que, *«al invocar erróneamente el H. Tribunal la ausencia de una reclamación directa, existiendo la conciliación, dejó de lado todo el libelo originario y no desató las pretensiones de la demanda, con lo cual incurrió en incongruencia por mínima petita»*. A renglón seguido, y sin ofrecer mayores explicaciones, concluyó que *«al dar por cierto y probado algo que ni siquiera fue excepcionado y cerrar el debate haciendo esa invocación ex officio (sic), [el tribunal,] desconociendo que obraba en el expediente un sustituto apto para la ausencia que motivó su fatal reproche, se apartó de los extremos fácticos del debate, de las cuantías reclamadas, de los fundamentos de derecho»*.

### **CONSIDERACIONES**

#### **1. La regla de la consonancia.**

Según el artículo 281 del Código General del Proceso, la sentencia debe guardar consonancia o armonía con los hechos y pretensiones de la demanda, los que se aduzcan en las demás oportunidades que autoriza el legislador, y con las excepciones probadas –y alegadas, si esto fuera necesario–. Como colofón, el citado precepto consagra la conocida regla:

*«No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta (...)».*

La norma mencionada, agrega la Sala, tiene el propósito de resguardar los derechos de defensa y contradicción de los litigantes, a través de la imposición de límites al fallador en ejercicio de su función de juzgamiento. De este modo, se evita sorprender a las partes con decisiones inesperadas, relativas a hechos, pretensiones o excepciones personales que no fueron alegados –ni replicados– oportunamente y que, por lo mismo, se mantuvieron al margen del debate procesal.

Las mismas consideraciones cabe hacer en punto de los reparos concretos efectivamente sustentados por los apelantes. Tal como se decantó en fechas recientes,

*«(...) las facultades que tiene el superior, en tratándose de la apelación de sentencias, únicamente se extienden al contenido de los reparos concretos señalados en la fase de interposición de la alzada, oralmente en la respectiva audiencia o por escrito en la oportunidad fijada en el inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso, siempre y cuando que, además, ello es toral, hubiesen sido sustentados en la audiencia que, con ese fin y el de practicar las pruebas decretadas de oficio, si fuere el caso, así como de proferir la sentencia de segunda instancia, practique el ad quem. De allí se extracta que está vedado al ad quem pronunciarse sobre cuestiones no comprendidas en los reparos concretos expresados por el censor contra la sentencia de primera instancia, como sobre aquellos reproches que, pese a haber sido indicados en esa primera etapa del recurso, no fueron sustentados posteriormente en la audiencia del artículo 327 del Código General de Proceso» (CSJ SC3148-2021).*

La consonancia, entonces, se relaciona con los alcances de la habilitación del juez ordinario, cuya función jurisdiccional debe ser cumplida sin exceso, y sin defecto, como lo ha pregonado la doctrina<sup>1</sup>. Por tanto, si en un asunto civil o mercantil la actividad del juzgador no se circunscribe al preciso ámbito que delimitan los actos procesales de parte, incurrirá en el vicio de incongruencia, en cualquiera de sus modalidades: *ultra, extra y mínima petita*.

En cuanto a las referidas expresiones de esta desviación del procedimiento, es pertinente reiterar:

*«A la luz del principio dispositivo que rige primordialmente el procedimiento civil, debe el juez, al dictar el fallo con el cual dirime la controversia, respetar los límites o contornos que las partes le definen a través de lo que reclaman (pretensiones o excepciones) y de los fundamentos fácticos en que se basan ante todo los pedimentos, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso, o de pretensiones que, no aducidas, asimismo deben declararse oficiosamente por el juez.*

*A eso se contrae la congruencia de la sentencia, según lo establece el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil [norma que corresponde al artículo 281 del Código General del Proceso, ya citado], dirigido no sólo a disciplinar que esa respuesta de la jurisdicción corresponda con lo que las partes le ponen de presente, sino, subsecuentemente, a impedir que el juez desconozca el compromiso de fallar dentro del marco de referencia que le trazan las partes, y cuyo incumplimiento es de antaño inscrito en una de estas tres posibilidades: en primer lugar, cuando en la sentencia se otorga más de lo pedido, sin que el juzgador estuviese facultado oficiosamente para concederlo (**ultra***

---

<sup>1</sup> El principio de congruencia «tiene extraordinaria importancia, (...) pues se liga íntimamente con el derecho constitucional a la defensa, ya que este exige que el ajusticiado en cualquier clase de proceso conozca las pretensiones o las imputaciones que contra él o frente a él se han formulado, por lo que la violación de la congruencia implica la de aquél derecho; la actividad probatoria, las excepciones o simples defensas, y las alegaciones se orientan lógicamente por las pretensiones, imputaciones, excepciones y defensas formuladas en el proceso» (DEVIS, Hernando. *Teoría General del Proceso*. Ed. Temis, Bogotá. 2017, p. 50).

*petita*); en segundo lugar, cuando en la sentencia olvida el fallador decidir, así sea implícitamente, alguna de las pretensiones o de las excepciones formuladas (**mínima petita**); y en tercer lugar, cuando en el fallo decide sobre puntos que no han sido objeto del litigio, o, de un tiempo a esta parte, en Colombia, con apoyo en hechos diferentes a los invocados (**extra petita**)» (CSJ SC1806-2015).

## **2. Resolución del cargo.**

2.1. Inicialmente, cabe reseñar dos imprecisiones de la acusación en estudio. En primer lugar, la recurrente afirmó que el tribunal «no desató las pretensiones», cuando ciertamente lo hizo, confirmando el fallo desestimatorio del juez *a quo*, aunque por otra razón: la falta de prueba de la oportuna reclamación de la garantía legal al constructor.

En segundo lugar, la actora se dolió de que dicha circunstancia no fuera esgrimida por la demandada en su defensa, cuando sí hizo parte de la exposición de sus excepciones (puntualmente, la de caducidad). Pero aun si no fuera así, la excepción que reconoció el tribunal es de aquellas que admiten declaración oficiosa, conforme lo dispone el artículo 282 del Código General del Proceso<sup>2</sup>.

Lo anterior sin que pueda perderse de vista que el artículo 58-9 del Estatuto del Consumidor autoriza al juez de la causa para resolver «**sobre las pretensiones de la forma que considere más justa para las partes según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita, y**

---

<sup>2</sup> Dice la norma en cita: «En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda».



*emitirá las órdenes a que haya lugar con indicación de la forma y términos en que se deberán cumplir».*

2.2. Descartada la exactitud de esas aseveraciones, la acusación queda reducida al desconocimiento de una prueba obrante en el expediente (los documentos que atañen a la conciliación extrajudicial, que supliría la reclamación que el tribunal echó de menos), problemática que es completamente ajena a las cuestiones formales de las que se ocupa la causal tercera de casación, a saber, la simetría que –por vía general– debe existir entre la sentencia y los hechos, pretensiones, excepciones personales y reparos concretos esgrimidos o probados en la oportunidad procesal correspondiente.

Añádase a lo expuesto que, dejando a salvo aquellas providencias que se fundan en argumentos radicalmente ajenos al marco fáctico del debate, el vicio de inconsonancia no puede presentarse en una sentencia totalmente desestimatoria de las pretensiones (como la que aquí ocupa la atención de la Corte), comoquiera que dicha resolución se extiende cabalmente sobre todo lo pedido; ni más, ni menos. Así lo tiene decantado el precedente:

*«La incongruencia como regla general, no puede edificarse frente a sentencias absolutorias, las cuales, como es obvio, traducen la negación del derecho pretendido, sin que interesen a esta causal los motivos que haya tenido el juzgador para arribar a esa decisión. “Siempre que el sentenciador resuelva sobre la totalidad del litigio -ha precisado la Sala-, no existe ninguna transgresión al principio de la congruencia entre lo pedido y lo resuelto, como quiera que, en tal caso, se cumple a plenitud con la función jurisdiccional en ese proceso, sin que para ello tenga trascendencia si al decidir se acogen o se deniegan las*

*pretensiones de la demanda, pues, en el evento de que el fallo sea adverso al actor, éste no resulta incongruente, ya que ‘distinto de no decidir un extremo de la litis es resolverlo en forma adversa al peticionario.*

*En el primer caso el fallo sería incongruente y, en consecuencia, podría ser atacado en casación con base en la causal segunda; en el otro no, puesto que el fallo adverso implica un pronunciamiento del sentenciador sobre la pretensión de la parte, que sólo podría ser impugnado a través de la causal primera si con él se violó directa o indirectamente la ley sustancial. De lo contrario se llegaría a la conclusión de que el fallo sólo sería congruente cuando fuera favorable a las pretensiones del demandante, lo que a todas luces es inaceptable’ (LII, 21; CXXXVIII, 396 y 397)” (CCXLIX, Vol. I, 748)». (CSJ SC, 19 ene. 2005, rad. 7854; reiterada en CSJ SC3957-2022).*

En ese contexto, cabe insistir en que el tribunal confirmó el fallo desestimatorio de las pretensiones, y que lo hizo basándose en una razón relativa al trámite para hacer efectiva una garantía legal (la prueba de la oportuna reclamación directa), que se considera un presupuesto de legitimación de la acción. Así las cosas, es claro que la providencia impugnada resulta formalmente coherente con el *petitum* y con la *causa petendi*. Por tanto, el cargo quinto no prospera.

### **CARGO PRIMERO<sup>3</sup>**

Tras denunciar la transgresión directa, por aplicación indebida, del artículo 13 del Decreto 735 de 2013, el recurrente argumentó que «*incurre el H. Tribunal en un exceso*

---

<sup>3</sup> Aunque la recurrente rotuló sus censuras como “primer cargo por vía directa”, “segundo cargo por vía directa”, “primer cargo por vía indirecta”, “segundo cargo por vía indirecta” y “cargo único por causal tercera”, la Sala se referirá a ellas en un orden único ascendente, a fin de preservar la estructura y terminología usuales.

*ritualista y una hermenéutica draconiana, que lo lleva a un error de los que castiga la primera causal de casación al reducir todas las opciones a la reclamación directa al expendedor o productor. Resulta bastante evidente de la lectura de ese artículo 13 que lo que pretende es calificar el numeral 5 inc. 1 del artículo 58 de la ley 1480 de 2011 (...) con lo cual elimina la posibilidad, en el caso de los bienes raíces, de las reclamaciones telefónicas o verbales y, sobre todo, le impone al productor o expendedor una serie de conductas específicas al responder esas reclamaciones. Cuando el ad quem aplicó al asunto esta disposición sustancial no era pertinente porque no es ni el supuesto de hecho, ni el alcance, ni el espíritu de la norma, y allí radica la violación invocada en este numeral (sic)».*

## **CARGO SEGUNDO**

Por la misma senda casacional, se denunció la violación directa de los artículos 51 de la Constitución Política y 4-3, 16 y 58-3 y 58-5 de la Ley 1480 de 2011. En desarrollo de su crítica, la actora precisó que resulta evidente «*la falta de aplicación del numeral 5º. el literal g) del art. 58 de la ley 1480 de 2011 el cual expresamente dispone que “Se dará por cumplido el requisito de procedibilidad de reclamación directa en todos los casos en que se presente un acta de audiencia de conciliación emitida por cualquier centro de conciliación legalmente establecido”.* Y esa conciliación tuvo lugar en el Centro de Conciliación Justicia Alternativa, de Cali, en virtud de la convocatoria que solicitó la parte actora y a la cual concurrió Marval SAS en calidad de convocada. El 20 de agosto de 2019 se celebró la respectiva audiencia y aunque la misma resultó fallida, ello no impide para tenerla como la prueba que reclama ese literal g) para demostrar que se cumplió con el requisito de procedibilidad de reclamación directa».

Súmese que, en tratándose de la garantía legal de las construcciones nuevas, «*el término de prescripción no es de un año*

*para acabados y diez para elementos de estabilidad de la obra, sino de dos y once, respectivamente. La razón es sencilla: el artículo 8 de la ley 1480 se refiere al término de la garantía, no al término para emprender las acciones de reclamación y defensa del consumidor, que van hasta un año después de vencido el término de la garantía, como enseña la norma que quebrantó el H. Tribunal al no aplicarla».*

*Así las cosas, en virtud de «esa responsabilidad objetiva que le impone la ley al productor o expendedor, es a la constructora, y solo a la constructora, a la que le corresponde probar que los bienes estructurales como la columna de acceso, la losa del parqueadero, las cubiertas de los tejados, etc., no están afectados de forma que afecte su estabilidad e integridad total o parcialmente y esa obligación pone de relieve la responsabilidad objetiva que recae sobre la demandada. Pero el juzgador de segunda instancia, por no aplicar esta norma, concluye que la culpa es del Conjunto Terrazas de Cañasgordas por fallar a los deberes de mantenimiento».*

*De lo anterior concluyó que «si el ad quem hubiera aplicado ese artículo 16 de la ley 1480 de 2011, el proceso habría dado un giro de 180 grados y el fallo hubiera sido otro, pues habría descargado toda la responsabilidad en Marval SAS. Pero no fue así, pues omitió dar aplicación a esa norma, olvidó la responsabilidad objetiva y lo favoreció con un fallo que carece de todo fundamento legal».*

### **CARGO TERCERO**

*Invocando la existencia de un «error de derecho derivado de una norma probatoria (sic)», la recurrente anotó que «el documento pericial aportado por Marval SAS fue acogido sin ser prueba pericial o, más exactamente, sin cumplir con las exigencias demostrativas que se le imponen a un dictamen pericial en un caso como este, pues las condiciones que le impone el artículo 226 del CGP no pueden*

*considerarse satisfechas en el caso sub júdice y así debió decirlo el juzgador. Más que la apreciación de la prueba, que es poder indiscutido del juzgador, es el hecho simple que, en este caso, la prueba aducida viola de entrada el ordenamiento procesal».*

A ello añadió que *«Marval SAS no aportó la prueba idónea que la exonere de la responsabilidad que le impone el artículo 16 de la ley 1480. Su única esperanza en el proceso era probar que no eran ítems estructurales o que, siéndolo, y sus daños no comprometían la estabilidad de la obra, probado lo cual la prescripción ya habría sobrevenido al radicar la demanda. Porque si la comprometieran, al menos en algunos de los ítems reclamados, no hay tal prescripción para esos ítems en virtud del numeral 3 del artículo 58 de la ley 1480. Y en ese caso el único medio con el que cuenta para probar que un elemento no afecta todo o parte de la estabilidad de la obra y considerarlo mero acabado, a voces del primer inciso del artículo 226 CGP es un dictamen pericial, pues si algo requiere “especial conocimiento científico” es certificar la estabilidad física de una obra de ingeniería de gran calado».*

#### **CARGO CUARTO**

Por la misma senda segunda, pero ahora invocando la comisión de yerros de hecho, la copropiedad demandante adujo que, *«con el fallo proferido, el fallador de segunda instancia da por buenos los documentos aportados por Marval SAS en la contestación sobre las fechas de entrega de las unidades privadas y el momento en que se transfirió la administración a la copropiedad. Los documentos, con las fechas como se describe en el hecho segundo de esta demanda y transcritos directamente de la contestación y de los elementos aportados por la parte demandante, llevarían a entender que operó la prescripción por cuanto la primera unidad fue entregada el 3 de agosto de 2009 en la torre 1, sometida a régimen de propiedad horizontal el 13 de febrero de 2009, según documentación aportada por MARVAL SAS (la*

*fecha más antigua de todas y por tanto la única que tendré en cuenta para sustentar el cargo) y por tanto al momento de la notificación de la conciliación, el 22 de agosto de 2019, ya habría sobrevenido el plazo fatal, cualquiera de las dos fechas que se elija para iniciar el cómputo.*

Indicó, además, que *«no discuto los documentos, sino su apreciación. El error consiste en hacer el cómputo desde el 9 de agosto de 2009 hasta el 9 de agosto de 2019 (sic). Pues ese es sólo el término de la garantía. El término para interponer la acción, como lo enseña el numeral 3 del artículo 58 de la ley 1480 es de un año a partir del vencimiento de la garantía. Marval SAS no probó, ni intentó probarlo, que los elementos estructurales no amenazan la estabilidad total o parcial de la obra, como se demostró en el acápite anterior, y habiendo probado el consumidor que el defecto existe en bienes que podrían ser amenazar la estabilidad de la obra, la ley impone que ese bien se tiene por estructural y ese error amenaza a falla de estabilidad, en todo o en parte, hasta que la constructora, en virtud del artículo 16 de la ley 1480 demuestre lo contrario y se exonere así de la garantía.*

Como colofón, insistió en que *«el periodo de garantía es de diez años en los bienes de la reclamación que se tengan como tales. Como mínimo, en virtud de lo dicho por MARVAL SAS en su contestación y por la ley 675, la columna de ingreso, las cubiertas de los tejados, la losa del parqueadero con su correspondiente recubrimiento para impedir filtraciones, la piscina, las canchas deportivas. Por tanto, en todos esos casos, estructurales y con afectación total o parcial a su calidad e idoneidad, presente o potencialmente futura, hasta que MARVAL SAS hubiera probado otra cosa, la prescripción habría sobrevenido el 9 de agosto de 2020 y, habiendo sido admitida la demanda el 16 de diciembre de 2019, estaba lejos de cumplirse ese plazo».*

Y ya en punto de la ausencia de mantenimiento que, en sentir de la recurrente, había dado por probada el juzgador de segundo grado, expuso que *«el Tribunal da por ciertas*

*afirmaciones de la demandada, al dar como probado lo que no lo ha sido, como es la culpa del Conjunto Terrazas de Cañasgordas por fallar a los deberes de mantenimiento de los inmuebles», a lo que agregó que «Marval SAS deja de citar (...) el artículo 4 de la ley 1480: podrá invocar la culpa exclusiva del consumidor por falta de mantenimiento de su inmueble siempre que haya entregado el correspondiente manual de buenas prácticas. Esto no es una interpretación, ni una fuente auxiliar del derecho: lo dice con todas las letras el numeral 4 del artículo 16 de la ley 1480 al referirse, específicamente, a un manual».*

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Análisis formal de los cargos.**

#### **1.1. Desenfoque.**

1.1.1. Es pertinente memorar que, en la ambigua e imprecisa redacción de la demanda inicial, la convocante se refirió –de manera indistinta– a la responsabilidad civil de Marval S.A.S., derivada de un genérico incumplimiento de «*sus deberes profesionales dada su condición de entidad dedicada a la industria de la construcción de bienes inmuebles*», y a la efectividad de la garantía legal de las edificaciones que integran la copropiedad convocante.

Durante las instancias ordinarias, la actora clarificó que su intención era ejercer la acción de protección al consumidor. Sin embargo, fruto de la vaguedad e imprecisión conceptual de su escrito inaugural, se mantuvieron al margen del debate judicial varias cuestiones que eran trascendentes para la verificación del cumplimiento de las

condiciones de efectividad de la garantía legal invocada, entre ellas, la prueba de haberse efectuado oportunamente (es decir, en vigencia de la garantía) la reclamación directa de los defectos constructivos a Marval S.A.S.

En ese escenario, el tribunal decidió refrendar el fallo desestimatorio de las pretensiones emitido por el juez *a quo*, argumentando que la carga de acreditar el cumplimiento de «*la condición prevista en la ley para la efectividad de la garantía legal de bienes inmuebles, consistente en la aportación de prueba escrita de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía, fue notoriamente incumplida por el extremo demandante*».

1.1.2. Precisado lo anterior, resulta evidente que las críticas que aluden a (i) la posibilidad abstracta de presentar reclamaciones directas al constructor por vía «*telefónica o verbal*» (cargo primero); (ii) la prescripción de la acción de protección al consumidor (cargos segundo, tercero y cuarto); (iii) la falta de mantenimiento de las zonas comunes como causal de exoneración de responsabilidad del constructor (cargos segundo y cuarto); o (iv) la idoneidad del dictamen pericial adosado a la contestación de la demanda (cargo tercero), carecen por completo de simetría de cara a las razones de respaldo del fallo impugnado en casación.

Expresado de otro modo, existe un claro desenfoque entre las aludidas acusaciones y el núcleo argumentativo de la sentencia del tribunal. Ello se traduce en una transgresión del rigor técnico de la casación, que exige del impugnante extraordinario la formulación de



«(...) **una crítica concreta y razonada [que] guarde adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar**, vale decir que se refiera directamente a las bases en verdad importantes y decisivas en la construcción jurídica sobre la cual se asienta la sentencia, habida cuenta de que si blanco del ataque se hacen los supuestos que delinea a su mejor conveniencia el recurrente y no a los que constituyen el fundamento nuclear de la providencia, **“se configura un notorio defecto técnico por desenfoque que conduce al fracaso del cargo correspondiente”** (sentencia de 26 de marzo de 1999); criterio que la Corte ha reiterado en muchos pronunciamientos, entre otros, en los fallos de 7 de noviembre de 2002, exp. 7587, y 28 de mayo de 2004, exp. 7101, para citar solo algunos” (Casación Civil, sentencia de 5 de abril de 2010, Exp. 50001-31-03-002-2001-04548-01)» (CSJ SC, 20 sep. 2013, rad. 2007-00493-01).

## **1.2. No identificar la norma sustancial infringida.**

1.2.1. Las causales primera y segunda de casación consisten en la transgresión –directa o indirecta, según el caso– de la ley sustancial. De ahí que la técnica de este recurso extraordinario exija identificar las pifias jurídicas o de valoración de los medios de prueba en las que habría incurrido el tribunal, y también precisar los efectos o secuelas de esos errores de actividad en la realización de los derechos sustanciales del recurrente.

Para poner de manifiesto el imprescindible lazo entre el yerro del juez colegiado y el quiebre del ordenamiento, el parágrafo 1.º del artículo 344 del Código General del Proceso prescribe que «cuando se invoque la infracción de normas de derecho sustancial» –esto es, cuando se encamine un alegato por las sendas directa o indirecta– **“será suficiente señalar cualquiera disposición de esa naturaleza** [sustancial, se aclara] *que,*

constituyendo **base esencial del fallo impugnado** o habiendo debido serlo, a juicio del recurrente **haya sido violada** (...)).

Sobre el particular, la jurisprudencia enseña:

«(...) *Figura entre los requisitos para la admisión de la demanda de casación, la indicación de las normas de derecho sustancial que el recurrente estime violadas, cuando la vía escogida para el ataque es la causal primera [que corresponde a las causales primera y segunda del texto normativo actual, se aclara], pues (...) si dicha causal "...tiene como premisa la violación de una norma sustancial, es apenas lógico que el impugnador indique cuál o cuáles disposiciones de esa estirpe entiende vulneradas por la sentencia que combate, porque sólo de esa manera pueden cumplirse los fines de la casación en cuanto concierne a la nomofilaquia y a la unificación de la jurisprudencia; en últimas, si el recurrente no señala el precepto sustancial que considera vulnerado, ¿cómo la Corte podría propender por una defensa concreta y específica del derecho objetivo, sentando criterios de autoridad en relación con la hermenéutica de las normas en un tiempo y en un contexto determinado?» (CSJ AC, 4 jun., 2009, rad. 2001-00065-01).*

La legitimidad discursiva y la plenitud formal de una acusación fincada en la causal primera o segunda del artículo 336 del Código General del Proceso, reclaman la invocación siquiera de un precepto de la ley positiva, que, al ser contrastado con la decisión del *ad quem*, deje en evidencia que esta se opone a un derecho legítimo de la parte vencida, o le impone una obligación que jurídicamente no le corresponde. Esa pauta legal se denomina *norma sustancial*, y es la que disciplina la relación jurídica que se disputa, en tanto declara, crea, modifica o extingue los derechos de una parte, correlativos a los deberes de otra.

1.2.2. Aplicando las anteriores premisas a las censuras que se fincaron en la causal segunda de casación, refulge su traspié, porque en ninguna de ellas se atendió la exigencia que se viene comentando. En el cargo tercero se alegó la transgresión de los artículos 226 y 232 del Código General del Proceso, preceptos que regulan, en su orden, los requisitos formales de la prueba pericial y sus reglas de apreciación, pautas procesales que no crean, modifican o extinguen ninguna relación jurídica concreta –o, lo que es lo mismo, que no son normas sustanciales, en el sentido explicado– (Cfr. CSJ SC3344-2021; CSJ AC1793-2022; CSJ AC1513-2023, entre otras).

Y en el cuarto ni siquiera se mencionó cuál era el precepto que se denunciaba indirectamente infringido por la corporación *ad quem*. Esta nueva deficiencia, que se suma a la mencionada previamente, refuerza la conclusión que anticipó la Corte, esto es, que las censuras carecen de aptitud formal para quebrar la sentencia recurrida.

### **1.3. Mixtura o hibridismo.**

Las censuras primera y segunda presentan una evidente mixtura, pues habiéndose fincado en la causal primera de casación, terminaron entremezclando en su argumentación cuestiones fácticas, particularmente, la posibilidad de probar la reclamación directa al constructor con los documentos que dan cuenta del trámite de conciliación que se surtió entre las partes como preludeo de este litigio.

Esa referencia a la prueba de los hechos es inadmisibile cuando se denuncia la violación directa de la ley sustancial, pues esta vía excepcional se circunscribe a demostrar la falta de aplicación, la aplicación indebida o la interpretación errónea de una norma de aquella naturaleza, *sin alterar en lo absoluto la base fáctica* de la que partió el tribunal. Así lo tiene decantado el precedente:

*«Al acudir en casación invocando la violación directa de la ley sustancial, se debe partir de la aceptación íntegra de los hechos tenidos por probados en la sentencia, sin que se permita plantear inconformidad alguna relacionada con los medios de convicción recaudados, debiéndose limitar la formulación del ataque a establecer la existencia de falsos juicios sobre las normas sustanciales que gobiernan el caso, ya sea por falta de aplicación, al no haberlas tenido en cuenta; por aplicación indebida, al incurrir en un error de selección que deriva en darles efectos respecto de situaciones no contempladas; o cuando se acierta en su escogencia pero se le da un alcance que no tienen, presentándose una interpretación errónea»* (CSJ SC 24 abr. 2012, rad. 2005-00078-01; reiterado en CSJ SC1834-2022).

## **2. La cuestión de la prueba de la reclamación directa al constructor.**

A pesar de las graves falencias de técnica de casación que se anotaron, no deja de ser cierto que la recurrente puso de presente una circunstancia que *–prima facie–* pone en entredicho la validez del único argumento que blandió el tribunal para mantener incólume el fallo desestimatorio de primera instancia.

Como ya se dijo, la corporación *ad quem* afirmó que no existía prueba de que la convocante hubiera presentado en

tiempo la reclamación directa a Marval S.A.S. para hacer efectiva la garantía legal de las zonas comunes, perdiendo así de vista que (i) aneja a la demanda reposaba constancia de no conciliación entre las partes, y que (ii) según el literal g) del artículo 58-5 de la Ley 1480 de 2011, «*se dará por cumplido el requisito de procedibilidad de reclamación directa en todos los casos en que se presente un acta de audiencia de conciliación emitida por cualquier centro de conciliación legalmente establecido*».

El yerro del tribunal es, pues, manifiesto. Sin embargo, también es intrascendente, pues, aunque la conciliación extrajudicial sustituye el trámite de reclamación directa, no existen pruebas que permitan inferir –con la claridad que se exige en esta sede– que esa reclamación fue presentada en vigencia de la garantía legal. Para sustentar esa conclusión, conviene tener en cuenta lo siguiente:

### **2.1. Término de la garantía legal de inmuebles.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5-5, 7 y 8 de la Ley 1480 de 2011, la garantía legal es una obligación temporal, «*a cargo de todo productor y/o proveedor, de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos*». Dada esa naturaleza, está llamada a permanecer durante un lapso preestablecido en la ley –el *término de la garantía legal*–, que varía en función del estado o la naturaleza del bien o servicio correspondiente (Cfr. CSJ SC2850-2022), y que, en tratándose de inmuebles, «*comprende la **estabilidad de la obra** por diez años, y para los **acabados** un año*».

Cabe anotar que el Estatuto del Consumidor no precisó lo que debía entenderse por «*estabilidad de la obra*», ni por «*acabados*». Y aunque tampoco lo hizo el Decreto 735 de 2013 (reglamentario de la efectividad de la garantía legal), el artículo 13<sup>4</sup> de esta última normativa sí remitió en forma expresa a la Ley 400 de 1997, cuyo articulado define los «*acabados*» como las «*partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura*» (artículo 4-1), siendo la «*estructura*» el «*ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales*» (artículo 4-8).

Consecuentemente, la garantía legal de los «*acabados*», y también de la subcategoría «*líneas vitales*», que introdujo el artículo 13 del Decreto 735 de 2013<sup>5</sup>, **tendrá vigencia de un año**, y corresponderá a los componentes o elementos de una edificación que no tienen relación con su *estructura*, es decir, con aquello que es determinante para que la construcción se mantenga estable, en pie, sin riesgo de alterar su forma, caer o desaparecer; por vía de ejemplo, las partes –no estructurales– que permiten la habitabilidad, las que tienen propósitos funcionales, o las que sirven al ornato.

En contraposición, la garantía de «*estabilidad de la obra*», que **se extiende por diez años**, es la que atañe a la integridad estructural de la construcción; a la indemnidad del conjunto de elementos que impiden que la edificación

---

<sup>4</sup> «En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, **definidos en la Ley 400 de 1997**, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado».

<sup>5</sup> Se entienden por líneas vitales la «*infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible*».

colapso –total o parcialmente–, o amenace ruina, fallas que, dicho sea de paso, corresponden a las hipótesis de la llamada responsabilidad *decenal* del «empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado», prevista en el artículo 2060-3 del Código Civil<sup>6</sup> (Cfr. CSJ SC14426-2016).

En ambos casos, el término «*empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor*» (artículo 8, Estatuto del Consumidor) –sin perjuicio de las reglas de suspensión y ampliación del plazo consagradas en el canon 9, *ejusdem*–. De ahí que, en este caso, haya cobrado relevancia el texto del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el que se establece una presunción legal de entrega de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, de este tenor:

**«Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas,**

---

<sup>6</sup> Artículo 2060-3, Código Civil: «Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: (...) 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*».

*hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

*Parágrafo 1.º. Cuando se trate de **conjuntos o proyectos contruidos por etapas**, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos **localizados en cada uno de los edificios o etapas** cuya construcción se haya concluido.*

*Parágrafo 2.º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal».*

## **2.2. La reclamación directa como requisito para hacer efectiva la garantía legal de inmuebles.**

En reciente sentencia SC2850-2022, la Sala explicó que, «*para que se configure el débito restaurativo a cargo del productor y/o proveedor, no basta que el defecto aparezca durante la vigencia de la garantía, sino que el consumidor debe satisfacer tres cargas especiales, a saber: a) **requerir a aquél para que subsane los vicios**; b) poner a su disposición el producto y, c) informar la data de celebración del contrato (...)*». La primera de esas cargas corresponde a la *reclamación directa*, acto comunicativo mediante el cual el consumidor le hace saber al productor o proveedor los defectos o vicios de «*calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento*» que se atribuyen al producto o servicio garantizado, con el fin de que aquel adopte las acciones correctivas pertinentes.

En punto de las exigencias formales de esa *reclamación directa*, la casacionista advirtió que las reglas previstas en el canon 58-5 del Estatuto del Consumidor para la generalidad de los casos, no eran consistentes con la pauta del artículo 13 del Decreto 735 de 2013, que es especial para la efectividad



de la garantía de los inmuebles. Ello porque, mientras la primera norma consagra que «*a la demanda deberá acompañarse la reclamación directa hecha por el demandante al productor y/o proveedor, reclamación que podrá ser presentada **por escrito, telefónica o verbalmente***», la segunda sostiene que «*el consumidor informará **por escrito** dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado*».

Sin embargo, para la Sala tal inconsistencia es apenas aparente, pues la redacción del decreto reglamentario no permite inferir la intención de convertir el soporte escrito en formalidad para la existencia o la prueba del acto de reclamación directa en materia de inmuebles. Tal exégesis, además, restringiría sin justificación el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, y sería contraria al principio hermenéutico *pro consumidor* al que se refiere el artículo 4 de la propia Ley 1480 de 2011.

Por consiguiente, bastará con que el acto comunicativo se realice oportunamente, y revele con claridad el defecto por el que se reclama, sin importar que se consigne en un soporte documental (físico o digital), o se exprese verbalmente, bien sea mediante tecnologías de la comunicación –caso en el cual deberá habilitarse una vía de intercambio que permita el registro de voz–, o presencialmente –expidiendo constancia de ello–, en los términos del artículo 58-5, literal b), *ibídem*<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Artículo 58, Estatuto del Consumidor «*Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales: (...) 5) A la demanda deberá acompañarse la reclamación directa hecha por el demandante al productor y/o proveedor, reclamación que podrá ser presentada por escrito, telefónica o verbalmente, con observancia de las siguientes reglas: (...) b) La reclamación se entenderá presentada por escrito cuando se utilicen medios electrónicos. Quien disponga de la vía telefónica para recibir reclamaciones, deberá*

Pero, cualquiera que sea la senda elegida por el consumidor, tendrá que acompañar a su demanda prueba de que efectuó la reclamación directa en tiempo, es decir, dentro del plazo de la garantía legal, que varía según se trate de afectaciones en los «acabados» y «líneas vitales» de la edificación (un año), o de la efectividad de la garantía de «estabilidad de la obra» (diez años). En caso contrario, las pretensiones de efectividad de la garantía no pueden salir adelante, bien porque la reclamación directa es requisito de procedibilidad de la acción judicial, o bien porque, fenecido el término de la garantía sin reclamaciones, opera la caducidad del derecho de hacer efectiva esa garantía.

Así lo decantó la Sala, en el citado fallo SC2850-2022:

*«Trasluce que la ausencia de reclamación, en la oportunidad debida, impide que el débito resarcitorio se configure, lo cual encuentra explicación en el hecho de que nadie puede estar obligado a cumplir una carga de la cual no tiene noticia y que no tuvo oportunidad de consentir u oponerse. De allí que la presentación de la reclamación directa sea una condición de la garantía legal, que “mientras no se cumpl[a], suspende la adquisición de un derecho” (artículo 1536 del Código Civil).*

*Regla similar se encuentra contenida en el artículo 932 del Código de Comercio, que regula la garantía de buen funcionamiento en las ventas comerciales, aunque con la precisión de que el término para hacer la reclamación es de treinta (30) días, vencido el cual «caduca» el derecho del comprador. Por tanto, «el comprador puede demandar la indemnización de perjuicios, siempre y cuando la señalada garantía la haya reclamado en la oportunidad legalmente establecida y durante la vigencia de la misma» (negrilla fuera de texto, CSJ, SC2142, 18 jun. 2019, rad. 2014-00472-01).*

---

*garantizar que queden grabadas. En caso de que la reclamación sea verbal, el productor o proveedor deberá expedir constancia escrita del recibo de la misma, con la fecha de presentación y el objeto de reclamo. El consumidor también podrá remitir la reclamación mediante correo con constancia de envío a la dirección del establecimiento de comercio donde adquirió el producto y/o a la dirección del productor del bien o servicio».*

*En este último evento el derecho se somete a caducidad, lo que trasluce que su “consumación sin ejercerlo, como es lógico, comporta per se su extinción definitiva y comprende el de las acciones respectivas. Es decir, la extinción del derecho por caducidad extingue todas las acciones para hacerlo valer” (SC4958, 28 abr. 2015, rad. n.º 2002-00912-01)».*

Para finalizar, se reitera que la prueba de la pluricitada reclamación directa puede sustituirse por «*un acta de audiencia de conciliación emitida por cualquier centro de conciliación legalmente establecido*»; es decir, la constancia de haberse debatido sobre la efectividad de la garantía en el escenario autocompositivo de la conciliación, sin que se hubieran concertado las diferencias entre las partes (*constancia de no acuerdo*<sup>8</sup>), o sin que compareciera el obligado a responder por la garantía (*constancia de inasistencia*<sup>9</sup>), pueden hacer las veces de la referida reclamación directa.

Y es lógico que así suceda, porque los dos actos son equivalentes en cuanto a su intención comunicativa y se desenvuelven en ámbitos extraprocesales, que es justamente el propósito que motivó al legislador para instituir la reclamación directa como «*requisito de procedibilidad*» para el ejercicio de las acciones judiciales para la efectividad de la garantía legal de cualquier producto o servicio.

### **2.3. Epílogo: intrascendencia del error del tribunal.**

Se insiste en que el *ad quem* erró al considerar que no existía ninguna prueba de que la copropiedad demandante

---

<sup>8</sup> Artículos 61 y 65-2 de la Ley 2220 de 2022.

<sup>9</sup> Artículo 65-1, *ibídem*.

hubiera presentado una reclamación directa a Marval S.A.S. para hacer efectiva la garantía de las zonas comunes, pues al escrito de demanda se adosó la «*constancia de no acuerdo n.º 00989*», emitida el 9 de septiembre de 2019 por el Centro de Conciliación Justicia Alternativa<sup>10</sup>, que hace las veces de reclamación directa, según se explicó.

Pero no basta con demostrar que la reclamación directa fue presentada; también es indispensable acreditar que lo fue *durante el término de la garantía legal*. Y, en este caso, no hay evidencia de que ello haya sido así, porque:

(i) Si bien la convocante dijo no haber recibido oficialmente los bienes garantizados, la realidad apunta en otra dirección, pues al sustentar su recurso de casación aceptó que la primera de las torres que componen el Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas 1 Etapa P.H. fue recibida a mediados del año 2009, y existe constancia en el expediente de que la última de las unidades privadas se entregó a su adquirente el 26 de diciembre de 2014<sup>11</sup>.

Por tanto, antes de esa calenda debió haber operado el supuesto fáctico del que se sirve la presunción de entrega que establece el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, transcrito *supra* («*la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad*»), debiéndose añadir que, para las

---

<sup>10</sup> Folio 14 del archivo digital denominado «01. DemandaAnexosPoder.pdf».

<sup>11</sup> Folio 6 del archivo digital denominado «15. InformeActasEntrega.pdf».

referidas fechas, la copropiedad funcionaba con normalidad, y tenía designado un administrador.

A ello agréguese que varios de los daños de las zonas comunes sobre los que se pide hacer efectiva la garantía fueron reparados con recursos de la entidad demandante, mediante erogaciones que datan de los meses de septiembre de 2016 a febrero de 2018, según consta en las facturas que adosó el perito contratado por la propia demandante para cuantificar el monto total de las obras de refacción<sup>12</sup>.

(ii) En ese contexto, parece evidente que, desde la fecha de entrega (real o presunta) de las zonas comunes a los copropietarios que integran la persona jurídica convocante, hasta cuando se surtió la conciliación prejudicial con la que se pretende sustituir a la reclamación directa, transcurrieron más de doce meses. En consecuencia, la garantía de los acabados y líneas vitales ya había expirado.

Y siendo ello así, el éxito de las pretensiones dependía de que se probara que la garantía que trataba de hacerse efectiva en esta causa correspondía a «*la estabilidad de la obra*»; pero de ello no obra ninguna prueba en el expediente, pues ni el dictamen pericial que acompañó la demanda, ni las demás evidencias que se recaudaron, se ocuparon de calificar los desperfectos advertidos por la copropiedad, ni mucho menos de explicar por qué afectaban la capacidad del edificio de mantenerse estable o en pie.

---

<sup>12</sup> Folios 160 a 173 del archivo digital denominado «01. DemandaAnexosPoder.pdf».

Súmese a ello que, *prima facie*, los desperfectos de las zonas comunes que la copropiedad relacionó en su demanda (desnivel en los adoquines del andén exterior; falta de demarcación de los parqueaderos de visitantes; escaso espacio de las vías vehiculares internas; fisuras y desgaste de la losa superficial del parqueadero; filtraciones de agua hacia el sótano; acabados de muros y cielos del sótano; ventilación del sótano; deterioro de la fachada, etc.) no parecen tener entidad estructural.

Y no es posible despejar la incógnita mediante ejercicios especulativos, carentes de respaldo en la evidencia; menos aún en esta sede, pues la técnica del recurso extraordinario impide replantear cuestiones fácticas a la luz de evidencias o alegatos inéditos, ajenos al debate de instancia. Recuérdese que, como lo ha reiterado esta Corporación, los *argumentos novedosos* o *intempestivos* son inadmisibles en casación

«(...) toda vez que “la sentencia del *ad quem* no puede enjuiciarse **‘sino con los materiales que sirvieron para estructurarla; no con materiales distintos, extraños y desconocidos. Sería de lo contrario, un hecho desleal, no sólo entre las partes, sino también respecto del tribunal fallador, a quien se le emplazaría a responder en relación con hechos o planteamientos que no tuvo ante sus ojos, y aún respecto del fallo mismo, que tendría que defenderse de armas para él hasta entonces ignoradas’** (Sent. 006 de 1999 Exp: 5111), al fin y al cabo, a manera de máxima, debe tenerse en cuenta que **“lo que no se alega en instancia, no existe en casación”** (LXXXIII pág. 57)” (CSJ, SC del 21 de agosto de 2001, Rad. N.º 6108).

*En tiempo más reciente se precisó que el recurso extraordinario de casación “no puede basarse ni erigirse exitosamente” en “elementos novedosos, porque él (...) ‘no es propicio para repentizar con debates fácticos y probatorios de última hora; semejante irrupción constituye medio nuevo y es entonces repulsado (...),*

*sobre la base de considerarse, entre otras razones, que ‘se violaría el derecho de defensa si uno de los litigantes pudiese echar mano en casación de hechos, extremos **o planteamientos** no alegados o formulados en instancia, respecto de los cuales, si lo hubiesen sido entonces, la contraparte habría podido defender su causa (...). **Ya cerrado el proceso, la infirmación de la sentencia con apoyo en ellos, equivaldría a la pretermisión de las instancias, de las formas propias del trámite requerido, con quebranto de la garantía institucional de no ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio** (LXXXIII 2169, página 76)’» (CSJ, SC del 9 de septiembre de 2010, Rad. n.º 2005-00103-01)» (CSJ SC18500-2017, 9 nov.).*

Por consiguiente, los cargos primero a cuarto tampoco prosperan.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO. NO CASAR** la sentencia de 4 de mayo de 2023, dictada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el trámite verbal que promovió el Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas 1 Etapa P.H. contra Marval S.A.S.

**SEGUNDO. CONDENAR** a la parte actora, como impugnante vencida, al pago de las costas procesales de esta actuación. En la liquidación inclúyanse diez salarios

mínimos legales mensuales vigentes (10 SMLMV) por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidenta de Sala

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**



**Firmado electrónicamente por:**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez**  
**Presidente de sala**

**Hilda González Neira**  
**Magistrada**

**Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo**  
**Magistrado**

**Luis Alonso Rico Puerta**  
**Magistrado**

**Octavio Augusto Tejeiro Duque**  
**Magistrado**

**Francisco Ternera Barrios**  
**Magistrado**

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: A04D269479A7B7636EC846F75D218563713180B5893D6BE99884582B91295FF5**

**Documento generado en 2024-01-16**