



Sentencia	033
Radicado	05266-31-03-001-2013-00124-00
Proceso	Verbal
Demandante	María Nicefora Lopera Mejía, Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra
Demandado	Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira (quienes actúan en representación de la sucesión de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz).
Asunto	Accede parcialmente

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO
Doce (12) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Atendiendo la alternativa consagrada en el inciso 3º, numeral 5, del artículo 373 del Código General del Proceso, el Juzgado procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso verbal de María Nicefora Lopera Mejía, Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra, contra Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira (quienes actúan en representación de la sucesión de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz).

ANTECEDENTES:

I.Pretensiones.- Se solicita en la demanda declarar civilmente responsable a Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz, de los daños inmateriales y patrimoniales, ocasionados a la parte demandante, durante la ejecución de la obra de su propiedad que se llevó a cabo en la Calle 43A N° 40 sur 65, licencia N° RL 21-2012, expedida en la Curaduría Primera de Envigado, donde se vio afectada la edificación de tres niveles, ubicada en el municipio de Envigado, en la Calle 40 sur N° 43A 55, Sector Alcalá, distinguida con

las matrículas inmobiliarias N° 001-0579367, 001-0579368, 001-0579369001, 0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, cuyos linderos, especificaciones, y características se encuentran en la escritura pública N° 433 del 12 de febrero de 2013, de la Notaria Primera del Círculo de Envigado; que como consecuencia de lo anterior se condene a la demandada María Nicéfora Lopera Mejía, a pagar sumas de dinero por concepto de lucro cesante futuro -la que llegare a dejar de percibir, si le llegaran a desocupar los inmuebles por los daños causados a su estructura por parte de la demandada-; daño emergente actual, daños a la edificación -\$ 101.250.000-, y daño moral -60 salarios mínimos legales mensuales vigentes; y a favor de los señores Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo Lopera y Luis Fernando Mejía Hurtado, a favor de los menores de edad Juan Pablo Mejía Tamayo y Luisa Fernanda Mejía Tamayo; y a favor de Jessica Guerra Tamayo, y de su hija menor de edad por concepto de daño moral la suma de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para cada uno de ellos.

Se solicita además condenar a los demandados a pagar a título de indemnización los demás daños que resulten probados en el proceso, bajo el principio de la reparación integral; y que los anteriores valores sean debidamente indexados.

Al subsanar los requisitos invocados en auto inadmisorio de la demanda, se prescindió de la pretensión del lucro cesante futuro.

2.Fundamentos facticos de las pretensiones.- En sustento de lo pedido se indicó que el 12 de febrero de 2013, por medio de la Escritura Pública N° 433 del 2013, de la Notaria Primera del Círculo de Envigado, se le adjudicó a la señora María Nicefora Lopera Mejía, el 100% de la edificación de tres niveles, ubicada en el Municipio de Envigado, en la Calle 40 sur N° 43 A 55, Sector Alcalá, distinguida con las matrículas inmobiliarias N° 001-0579367, 001-0579368, 001-0579369001,-0579370 y 001-0579371, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, cuyos linderos y especificaciones se describen en la demanda.

Que en el mes de marzo del año 2012, se inició una construcción en la Carrera 43 A N° 40 Sur 65, por parte de Aracely de Jesús Pereira de Ruiz, Licencia de construcción N° RL 21-2012, expedida en la Curaduría Primera de Envigado, la cual colinda con el inmueble antes descrito.

Que en el adelanto de dicha labor no realizaron visita domiciliaria, ni mucho menos actas de vecindad como lo determina la ley, haciendo caso omiso a la norma de construcción que debe realizarse en forma debida.

Que una vez que se inició la construcción, tal como consta en los primeros registros fotográficos que se presentan con el informe técnico de daños estructurales, realizado por la ingeniera especialista en suelos y cimentaciones Ligia Herrera Camerano, la propiedad sufrió un asentamiento estructural, localizado propiamente en las fundaciones de la edificación; lo que generó aberturas de ancho considerables en los muros y losas del edificio y un deterioro importante en la estructura de la propiedad, debido al desconfinamiento de los cimientos, producidos por los movimientos de tierra que generaron las excavaciones realizadas en la ejecución del proyecto que lleva a cabo la demandada.

Que debido a los daños que la construcción aledaña, estaba provocando en la estructura de la edificación de la señora María Nicefora, el 20 de junio de 2012, la señora Aracely de Jesús, quien es la propietaria del proyecto y la ejecutante o constructora de la obra, decide enviar al ingeniero constructor para que ingrese al predio afectado, con el fin de realizarle un seguimiento a la propiedad y evidenciar el daño causado a las viviendas de los actores pero, dice la demanda, sólo se creó una falsa expectativa de que se interesaba por encontrar una forma de corregir el perjuicio que les estaba generando, ya que continuó la obra sin ninguna medida y acrecentó los daños a la propiedad, pese a tener conocimiento de que el desarrollo de su proyecto estaba destruyendo la estructura del edificio de la señora María Nicefora.

Que la tercera semana de agosto de 2012, la señora Aracely de Jesús Pereira de Ruiz que adelantó la construcción de la obra de la Carrera 43 A N°40 Sur 65, ve que la edificación de la señora María Nicefora, presenta un deterioro progresivo y envía a un ingeniero al predio, a inspeccionar la edificación afectada, pero nuevamente no se

percata de tomar las medidas preventivas y de control necesarias para mitigar el problema, más aún, continuó y terminó la labor de construcción, provocando en la propiedad de María Nicéfora daños de una magnitud tal, que se vio afectada la solidez o estabilidad del edificio, a tal punto que para la fecha de la demanda, amenazaba con un derrumbamiento.

Que en vista de que la señora Aracely de Jesús, no estaba presta a solucionar los daños que generó con la obra de su propiedad, a las paredes, techos y demás de la edificación, la señora Maria Nicefora, contrata a la ingeniera especialista en suelos y cimentaciones, Ligia Herrera Camerano, con el fin de que establezca la causa exacta de los daños y ella determina que los mismos solo fueron posibles por asentamientos diferenciales ocasionados en los cimientos de la edificación, cuando fueron sobrecargados por el proyecto que adelanta la demandada.

Que como consecuencia de todo lo anterior la propiedad sufrió como daños: 1. Aplastamiento de columna en muro sur colindante con la edificación en construcción, 2. Asentamiento longitudinal de la columna localizada en el patio contiguo al muro colindante con la edificación en construcción de aproximadamente 15 cm de profundidad respecto al terreno original, 3. Desnivel del piso alrededor de la columna sentada, 4. Fractura del muro del primer piso y losa del segundo piso , 5. Fractura de la losa del segundo piso localizada a partir de la penúltima alcoba, con fisura en el cielo de la primera plata y en el piso de la segunda, 6. grietas en el muro occidental que afectan los tres niveles, 7. grieta en el muro oriental correspondiente a la alcoba de un niño de 8 años en el segundo piso, 8. Grieta en el muro occidental de la alcoba de un niño en el segundo piso, 9. Fisura en el muro oriental del patio del segundo piso, 10. Fisura en el muro oriental de la alcoba del segundo piso, 11. humedades con fluido permanente debido a la fractura de la losa del tercer piso, 12. Fisuras verticales y horizontales en ambos lados del muro occidental de la fachada interior correspondientes al tercero piso, 13. Fractura de la losa de la tercera planta con fisura en el piso, 14. Fractura de la losa del tercer piso y fractura de la cerámica y las redes de agua, 15. Grietas en el muro occidental que afecta los tres niveles incluyendo el techo, 16. Grietas verticales y horizontales en ambos lados del muro occidental de la fachada interior, 17. Desprendimiento del marco de la ventana del tercer piso, 18. Grieta que afecta el marco de la puerta de acceso a un apartamento del tercer piso, 19.

Fisura en el muro oriental de un closet del tercer piso, 20. Desprendimiento en la red de acueducto debido a los asentamientos del piso de la edificación, 21. Acumulación de material de construcción en el techo del tercer piso y en el piso del patio del primer piso, 22. No construcción de muro colindante, 23. Fractura del baldosín del patio del primer piso, 24. Ventanales y balcones que no cumplen las normas de retiro, 25. Cercanía de la edificación nueva con respecto a la edificación afectada.

Que no solo la señora María Nicefora, se ha visto perjudicada con las actuaciones de la demandada, sino también Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Jessica Guerra Tamayo, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo Lopera y Luis Fernando Mejía Hurtado y los menores de edad Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo y Juliana Hincapié Guerra, quienes al igual que la señora María Nicefora, residen en el inmueble, y han tenido que soportar una penosa situación moral y económica, por los daños que la obra en construcción ha causado a la edificación, cuyos costos de reparación no han sido reembolsados por la demandada, a lo que se suma que han tenido que tolerar la violación del derecho universal a gozar de una vivienda digna y adecuada y que en cualquier momento se verían obligados a tener que desocupar la propiedad porque tal como lo argumentó la ingeniera Ligia Herrera en su reporte, la demandada afectó los cimientos de la casa y generó un problema estructural y antifuncional que hacen que la edificación no sea segura para sus propietarios, motivos que los hacen acreedores de una reparación de tipo moral.

Dice la demanda, que la señora María Nicéfora vive de los arriendos de los apartamentos del edificio, ya que a pesar de estar habitado por sus familiares, percibe una renta mensual, es decir, su vivienda le genera los recursos para subsistir como lo son pagar los servicios públicos, la alimentación y en general todos los demás gastos del diario vivir, pero a raíz de los problemas estructurales que presenta el edificio que lo vuelven inhabitable, sus familiares están determinados a desocupar la edificación por el temor de que la estructura colapse, y sería imposible arrendar los inmuebles a un tercero, ya que es irrisorio entregar una propiedad raíz en arriendo que no es seguro habitarla.

Que el 14 de noviembre de 2012, se intentó una audiencia de conciliación extrajudicial con la señora Aracely de Jesús, para tratar de llegar a un acuerdo, acerca del reconocimiento y pago de los perjuicios ocasionados, pero no fue posible llegar a un consenso con la convocada.

3. Tramite y replica. - Admitida la demanda se dispuso la notificación a la parte demandada quien hizo pronunciamiento puntual frente a cada uno de los hechos de la demanda destacando que la señora Aracelly no es propietaria del inmueble, sino usufructuaria, que desde antes del año 2012 la propiedad de la demandante presentaba fisuras y "tarjaduras" en su estructura, lo que denota mala fe en los actores al pedir unos perjuicios generados por datos que datan desde antes del año 2012, fecha de la supuesta construcción generadora de ellos; que el estudio aportado con la demanda, suscrito por la señora Ligia Herrera Camerano, quien se afirma ingeniera sin acreditarlo con su matrícula, está fundamentado en documentos y pruebas técnicas que corresponden a una edificación que se levantó antes del año 2012, no correspondiendo entonces a una licencia de construcción del año 2012 ni obra alguna de dicho año, pues la fecha de los mismos, que es de septiembre del año 2005 ("trabajo de campo" y "Registro de perforación"), por lo que dicho dictamen merece poca credibilidad, salvo en lo relativo a lo inexacto de la demanda, un estudio "técnico científico" que se estructura en antecedentes incorrectos, que pertenecen a otra obra o construcción.

Que no es cierto que la señora Pereira de Ruiz haya adelantado obra alguna en la carrera 43 A, No. 40 sur 65, pues ese inmueble no es de propiedad de la demandada, por lo que mal podría generar perjuicio con una obra que ella no adelantó.

Que resulta extraño que se afirme en la demanda, que los daños en su propiedad son de tal magnitud, que "*se ha visto afectada la solidez o estabilidad del edificio, a tal punto que hoy por hoy, amenace con un derrumbamiento*", cuando en el año 2014 la Oficina de Planeación Municipal de Envigado y la Inspección de Espacio Público le iniciaron a la señora María Nicefora investigación por posible infracción urbanística ante la construcción de un 4° piso que adelantaba en el predio, que se afirma en la demanda, "*amenaza derrumbamiento*", sin la respectiva licencia de construcción, la que solo obtuvieron en

abril del 2015. Finalmente, dice que no es cierto como se narra lo acontecido con la audiencia de conciliación.

En escrito separado se planteó excepción previa, resuelta de manera desfavorable

4. Satisfechas íntegramente las etapas procesales, con observancia de la transición legislativa (art. 625 del C.G, del.), se les concedió finalmente, la oportunidad a las partes de formular sus alegaciones conclusivas, para después anunciar el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES:

1. **Los presupuestos procesales.** Se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, demanda en forma y competencia del juez, por tanto, la sentencia será de fondo (C.S.J., SC del 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381).

2. **Problema jurídico:** En audiencia de que trata el art. 101 del C.P.C, se señaló como problema jurídico el siguiente: Corresponderá a esta instancia judicial determinar si se cumplen los presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil extracontractual por la actividad de la construcción o edificación de inmuebles, comprobar la existencia del nexo causal, la configuración de los daños y la tasación del perjuicio, así como también el análisis de cada uno de los medios exceptivos propuestos para enervar la pretensión resarcitoria de perjuicios y en especial las causas exonerativas para este tipo especial de responsabilidad. No obstante, es pertinente aclarar que, en el escrito de contestación de la demanda no se planteó excepción específica o concreta (fls.211 a 216 de expediente físico), diferente a la excepción previa que fue resuelta en su oportunidad.

3. **La responsabilidad generada por los daños que ocasiona la construcción de edificaciones nuevas a predios colindantes.** La responsabilidad connatural a los procesos de renovación urbana carece de regulación específica en el ordenamiento jurídico, pues el artículo 2351 del C. Civil que disciplina los perjuicios por la ruina del edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de edificaciones, no así los perjuicios por la realización de nuevas

obras. No obstante, la jurisprudencia es unánime en establecer que la responsabilidad derivada de los daños que irroga la construcción de un inmueble a los predios colindantes se rige por el régimen de la responsabilidad por actividades peligrosas.

La Corte Suprema de Justicia en SC del 27 de abril de 1990, M.P. Héctor Marín Naranjo, expuso lo siguiente: *“Así, ha expuesto que "en 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 2o y 3o del artículo 2356 del C. c.; por lo cual la obligación de indemnizar que en estos se produce, debe también proceder en el de los daños causados por concepto de la obra en construcción" (G. J., t. LXXV, p. 285).*

Recientemente, la Corte Suprema de Justicia en SC2905-2021 lo expuso así: *“Además, correspondiendo el hecho generador de la lesión al levantamiento de una edificación, procede su encuadramiento bajo la teoría de las actividades peligrosas desarrollada con base en el artículo 2356 ibidem, como doctrinaria y jurisprudencialmente ha sido calificada la construcción de inmuebles (CSJ SC 153 de 27 abr. 1990)”*.

4. Presupuestos de la responsabilidad civil por la realización de construcciones nuevas. La Corte Suprema de Justicia en SC2905 – 2021 se refirió expresamente a los presupuestos que se deben reunir para atribuir responsabilidad por los daños causados con el ejercicio de la construcción. Específicamente dijo: *“En tal eventualidad y con el fin de establecer la responsabilidad deprecada, a la víctima le basta acreditar el ejercicio de la actividad peligrosa desarrollada por su contendiente, el daño que padeció y la relación de causalidad entre aquella y este; al paso que el demandado sólo puede exonerarse demostrando que el perjuicio no fue producido por dicha operación, es decir, que obedeció al devenir de un elemento extraño y exclusivo, como la fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de la víctima o la de un tercero, únicas circunstancias que rompen el nexo causal citado”*.

i. El guardián de la actividad peligrosa. La Corte Suprema de Justicia sentencia SC del 27 de abril de 1990 se refirió a quien es el guardián de la actividad peligrosa, concluyendo que lo es el constructor, el propietario de la obra, o ambos, de forma solidaria y, por ende, es suficiente impetrar la acción indemnizatoria contra quien nominativamente ha recibido de la autoridad pública el permiso para ejecutar la obra.

Asimismo, concluye que el nexo causal se rompe evidenciando la fuerza mayor o el caso fortuito, hecho de tercero o culpa exclusiva de la víctima, y en ningún caso el propietario del inmueble, en caso de ser demandado, se exonera con la acreditación de que contrató para la construcción a un tercero idóneo. Específicamente dijo: “También, que “comúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. Esa actividad socialmente útil es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa”. Que “basta en derecho dirigir la acción indemnizatoria contra quien nominativamente ha recibido de la autoridad estatal competente el permiso indispensable para ejecutar la obra (C. J., t. XCVIII, p. 341)” --- “No halla la Corte, en este momento, ninguna razón atendible que la pueda conducir a la variación del criterio anterior. Por el contrario, encuentra tempestivo reiterar que la construcción de edificios es, por su propia naturaleza, una actividad peligrosa. Que, además, la responsabilidad que de ella se deriva puede ser 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 C. c. Que tal responsabilidad está fincada en el artículo 2356 íb. y que, con miras a establecerla, se parte de la presunción de culpa que gravita sobre aquellos, 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 solo pueden 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 adscribiría 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 del C.C.”

ii. **El daño resarcible.** La Corte Suprema de Justicia en SC del 21 de enero de 2013, rad. 2002-00358-01 precisó que el daño es indemnizable cuando su causación es imputable a un sujeto distinto al afectado, además, de ser cierto y personal. Al respecto dijo: “El daño es todo menoscabo sufrido por la persona en los intereses tutelados, vinculados con su esfera patrimonial o extrapatrimonial, y será indemnizable cuando su causación es imputable a un sujeto distinto al afectado, siempre que sea cierto y personal, condiciones necesarias para su existencia. ---La certeza atañe a la materialidad de la lesión, puesto que es la real y efectiva conculcación del derecho, interés o

valor protegido jurídicamente, ya sea actual o bien potencial e inminente, mas no eventual, de ahí que si esta fundado en la posibilidad remota de obtener un beneficio en el caso de que la acción dañina no se hubiere producido será hipotético. Y la exigencia de ser personal implica que solo el que lo ha sufrido debe ser resarcido, sin que impida el ejercicio de la acción indemnizatoria por sus herederos o por los terceros afectados con el daño reflejo”.

El Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 13 de mayo de 2004, exp AG-2002-00226, precisó que el perjuicio extrapatrimonial va más allá del *pretim doloris*, y por ende, se aplica incluso cuando proviene de una pérdida o deterioro de la cosa: “La jurisprudencia ha decantado el asunto para llegar a aceptar que es posible indemnizar todo perjuicio moral, inclusive el derivado de la pérdida de bienes materiales, siempre y cuando existan pruebas en esta materia independientes a la mera titularidad del derecho”.

iii. El factor de atribución. La Corte Suprema de Justicia en SC del 21 de enero de 2013 rad. 2002-00358-01, expuso que el factor de imputación por regla general es el dolo o culpa, empero, excepcionalmente, como acontece con las actividades peligrosas, se atribuye al riesgo y la mera atribución causal: “El factor de imputación es el que permite atribuir a un sujeto la responsabilidad, siendo por regla general de carácter subjetivo, esto es, fundada en la culpa o el dolo, y excepcionalmente de naturaleza objetiva, como acontece con el riesgo. ---El primer criterio tiene venero en el artículo 2341 del Código Civil, consagrando la culpa como presupuesto de la responsabilidad, el que se traduce en negligencia, imprudencia, descuido o impericia en el comportamiento desplegado, amen que admita graduación, según su gravedad y conforme lo previsto en el artículo 63 *ibidem*, cuestión que tienen importancia en la concurrencia de culpas. --- Y el factor objetivo carece de importancia el error de conducta del agente, porque basta que el resultado dañino sea consecuencia de su actuar para que surja la obligación de indemnizar, es decir, es suficiente una simple atribución causal, desligada de todo elemento subjetivo”.

iv. El nexo causal. La Corte Suprema de Justicia refiriéndose al nexo causal ha adoptado una tesis mayoritaria, la que establece que aquél se somete a la verificación de elementos facticos y jurídicos, siendo el primero la condición *sine qua non* y el segundo, el de imputación jurídica. En sentencia SC2905-2021, lo expuso así: “Así las cosas, en la búsqueda del nexo causal concurren elementos fácticos y jurídicos, siendo indispensable la prueba -directa o

inferencial- del primero de ellos, para lograr una condena indemnizatoria. --- El aspecto material se conoce como el juicio sine qua non y su objetivo es determinar los hechos o actuaciones que probablemente tuvieron injerencia en la producción del daño, por cuanto de faltar no sería posible su materialización. Para estos fines, se revisa el contexto material del suceso, analizado de forma retrospectiva, para establecer las causas y excluir aquellas que no guardan conexión, en términos de razonabilidad. Con posterioridad se hace la evaluación jurídica, con el fin de atribuir sentido legal a cada gestión, a partir de un actuar propio o ajeno, donde se hará la ponderación del tipo de conexión y su cercanía”.

Ahora, en el específico caso de la imputación jurídica, la Corte Suprema de Justicia ha concluido que la culpa en el desarrollo de la actividad peligrosa o en la guarda de la cosa es causa adecuada del daño. Específicamente, para el caso de responsabilidad por la realización de una construcción nueva, la ha atribuido a que se realice la construcción de un inmueble sin que se tomen precauciones para no causar daño al predio colindante. En sentencia SC512-2018, lo expuso así: *“Ahora bien, por calificarse la edificación como una actividad peligrosa¹, el artículo 2356 de igual codificación será el que norme el caso, el cual se caracteriza por consagrar una presunción de culpa sobre el artífice y/o propietario, de quien se espera adopte todas las medidas técnicas tendientes a evitar daños a la infraestructura cercana, teniendo en cuenta variables como la tipología del terreno, la composición del subsuelo, la fecha de las edificaciones y el nivel freático, de lo cual deberá darse cuenta antes de acometer las labores”.*

5.El caso concreto:

5.1. La legitimación en la causa. Por ser presupuesto de la prosperidad de las pretensiones, lo primero en verificar es la legitimación en la causa de quienes intervienen como sujetos procesales.

i. La pretensión indemnizatoria se soporta en el daño que sufrieron los inmuebles de matrículas 001-0579367, 001- 0579368, 001-05793690, 01- 0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Y el daño se atribuye a la actividad de construcción que se realizó en el inmueble de la Carrera 43

¹ «Comúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. Esa actividad socialmente útil, es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa» (CSJ, SC, 5 ab. 1962. En el mismo sentido, SC, 13 may. 2008, rad. n.º 1997-09327-01; SC5438, 26 ag. 2014, rad. n.º 2007-00227-01; entre otras).

A No. 40 Sur 65 de Envigado.

En este orden, la legitimación en la causa por pasiva la tienen el constructor, el propietario de la obra, o ambos solidariamente, y consecuentemente, se legitima a quien nominativamente ha recibido permiso de la autoridad pública para realizar la construcción (Corte Suprema de Justicia sentencia del 27 de abril de 1990). Mientras que, por activa, se regula por el artículo 2342 del C. Civil, que estipula que la indemnización la puede solicitar el dueño o poseedor de la cosa sobre la que ha recaído el daño, así como el usufructuario, habitador, usuario si el daño se relaciones con su derecho, y el tenedor, pero solo en ausencia de dueño.

ii. Los certificados de tradición y libertad de los inmuebles de matrículas 001-0579367, 001- 0579368, 001-05793690, 01- 0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, los cuales son documentos públicos que dan fe de su contenido, prueban que la titular de dominio es María Nicefora Lopera Mejía (folios 91 a 97 cuaderno principal – expediente físico).

En la demanda, se dijo expresamente respecto de Angela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra, que son “*mayores de edad y vecinos del Municipio de Envigado, quienes intervienen en el proceso bajo la calidad de tenedores del primero, segundo y tercer piso, como afectados con los danos acaecidos en el inmueble de propiedad de la señora MARIA NICEFORA LOPERA MEJIA” (folio 75 cuaderno principal – expediente físico). Esta manifestación, se tiene como confesión, pues proviene del apoderado judicial, es espontánea y acredita la calidad de tenedores de los mencionados codemandantes, lo que trae efectos adversos a las pretensiones, ya que da cuenta de una mera tenencia (arts. 191 y 193 del C.G.P. en concordancia con el art. 2342 del C. Civil).*

En este orden, se probó la titularidad del dominio de María Nicefora Lopera Mejía, la tenencia de los demás codemandantes y que no hay ausencia de dueño. Ello implica la legitimación por activa de María Nicefora Lopera Mejía y, la falta de legitimación por activa de María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo

Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra.

iii. La Resolución CI-RL-21-2012 de la Curaduría Primera de Envigado expone que a Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz se le otorgó licencia para construir en el inmueble (lote) de la carrera 43 A # 40 Sur 65 de Envigado, 272 mts² en sótanos, 273.98 mts² en primer piso y 466.56 mts² en pisos superiores viviendas, y en las especificaciones se indica como nomenclatura asignada: carrera 43 A # 40 sur – 63 (9901, 9902, 301, 302, 303) vivienda y carrera 43 A sur # 40 (55/57/59/61/65/67) locales (folio 314, 315 cuaderno principal – expediente físico), inmueble identificado con Matrícula 001-0957084. El documento es público y da fe de las declaraciones dispositivas y declarativas allí vertidas.

Los demandados Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira al rendir interrogatorio, coincidieron en que la construcción estaba en cabeza de todos y que la principal responsable era Luz Aleida Ruiz Pereira, agregando, además, que Aracelly de Jesús Pereira, dadas las condiciones de edad y salud no estaba en las facultades para realizar la construcción (minutos 35:00; 1:13:00; 1:21:00; 1:33:00).

Pese a la declaración rendida por los demandados, no se descartó en ningún comentario que Aracelly de Jesús Pereira fuera la persona a quien nominativamente ha recibido permiso de la autoridad pública para realizar la construcción, pues en ningún momento se desvirtuó el contenido de la Resolución CI-RL-21-2012 de la Curaduría Primera de Envigado.

Así, Aracelly de Jesús Pereira es la legitimada por pasiva, y consecuentemente, los herederos determinados de ésta, esto es, Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira. Se aclara que la legitimación se da en razón a la titularidad de la licencia de construcción y no de las declaraciones de estos donde se adjudicaron la realización de la obra de construcción.

5.2. Los elementos de la responsabilidad civil.

5.2.1. La actividad peligrosa.

La Resolución C1-RL-21-2012 de la Curaduría Primera de Envigado da cuenta que a Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz se le otorgó permiso para realizar obras de construcción en lote de terreno de matrícula 001-0957084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; predio ubicado en carrera 43ª No.40 Sur 65, cuya nomenclatura asignada con ocasión de la licencia es carrera 43 A # 40 sur – 63 (9901, 9902, 301, 302, 303) vivienda y carrera 43 A sur # 40 (55/57/59/61/65/67) locales (folio 314, 315 cuaderno principal expediente físico).

La Resolución C1-RL-21-2012 dice que la licencia de construcción se otorgó a Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz y Julio Ruiz Pereira (folio 320 a 322 ídem).

Las actas de vecindad, el formato de cálculo y revisión estructural y geotécnica permiten ver la realización de la actividad de construcción en el inmueble de matrícula 001-0957084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (folios 326, 348 a 372, 409 a 420 cuaderno principal expediente físico). Tales documentos dan cuenta de su contenido, pues si bien son privados, no fueron objeto de reparo por la contraparte.

Los demandados Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira al rendir interrogatorio, coincidieron en que se realizó una construcción en el año 2012 y que se realizó en el predio que colinda parcialmente con el inmueble de la señora María Nicefora Lopera Mejía (minutos 37:00; 56:00; 1:12:00; 1:21:00; 1:29:00). Estas declaraciones tienen el valor de confesión, pues fueron provocadas, traen consecuencias adversas y los declarantes tienen capacidad para confesar.

Los anteriores medios de prueba permiten concluir que en el año 2012 se inició un proceso de construcción en el inmueble, lote de matrícula inmobiliaria 001-0957084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, asimismo, prueban la guarda de la actividad en Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz. Lo anterior

acredita la actividad peligrosa y su guardián.

5.2.2. El daño.

i. Los certificados de tradición y libertad de los inmuebles de matrículas inmobiliarias 001-0579367, 001- 0579368, 001-05793690, 01- 0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur prueban la propiedad en cabeza de María Nicefora Lopera Mejía. Por tanto, todo menoscabo, deterioro o pérdida que aquéllos sufran, afecta la esfera patrimonial de María Nicefora Lopera Mejía, y eventualmente la extrapatrimonial, por lo que le debe ser resarcido.

ii. El informe técnico de la Ligia Herrera Camerano -ingeniera especialista en suelos y cimentaciones- (folio 5 a 49 cuaderno principal expediente físico), expone que en los inmuebles antes enunciados se presentan los siguientes daños:

2. DATOS GENERALES DEL PREDIO AFECTADO

La edificación afectada tiene como propietaria a la señora María Lopera Mejía, se localiza en un estrato 3, posee una topografía ondulada y es de uso Mixto.

Las áreas afectadas son las siguientes:

En el primer piso: Patio y área construida: 61,2 m²

En el segundo piso: 40 m²

En el tercer piso: 40 m²

En general, la estructura posee un sistema combinado entre muros de mampostería en adobe y columnas, con losas de entrepiso. En los acabados predomina la cerámica, muros estucados y pintados. Ventanería en aluminio y en madera.

La propiedad posee una antigüedad mayor a los 20 años y en la zona posterior tiene una antigüedad máxima de 10 años.

En relación a la estructura, el informe expone lo siguiente:

3. RELACION DE LOS DAÑOS ESTRUCTURALES

En los primeros registros fotográficos que se presentan en anexos de este informe se concluye que la parte posterior sufrió un asentamiento estructural, localizado propiamente en las fundaciones de la edificación; esto se evidencia en las aberturas de ancho considerable de los muros que se relacionan en los anexos.

3

En el mismo informe se hace la relación de los daños sufridos por la edificación, así:

4. INVENTARIO DE DAÑOS

A continuación se enumeran los principales daños de tipo estructural y en los acabados de la edificación a septiembre de 2012 debidamente soportados en el primer informe de fotografías anexas:

1. Aplastamiento de columna en muro sur colindante con la edificación en construcción (foto 1)
2. Asentamiento longitudinal de la columna localizada en el patio contiguo al muro colindante con la edificación en construcción de aproximadamente 15 cm de profundidad respecto al terreno original (foto 2)
3. Desnivel del piso alrededor de la columna asentada (foto 2)
4. Fisura en muro del primer piso de la fachada interior (foto 3)
5. Fractura de la losa del segundo piso localizada a partir de la penúltima pieza, con fisura en el cielo de la primera planta y en el piso de la segunda (foto 4)
6. Fisuras en ambos lados del muro occidental de la fachada interior correspondiente al segundo piso, las cuales continúan la fisura de la losa del primer piso (fotos 5 y 6)
7. Fisura en el muro oriental del patio del segundo piso (foto 7)
8. Fisura en el muro oriental de la alcoba del segundo piso (foto 8)
9. Fisuras verticales y horizontales en ambos lados del muro occidental de la fachada interior correspondiente al tercer piso (fotos 9 y 10)
10. Fractura de la losa de la tercera planta con fisura en el piso (foto 11 y 12)
11. Desprendimiento del marco de la ventana del tercer piso (foto 13)
12. Fisura en el muro oriental de un closet del tercer piso (foto 14)
13. Desprendimiento en la red de acueducto debido a los asentamientos del piso de la edificación (foto 15)
14. Acumulación de material de construcción en el techo del tercer piso y en el piso del patio del primer piso (foto 16)
15. No construcción de muro colindante (foto 17)
16. Ventanales y balcones que no cumplen las normas de retiro (foto 18)

El referido informe fue objeto de controversia, pues en audiencia del 12 de septiembre de 2019, Ligia Herrera Camerano compareció como testigo técnico y absolvió el interrogatorio que el juez y contraparte de quien lo aportó le realizaron. La señora Ligia Herrera Camerano expuso que realizó una inspección del inmueble de la señora María Nicefora Lopera Mejía, que tomo medidas del inmueble y daños, y que consiguió el informe de suelos con el que se solicitó la licencia de construcción para el predio de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz. Agregó que la edificación de María Nicefora Lopera Mejía si bien podía tener problemas de tipo estructural por la vetustes, era funcional. De ahí que, no fue la vetustes del inmueble, ni las deficiencias constructivas del inmueble de la actora que en sede de alegación aduce el abogado como “causa extraña” lo que generó los daños, sino la intervención constructiva de la parte demandada, los cambios que generó en el terreno de su propiedad, lo que derivó las fallas en el inmueble de la actora; y en el informe y la declaración de Ligia Herrera Camerano se concluyó que los daños a los inmuebles propiedad de María Nicefora Lopera Mejía se ocasionaron con ocasión de la construcción realizada en el inmueble de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz. (folio 11 cuaderno principal y minuto 2:00:00 a 2:01:00).

7. NUEVA REVISIÓN (Enero 9 de 2013)

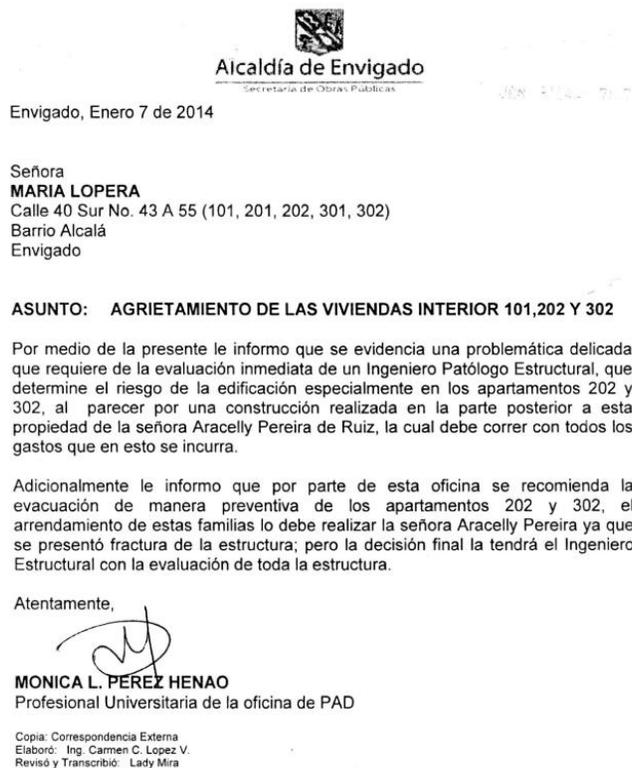
Desde meses pasados la propiedad de la señora María Lopera Mejía ha venido sufriendo un deterioro estructural progresivo a causa de las obras de construcción aledaña con licencia RL 21-2012 que afectaron la estabilidad de su edificación. Un aspecto significativo es la carencia de unas especificaciones técnicas adecuadas en la obra nueva, principalmente en la construcción del sótano y que lleva a dos conclusiones importantes:

iii. El informe de visita técnica de la Oficina Para la Gestión del Riesgo de Envigado, de fecha 12 de diciembre de 2013, consigna que en el inmueble de propiedad de María Nicefora Lopera Mejía presenta grietas y que el evento de visita se motiva en los agrietamientos en las edificaciones (folio 141 cuaderno principal expediente físico). El documento hace fe del contenido declarativo allí incorporado, puesto que no se demostró en contra de su autenticidad y contenido

INFORME DE VISITA TÉCNICA DE LA OFICINA PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO										Código AA-F-86	
Asesoría y Asistencia en conocimiento y reducción del riesgo y manejo de desastres										Versión 001	
										Página 1 de 1	
RADICADO	Fecha			Medio de solicitud				Fecha de visita			SOLICITUD Nº 1536
	D	M	A	Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Personal Buzón	Escrito	D	M	A	
	03	12	2013	Email							
DATOS GENERALES											
Nombre	MARIA LOPERA MEJIA						Cédula	21260722			
Dirección	CALLE AGUIRRE # 101, 202, 302						Teléfono	2161627			
Barrio / Sector	Medio (CALLE AGUIRRE)						Celular				
Medio no.							No. Catastral				
Coordenadas Planas	X	Y		Aracely tomayo → 2701052							
Descripción del Evento: Grietas en la propiedad de Aracely Pereira de Ruiz en la parte posterior - Duina del edificio.											
EVENTO POR											
Deslizamiento	<input type="checkbox"/>	Incendio Forestal	<input type="checkbox"/>	Afectaciones a terceros	<input type="checkbox"/>	Otros, describalo:					
Inundación	<input type="checkbox"/>	Incendio Estructural	<input type="checkbox"/>	Agrietamientos en edificaciones	<input checked="" type="checkbox"/>						
SITUACIÓN ACTUAL											
Las habitaciones de la parte posterior no dependen del terreno por lo que el riesgo que se genera para las personas que viven en ellas es de tipo estructural porque se debe a la mala construcción que se realizó por lo que se cancela por la mala construcción y no por la actividad de construcción de la obra nueva.											

iv. El informe de informe de la Secretaria de Obras Públicas de Envigado, expone que en los inmuebles de propiedad de María Nicefora padecen una falla estructura y la imputan a la actividad de construcción realizada por Aracely de Jesús Pereira de Ruiz en el predio colindante (folio 151 cuaderno principal expediente físico). El documento se tiene por autentico y hace fe del contenido, dado que es público y no fue objeto de

controversia por la parte demandada.



v. El demandado Bernardo Ruiz Pereira aceptó la existencia de un daño en el inmueble de María Nicefora Lopera Mejía, sin embargo, expuso que conforme las fotografías obrantes a folio 224 del expediente, el daño era previo a la construcción que adelantaron en 2012 (minuto 45).

Frente a tal declaración es de indicar que las fotografías obrantes a folios 224 y 225 del cuaderno principal expediente físico, son documentos privados y en particular la del folio 225 –que da cuenta de agrietamiento- no tiene fecha cierta –como sí la tienen las fotografías aportadas con el dictamen pericial, por ejemplo-. Por lo tanto, estos documentos tienen como fecha para el despacho, el momento de su aportación al expediente ante la incertidumbre de su fecha originaria (art. 253 del C.G.P.). Ello implica en que se acepta la existencia de los daños aludida por Bernardo Ruiz Pereira, pero no que fueron antes al inicio de la construcción que iniciaron en 2012.

vi. Por lo anterior se tiene probada la existencia de una conculcación real y efectiva al derecho de propiedad de María Nicefora Lopera Mejía, la cual además es actual y no eventual. Además, que se atribuye a una persona diferente, esto es, Aracelly de Jesús

Pereira de Ruiz.

5.2.3. El nexa causal.

i. Los certificados de tradición y libertad de los inmuebles de matrículas 001-0957084 y 001-0579367, 001- 0579368, 001-0579369, 01- 0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur dejan ver la colindancia entre los inmuebles de María Nicefora Lopera Mejía y aquel donde se realizó la construcción por parte de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz (folios 91 a 97 cuaderno principal expediente digital).

ii. Los demandados Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira al rendir interrogatorio, coincidieron en que se realizó una construcción en el año 2012 y que se realizó en el predio que colinda parcialmente con el inmueble de la señora María Nicefora Lopera Mejía (minutos 37:00; 56:00; 1:12:00; 1:21:00; 1:29:00). Estas declaraciones tienen el valor de confesión, pues fueron provocadas, traen consecuencias adversas y los declarantes tienen capacidad para confesar.

iii. El informe de la ingeniera Ligia Herrera Camerano en relación a los daños estructurales del inmueble de propiedad de María Nicefora Lopera Mejía, dice que estos sufrieron un asentamiento estructural localizado en las fundaciones del edificio, el cual se atribuye a las excavaciones en sus linderos por la realización de la construcción aledaña. Específicamente dijo:

3. RELACION DE LOS DAÑOS ESTRUCTURALES

En los primeros registros fotográficos que se presentan en anexos de este informe se concluye que la parte posterior sufrió un asentamiento estructural, localizado propiamente en las fundaciones de la edificación; esto se evidencia en las aberturas de ancho considerable de los muros que se relacionan en los anexos.

3

Este tipo de falla, se debe al desconfinamiento que sufrieron los cimientos debido a movimientos de tierra, por excavaciones en sus linderos para ejecutar el proyecto que se lleva a cabo, por el no adecuado recinte en las fundaciones existentes ó por el hecho de que las nuevas cargas de la estructura, la cual ya se tienen casi en su totalidad, aumentaron las presiones en el suelo y provocaron el asentamiento que actualmente se observa en los muros, en los dinteles de las puertas, en la losa de entrepiso y en los demás acabados y particiones de la estructura afectada. Adicionalmente, algunas columnas presentan deterioro provocado por el mismo asentamiento. Esquemáticamente se presentan los efectos que provoca una construcción aledaña en los cimientos de la vivienda afectada:

En referencia a la construcción realizada en el inmueble de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz expuso que, según el informe de suelos, la construcción de pilas de cimentación es de 6 metros de profundidad, lo cual puede generar problemas en las edificaciones colindantes, ya que la profundidad en los cimientos y la realización del bombeo generan asentamiento en las colindancias.

Una última observación... en el informe de suelos que se aprobó en curaduría se recomienda la construcción de pilas de cimentación a 6.0m de profundidad para el proyecto nuevo, las cuales en el sector cercano a los cimientos de la vivienda existente pueden causar el problema estructural que actualmente presenta la edificación de tres niveles: ya que la profundidad en los nuevos cimientos con presencia de nivel freático, al realizar el bombeo y como se argumenta en los libros de geotecnia generan los asentamientos en las colindancias.

4

22

Es decir, también en el proceso de construcción de las pilas, el suelo colindante se asienta al abatirse este nivel freático.

El informe también expuso en la revisión hecha en enero de 2013, que los cimientos del edificio nuevo, esto es, el construido por la parte demandada, así como bombeo de agua para la construcción, produjeron asentamientos en la colindancia. Asimismo, lo provocan la carencia de filtros y controles de agua superficiales de la nueva edificación.

De ahí que, en el informe se atribuye el deterioro de los inmuebles de propiedad de la demandante a la construcción de la edificación aledaña y construida bajo licencia otorgada por Resolución C1-RL-21-2012. Específicamente dijo.

7. NUEVA REVISIÓN (Enero 9 de 2013)

Desde meses pasados la propiedad de la señora María Lopera Mejía ha venido sufriendo un deterioro estructural progresivo a causa de las obras de construcción aledaña con licencia RL 21-2012 que afectaron la estabilidad de su edificación. Un aspecto significativo es la carencia de unas especificaciones técnicas adecuadas en la obra nueva, principalmente en la construcción del sótano y que lleva a dos conclusiones importantes:

- 1- La excavación de los cimientos del edificio nuevo y el bombeo del agua produjeron asentamientos aledaños en las colindancias.
- 2- La carencia de filtros ó control de las aguas subsuperficiales también provocaron asentamiento de la estructura de la edificación referenciada. Lo anterior corroborado en la misma obra nueva luego de una visita reciente donde se ven totalmente saturadas las cajas de inspección debido a que las aguas subsuperficiales no se canalizaron correctamente. Esto a pesar de la presencia de nivel freático a menos de 1.0 metro desde la superficie del terreno inicial que fue reportada por el ingeniero Álvaro Londoño en el estudio de suelos realizado para esa misma obra (ver anexo); es decir, ante la presencia de aguas subsuperficiales en el área de la construcción, se debió realizar filtros con indicaciones técnicas precisas y conducirlos a las redes de aguas lluvias existentes.

Por lo tanto, las imprecisiones de tipo técnico por parte del constructor del edificio nuevo afectó los cimientos de la casa de la señora María Lopera Mejía y generó un problema estructural en todo el bloque posterior de la casa, el cual consta de tres pisos y posee un área directamente afectada de 75.0 m² (15.0m x 5.0m).

Ya que los asentamientos diferenciales por encima de los valores admisibles generan un problema estructural y antifuncional, la edificación deja de ser segura para los propietarios.

Las conclusiones emitidas en el informe fueron ratificadas en la audiencia de febrero de 2019 y aunque se cuestionó la idoneidad de la ingeniera como perito, lo cierto es que su comparecencia a juicio se dio como testigo técnico pues, así quedó consignado al momento de decretar y practicar la prueba y su informe fue fundamentado.

La ingeniera al momento de rendir su declaración dijo que con el estudio de suelos de la construcción que fue autorizada a Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz, se entiende que el proceso constructivo debe desarrollarse con pilas de 6.00 metros de profundidad y que dado que el nivel freático se encontraba superficial, así como la realización del bombeo, se genera un proceso de cimentación (minuto 1:50:00 – 1:56:00). Agregando que, la nueva construcción y los procesos de excavación de ésta, genera un impacto negativo en las medianerías.

También expuso que en el estudio se verificó que el nivel del patio del inmueble de María Nicefora Lopera Mejía se encuentra en nivel superior al sótano realizado en la construcción de Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz; que al retirarse la tierra para realizar el proceso de excavación se genera un desconfinamiento y que, por ende, se debe realizar un muro de contención; sin embargo, el que se realizó en la nueva construcción es en adobe y por tanto no es idóneo para evitar el desconfinamiento y el cambio de las condiciones del suelo (1:56:00 a 2:00:00).

Y expuso que, si bien las colindancias son parciales, la nueva construcción genera modificaciones en las condiciones del suelo de las edificaciones colindantes (2:05:00).

iv. Los medios de prueba antes enunciados, evidencian una intervención de la actividad peligrosa desarrollada por Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz en los inmuebles de propiedad de María Nicefora Lopera Mejía, pues se acredita la colindancia y la causalidad material entre la construcción desarrollada con ocasión de la licencia de construcción de Resolución C1-RL-21-2012 y los inmuebles de matrículas 001-0579367, 001-0579368, 001-0579369, 01-0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Por su parte, a Aracelly de Jesús Pereira de Ruiz se le imputa una presunción de culpa

y una creación del riesgo, y no se evidencia que hubiera adoptado las medidas técnicas tendientes a evitar el daño, más aún, el informe de suelos con el que se realizó la construcción en el 2012 tiene como fecha de creación el año 2005 (folio 40 cuaderno principal) con referencia al inmueble de la 43A No.40 Sur 65 y aunque se adujo un error de nomenclatura, se reitera, la licencia de folios 314 y 315 despeja dudas en torno a que se trate de otro inmueble o edificación pues allí se da cuenta del inmueble, el 001-0957084 con cita de nomenclaturas.

RESUELVE	
ARTÍCULO PRIMERO: otorgar Licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva,	
Construcción de:	272.53 m ² en sótanos
Construcción de:	273.98 m ² en primer piso, locales
Construcción de:	466.56 m ² en pisos superiores viviendas
A:	ARACELLY DE JESUS PEREIRA DE RUIZ
Con NIT C.C. N°:	21.722.714
Para el predio ubicado en:	Carrera 43A N° 40Sur-65 (Int. 301), Barrio Milán Vallejuelos
Código Predial N°:	10120090006700000000
Matrícula Inmobiliaria N°:	001-0957084 con un área de lote de 637.94 m ²

El cual deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

Uso del suelo para zona:	Actividad Múltiple, incluye uso residencial (Densidad Alta-Alta)
Tipología:	Multifamiliar mixto
Estrato:	4 y Comercial
Altura:	2 pisos y mezanine con sótano
Retiros:	Según Tarjeta de alineamiento N° 98-2011. Retroceso según afectación de metroplus
Otros:	Posee resolución anterior RLU-111-2005 (pagó 10%)
Densidad:	300 Viv./Ha.
Índice de ocupación:	Entre muros medianeros
Destinaciones generadas:	6 locales y 5 viviendas
Nomenclatura asignada:	CR 43A N°40Sur-63 (9901, 9902, 301, 302, 303) Vivienda, CR 43A N°40Sur-55/57/59/61/65/67 (locales)

Por lo demás, la parte demandada, no acreditó que el daño se hubiera generado con ocasión de un elemento extraño y exclusivo, como la fuerza mayor o el caso fortuito, la intervención de la víctima o la de un tercero. Es que únicamente se limitó en su escrito de réplica a enunciar que ya existían unas fisuras en los inmuebles de la demandante y que los daños eran anteriores.

Lo anterior implica que se acreditó la condición *sine qua nom* y la causa adecuada, lo que se traduce en la prueba del nexo causal.

5.3. Indemnización de perjuicios.

5.3.1. Daño emergente.

El informe técnico rendido por Ligia Herrera Camerano -ingeniera especialista en suelos y cimentaciones- establece que los inmuebles propiedad de María Nicefora Lopera Mejía, sufrieron daños cuyo valor de reparación asciende a \$101.250.000. La referida suma de \$101.250.000 fue jurada como monto indemnizable por concepto de daño emergente, respecto de la cual no existió objeción al contestar la demanda. Y, finalmente, no se encontró que María Nicefora Lopera Mejía hubiera desembolsado suma de dinero dirigida a reparar el daño en comento.

En este orden, por concepto de daño emergente se reconocerá la suma de \$101.250.000, debidamente indexada a la fecha de la sentencia, sin reconocer intereses a la fecha, pues no se evidencia que María Nicefora Lopera Mejía hubiera hecho desembolso de alguna suma de dinero, eso sí, sin perjuicio de los intereses que se causen desde la emisión de este fallo.

Por lo anterior se tiene lo siguiente:

$$Ra = Rh \times \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

Donde:

Ra: \$101.250.000

IPC final: 137.09 (IPC a noviembre de 2023)

IPC inicial: 78.28 (IPC a enero de 2013, fecha en que se emitió el informe técnico que da cuenta del valor del deterioro patrimonial)

$$Ra = \$101.250.000 * (136.11 / 78.28)$$

$$Ra = \$177.316.843.$$

5.3.2. Lucro cesante futuro.

Se desistió de la pretensión (folio 99 cuaderno principal expediente físico).

5.3.3. Daño moral.

Es suficiente resaltar que no existe ningún medio de prueba que evidencie una afectación extrapatrimonial con ocasión del daño a los inmuebles de matrículas 001-0579367, 001-0579368, 001-0579369, 01-0579370 y 001-0579371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de ahí que no pueda accederse a una indemnización de este tipo, pues no puede tenerse como referente únicamente la titularidad del derecho de dominio.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: declarar la falta de legitimación en la causa por activa respecto de Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra.

Segundo: desestimar la pretensión indemnizatoria de Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra.

Tercero: declarar civilmente responsables a Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira por los daños sufridos por María Nicefora Lopera Mejía.

Cuarto: condenar a Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira, como obligados conjuntos, a pagar a María Nicefora Lopera Mejía, la suma de \$177.316.843, por daño emergente consolidado. Dicho pago deberá hacerse dentro de

los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente sentencia, so pena de reconocimiento y pago de intereses legales a partir de este término

Quinto: desestimar la pretensión indemnizatoria de María Nicefora Lopera Mejía, por concepto de daño moral.

Sexto: condenar en costas a Ángela María Tamayo Lopera, Ángela Salazar Jiménez, Juan Diego Tamayo Salazar, Erika María Tamayo, Luis Fernando Mejía Hurtado, Juan Pablo Mejía Tamayo, Luisa Fernanda Mejía Tamayo, Jessica Guerra Tamayo y Juliana Hincapié Guerra y en favor de Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira. Se fijan agencias en derecho en la suma de 4 SMLMV

Séptimo: condenar en costas a Yolanda de la Trinidad Ruiz Pereira, Luz Aleida Ruiz Pereira, Teresita del Rosario Ruiz Pereira, Julio Andrés Ruiz Pereira y Bernardo Ruiz Pereira y en favor de María Nicefora Lopera Mejía, reducidas en un 50% por la prosperidad parcial de las pretensiones. Se fija como agencias en derecho la suma de 6 SMLMV hecha ya la reducción.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

Pag.25 de 25

12122023

2013-00124