

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Exp. 25899-31-03-001-2021-00365-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia de 1° de marzo pasado proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá dentro del proceso verbal promovido por José Miguel Laserna Gutiérrez contra Gonzalo Muñetón Sierra, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda solicitó declarar que el demandado es civilmente responsable de los perjuicios materiales e inmateriales que le ocasionó al actor a consecuencia de los daños que sufrió su predio ubicado en la carrera 10 N° 10-89 de Chía; consecuentemente, condenarlo a pagarle el equivalente a 132 smmv por concepto de daño emergente y lucro cesante, y 20 smmv por perjuicios inmateriales, valores que deberán ser indexados.

Adújose como fundamento de esa aspiración, que debido a las fisuras que notó en el predio el 5 de febrero de 2016, le pidió al ingeniero Marco Aurelio Quintero Velasco que le hiciera un informe técnico acerca de la causa de ello, lo que hizo aquél concluyendo que la aparición de éstas se debía a la excavación y los movimientos de tierra realizados en la construcción que estaba levantando el demandado en la heredad vecina, algo que bien pudo haberse evitado si se “*hubiera verificado la cimentación*” de su casa, cuyo 50%

había adquirido en el año 2000 de manos de su hermana, y realizado la correspondiente acta de vecindad, protocolos de construcción que no fueron cumplidos; encontrándose la edificación estructuralmente afectada, el autor del informe recomendó no utilizarla como vivienda debido al alto riesgo de colapso.

Si bien el actor le dio a conocer al demandado el antedicho informe, éste nunca estuvo dispuesto a reparar los daños causados por la casa, a tal punto que no asistió a la conciliación a que lo convocó para el 26 de febrero de ese año en la casa de justicia y paz del municipio; entontes, a pedido suyo, el ingeniero Roberto Morales Cárdenas, adscrito al Grupo de Monitoreo y Gestión del Territorio de la oficina de planeación del municipio efectuó una visita técnica a la construcción, una edificación ‘nueva de tres pisos’, en la que constató que no tenía los aislamientos necesarios para su realización, y que la casa vecina, ‘una construcción antigua de un piso’, presentaba en sus muros *‘desplome, grietas, fisuras y descuadre en puerta y ventana, aparentemente por arrastre provocado por asentamiento del predio vecino del costado norte’*, coincidiendo con lo expresado en el primer informe del ingeniero Quintero Velasco, y en que al no cumplir con los protocolos básicos de la obra, todo atribuible a la *“negligencia, impericia, imprudencia y desconocimiento de normas”* de quienes ejecutaron la cimentación, amén de la *“poca diligencia al obviar o desconocer el peligro”*.

Ante ello, no pudo volver a recibir el canon de \$450.000 que le cancelaba Martha Isabel Solano Benavides, como arrendataria del apartaestudio ubicado en su casa; aunque presentó una tutela alegando esos hechos exigiendo del demandado los arreglos estructurales del inmueble, con su respectiva garantía, fue negada por existir otro medio de defensa; *“su estado anímico psicológico”* se ha deteriorado, pues al padecer la enfermedad pulmonar obstructiva, su médico tratante le ha recomendado estar en un ambiente sano y tranquilo, algo imposible en esta situación.

Se opuso el demandado, aduciendo que cumplió con los parámetros legales para levantar su edificación, ya que tenía la respectiva licencia de construcción, lo cual implica que ningún daño pudo haberle ocasionado a la vivienda del actor; quien elaboró el informe técnico aportado con la demanda no es ‘ingeniero’, sino un maestro de obra, tal como se evidencia en el certificado del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería – COPNIA; de dicho informe se extrae, además, que el bien del actor es un “*inmueble de más de 50 años*”, sin “*algún tipo de estructura en concreto que le dé una estabilidad real*”; la parte superior del techo está ligada a su propiedad a través de un ‘mortero’ que está “*perfectamente adosado al muro contiguo y no existe fisura o grieta en el mismo*”, es decir, la construcción nueva “*no se ha movido*”; el informe del ingeniero, por su lado, tampoco es concreto, pues dice que las “*fisuras y descuadre en puerta y ventana, aparentemente (son) por arrastre provocado por asentamiento del predio vecino del costado norte*”; por lo demás, el aislamiento para evitar afectaciones al predio colindante se hizo con icopor; al determinar la causa de los daños, debe tenerse en cuenta el tráfico pesado que se presenta por la vía contigua, los movimientos sísmicos y la antigüedad de la vivienda, “*unos 20 años*”; el informe del ingeniero Gonzalo Fuentes Vásquez desvirtúa los señalamientos del actor. Con base en ello, formuló las excepciones que denominó ‘inexistencia de las obligaciones reclamadas’, ‘cobro de lo no debido’, ‘caducidad y prescripción de la acción’, y subsidiariamente la ‘falta de legitimación en la causa por activa’, las que hizo consistir en que no es responsable de los perjuicios cuyo abono persigue el demandante, ya que no existe daño ni nexo causal que pueda atribuírsele; se está pidiendo una presunta indemnización sobre un perjuicio que “*legalmente no se ha causado*”; la citación que hizo el juez de paz data del 3 de febrero de 2016, de manera que transcurrieron más de tres años para que el actor promoviera la demanda. En todo caso, de ser condenado, debe tenerse en cuenta que el accionante es propietario solamente del 50% del inmueble; y aunque llegara a establecerse que es dueño de su totalidad, la indemnización

sería para Martha Isabel Solano Benavides, la arrendataria del ‘apartamento’.

La sentencia de primera instancia, que declaró parcialmente la excepción de cobro de lo no debido, y responsable civilmente al demandado, condenándolo a pagar 60 salarios mínimos legales mensuales vigentes por el daño emergente que padeció el demandante, fue apelada por el demandado en recurso que, concedido en el efecto devolutivo y, debidamente aparejado, se apresta esta Corporación a revisar por vía de dicho recurso.

## II.- La sentencia apelada

A vuelta de algunas apuntes teóricas sobre la responsabilidad civil extracontractual, señaló que el demandante es propietario del 100% del inmueble de conformidad con las escrituras 3242 de 12 de agosto de 1996 y 1375 de 10 de noviembre de 2000; asimismo, se demostró que los daños cuya reparación se persigue en el proceso, se ocasionaron debido a la construcción nueva que realizó su vecino, el demandado, derivados del incumplimiento de los protocolos de construcción, cual se comprueba con el informe técnico aportado con la demanda, realizado por el maestro de obra Marco Aurelio Quintero Velasco, quien rindió en el proceso testimonio técnico, y la experticia del ingeniero civil Carlos Alberto Deckers Verswyvel, quien compareció a la audiencia de instrucción, pruebas que no ameritaron cuestionamientos de la parte demandada, donde señalan claramente que las fisuras y daños en las paredes y techos de la vivienda se dieron debido al arrastre generado de la construcción nueva hecha por el demandado, que no existió estudio de suelos previo, ni tampoco el acta de vecindad que exigen los decretos 1319 y 1421 de 1993, el acuerdo 6 de 1990, la ley 9 de 1989 y el código sismo resistente, para cuando se va a iniciar una obra; algo que se desprende igualmente de las declaraciones de Martha Isabel Solano Benavides y Pablo Garzón, quienes señalaron que la afectaciones al inmueble aparecieron por la época de las obras,

y que también demuestran las visitas y anotaciones de las autoridades municipales.

El concepto pericial del ingeniero Gonzalo Fuentes Vásquez, presentado por el demandado, no solo no se muestra coherente con las demás pruebas del proceso, sino que no cumple los requisitos del artículo 227 del código general del proceso, lo que merma su valor persuasivo; y el indicio grave que deriva de la inasistencia injustificada del demandado a las audiencias de conciliación a que fue convocado, tornan menos atendible su argumentación defensiva; y aun cuando el principio *res ipsa loquitur* dicta este resultado, de todos modos debe haber una reducción en la indemnización, pues el bien afectado es una casa de más de 50 años de antigüedad, lo cual autoriza declarar probada la excepción de ‘cobro de lo no debido’ de manera parcial; sobre todo si se tiene en cuenta que al otorgarle la licencia de construcción, hubo descuido de las autoridades locales al hacerlo, sin la supervisión y control correspondiente sobre la edificación.

Los perjuicios a reconocer, son solamente los de carácter material y únicamente los que atañen al daño emergente, que no el lucro cesante, dado que, de una parte, no se estableció el primero, pues para la época en que se causaron los daños ya el contrato de arrendamiento que tenía con su inquilina había perdido vigencia, ni tampoco los inmateriales, en cuanto recaen sobre un inmueble “*no susceptible de afecciones sentimentales, más allá del fastidio o incomodidad*”, daños para cuya tasación se remitió a la pericia, en que se calcularon en \$90’875.704, cifra que, dada la vetustez y antigüedad de la construcción, redujo en un 40%, esto es, los fijó en 60 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

### III.- El recurso de apelación

Lo despliega sobre la idea de que no existe nexo causal entre el daño y su actuación, porque contaba con la licencia de construcción, reproche que además le hace a la

Alcaldía municipal por haber expedido el permiso de manera irregular, conjetura que no le es atribuible; tan es así que en ningún momento las autoridades le han impuesto alguna sanción por ese hecho o lo obligaron a detener la obra, al punto que dentro del plenario no hay prueba al respecto, de donde no puede el juzgado basar su decisión en circunstancias inexistentes, menos cuando el informe del ingeniero Roberto Morantes Cárdenas señala que las afectaciones que aparecieron en el inmueble, ‘aparentemente’, son causadas por el arrastre provocado por su construcción, de manera que ese evento ocurrió sólo en apariencia.

Lo concerniente a su no comparecencia a la audiencia de conciliación, no fue discutida por el actor, por lo que extraer el indicio en su contra no viene posible; los documentos adjuntados por las autoridades locales fueron analizados ‘equivocadamente’, al igual que el proveído de 26 de febrero del año pasado emitido por el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá [que conoció inicialmente del trámite, pero perdió competencia por haberse vencido el término para dictar sentencia], el cual decretó las pruebas; en cuanto al dictamen pericial, enunció los ítems que debía resolver el ingeniero civil, experto que debía ser contratado por el demandante, lo que en efecto ocurrió; no obstante, ese informe no es claro, preciso, exhaustivo o siquiera detallado, dado que no explica de dónde emanan los valores de cada uno de los conceptos a reparar, cuántos m<sup>2</sup> tiene la fachada principal, la mampostería, los muros, la cubierta, no especificó ni cuántas tejas eran, cual lo hizo ver en los alegatos de conclusión, sin que el sentenciador tomara en cuenta sus críticas, las cuales, siendo reales, impiden adoptar la prueba como base para tasar la indemnización, como ocurre con el informe técnico rendido por el maestro de obra, que no presenta ninguna claridad con los presuntos daños a reparar.

Carencias de las que no adolece el informe técnico del ingeniero civil Gonzalo Fuentes Vásquez que aportó con la contestación de la demanda, al que debió estarse el a-quo, concretamente porque todas las demás pruebas que allegó para controvertir las pretensiones acusan una

conclusión contraria; no hay constancia de que la vivienda del demandante tenga 50 años de antigüedad, pues “*al parecer*” es una construcción de muchos más años; además, el accionante no es propietario del inmueble en su totalidad, como que la escritura 1375 de 10 de noviembre de 2001 señala que adquirió unos derechos de cuota del 50%, lo que debió tenerse en cuenta al momento de tasar la indemnización.

La condena es exorbitante y no puede determinarse de la manera como lo concluyó el juez, únicamente con base en el dictamen pericial, sin que deba desconocerse que desde el 2016 el señor Laserna tuvo conocimiento de esos daños, por lo que 60 salarios mínimos legales no pueden arrojar \$54’525.422, valor que resulta del 40% de \$90’875.704, suma que igualmente plasmó el perito.

### Consideraciones

La cuestión, así el a-quo no se haya detenido en el punto, es que “*la construcción de edificios es una actividad peligrosa, y que siendo posible que con ella se causen daños en los predios vecinos*”, es lógico “*atribuirle responsabilidad al propietario de la obra, bajo el entendimiento de que éste bien puede ser la persona que en su predio toma la iniciativa de construcción, como que lo hace en procura de satisfacer intereses legítimos*”, sin que pueda desconocerse “*el peligro que esa actividad entraña para otros*”, pues “*tratándose de una obra que se construye, las posibilidades de causar daño a terceros son análogas o semejantes a las que ofrecen los casos contemplados en los ordinales 2° y 3° del artículo 2356 del Código Civil; por lo cual la obligación de indemnizar que en éstos se produce, debe también proceder en el de los daños causados por concepto de la obra*” (G.J Tomo LXXV, pág. 285); responsabilidad que puede “*serle adjudicable, ya al constructor, ya al propietario de la obra –por serlo también del terreno–, o, en fin, a ambos por virtud de la solidaridad dimanante del artículo 2344 del Código Civil. Que tal responsabilidad está fincada en el artículo 2356 ib. y que, con miras a establecerla, se parte de la presunción de culpa*

*que gravita sobre aquéllos, sin que, en pos de desvirtuarla, les baste demostrar la diligencia y cuidado observados en su ejecución, o la atención debida a las pautas técnicas requeridas, dado que sólo puede escapar a los efectos vinculantes demostrando la fuerza mayor o el caso fortuito, el hecho de un tercero, o la culpa exclusiva de la víctima, y sin que bajo cualquiera de estas causales pueda encajarse el hecho de haber contratado el propietario del terreno el levantamiento de la obra con persona idónea –a la que, por tanto se le adscribirá la responsabilidad–, por ser palmar que en tal hipótesis no alcanza a darse una ruptura o desviación del nexo causal. Es con exactitud, por tal motivo que sobre constructor y propietario pesa la solidaridad del artículo 2344” (G.J. Tomo CXXXIII, págs. 137 y 140, subrayas ajenas al texto).*

Luego, si la ejecución de la obra de un vecino causa daños en el predio contiguo o incluso cercano, es obvio que esa responsabilidad debe presumirse y que, por lo mismo, si el reo aspira a ser relevado de aquella, en sus hombros corre la carga de demostrar la existencia de una causa extraña con entidad suficiente para determinar la ruptura del nexo de causalidad entre la conducta juzgada en el proceso y el daño cuya reparación se pide, naturalmente que si las cosas son de ese tenor, entrar en disquisiciones sobre la culpa, como a propósito lo hizo el juzgador de primer grado, luce en cierta medida esteril, desde que, siendo pacífico en el proceso que el demandado construyó y que el demandante, dueño del predio vecino, padeció esos daños que se aludieron, la atención del juzgador debió concentrarse en ese vínculo causal entre una y otra cosa, laborío que, mirando bien las cosas, terminó abordando el a-quo sin entrar en muchas consideraciones al respecto, del cual concluyó que, ciertamente, existen elementos de juicio en el proceso que autorizan darlo por establecido.

Y, es propio subrayarlo, el demandado es consciente de ello, al punto que sus mayores esfuerzos en el recurso se enfilan en esa dirección, buscando desacreditar la existencia de ese nexo de causalidad, aspecto litigioso que

para él no puede solventarse con mira en las pruebas técnicas que se arribaron al diligenciamiento por gestión del actor ni en ese otro tipo de probanzas que el sentenciador de primer grado analizó al desatar esa zona del debate, en cuanto que, si la administración local le otorgó la correspondiente licencia de construcción y los informes técnico y pericial adolecen de esas carencias que les echó en cara en sus alegaciones finales, es clarísimo para él que esa temática tocante con la causalidad debe saldarse en su favor, pues a la final existen en el proceso otras pruebas que apuntan en pos de ese resultado.

Lo cierto, empero, es que muy a pesar de esas dolencias del recurrente, eso que apuntó el juzgador a-quo en punto de su negligencia y apatía en la ejecución de la obra son cosas que afloran de modo contundente de los autos, pues es verdad que el accionado gestionó de forma tardía la correspondiente licencia de construcción, como también lo es que al otorgarla la administración local no se dio a la tarea de verificar el cumplimiento de esos protocolos a que alude la actuación, necesarios para adelantar una obra de esa naturaleza, y probado está que el señor Muñetón no asistió a la audiencia de conciliación prejudicial a que fue convocado por el actor con el fin de obtener una solución concertada de la controversia luego de que el maestro de obra Quintero Velasco le entregara el informe que le encomendó a efectos de determinar cuál podía ser la causa de esos daños que presentaba el inmueble justamente por la época en que aquél estaba levantando la edificación del conflicto en el predio aledaño.

Obviamente, si estas dos cosas son ciertas, esas quejas que exhibe el recurrente en su apelación devienen inanes, pues en últimas inferir el nexo de causalidad entre la culpa que le atribuyó el a-quo y el perjuicio que denuncia el actor no luce descaminado; lo que pasa es que se vuelca en el tema de la causalidad, la que no puede considerarse rota, por supuesto, porque el constructor haya conseguido finalmente la licencia, ni porque la autoridad local haya sido omisa al entrar en las verificaciones que debía hacer antes de

concederla, juicio de reproche sin trascendencia en el ámbito de la causalidad, desde luego que lo que importa, a efectos de determinar ese vínculo causal entre el daño y la culpa presunta que recae sobre el demandado, son esas omisiones en que cayó el demandado al edificar, es decir, al haber iniciado la obra sin autorización de planeación y sin cumplir esos protocolos de que tanto se habla en el proceso, tales como el previo estudio de suelos y haber hecho el acta de vecindad correspondiente, cosas que, para el Tribunal, antes que conjeturas, son hechos ciertos que influyen en la demostración de ese nexo en cuya pesquisa entró el juzgado cuando saldó esta parte de la controversia.

La situación es clara. Si el recurrente tenía la certidumbre de que la obra no afectaría los inmuebles colindantes, por leyes de la experiencia, no debía tener objeciones a la realización del estudio de suelos previo, ni tampoco reservas para efectuar el acta de vecindad, ni mucho menos acudir a la audiencia de conciliación a que fue convocado. Lo que a su turno significa que al no hacerlo, es porque en últimas estaba consciente de que la obra afectaría y de hecho estaba afectando el predio del actor, colofón que, amén de permitirse a partir de la inferencia que acaba de hacerse, encuentra respaldo en otros elementos de juicio que obran en el proceso, los que, contrastados en forma aplicada y conjunta, corroboran ese aserto del que a la postre partió el juzgador a-quo para concluir en la responsabilidad que se le endilga al demandado por el hecho dañino cuya reparación persigue la demanda.

Sostener que incumplir normas urbanísticas significa que la obra causó los deterioros estructurales del inmueble del demandante, en realidad, cual lo aduce la apelación, no parece atemperado con la lógica del daño, por supuesto que las consecuencias por la infracción de ese tipo de disposiciones se ve reflejado no en el ámbito de la responsabilidad civil sino en materias de distinta naturaleza, obviamente en el campo del derecho administrativo sancionatorio, cual a la postre se advierte en el caso del accionado, contra quien, ciertamente, se inició un proceso de

esa índole por razón de la obra, algo de lo que al parecer no está consciente, desde que al apelar argumenta que no fue sancionado, pero omitiendo esto de dicho proceso. Sin embargo, si la teleología de esas exigencias es determinar cuáles son las condiciones previas del terreno en que se llevará a cabo la obra y constatar el estado en que se encuentran las construcciones aledañas, desde que ese es el propósito del acta de vecindad y el estudio de suelos que se requiere a nivel reglamentario, muy puesto en razón es concluir, a modo de inferencia, que si el constructor no se dio a la tarea de hacer el dicho estudio y tampoco gestionó el levantamiento de la correspondiente acta, y al tiempo el inmueble contiguo empieza a presentar ese tipo de afectaciones estructurales que se establecieron en el proceso, es porque esos trabajos de su colindante las ocasionaron.

Cierto, la coherencia, convergencia y gravedad de esta prueba indiciaría podría mirarse con recelo si en el proceso no existieran más cosas que contribuyeran a fortalecerla; mas, si se escruta integralmente el litigio, es fácil hallar un sinnúmero de pruebas que corroboran la fuerza de aquélla, como que si el demandado, convocado a la audiencia de conciliación prejudicial a que se le citó por parte de la casa de justicia de Chía a pedido del actor, se rehusó a asistir a ella, algo debe jugar a nivel indiciario en su contra; y no solo porque la norma lo prevé (artículo 22 de la ley 640 de 2001), como lo advirtió el a-quo, sino porque, de hecho, esa actitud contumaz es muy dicente en ese sentido, pues apenas incubándose para ese momento el conflicto, habida cuenta de esas razones de vecindad que acusa el proceso, no se entiende por qué el citado se negó sin justificación a enfrentar ese escenario que abría la audiencia, salvo porque tuviera la intención de no discutir sobre los daños al predio colindante ni la eficacia del informe que exhibía el propietario para reclamar por sus perjuicios.

Además, como se dijo, obran el proceso muchas más pruebas que acusan la existencia de ese nexo de causalidad, como en efecto lo son esos documentales que remitió con destino a la acutación la Alcaldía, los cuales, así

el recurrente proteste por esas críticas que hace el a-quo a la gestión de los entes municipales por una supuesta incongruencia en el fallo objeto del recurso, ponen de presente que las cosas no fueron tan pacíficas mientras la obra estaba en curso y antes de que finalmente le expidieran la licencia, esto es, el 1° de septiembre de 2015, cuando -se tiene- ya la obra había avanzado por lo menos en un 80%, al igual que el informe técnico y la experticia del maestro de obra Marco Aurelio Quintero Velasco y del ingeniero civil Carlos Alberto Deckers Verswivel, respectivamente, quienes analizaron la causalidad del daño, el primero por la época en que aparecieron las grietas en el inmueble, y el segundo en el trámite del proceso, medios de prueba cuya eficacia como elementos de demostración de ese nexo causal no puede menospreciarse solamente por esas críticas que levanta en su contra el recurrente, pues con prescindencia de ese embate que se intenta frente a ellos, estima el Tribunal que su valor demostrativo se mantiene no obstante esas supuestas inconsistencias que denuncia el recurso.

Los documentos, para comenzar con esas pruebas a que se refiere la Colegiatura, corroboran cómo para el constructor lo de menos era el acatamiento de las normas urbanísticas y las decisiones de la administración local relativamente a la obra, cosas que, evidentemente, se suman como indicio de que la edificación que levantaba el demandado causó los daños cuya reparación pretende el actor en el proceso, pues si el constructor hubiese sido medianamente diligente, no habría incurrido en todos esos comportamientos que descubre esa gestión administrativa local que tuvo que ver con la ejecución de la obra y el otorgamiento de la licencia, la que, es de verse, se otorgó prácticamente un año y medio después de que la obra estuviera en curso. Ciertamente, el acta de inspección ocular que hizo la inspección de policía urbanista y ambiental del municipio de 4 de febrero de 2014, autoriza esa conclusión, pues ya en ese momento constató que en el predio existía *“una placa de piso en el primer piso y placa en fundación del segundo piso”*, *“construcción en bloque con una altura de 2,70 mts aprox. y un total de 8 columnas, escalera de*

*acceso al 2do piso al costado sur del predio, paredes en bloque, y una especie de altillo y plaza para tercer piso*”, y que, no obstante, al requerir la correspondiente “*licencia y disponibilidad de servicios*”, el maestro de obra, Gerardo Canasto, señaló que no tenían agua y que “*la toman del aljibe*”, a consecuencia de lo cual se le ordenó la “*suspensión inmediata de la obra como medida preventiva y provisional hasta que cesen las causas que la originan*”, decisión a la que no se estuvo, como que, cual se advierte del resultado de la visita efectuada al predio un mes después (en marzo de 2014) por el Grupo de Monitoreo de la Dirección de Sistemas de Información para la Planificación del municipio junto con la arquitecta de control urbanístico Clara Botello Arciniegas, eso es lo que se desprende, en cuanto constataron que a pesar de la orden de suspensión dada al constructor, los trabajos continuaron, ocultos por una lona verde que, evidentemente, no colmó ese propósito, desde que aún con ella lo establecieron, ya que se habían traído nuevos materiales de construcción, había personas laborando y, adicionalmente, los pañetes y muros de fachada, que según el reporte anterior, no estaban, ya para ese momento estaban terminados; trabajos que por lo demás, nunca se detuvieron, pues ya a la siguiente y visita, realizada el 10 de noviembre de 2015, donde dichas autoridades locales verificaron la existencia de la valla de licenciamiento, que decía que ésta tenía vigencia de 24 meses, determinaron que la obra ya se encontraba al 80% de su ejecución, como se ve en el registro fotográfico correspondiente, por supuesto, entonces, que si la licencia se había expedido apenas dos meses antes, es patente que nunca el demandado se detuvo en su propósito, algo que no justifica el hecho de que el proceso administrativo sancionatorio que se le abrió por no haber acatado la orden, haya terminado por caducidad, lo cual, en últimas, acabó facilitándole la obtención de la licencia.

Mas, independientemente de que esto haya ocurrido, lo que no puede pretender el recurrente es que por haber obtenido finalmente la licencia, el nexo de causalidad en cuya pesquisa está comprometido el Tribunal esté desvirtuado, si es que, justamente por esas circunstancias en

que ésta se le otorgó, puede afirmarse que su actitud desafiante y el grado de indiferencia y apatía que mostró, fueron las que ocasionaron que su obra deteriorara gravemente el inmueble de su vecino, al punto que hoy lo encara en el proceso para que asuma su responsabilidad; o creer que una licencia expedida en forma posterior a la obra, anula todo desvarío anterior que haya causado daños a terceros, por supuesto que, se reitera, una cosa es el acatamiento de la directriz urbanística señalada por la administración local, y otra, harto distinta, las implicaciones que su actuar tenga en el ámbito de la responsabilidad civil, en un caso donde el demandado se sustrajo de efectuar el estudio de suelos y realizar el acta de vecindad.

Y aunque el juzgador a-quo no se refirió con esa precisión que lo ha hecho el Tribunal a estos documentos, desde que sus elucidaciones rondaron básicamente el contenido de la prueba testimonial y el informe técnico aportado con la demanda y la experticia del ingeniero Deckers Verswyvel, eso no quiere decir que los haya preterido, pues, precisamente, ese reproche que le hace al demandado y a la administración local por estos trámites están atados a esas incidencias que se dieron antes, durante y después de la expedición de la licencia, de los que puede extraerse que la causalidad entre el hecho y los daños no se ofrece discutible a la luz de esos razonamientos, pues ellos, recuérdese, cotejados con los resultados de esas otras pruebas a que acaba de referirse este proveído, acusan sin sombra de dudas ese vínculo causal.

El concepto técnico del ingeniero Deckers Verswyvel, en verdad, es bastante ilustrativo acerca de las condiciones del inmueble cuando verificó los daños que éste venía sufriendo y de cuál era la causa eficiente de éstos. Es verdad, no tiene esa exhaustividad que exige el demandado, en cuanto que no especifica minuciosamente qué áreas afectadas requieren intervención, algo que estima necesario para la determinación de la extensión del daño [específicamente en cuanto a los costos de la base relleno y viga de cimentación, muro lindero en bloque, mampostería fachada principal, viga cinta remate muros, cubierta, pisos en cerámica, pañetes, estuco, pintura, cocina (pisos, muros y acabados), baños

(aparatos, enchapes y griferías), puertas en madera y otros (eléctricos, tuberías y accesorios)]; sin embargo, esta supuesta carencia tiene explicación, en cuanto que, como lo advirtió el ingeniero al ser preguntado sobre ello en su concepto, respondió que una estimación como la pedida no resultaba viable, dado que no se trata de una construcción nueva, vale decir, porque no siendo un espacio libre, las posibilidades de medir tornan poco hacedero ese laborío, por manera que la forma adecuada de hacer un presupuesto es presentando un estimativo, como lo hizo, el que bien puede que se quede corto o que resulte ser más alto, pero que, desde su experticia, a vuelta de hacer la inspección a la vivienda, es ése, naturalmente que si ese razonamiento no luce arbitrario o caprichocho, el juzgador debe atender la orientación que en el punto brinda el experto, cuanto más si nada objetó el demandado acerca de esa consideración, y sin que al efecto quepa desmerecer de su criterio porque no abordó la totalidad de los puntos que señaló el auto de 26 de febrero de 2021, pues, reitérase, nunca el demandado expuso su inconformidad al respecto, a pesar de que tuvo conocimiento del concepto desde el 23 de julio del año pasado, fecha en la que se le corrió traslado, donde nada dijo a efectos de controvertirlo; y si bien lo atacó cuando el perito concurrió a la audiencia a exponer su criterio, no puede perderse de vista que el trabajo obraba en los autos desde hacía más de nueve meses y le había sido enviado a su correo electrónico, el registrado en la contestación de la demanda; y ni siquiera así lo había examinado, como se deduce de lo ocurrido en la audiencia, dode solicitó acceso a éste aduciendo no conocer su contenido.

Quiere decir lo anterior que el perito sí absolvió todos los puntos indagados en el auto que ordenó la experticia, pues identificó las características de los inmuebles a que se contrae la discusión y dijo qué afectaciones tenía el predio del demandante, sobre el cual señaló: *se trata de una edificación de “un solo nivel; construida más o menos hace unos cincuenta años con muros de carga en módulos independientes, cubierta en teja de barro, la zona sur en buen estado de conservación y la zona norte afectada con grietas y fisuras en los muros y parte de la cubierta deteriorada así como los muros colindantes*

*que no quedaron dilatados”*; y cuanto al de Gonzalo Muñetón, dijo: es una edificación de “*tres niveles, en concreto reforzado (columnas y vigas) y muros en ladrillo a la vista*”, explicando que el origen de los daños que tiene el primero de ellos, son “[*l]as cargas (peso) del nuevo edificio produce asentamiento del mismo proyecto y al no haber dejado los muros dilatados se afectaron los muros de carga en los muros colindantes al nuevo proyecto*”, acentuando el hecho de que el constructor no cumplió las condiciones reglamentarias para haber efectuado la obra, tales como la “*ausencia del estudio de suelos y la no realización del acta de vecindades*”, sobre lo cual añadió que aunque la vivienda afectada no tenga columnas, los muros de carga, por tratarse de una construcción de un solo piso, las paredes que tiene son suficientes para “*sostener las cargas propias de su peso*”, en la medida en que “*trabaja menos que una columna, porque reparte la carga en toda su área; y la columna trabaja mejor en edificaciones de mayor altura*”; asimismo, destacó que la zona sur está en “*buen estado de conservación a pesar de su antigüedad*”, mientras que el costado norte “*se afectó por la edificación nueva*” (0017InformeTécnico).

A juicio del Tribunal, de esto puede colegirse que la vetustez no influyó en la causación de los daños, al contrario de lo que afirma el recurrente y lo sugiere como causa probable el perito Gonzalo Fuentes Vásquez; incluso, frente a lo concluido en el fallo apelado, que bajo esa consideración redujo la indemnización tasada pericialmente en un 40%, aspecto resolutorio que, bien se sabe, por efecto del principio de la no reforma en perjuicio es intangible; mas, prosiguiendo con ese análisis que viene adelantándose, debe tenerse en cuenta que si en verdad, la expresión ‘al parecer’ del experto tuviera la fuerza suficiente para descalificar la prueba como medio para establecer el sobredicho vínculo causal, esto mismo tendría que predicarse respecto de lo señalado por la pericia del ingeniero Fuentes, el perito que hizo el dictamen presentado por el demandado al contestar la demanda, desde que, también bajo consideraciones atadas al mundo de las probabilidades, atribuye esas afectaciones al predio a la antigüedad de la vivienda, más de 50 años, a los

leves movimientos sísmicos que pudieron tener lugar durante todos esos años de existencia y al volumen de tráfico que tienen las vías aledañas, algo no solo conjetural, sino contradictorio, sobre todo porque si los daños vinieron a aparecer justamente cuando se levantaba esa construcción vecina, la que bien pudo estar realizada con todas esas características que resalta la defensa, a quien concernía demostrar la causa extraña, obviamente, era al demandado, pues, volviendo sobre las leyes de la experiencia, es muy dicente que una cosa sobrevenga sobre la otra y no se considere que el origen del daño esté en esa manera de obrar.

Lo propio ocurre con el concepto del maestro de obra Marco Aurelio Quintero Velasco, quien a pesar de no contar con esa formación formal que extraña la parte demandada, con base en su experiencia, a propósito acreditada en los autos, porque eso es lo que descubre su matrícula como tal en el COPNIA. Dicho maestro, que rindió declaración como testigo técnico en el proceso, de donde se desprende su idoneidad para hablar sobre el tema, enunció en su informe una serie de elementos que no pueden dejarse de lado al analizar aquello tocante con la causalidad de los daños, sobre todo porque con suficiencia señaló que al verificar los daños, pudo verificar donde se encontraban, esto es, en el muro colindante con la nueva obra, donde *“la casa está desplomada (en un) 70%”*, por *“daños causados por los movimientos diferenciales que se presentan en casi todas las excavaciones a la hora de iniciar una nueva fundación”*, diagnosticando que la *“propiedad del señor José Miguel Laserna, fue arrastrada por la construcción nueva fundada en costado derecho del predio afectado”*, información que expuso en mayor detalle al ser preguntado al respecto en la audiencia de instrucción, donde explicó que el *“fenómeno físico que se presenta en una construcción de esta naturaleza es muy común, se llama en términos de construcción, el efecto de arrastre, cuando se hace una construcción nueva, generalmente se afectan las construcciones vecinas (...) por eso es importantísimo tener la acta de vecindad para saber cómo están los predios vecinos”*, aquella consiste en que *“el constructor responsable o en su defecto el residente,*

*ingeniero, constructor, arquitecto, visita a los vecinos indicándoles que va a realizar una obra, y que va a visitar sus predios para hacer un registro fotográfico, puede verificar si tiene algún daño y qué tipo de construcción, qué estructura tiene, y tomando toda esa información, entonces se hace el acta de vecindad con sus registros fotográficos y se firma por las dos partes”, precisamente para que, en caso de que “la obra nueva llegue a hacer alguna afectación, inmediatamente (se revisa) el acta de vecindad, y con el registro fotográfico comprueba si los daños existían o fueron creados por la nueva construcción” (folio 56 a 79, 001CaratulasPoderAnexosDemanda); apoyado en lo anterior señaló enseguida que “no se tuvo en cuenta el aislamiento del predio, que debe tener en este caso por lo mínimo 7 centímetros entre predio y predio, para evitar precisamente lo que sucedió, que la casa nueva arrastrara la casa vieja”, con el que se “van a romper los muros, se rompen las estructuras”; y explicó la importancia del estudio de suelos, porque indica “qué tipo de suelo tenemos, y de acuerdo a eso el ingeniero de suelos le da unas recomendaciones al constructor, el constructor responsable interpreta ese estudio de suelos, y con base en eso hace su diseño estructural, entonces se tiene en cuenta qué tipo de movimientos diferenciales pueden haber en el transcurso de los siguientes dos años o tres, según la dureza o lo blando que pueda ser el suelo” (0045Audiencia).*

Lo cual, a decir verdad, apreciado conjuntamente con esos indicios que de comienzo dio en aludir el Tribunal, sustenta con mayor contundencia aquello de que la causa de los daños estuvo en la ejecución de la obra, algo que, por lo demás, comentaron los testigos que dieron su versión en el proceso y corrobora el concepto del ingeniero Roberto Morales Cárdenas, profesional especializado de la Alcaldía de Chía que conceptuó, a solicitud del actor, sobre el punto [considerando que el desplome, grietas, fisuras y descuadre en puerta y ventana del inmueble se debieron ‘aparentemente’ al asentamiento de su predio, ubicado al costado norte; daños que se pueden evidenciar a simple vista y que al frente de la construcción nueva se aprecia que “no presenta las dilataciones requeridas para evitar falla en construcciones vecinas ocasionadas por el arrastre”], medios de prueba

que si bien reciben del demandado esa desaprobación que se advierte en el recurso, el concepto de este último por atribuir la causa del daño, aparentemente, a la obra, se ofrecen atendibles para contribuir a la convicción del juzgador en cuanto al hecho averiguado, pues al paso que los testigos refieren esa concomitancia entre la ejecución del proyecto del actor y las averías que fueron apareciendo en el bien, el ingeniero no duda en calificar la causalidad en esa forma que lo hizo, por supuesto que desentenderse de dichas pruebas desafiaría su materialidad.

Ahora, pensar que con la declaración del arquitecto encargado de la supervisión de la obra, Héctor Sánchez, el demandado habría podido traer algunos elementos de juicio al proceso para contrastar estos resultados que se desprenden de las pruebas analizadas, es especulativo; lo mismo que atenerse resignadamente al dictamen del perito Fuentes y a las fotografías que adjuntó a su experticia, de cuya declaración prescindió el a-quo sin reparos del demandado, a sabiendas de que el escenario en que esas conclusiones que aparecen en su trabajo ameritaban la controversia que esa declaración permitía; de donde, ya para concretar este aspecto del debate litigioso, es que, acreditado como está ese vínculo causal y no existiendo discusión acerca de los otros dos elementos que concurren a la determinación de la responsabilidad deducida en la demanda, lo propio es tenerla por establecida y pasar sin más aplazamientos al examen de los embates que formula el recurrente frente a la tasación del daño, lo que inevitablemente ocurre como consecuencia de ese asentamiento, de lo cual se sigue cómo esas críticas que hace la apelación por la vacilante apreciación de este profesional, tampoco alcanzan para horadar el nexo causal.

A propósito de ello, bueno es traer a capítulo que “[c]omo elemento estructural de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, el daño es ‘todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su

*personalidad*'. Además, es el requisito 'más importante (...) al punto que sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna" (Cas. Civ. Sent. de 1º de noviembre de 2013, exp. 1994-26630-01), y para que sea "susceptible de reparación, debe ser 'directo y cierto' y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado" (Cas. Civ. Sent. de 27 de marzo de 2003, exp. 6879).

Dicho en otros términos; quien "afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración' (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. n.º 6623; *negrillas fuera del texto*)", de ahí que "en ningún caso, es dable confundir el daño mismo y su comprobación, con la indemnización y la prueba de su quantum", porque "una es la prueba del daño, o sea la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente tutelado, y otra, la prueba de su intensidad, del quantum del perjuicio" (CSJ, SC del 9 de agosto de 1999, Rad. n.º 4897)" (Cas. Civ. Sent. de 17 de noviembre de 2016, exp. SC16690-2016).

Pues bien. Al tasar los perjuicios el a-quo descartó esa polémica planteada desde un comienzo por el demandado, según la cual el actor solo tendría derecho a reclamar el 50% sobre estos por no ser dueño de la totalidad de la heredad, porque probatoriamente se estableció que eso no es cierto, conclusión que debe prohiarse, pues con todo y que el recurrente insiste en cuestionar esto, de las pruebas se desprende que el dominio de la totalidad del inmueble está en cabeza del actor, cual se aprecia de las anotaciones 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria (folio 35, 001CaratulasPoderAnexosDemanda); y ya cuanto a la indemnización, el juzgado se fincó en lo dictaminado por el ingeniero Carlos Alberto Deckers Verswyvel, quien los cuantificó en \$90'875.704: \$72'700.564 por los materiales

necesarios para las reparaciones al bien, \$3'635.028 por imprevistos, \$7'270.056 de administración y utilidad \$7'270.056, cifra de la que descontó el 40% debido a la antigüedad de la construcción, aspecto decisorio que no discutió el demandante.

Obviamente, si al establecer la magnitud del perjuicio ha menester adelantar esa pesquisa que la teoría del daño determina, es decir, verificando a qué punto el actor fue afectado patrimonialmente con la acción o la omisión del demandado, parece acompasado con ese quehacer que el juzgador indague rigurosamente por cuáles de esas afectaciones en verdad se causaron y, por ende, demandan su reparación. Y mirando bien las cosas, eso fue lo que hizo en este caso el juzgador a-quo, como que, de cualquier modo, al hacerlo se apoyó en una prueba que sometida a contradicción no recibió objeciones de los contendientes, específicamente de la parte a quien más concernía ese debate acerca de ella; y aunque en las alegaciones finales alentó esa controversia, no estima la Sala que eso sea suficiente para desentenderse de ese trabajo valorativo que efectuó el experto, pues así se lo critique por genérico, como ya se advirtió en un aparte anterior de este fallo, no puede perderse de vista que esto se debe a la complejidad que el asunto presenta, pues, como lo explicó el ingeniero, es de todos modos una casa antigua, no de una obra nueva, y la estimación depende de cuáles sean las necesidades de reparación que surjan al efectuar los trabajos, algo que, no se advierte, vaya en *“contra la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atributos, como cuando se afirma que un objeto o persona tiene determinada peculiaridad. Y resulta que tal cualidad no existe, o en tener por blanco lo que es negro o rosado”* (Cas. Civ. Auto de 31 de marzo de 1948), desde luego que esos conocimientos en ingeniería civil tienen que resultar útiles en ese objetivo, más aún persuadida la Sala de que el dictamen se atempera a los criterios que establece el precepto 232 del código general del proceso.

La cuestión es que la vivienda quedó deteriorada en el costado norte; y a estas alturas no hay duda

de que los daños a la estructura se presentaron debido al asentamiento de la construcción nueva, lo que debe inferirse del hecho de no haberse realizado el correspondiente estudio de suelos que hubiera podido sugerir otra cosa, y tampoco el acta de vecindad; la experticia en efecto señala que esos daños ascienden a la suma de \$90'875.704, atendiendo el presupuesto global para cada actividad que fue dispuesto bajo el criterio y razonabilidad del ingeniero civil, con base en su experiencia en construcción, quien advirtió en el interrogatorio que se le hizo, que la reparación podría aumentar o disminuir en costos, que la alza de precios en los materiales de obra era indiscutible; al respecto señaló que, de cualquier modo, los muros estructurales afectados deberán ser demolidos y reconstruidos en su totalidad, pues tratándose de una edificación antigua, donde no se utilizaron columnas, pues por la época en que fue construido no se empleaban, eso es lo que se requiere, conclusiones que para el Tribunal atienden la naturaleza y extensión del daño, de donde a ellas debe estarse el recurrente, más todavía si sobre esa tasación se hizo esa reducción del 40% que determinó el fallo apelado.

Como secuela de lo dicho, se confirmará la decisión apelada; la condena en costas, ya para terminar, se hará con sujeción a la regla 3ª del precepto 365 del estatuto general del proceso.

## II.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Costas del recurso a cargo de la recurrente. Tásense por la secretaría del a-quo, incluyendo como agencias en derecho de esta instancia, la suma de \$1'500.000.

En firme, devuélvase la actuación al juzgado para que haga parte del expediente respectivo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 22 de septiembre pasado, según acta número 23.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ