



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, trece de enero de dos mil veintiuno

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2018-352

Procede el Despacho a proferir la sentencia escrita que en derecho corresponde dentro del proceso verbal de responsabilidad civil extra contractual promovido por JOSE RODOLFO HERRERA contra RAMIREZ MARTINEZ S.A.S., tal como se anunció en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada en fecha 15 de diciembre de 2020, después de observar que no se encuentra vicio alguno capaz de conllevar a nulidad lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada en fecha 18 de diciembre de 2018, y luego de ser subsanada, procedió este despacho a admitirla mediante auto de fecha 05 de febrero de 2019. Una vez notificada debidamente la parte demandada, dio contestación oportuna a la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma. Por auto de fecha 29 de marzo de 2019 se citó a práctica de la audiencia inicial del artículo 372 del C.G.P. la cual se realizó en fecha 16 de octubre de 2019, y en dicha audiencia se citó para practica de audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 04 de diciembre de 2019. Atendiendo a razones que impidieron inicialmente el acceso al palacio de justicia, y luego ante las medidas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura por la pandemia sanitaria, la misma se realizó en fecha 24 de septiembre de 2020 y se continuó en fecha 15 de 2020, en la cual se practicaron las pruebas, se escucharon los alegatos de conclusión de las partes y se informó que la sentencia respectiva sería proferida por escrito y se anunció el sentido del fallo, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del art. 373 del C.G.P., a lo cual se procede por no encontrarse causal que invalide lo actuado.

HECHOS DE LA DEMANDA

Como **HECHOS** de la demanda fueron presentados los que a continuación se compendian:

Indica el demandante, que mediante escritura pública No. 4.961 de fecha 27 de noviembre de 1.992 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga, adquirió mediante compraventa el apartamento 202 el cual hace parte del Edificio Samore Propiedad Horizontal ubicado en la carrera 24 No. 19 - 19 de la ciudad de Bucaramanga, en el cual vive desde su adquisición junto con su esposa.

Que ante la posible demolición y posterior construcción en el predio ubicado en la Calle 19 No. 24 - 40 que colinda con su propiedad, el 12 de febrero del año 2014, a través del administrador del Edificio Samore, se radicó en la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga oficio firmado por todos los residentes del mencionado Edificio solicitando se tuviera en cuenta su opinión a la hora de adjudicar la Licencia de Construcción Obra Nueva - Demolición Total del predio ya mencionado.

Que en el mes de junio del año 2.014 se inició la demolición del predio colindante al Edificio Samore por parte de la Constructora Ramírez Martínez S.A.S., siendo finalizada a mediados de julio de 2.015. Durante el tiempo que duró la demolición del predio vecino esta fue interrumpida en diversas ocasiones en donde se dejó todo o parte de las paredes y columnas de la anterior edificación las cuales fueron usadas por los delincuentes para acceder al Edificio Samore y hurtar en tres de los apartamentos poniendo en peligro no solo la vida y la integridad de los residentes sino sendas pérdidas económicas.

Que la licencia de construcción fue otorgada por la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2 mediante Resolución N° 68001 - 2 - 13 - 0031 de fecha 21/08/2014, en la modalidad de MODIFICACIÓN, para uso de vivienda EN LA ALTURA EXISTENTE a la CONSTRUCTORA RAMÍREZ MARTÍNEZ S.A.S., decisión que fue notificada por parte de la Curaduría Urbana de Bucaramanga N° 2 a los propietarios del edificio SAMORE el 24 de noviembre de 2015, esto es, año y medio después de iniciada la demolición.

Que desde el momento en que inició la demolición del predio ubicado en la Calle 19 No. 24 - 40, observó diversidad de afectaciones a su predio tales como fisuras en paredes, techo y pisos, desprendimientos de baldosas y guarda escobas, humedades que ocasionaron el desprendimiento de la pintura, en razón a que no se colocó malla protectora hubo una constante caída de escombros (ladrillos, cemento, botellas de vidrio, herramientas, como amarres de hierro tipo cucaracho y perales de casi dos metros de alto, entre otros), con el consecuente taponamiento de tuberías y acumulación de aguas lluvias que, a su vez, crearon diversidad de insectos (zancudos, Tripanosoma cruzi), además de la invasión del espacio público con vehículos y materiales de construcción.

Señala que incluso en una ocasión, un paral de casi dos metros de largo cayó sobre el patio del apartamento 202, momentos después de que la nieta del señor JOSÉ RODOLFO HERRERA, se hubiese desplazado por el lugar, situación que pudo haber ocasionado una tragedia dado el tamaño y peso del paral.

Que en diversas ocasiones, por intermedio del administrador del Edificio Samore, comunicaron de forma verbal las diversas afectaciones ocurridas en el apartamento 202 del mencionado edificio e intentaron entablar comunicación con los empleados de la Constructora Ramírez Martínez S.A.S., obteniendo respuestas vagas o nulas por parte de estos. Que acudió a diferentes instancias judiciales a fin de que cesaran las afectaciones a su propiedad sin obtener respaldo o apoyo alguno por parte de las autoridades.

Que a la fecha, la terraza y/o patio del apartamento 202 del Edificio Samore es inhabitable y se ha perdido completamente la privacidad del mismo, cuando llueve el agua se filtra por el daño en las tejas, por lo que hay constantes humedades, incluso los propietarios del edificio SAN FRANCISCO PREMIUM arrojan allí desechos.

Que es una persona de la tercera edad que se encuentra enfermo por la preocupación al ver que su casa y el trabajo de toda su vida se está deteriorando debido a los daños ocasionados por la construcción del edificio San Francisco Premium. Se ha visto moralmente afectado en razón a la zozobra e inseguridad en la que se vio él mismo y su núcleo familiar debido a la multiplicidad de escombros dejados caer desde la altura del Edificio San Francisco Premium, así como el estrés generalizado ocasionado a raíz de las múltiples afectaciones que ha sufrido su propiedad.

PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto solicita la parte actora:

- Que se declare civilmente responsable a la CONSTRUCTORA RAMÍREZ MARTÍNEZ S.A.S., por los daños materiales e inmateriales causados al inmueble del señor JOSÉ RODOLFO HERRERA, como consecuencia de la negligente, imprudente e imperita construcción del edificio denominado SAN FRANCISCO PREMIUM.
- Que como consecuencia de lo anterior, se condene a la CONSTRUCTORA RAMÍREZ MARTÍNEZ S.A.S., a pagar al demandante las siguientes sumas de dinero: \$32.946.929,39), por concepto de daño emergente, correspondiente al costo del peritaje de avalúo de los daños, al costo de las reparaciones del apartamento, así como al costo de las reparaciones de las áreas comunes, entre otros. Que se le condene al pago de PERJUICIOS MORALES en suma equivalente a 100 S. M. L. M. V., y al DAÑO A LA VIDA EN RELACIÓN en suma equivalente a 50 S. M. L. M. V., valores debidamente indexados.
- Que se le condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Una vez notificado en forma personal (fl. 211), el demandado contestó oportunamente la demandada, oponiéndose a la prosperidad de sus

pretensiones, toda vez que no existe mérito alguno para endilgar responsabilidad civil a la accionada y mucho menos para exigirle el resarcimiento de presuntos perjuicios respecto de los cuales no tuvieron conocimiento y que de existir, se produjeron antes de que se iniciara la obra.

Como argumentos de su defensa, se compendian los siguientes:

Que la escritura pública número 4961 del 27 de Noviembre de 1.992 no prueba la titularidad actual del inmueble, pues la fecha de expedición del certificado de libertad y tradición es del 22 de Enero de 2018, lo que en tanto que, con posterioridad a esta fecha, se pudo haber efectuado alguna transacción sobre el inmueble antedicho. Que la titularidad del inmueble se acredita exclusivamente con el certificado actualizado de tradición y libertad correspondiente.

Que no le consta que el señor JOSÉ RODOLFO HERRERA sea el propietario del inmueble antes citado o que resida en el apartamento 202 del Edificio Samoré; por el contrario en la constancia de imposibilidad de acuerdo de conciliación d el 17 de mayo de 2018, el aquí demandante, consignó que reside en el municipio de San Rafael.

Que la demolición del inmueble antiguo donde se construyó el edificio San Francisco Premium se inició en el mes de septiembre del 2014 y culminó en enero del 2015, y desde el momento en que inició la demolición del inmueble no hubo interrupciones en la misma.

Que la resolución número 68001-2-13-0031 de fecha 21 de Agosto de 2014, proferida por la Curaduría número 2 de Bucaramanga, se concedió inicialmente "(...) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, en la modalidad de OBRA NUEVA DEMOLICIÓN TOTAL para uso de vivienda comercio (...) y no en la modalidad de MODIFICACIÓN para uso de vivienda EN LA ALTURA EXISTENTE, y los residentes del edificio Samore fueron comunicados de ella el día 21 agosto de 2014 y ante su no comparecencia en oficio del 26 de septiembre de 2014, procedió la curaduría a notificarlos por aviso. Que el trámite de la licencia de construcción inició a principios del año 2013, y la licencia de construcción se otorgó el 21 de Agosto de 2014, los demandados contaron con un año y cinco meses para formular objeciones frente a la expedición de la licencia urbanística. A pesar de ello, no presentaron reparo alguno.

Respecto de los daños que presenta el apartamento propiedad del demandante, indica que el propietario del inmueble no permitió que se realizara acta de vecindad, previo al inicio de la demolición, razón por la cual no se pudo constatar el estado del inmueble; máxime, cuando no se tocaron vigas, columnas ni muros que pertenecen al Edificio Samoré. Que los presuntos daños ya se habían presentado desde antes de que se iniciará la construcción del edificio San Francisco Premium y los hoy demandantes quieren valerse de la ocasión para que se les indemnice por unos deterioros que la demandada no ha causado.

Que no tuvo conocimiento del supuesto daño ocasionado con la caída del "paral", pues el mismo se encontraba en el patio de la casa del inmueble 202 del Edificio Samoré, formaba parte del soporte del entarimado de protección que se instaló por parte de la constructora para protección del patio del mencionado inmueble.

Que el administrador del Edificio Samoré les allegó un par de comunicaciones poniendo de presente presuntas afectaciones, pero ninguna se refería puntualmente al inmueble 202. Sin embargo mantuvieron comunicación y con el señor Oscar Herrera ya que el señor José Rodolfo Herrera no residía allí, acudían al inmueble a realizar labores de limpieza y atención a requerimientos que se hicieran del inmueble, que fueron muchas las veces que enviaron personal para la validación de las presuntas afectaciones, pero no fue posible llegar a un acuerdo para que dejaran ingresar al trabajador de la constructora.

Que el demandante no ha permitido el ingreso del personal de RAMIREZ MARTINEZ S.A.S para evidenciar y suscribir informe técnico y validar si en realidad las afectaciones existen y por su conducto, determinar si las mismas fueron causadas con ocasión de la construcción del Edificio San Francisco Premium. Que de las pruebas allegadas no logra extraerse que el inmueble no se encuentre en condiciones de acoger a sus residentes. El problema de las basuras que arrojan desde el edificio San Francisco, son conductas que escapan a esta firma constructora y al desarrollo de sus proyectos,

Que la "preocupación", hasta ahora no ha sido catalogada como una "enfermedad", pero el actor no residía en el inmueble.

Que no existe duda de la seguridad y confiabilidad de la estructura del edificio San Francisco Premium.

Como medio defensivo, propuso las siguientes excepciones:

- INDETERMINACIÓN DEL AGENTE Y/O HECHO GENERADOR DEL DAÑO E INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL. Indica que la demandada no ha realizado ninguna conducta que causara los presuntos daños que buscan reclamar los demandados y que erradamente está soportado en el estudio de avalúo de daños y perjuicios elaborado por la Abogada Saira Jenny Sánchez Cadena con el apoyo del Ing. Christian Castellanos, avalúo que contiene errores técnicos graves. Que desde el año 2014 no se le ha permitido el ingreso al Edificio Samoré con el ánimo de verificar el estado del mismo, y toda la valoración ha debido hacerla sin contar con las herramientas que garanticen el equilibrio de las partes procesales.

- CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA. Señala que el edificio Samoré y específicamente el apartamento 202, presentaba previo al inicio de la ejecución del proyecto San Francisco Premium, un alto estado de desatención y precariedad en su mantenimiento, generándose de ello muy seguramente humedades, fisuras, grietas y otras tantas afectaciones que el demandante achaca erradamente a la demandada.

- AUSENCIA DE RELACIÓN CAUSAL POR FUERZA MAYOR. Expresa que en el avalúo presentado por la Dra. Sánchez y acompañado por el Ingeniero Castellanos, se omitió realizar el análisis de la edificación construida antes de la vigencia de la NSR- 10, a la luz de lo consagrado en el literal A.1.2.3.2 de la referida norma, y lo que se concluyó que carece de metodología y de validez, al haberse obviado todo el procedimiento allí contemplado. Estas apreciaciones no fueron valoradas en el peritaje, pues la prueba aportada por la demandante, se observa que no se realizó una confrontación de la antigüedad del edificio Samoré con las actuales normas sismo resistentes y las consecuencias sobre estructura en caso de sismos, pues al haberse construido con la normatividad obrante para el año 1984, cuyas exigencias a sismos eran muy laxas, lo hace altamente vulnerable.

- NO ACREDITACION DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y RESIDENCIA. Manifiesta que existe una falta de legitimación en la causa por activa, ya que el certificado aportado no se encuentra actualizado y podría haberse efectuado transacción alguna con el inmueble con posterioridad a la fecha de expedición del certificado aludido.

- LA INDEMNIZACION NO ES RESARCITORIA, PRETENDE SER FUENTE DE ENRIQUECIMIENTO. Indica que no basta con indicar el daño y cuantificar los perjuicios sino que se debe acreditar y sustentar la valoración económica que la víctima ha adjudicado a aquellos, es decir, demostrar la real existencia de la afectación y proporcionalidad que debe existir en la reparación económica. Considera desproporcionados y fantasiosos los presuntos perjuicios que reclaman los demandantes, porque no se tienen asidero alguno que permita justificar el porqué de las altas cuantías que reclaman.

- MALA FE DEL DEMANDANTE- BUENA FE DE LA DEMANDADA. Solicita negar las pretensiones de la demanda, cuya fuente es producto de incuria y mala fe del demandante y contraría el orden jurídico y al principio que prohíbe abusar de los propios derechos.

- EXCEPCION GENERICA. Solicita declarar probada cualquier excepción que resulte de la evaluación de las pruebas.

CONSIDERACIONES

Como bien es sabido, la responsabilidad civil es fuente de obligaciones, por cuanto somete a quien ha ocasionado un perjuicio a otro, a reparar las consecuencias del daño causado, siendo por lo tanto la persona que tuviese que reparar dicho daño, civilmente responsable. Encontrando que la responsabilidad civil puede ser de dos maneras: contractual o extracontractual, siendo la segunda, aquella que surge por ausencia de contrato, puede nacer por un hecho propio (artículo 2341, del Código Civil), por el hecho de terceros o hecho ajeno (art. 2347, 2348, 2349 C.C.), por cosas animadas o inanimadas (art. 2350, 2351, 2353, 2354, 2355 C.C.), o incluso por el ejercicio de actividades consideradas peligrosas (art. 2356 C.C.).

Para entrar a determinar si hay lugar a la responsabilidad civil, no solo basta que el perjudicado manifieste que la conducta realizada por el demandado ocasionó el daño moral o patrimonial, sino que aquel debe demostrar que dicho perjuicio es indemnizable, es decir, que la persona que reclama la indemnización debe demostrar que resultó perjudicada y que el beneficio moral y patrimonial que persigue se encuentra consagrado por la Ley y que sea un perjuicio directo, actual y cierto.

Además de la clasificación tradicional de la responsabilidad civil en contractual y extracontractual, la doctrina y la jurisprudencia han complementado dicha clasificación en dos especies: obligaciones de medios y obligaciones de resultados, basada en la garantía final o compromiso que se adquiere por parte de los contratantes, de enorme trascendencia en ambas ramas de responsabilidad, pues de ello depende en gran medida el tipo de culpa atribuible a quien se demanda la obligación de indemnizar.

En tal sentido, la obligación de medio o de medios, corresponde a aquella en la que el deudor se obliga a emplear al servicio del acreedor los medios de que dispone y observar especial cuidado y diligencia en busca de lograr el fin, pero sin garantizar o asegurar ningún resultado, como es el caso del médico y del abogado. Por su parte, la obligación de resultado, es aquella en la cual el deudor se compromete a producir un resultado concreto a favor de su acreedor, por tanto, aquí sí se garantiza un resultado, y si el mismo no se da, se puede decir que el deudor incumplió, como sería el caso del transportador o de quien se obliga a pagar una suma de dinero en un plazo determinado. Como se dijo, las consecuencias en el incumplimiento de la obligación es diferente, pues en cada caso difiere la culpa y la carga de la prueba, pues si la obligación es de medios, la culpa debe ser probada, pero si es una obligación de resultados, se hace presumir la culpa del demandado y como consecuencia de ello, se invierte la carga de la prueba, debiendo el accionado para exonerarse demostrar la prueba de una causa extraña.

Visto lo anterior, es indiscutible que si el demandante considera que ha sufrido un perjuicio en su propiedad material y moral con ocasión de los hechos que narran en la demanda y originados en la construcción de un edificio en el lote adyacente a su propiedad, está legitimado para accionar contra quien cree que debe indemnizarlos por ser el causante y responsable del daño, en este evento la encargada de la construcción del edificio adyacente, MARTINEZ RAMIREZ S.A.S., con fundamento en los artículos 2341 a 2360 del Código Civil, que contemplan el régimen de la responsabilidad civil extracontractual.

Ahora bien, la actividad de la construcción entendida como “*el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras*”, a pesar de ser una actividad lícita, ha sido señalada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia de mayo 3 de 1965, Sentencia del 3 de mayo de 1965, Sentencia del 27 de abril de 1990, Sentencia del 30 de abril de 1976, Sentencia del 22 de febrero de 1995) y de la Corte Constitucional (Sentencia T-655/11), como una actividad peligrosa entendida como todas

aquellas que el hombre realiza mediante el empleo de cosas o energía susceptible de causar daño a terceros, que por tanto se rige por el régimen de culpa presunta del artículo 2356 del C.C. Al respecto el máximo tribunal en la justicia ordinaria ha señalado en diferentes sentencias:

“La jurisprudencia de la Corte, desde vieja data, ha señalado que la construcción de edificios es una actividad peligrosa, y que siendo posible que con ella se causen daños en los predios vecinos, no ha titubeado en 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 la construcción, como que lo hace en procura de satisfacer intereses legítimos, no obstante el peligro que esa actividad entraña para otros.

Así, ha expuesto que entratándose 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 C.C.; 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 en construcción”

“En cuanto a la peligrosidad que la construcción de edificaciones entraña, por sí misma, para quienes intervienen en ella y para terceros, tiene dicho la Corte en providencia antañona, pero que conserva todo su vigor, que “... el dueño de una cosa puede gozar de ella y darle la destinación que a bien tenga, siempre que consulte varios factores, tales como la naturaleza de dicha cosa, la función social que está llamada a cumplir, la licitud de aquella destinación y el no causar daño a las demás personas ... Si la cosa consiste en un inmueble urbano, la función social del mismo radica en aprovecharlo con edificaciones que sirvan para habitación o para el funcionamiento de fábricas, almacenes, oficinas, etc. El propietario de tal inmueble puede y debe levantar sobre éste la construcción o la obra que considere mejor a sus intereses. Esta actividad es normal y lícita y, como es obvio, está sujeta a los reglamentos urbanísticos establecidos en cada ciudad. Sucede, sin embargo, que, aunque la construcción de una casa o edificio o la realización de otras obras, es una actividad lícita, se pueden causar con ella daños a los vecinos y a terceras personas, y de ahí que el dueño o el constructor de la edificación o la obra deban tomar las precauciones necesarias y poner el mayor cuidado en la ejecución de ésta para prevenir aquellos perjuicios y para conjurar la responsabilidad civil que tales daños podrían acarrearle” (G.J. t. CXXXIII, pag. 128 y CC, pag. 158; en similar sentido XCVIII, 341; CIX, 128; CXLII, pag. 166; y CLVIII, 50, entre otras).¹

También la doctrina ha considerado que la construcción debe ser considerada como una actividad peligrosa en razón que los efectos de la actividad se vuelven incontrolables o imprevisibles debido a la

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente: CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE, Bogotá D.C., trece (13) de mayo de dos mil ocho (2008), Ref: Exp. 11001-3103-006-1997-09327-01

incertidumbre de los efectos del fenómeno o a la capacidad de destrozo que tienen sus elementos. En consecuencia, como en el presente caso la culpa endilgada al demandado surge del ejercicio de la actividad de la construcción, el régimen de responsabilidad aplicable es el contemplado en el artículo 2356 del Código Civil que consagra una presunción general de responsabilidad por el daño causado en el ejercicio de actividades peligrosas, estableciendo una presunción de culpa en cabeza del demandado quien para exonerarse de la misma sólo puede acreditar una causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito, culpa exclusiva de la víctima o culpa exclusiva de un tercero).

Así las cosas, es claro que la construcción de edificios, sin importar su tamaño, sin lugar a dudas constituye una actividad peligrosa por el especial riesgo que conlleva especialmente para aquellos que son colindantes de lugar donde se construye la obra, pues estos últimos son ajenos al control de la obra y a todas las actividades intrínseca que conlleva este tipo de intervenciones de la naturaleza.

De otra parte, cuando la actividad peligrosa es ejecutada o desarrollada por una persona jurídica, en estos casos, al presunto responsable se le aplica la responsabilidad directa, a raíz del fallo de la H. Corte Suprema de Justicia del 30 de Junio de 1962, que estableció que *"La culpa personal de un agente dado compromete de manera inmediata a la persona jurídica, porque la culpa de sus agentes, cualquiera que estos sean, es su propia culpa; subsiste, por tanto, como base de responsabilidad el hecho dañoso de un agente determinado"*.

En tal sentido, si la empresa constructora de la cual se predica responsabilidad por el ejercicio de actividades peligrosas es una persona jurídica, está sujeta al régimen de la responsabilidad directa, es decir, por el hecho propio, y por tanto sólo puede exonerarse de la misma acreditando la existencia de una causa extraña (fuerza mayor o caso fortuito, culpa exclusiva de un tercero o hecho exclusivo de la víctima).

"Con ese marco de referencia es de observarse que el artículo 2356 del Código Civil, al tiempo que regula lo atinente a la responsabilidad que surge del desarrollo de las actividades peligrosas, reglamenta, al lado del supuesto previsto en el artículo 2347 ibídem, la llamada responsabilidad directa, predicable, como se sabe, no solamente del autor material del hecho dañoso sino también de las personas, naturales o jurídicas, que ostentaren la condición de guardianas de la cosa inanimada con la cual se produjo el daño, desde luego que como la responsabilidad atribuible al autor material del suceso y la que se deriva de la ejecución de una labor considerada de riesgo no se excluyen "la presunción de culpabilidad en contra de quien ejercita una actividad peligrosa afecta no solo al dependiente o empleado que obra en el acto peligroso, sino también al empleador, dueño de la empresa o de las cosas causantes del daño" (G.J., T. LXI, pág. 569) ". (CSJ, Cas. Civil, Sent.jun.20/97, Exp. 7627. M.P. César Julio Valencia Copete).

CASO CONCRETO

Definidos los anteriores planteamientos, procede el Despacho a determinar si en el presente caso, conforme a las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, se configuran los elementos de la responsabilidad civil extracontractual en general, y en particular la responsabilidad extracontractual por el ejercicio de actividades peligrosas, que dé lugar a que los demandados deban indemnizar al demandante por el daño sufrido. De forma paralela se estudiarán las excepciones de mérito planteadas por los accionados, por lo cual en caso de encontrar el Despacho la procedencia de alguna de ellas, o cualquiera que pueda ser declarada de oficio, procederá a declararla.

Frente a la legitimación de las partes ninguna discusión se presenta pues el demandante acude al proceso en ejercicio de la acción directa en procura de indemnización de sus propios perjuicios, demostrando debidamente ser el propietario del apartamento 202 del Edificio Samore Propiedad Horizontal ubicado en la carrera 24 No. 19 - 19 de la ciudad de Bucaramanga, derecho de dominio que acredita mediante el Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 300-182556 y la Escritura Pública No. 4.961 de fecha 27 de noviembre de 1.992 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga, que allegó oportunamente con la demanda. Si bien frente a su legitimación por activa, la parte accionada planteó la excepción que denominó NO ACREDITACION DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y RESIDENCIA, por considerar que el certificado aportado no se encuentra actualizado y podría haberse efectuado transacción alguna con el inmueble con posterioridad a la fecha de expedición del certificado aludido, era carga probatoria de la parte accionada desvirtuar con la prueba correspondiente que el bien inmueble señalado es propiedad del aquí demandante, lo cual hubiera podido acreditar allegando el certificado actualizado del que se conduce, que por ser documento público bien hubiera podido allegarlo al proceso. sin embargo, se limita a plantear la hipótesis defensiva que al no demostrare debidamente queda en el campo de la mera suposición y al no probar el hecho en que fundamenta su excepción no queda más que denegar la misma.

También se encuentra acreditada la legitimación por pasiva, pues está demostrado y fue aceptado por la demandada, que RAMIREZ MARTINEZ S.A.S. fue quien demolió la anterior construcción y luego construyó el edificio San Francisco Premium en el predio ubicado en la Calle 19 No. 24 – 40 de la ciudad de Bucaramanga, colindante del Edificio Samore.

Ahora, como ya se expresó, la actividad de la construcción constituye una actividad peligrosa por el especial riesgo que conlleva, y por tanto los daños que se causen en ejercicio de dicha actividad se rigen por lo dispuesto en el artículo 2356 del Código Civil. Ello significa que de los tres elementos que deben acreditarse para que prospere la acción de responsabilidad civil extracontractual, el primero de hecho, correspondiente al hecho generador del daño o culpa extracontractual, se presume, debiendo la parte demandante probar los elementos del daño y del nexo causal. Para exonerarse, debe la parte accionada probar una causa extraña que rompa el nexo causal y lo exima de la culpa, no valiéndole simplemente probar la debida diligencia y cuidado en el desarrollo de su actividad.

En el presente proceso está demostrado conforme fue confesado por la demandada al contestar la demanda y luego por su representante Legal al absolver el interrogatorio de parte, que RAMIREZ MARTINEZ S.A.S., conformado por los aquí demandados, BUILDING LTDA, inicio la demolición del inmueble antiguo donde posteriormente se construyó el edificio San Francisco Premium, en el mes de septiembre del 2014 y culminó en enero del 2015 sin interrupciones en la misma. De igual forma está acreditado, pues no fue objeto de discusión entre las partes, que el inmueble del demandado es colindante con el predio donde fue construido el Edificio Samore. Por tanto, como el demandante endilga al demandado la responsabilidad o culpa extracontractual de los daños causados a su propiedad precisamente por la demolición y posterior construcción en el predio colindante, el aquí accionante está excluido de demostrar la culpa del demandado, pues la misma se presume, invirtiéndose la carga de la prueba, es decir le corresponde al demandado demostrar la existencia de alguna causa extraña que lo exima de responsabilidad (hecho exclusivo, de un tercero, culpa exclusiva de la víctima, fuerza mayor o caso fortuito), lo cual se estudiará en el acápite del nexo causal.

En cuanto al elemento del daño, Tradicionalmente la doctrina ha definido el perjuicio como un daño o una lesión en el patrimonio, en el honor, en los sentimientos, en las prerrogativas de orden afectivo e intelectual.² Y tal como se dijo al inicio de los considerandos de esta providencia, para que el perjuicio como tal nazca se requiere que sea directo, actual y cierto, no hipotético, presunto o abstracto. Y en todo caso siempre debe ser probado por el demandante.

En el presente caso, se señala en la demanda que *“desde el momento en que se inició la demolición del predio vecino”*, la vivienda propiedad del demandante presentó diversidad de afectaciones a su predio tales como *“fisuras en paredes, techo y pisos, desprendimientos de baldosas y guarda escobas, humedades que ocasionaron el desprendimiento de la pintura (...) constante caída de escombros (ladrillos, cemento, botellas de vidrio, herramientas, como amarres de hierro tipo cucaracho y perales de casi dos metros de alto, entre otros), con el consecuente taponamiento de tuberías y acumulación de aguas lluvias que, a su vez, crearon diversidad de insectos (zancudos, Tripanosoma cruzi), además de la invasión del espacio público con vehículos y materiales de construcción”*.

Señala que *“incluso en una ocasión, un paral de casi dos metros de largo cayó sobre el patio del apartamento 202, momentos después de que la nieta del señor JOSÉ RODOLFO HERRERA, se hubiese desplazado por el lugar, situación que pudo haber ocasionado una tragedia dado el tamaño y peso del paral”* y que *“a la fecha, la terraza y/o patio del apartamento 202 del Edificio Samore es inhabitable y se ha perdido completamente la privacidad del mismo, cuando llueve el agua se filtra por el daño en las tejas, por lo que hay constantes humedades, incluso los propietarios del edificio SAN FRANCISCO PREMIUM arrojan allí desechos”*.

² TAMAYO LOMBANA, Alberto. La responsabilidad civil extracontractual y la contractual. Ediciones Doctrina y Ley. Pag. 59.

Como prueba de los daños a su propiedad, la parte actora allegó con la demanda un dictamen pericial de fecha diciembre 18 de 2017 (fl. 51-67) en cuyo título octavo DESCRIPCIÓN DE LOS DAÑOS, da suficiente cuenta de los daños presentados en el citado apartamento 202:

Durante las visitas de inspección al predio objeto de avalúo se pudo establecer que el Edificio SAMORE presenta graves afectaciones en áreas comunes tales como elementos estructurales, parqueaderos, pisos y paredes del BBQ, fachada, paredes de escaleras, a su vez en todos los apartamentos y áreas privadas libres; los daños consisten en aparición de humedades sobre las paredes en las zonas de los parqueaderos, aparición de fisuras y grietas en las áreas comunes y privadas, asentamiento de la placa del parqueadero, fisuras en paredes, muros, vigas y columnas del parqueadero, fisuras sobre las paredes de las escaleras de acceso a los pisos superiores, desprendimiento de guardaescobas de las escaleras, presencia de fisuras en diferentes direcciones sobre paredes, muros y placas de los apartamentos, humedad en los muros interiores de los apartamentos, daños en la fachada, pisos, ventanas, bordes de las barandas, terraza, avería de tejas, entre otros daños. (Se establecen con exactitud en ANEXO No. 1 Inventario sobre las afectaciones verificadas del Peritaje efectuado para emitir concepto, elaborado por el Ingeniero Cristhian David Castellanos Morales)." (subrayado fuera de texto)

Luego, en el acápite once DAÑOS Y PERJUICIOS MATERIALES, se consigna:

"A. En cuanto al daño emergente el costo de reparaciones de las afectaciones del apartamento distinguido con el número 202 que hace parte del edificio denominado SAMORE ubicado en la carrera 24 número 19-19 del barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, Santander; identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 300-182556 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, es de DIECISÉIS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$16.087.466,97) a la fecha de hoy 18 de Diciembre de 2017."

Revisado el ANEXO No. 1 (fl. 75-115) que hace parte de dicho informe pericial, se consignan los siguientes daños en el apartamento 202:

3	APTO 202	APARTAMENTO 202	
3.1	APTO 202	Presencia de grietas muro entrada	Entrada apto 202
3.2	APTO 202	Presencia de grietas vértice muro - ventana sala principal	Sala apto 202
3.3	APTO 202	Presencia fisura muro entrada cocina	Cocina apto 202
3.4	APTO 202	Presencia de fisura horizontal muro comedor	Comedor apto 202
3.5	APTO 202	Presencia grieta unión muro-placa área de comedor	Comedor apto 202
3.6	APTO 202	Presencia de grieta dilatación muro-columna sur, zona de comedor	Comedor apto 202
3.7	APTO 202	Presencia de fisuras sobre piso en cerámica zona de comedor	Comedor apto 202
3.8	APTO 202	Área de patio posterior sucio, lleno de residuos de construcción, salpicadura de cemento	Patio posterior
3.9	APTO 202	Presencia de fisuras verticales muro patio posterior	Patio posterior apto 202
3.10	APTO 202	Presencia fisuras pared baño escaleras	Escaleras acceso 2do nivel apto 202
3.11	APTO 202	Presencia de fisuras pared escaleras 2do nivel, unión pared - placa	Escaleras acceso 2do nivel apto 202
3.12	APTO 202	Presencia de fisuras pared entrada habitaciones, unión de pared y placa	Habitaciones Apto 202
3.13	APTO 202	Presencia fisuras pared - ventana alcoba	Alcoba Apto 202
3.14	APTO 202	Presencia fisuras pared sur	Alcoba Apto 202
3.15	APTO 202	Presencia fisuras placa sala	Sala apto 202
3.16	APTO 202	Presencia de fisuras pared norte sobre alcoba	Alcoba Apto 202

A renglón seguido, el dictamen anterior explica las posibles causas de dichos daños:

- 1). Fue posible la ocurrencia de Asentamientos sobre el suelo que soporta la estructura del edificio SAMORE, debido a las vibraciones producidas en la etapa de ejecución a nivel de la cimentación del proyecto SAN FRANCISCO PREMIUM.
- 2). Esfuerzos laterales debido a la posible interacción entre las dos estructuras por no cumplir los aislamientos laterales mínimos, esfuerzos que son gravados cuando se presentan movimientos telúricos o sísmicos.

Y plantea las alternativas para solucionar dichas afectaciones:

- 1) Eliminar el vínculo entre las dos estructuras, realizar el aislamiento lateral como lo indica la norma.
- 2) Reparación de fisuras, resane y finalmente darle un terminado adecuado

El dictamen anterior es idóneo para probar el elemento del daño, pues el mismo cumple con los presupuestos del art. 226 del C.G.P. para su procedencia, además que quienes los suscriben acreditaron suficientemente su idoneidad, capacidad y experiencia, el dictamen es claro, preciso, exhaustivo y detallado, explica los métodos y fundamentos técnicos y científicos, allegando además el respectivo soporte fotográfico (fl. 121-124).

Debe aclararse que los demás daños a que hace referencia el dictamen anterior corresponden a otros apartamentos y a las áreas comunes del edificio de los cuales el aquí demandante no tiene legitimación para accionar por cuanto si bien es cierto como propietario del apartamento 202 hace parte de la copropiedad, esta última tiene personería jurídica propia, ello significa capacidad procesal para representarse judicialmente de forma independiente a sus copropietarios, y por ende, estos últimos no pueden accionar en sus porcentajes de copropiedad. En otras palabras, los daños y perjuicios causados a las áreas comunes sólo pueden ser reclamados judicialmente por la copropiedad como persona jurídica propia y no por sus copropietarios individualmente.

Si bien la parte accionada allegó de su parte otro dictamen pericial de fecha Noviembre de 2019 (fl. 378-, el mismo no logra desvirtuar la existencia de los daños que presenta el apartamento 202, por el contrario confirma las afectaciones. En el acápite 2.8. REPORTE DE VISITA DE INSPECCIÓN se consigna:

El día 31 de octubre del presente año, se tiene acceso al edificio Samoré y al apartamento 202 del mismo edificio para realizar inspección a las patologías presentes en el inmueble, (...)

A continuación se presentaran los aspectos patológicos que se identificaron en el edificio Samoré:

- Reiterativamente se encuentran fisuras localizadas en muros, techos y pisos, especialmente en bordes de marcos de puertas y ventanas, algunas fisuras aparecen en techos dando una trayectoria del cableado eléctrico y otras simplemente aparecen en los muros y pisos con ciertas inclinaciones.*

(...)

El apartamento 202 presenta afectaciones en pañetes de muros, específicamente se evidencian levantamiento de pintura y estuco, además de presentar ausencia de dilataciones.

En cuanto al elemento del nexo causal, el cual debe ser probado por la parte demandante, inicialmente se encuentra acreditado con el dictamen pericial allegado por la parte demandante, el cual señala que dos hipótesis como causas de los daños que presenta el apartamento 202:

1). Fue posible la ocurrencia de Asentamientos sobre el suelo que soporta la estructura del edificio SAMORE, debido a las vibraciones producidas en la etapa de ejecución a nivel de la cimentación del proyecto SAN FRANCISCO PREMIUM.

2). Esfuerzos laterales debido a la posible interacción entre las dos estructuras por no cumplir los aislamientos laterales mínimos, esfuerzos que son gravados cuando se presentan movimientos telúricos o sísmicos.

Por su parte, mediante el peritaje allegado en la etapa probatoria (fls. 378-434), la parte accionada pretendió controvertir y desvirtuar el dictamen allegado por la parte demandante, sin embargo el mismo no ataca la existencia de los daños, sino los conceptos emitidos por el perito del demandante respecto de las posibles causas de los daños. Pero ya se dijo que en el presente caso la culpa se presume, por surgir la responsabilidad del art. 2356 del C.C., lo que conlleva a que también inicialmente se deba dar por probado el nexo causal. Correspondía entontes a la parte demandante demostrar su rompimiento a través de la prueba de una causa extraña y no simplemente acreditar su diligencia y cuidado en la construcción del edificio San Francisco Premium.

Para ello propone la parte accionada dos posibles causas extrañas: una, culpa de la víctima por impedirle el acceso a su apartamento al inicio de las obras a fin de levantar el acta de vecindad donde se registrara el estado del inmueble. Y dos, fuerza mayor, pues los daños que presenta el apartamento se originaron en la antigüedad del edificio Samoré pues fue construido con la normatividad de sismo resistencia obrante para el año 1984, cuyas exigencias a sismos eran muy laxas, lo que lo hace altamente vulnerable.

En este punto debe precisarse que la responsabilidad endilgada a la demandada no surge del incumplimiento de las normas técnicas o la reglamentación vigente para la fecha de inicio de la construcción del Edificio San Francisco Premium, sino del hecho que a pesar de su cumplimiento se causaron los daños. Por tanto es inane el debate probatorio dado por la constructora demandada tendiente a probar que cumplió con todas las especificaciones técnicas, científicas y profesionales en la construcción del edificio San Francisco Premium pues ello no es objeto de discusión. Y como se dijo, al surgir el daño del ejercicio de una actividad peligrosa, la culpa se presume y no le basta para desvirtuarla acreditar la mera debida diligencia y cuidado.

Debía por el contrario allegar las pruebas que demostraran las dos causas extrañas que propuesto en sus excepciones, o cualquier otra, pero ninguna de ellas fue debidamente acreditada. No se encuentra probada ni la culpa exclusiva de la víctima ni la fuerza mayor. La primera no se acredita, pues el hecho de no haber accedido el demandante a suscribir acta de vecindad no genera en su contra ninguna consecuencia probatoria adversa pues este es un documento privado, libre de formalidades, suscrito entre el titular de la licencia o el constructor y los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes al predio en que se desarrollará la obra, pero que no es obligatoria para el propietario del inmueble colindante pues no tiene regulación legal expresa. Dicho documento sirve como medio de prueba anticipada recomendable pero su no existencia o su negativa a suscribirlo no conlleva a desestimar la prueba de los daños.

La tesis de la parte accionada de negar la existencia de los daños por la negativa del demandante a suscribir dicha acta, no tiene fuerza probatoria. Por el contrario, las pruebas periciales ya analizadas acreditan la existencia de los daños en el apartamento 202, y los testimonios recepcionados de los copropietarios del edificio Samore fueron claros en

referir que dichos daños se presentaron con posterioridad al inicio de las obras de demolición y construcción en el predio colindante donde se construyó el edificio San Francisco premium. Los testigos traídos por la parte actora merecen total credibilidad para este despacho por ser precisamente miembros de la comunidad afectada, pues no puede perderse de vista que si bien este proceso judicial sólo involucra a las partes en litigio, las pruebas muestra que la construcción en el predio de la demandada afectó a toda una comunidad, tanto individual como colectivamente, y son precisamente los miembros de esa comunidad quienes pueden dar fe y testimonio de lo sucedido y de cuando inició la afectación.

Tampoco tiene asidero probatorio la tesis defensiva de la demandada al endilgar los daños a la propiedad del demandado a los fenómenos naturales sísmicos. Ninguna prueba técnica científica existe para probar dicha hipótesis. Incluso el dictamen pericial allegado por la parte demandada no hace ninguna referencia a dicha posibilidad, pues en contravía a la tesis del accionado, endilga los daños que presenta el apartamento a la vetustez del edificio y los malos materiales de construcción. Pero si esto último fuera cierto, realzaría la responsabilidad de la aquí accionada al no adoptar las medidas necesarias para evitar causar daño a una edificación vecina que se encontraba en un supuesto detrimento estructural.

Ahora bien, el dictamen aportado por la demandada pretende minimizar los daños que presente el apartamento del aquí demandante, reduciéndolo a un problema de falta de pintura y de aseo, pero el dictamen allegado por la parte demandante muestra que los daños reales corresponden a grietas y fisuras en muros y columnas que no se causan por el mero hecho de no pintar las paredes o por no realizarle barrido y trapeado a los pisos, sino que son consecuencias de un evento mayor, que en este caso se presume fue ocasionado por la construcción del edificio colindante, presunción que no logra la parte demandada desvirtuar y acreditarlo a una causa extraña a su conducta.

En atención a las consideraciones anteriores, encuentra probados el despacho todos los elementos que configuran la responsabilidad civil extracontractual en contra de la aquí demandada RAMIREZ MARTINEZ S.A.S. y por tanto se le condenará al resarcimiento de los daños y perjuicios causados al demandante JOSE RODOLFO HERRERA, los cuales se pasan a determinar siendo carga probatoria de la parte actora probar el monto de los perjuicios causados. Ello conlleva a denegar por no haber sido debidamente probadas, las excepciones planteadas por la parte demandada y que denominó INDETERMINACIÓN DEL AGENTE Y/O HECHO GENERADOR DEL DAÑO E INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL, CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA, AUSENCIA DE RELACIÓN CAUSAL POR FUERZA MAYOR Y MALA FE DEL DEMANDANTE- BUENA FE DE LA DEMANDADA.

○ **TASACIÓN DE LOS PERJUICIOS**

DAÑO EMERGENTE

Solicita la parte actora la suma de \$32.946.929,39 por concepto de Costo Peritaje Avalúo de daños y perjuicios, Costo Reparaciones Porcentaje de Zonas comunes, Costo Reparaciones y Afectaciones, y Visita por concepto Técnico de daños de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sin embargo ya se dijo que el aquí demandado no está legitimado para exigir judicialmente por los daños y perjuicios causados a las áreas comunes, pues ellas sólo pueden ser reclamados judicialmente por la copropiedad como persona jurídica propia y no por sus copropietarios individualmente. De igual forma lo correspondiente al avalúo de daños y perjuicios y el Concepto Técnico de daños, son gastos procesales que corresponden reclamarlos en la etapa correspondiente de las ostas procesales.

Así que solo se reconocerá por ese concepto la suma de DIECISÉIS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$16.087.466,97), equivalente a los costos de las reparaciones y afectaciones sufridas por el apartamento 202 y que se encuentran debidamente probadas con el peritaje de fecha diciembre 18 de 2017 (fl. 51-67), acápite 11.1. DAÑOS Y PERJUICIOS PATRIMONIALES y el ANEXO No. 1 (fl. 75-115) que hace parte de dicho informe pericial, en el que consigna cada uno de los daños y el valor de cada reparación.

Nuevamente se recalca que la parte accionada nada controvertió respecto del avalúo de las reparaciones pues el peritaje allegado en la etapa probatoria (fls. 378-434), hace referencia a que *“Los presupuestos y avalúos presentados en este peritaje no cuentan con ningún análisis de ingeniería de precios unitarios para poder respaldar los valores presentados y no se relacionan con la realidad del estado de la edificación ante las patologías evidenciadas”*, pero no plantea la alternativa indemnizatoria. La parte accionada centró su defensa en negar la existencia de los daños y no en demostrar que la reparación de los mismos equivalía a un menor valor al que acreditó la parte demandante. Por lo anterior se deniega la excepción denominada LA INDEMNIZACION NO ES RESARCITORIA, PRETENDE SER FUENTE DE ENRIQUECIMIENTO.

La suma anterior, debidamente actualizada desde la fecha de presentación del dictamen (diciembre de 2017) a la fecha de esta sentencia, arroja la suma de \$17.561.432,16, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Va = \frac{If (105,08) \times Vi (\$16.087.466,97)}{li (96,92)}$$

En donde (va) es el valor actual de la indemnización a liquidar; (Vi) es el valor inicial; (If) es el índice final y (li) es el índice inicial de precios al consumidor, correspondiendo el final al del mes en que se hace la liquidación (Enero de 2020), y, el inicial al mes en que se presentó el dictamen (Diciembre de 2017).

La anterior suma de dinero deberá ser pagada por el aquí demandado, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, devengarán intereses a la tasa del seis por ciento (6%) anual a partir de su ejecutoria, y hasta cuando se realice el pago definitivo de las mismas.

DAÑO MORAL

La Corte ha reconocido su procedencia y presunción cuando se trata de daño a las personas. Sin embargo situación se presenta cuando se trata de daños a las cosas, pues siempre debe ser demostrado por quien lo alega, y sobre todo, guardar relación directa con el hecho perjudicial. En el presente caso, ninguna prueba obra en el expediente, más allá de su propio dicho, que acrediten que el demandante sufrió “*dolor o sufrimiento connatural al daño causado*”, angustia, depresión o algún otro síntoma interno que hubiere afectado sus sentimientos o su esfera intelectual o mental.

Los mismos testigos refirieron no constarle si el demandante se vio afectado de manera inusual en su esfera interna, más allá de la normal molestia, incomodidad, fastidio, desagrado o enfado que genera las obras de construcción en predios vecinos. Lo contrario sería institucionalizar que todo colindante debe ser indemnizado por el mero hecho de soportar el inicio de una obra nueva. Por lo anterior, no se reconocerá suma alguna por este concepto.

PERJUICIO FISIOLÓGICO O A LA VIDA DE RELACIÓN

Tampoco existe prueba alguna que señale que los demandantes hayan sufrido una merma en su capacidad física de carácter permanente o que se encuentren impedidos o que se le impedirá a futuro y de por vida realizar ciertas actividades que habitualmente realizaban, es decir, no hay prueba que demuestre que dichos accionantes hayan sufrido impedimento alguno que afecte su calidad de vida, en razón de los hechos señalados en la demanda, por lo cual no se les reconocerá suma alguna por este concepto.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de fondo planteadas por la parte demandada y que denominó INDETERMINACIÓN DEL AGENTE Y/O HECHO GENERADOR DEL DAÑO E INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL, CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA, AUSENCIA DE RELACIÓN CAUSAL POR FUERZA MAYOR, NO ACREDITACION DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y RESIDENCIA, LA INDEMNIZACION NO ES RESARCITORIA, PRETENDE SER FUENTE DE ENRIQUECIMIENTO, MALA FE DEL DEMANDANTE- BUENA FE DE LA DEMANDADA, y EXCEPCION GENERICA, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: DECLARAR civil y extracontractualmente responsable al demandado **RAMIREZ MARTINEZ S.A.S.**, del pago de los daños y perjuicios causados al demandante **JOSE RODOLFO HERRERA**, en razón de las afectaciones causadas a su propiedad apartamento 202 del Edificio Samore, por la construcción el edificio colindante San Francisco Premium, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

TERCERO: CONDENAR al demandado **RAMIREZ MARTINEZ S.A.S.**, a pagar al demandante **JOSE RODOLFO HERRERA**, la suma de DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON DIECISEIS CENTAVOS (\$17.561.432,16), por concepto de DAÑO EMERGENTE, en razón al valor de los costos de las reparaciones, suma que se encuentra debidamente indexada a la fecha de esta sentencia.

La anterior suma de dinero deberá ser pagada por la parte accionada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia y devengarán intereses a la tasa del seis por ciento (6%) anual a partir del vencimiento de dicho plazo y hasta cuando se realice el pago definitivo de las mismas.

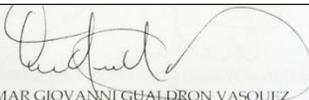
CUARTO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Tásense y liquídense por secretaria. Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA</p> <p>Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 14 DE ENERO DE 2021 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.</p>
 <p>OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ SECRETARIO.</p>

