



Proceso	Verbal R.C.E.
Demandante	Odilia Rincón de Londoño y otros
Demando	Inmobiliaria El Cóndor S.AS.
procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello
Radicado	05088 31 03 001 2020 00013 01
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Sentencia	No.038
Decisión	REVOCA
Tema	<p>“...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 ibídem, como doctrinaria y jurisprudencialmente ha sido calificada la construcción de inmuebles (CSJ SC 153 de 27 abr. 1990). Esto en tanto que, como en anterior oportunidad lo precisó la Corte, <i>«[t]al responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes.»</i> (CSJ SC512 de 2018, rad. 2005-00156</p> <p>Nexo causal. Respecto al nexo causal, conviene iterar que el vínculo causal es una condición necesaria para la configuración de la responsabilidad, el cual sólo puede ser develado a partir de las reglas de la vida, el sentido común y la lógica de lo razonable, pues estos criterios permiten particularizar, de los antecedentes y condiciones que confluyen a la producción de un resultado, cuál de ellos tiene la categoría de causa. ...Para tal fin, <i>«debe realizarse una prognosis que dé cuenta de los varios antecedentes que hipotéticamente son causas, de modo que con la aplicación de las reglas de la experiencia y del sentido de razonabilidad a que se aludió, se excluyan aquellos antecedentes que solo coadyuvan al resultado pero que no son idóneos per se</i></p>

	<p><i>para producirlos, y se detecte aquél o aquellos que tienen esa aptitud»</i> (SC, 15 en. 2008, rad. 2000-673-00-01; en el mismo sentido SC, 6 sep. 2011, rad. 2002-00445-01). ...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.</p> <p>Testigo técnico. “En nuestro proceso civil, un testigo es un tercero ajeno a la controversia, quien declara sobre algo que ha percibido directamente por cualquiera de sus órganos de los sentidos. El testigo da fe sobre las circunstancias de tiempo, modo, lugar, persona, objeto o causa que le constan porque las presenció; de ahí que cumple la función trascendental e irremplazable de llevar al proceso información sobre la ocurrencia de los hechos que interesan al litigio” ...</p>
Subtemas	<p>Prueba pericial en el actual régimen procesal. “...es notorio que el tratamiento de la aportación, decreto, práctica y valoración de trabajo pericial regulado en el Código General del Proceso cambió frente a su antecesor (Decreto 1400 de 1970), pues en el derogado Código de Procedimiento Civil se había adoptado el dictamen judicial, en el que las partes lo solicitaban en el escrito de demanda o contestación y el juez lo decretaba para seleccionar de la lista de auxiliares de la justicia la persona que debía rendirlo, luego de lo cual, sucedía la contradicción mediante aclaración, complementación u objeción, para finalmente ser valorado en la sentencia, si era el caso.</p> <p>Nada de eso sucede en los tiempos que corren. A voces del artículo 227 de la Ley 1564 de 2012 la parte que pretenda valerse de una experticia deberá aportarla en la respectiva oportunidad. Esto es, el actor en su demanda (art. 82) o en el término para solicitar las adicionales (art. 370), y el convocado con su contestación (art. 96); o, cualquiera de ellos, dentro del plazo especial del artículo 227”.</p> <p>Decreto oficioso de inspección judicial en asocio de perito. El dictamen debe cumplir los requisitos del artículo 226.</p> <p>“De modo que el análisis acerca del cumplimiento o no de los requisitos enlistados en el citado precepto 226 corresponde a una actividad propia del momento en que se dirime la controversia, razón por la cual la ausencia de los mismos no da lugar al rechazo automático</p>

	<p>de dicho medio de convicción. Esto es, a que se impida su ingreso al proceso, puesto que los únicos motivos que llevan a esa determinación son los referidos en el artículo 168 <i>ídem</i>, huelga reiterar, respecto de «<i>las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles</i>». Y no existe disposición especial en materia de experticia que autorice excluir la prueba por esa razón.” -negrillas intencionales -</p> <p>6. Los anteriores apartes jurisprudenciales de cara al documento que allegó el auxiliar ponen de presente que no se cumplieron los siguientes requisitos enlistado en canon 226, es decir, no manifestó bajo juramento que <i>El perito deberá manifestar bajo juramento que se entendía prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.</i>, ni allegó los documentos idóneos que lo habilitaban para para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. Tampoco la lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere; o la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. O si había sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por los apoderados de las partes el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen. Omitió igualmente, decir si se encontraba incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. No declaró si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.</p>
--	--

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN

2022-022

SALA CUARTA CIVIL DE DECISION

Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación que interpusiera el apoderado judicial de Inmobiliaria El Cóndor S.A.S. frente a de la sentencia proferida el 22 de abril de 2022 por el Juzgado Civil Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual que en su contra instauró por Odilia Rincón de Londoño, Viviana y Daniela Londoño Suarez en contra de la sociedad

I. ANTECEDENTES

1. En la demanda que milita en las páginas 97 a 108 del archivo 1, sus proponentes solicitaron que:

(i) Declarar civilmente responsables a la Inmobiliaria El Cóndor S.A.S. representada legalmente por Margarita María Montoya Cadavid o a quién haga sus veces y demás personas que tenga responsabilidad solidaria, por los daños y perjuicios ocasionados sobre los inmuebles de las señoras: Odilia Rincón de Londoño, cuyo bien se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 01N-279555, Viviana Londoño Suarez y Daniela Londoño Suarez, con matrícula No. 01N-5075563.

(ii) Por daño emergente. Correspondiente a los daños ocasionados en los bienes inmuebles indicados la suma de \$285.523.960,00.

(iii) Por lucro cesante: Para Odilia Rincón de Londoño la suma de \$26.400.000, por cánones de arrendamiento pagados, por la suma de \$16.588.000, por cánones de arrendamiento dejados de percibir. Para Daniela y Viviana Londoño Suarez la suma de \$26.400.000, por cánones de arrendamiento pagados.

(iv) Sumas todas de dinero que deberán ser indexadas al momento del pago.

(v) Que se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

2. Los fundamentos fácticos de la demanda se narran así:

a) Odilia Rincón de Londoño, es propietaria del bien inmueble ubicado en la calle 43 No. 57-20, segundo piso, del barrio Santa Ana del municipio de Bello (Ant.), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-279555.

b) Daniela y Viviana Londoño Suarez, son propietarias del bien inmueble ubicado en la calle 43 No. 57-12 del barrio Santa Ana del municipio de Bello (Ant.), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-507556.

c) Para principios del mes de febrero de 2018, la sociedad demandada inició obras de excavación y movimiento de tierras en lote de su propiedad, generando daños al predio colindante perteneciente a las actoras.

d) El 27 de febrero de 2018 siendo las 9:30, L edificación de las acoras, sometida a propiedad horizontal, colapsó como consecuencia de una mala maniobra, falta de vigilancia técnica en dicha remoción y excavación de tierras, sin cumplir con las normas de seguridad como lo ordena la NSR 10

e) El encargado de obra, René Fernando Lastre, reconoció su responsabilidad y se comprometió a reparar los daños y perjuicios causados. Las demandantes, por intermedio del arquitecto John Jairo Suarez, le indicaron a aquel, qué estudios previos se debían

llevar a cabo para realizar las reparaciones, pero fueron omitidas, ya que de manera unilateral irrumpieron en la propiedad privada, por lo que el 4 de abril de 2019, se instauró denuncia ante la Inspección de Policía de Bello.

f) Los daños sufridos por la accionantes fueron causados por la irresponsabilidad de la accionada, toda vez que en la medida que se iba haciendo la excavación de tierras laterales colindantes con el lote de construcción debían ir resintando las paredes o taludes, debido a esa falta de precaución se da el desplome de la propiedad.

g) Odilia Rincón de Londoño había dado en alquiler el inmueble de su propiedad, por lo que se privó de recibir cánones de arrendamiento; mientras que las hermanas Londoño Suárez, no debieron abandonar su residencia y ocupar otra a título de arrendamiento.

3. Oportunamente la sociedad convocada a través de apoderado judicial, dieron respuesta aceptando unos hechos y negando otros; se opuso a las pretensiones, formulando las excepciones de mérito que denominó:

Culpa exclusiva de la víctima. La ocurrencia de los hechos se debe a negligencia de las demandantes por falta de mantenimiento y cuidado de sus bienes, como que en el año 2012 fueron obligadas a realizar acciones constructivas en sus viviendas, para que se adecuaran a la ley de sismoresistencia, pero no cumplieron con lo exigido en la licencia de construcción. Los informes de las diferentes entidades que acudieron al lugar

cuando presentaron los hechos y como se señaló en los estudios patológicos, la columna desplomada, no estaba técnicamente bien construida, ni asegurada; la casa cuenta con sistema estructural adecuado, lo que ocasionó la caída del muro.

Imposibilidad de impedir el hecho. Se realizó el estudio de suelos, aprobado por la respectiva curaduría: La humedad que tenía la casa vecina no era detectable a la vista, mucho menos la defectuosa construcción, ya que se pensaba que n era por la antigüedad de la vivienda; pero después de los estudios y revisiones de parte de las autoridades se encontró que entre el año 2010-2012, aproximadamente, acuden a la inspección de policía por la necesidad de realizar adecuaciones previstas en la Ley para garantizar la estabilidad.

Ineptitud de la demanda. Se realizan cobros de lo no debido, arrendamientos, supuestos daños y perjuicios desde el año 2018, pero los hechos ocurrieron en el año 2019, liquidaron un año más, aunado a lo anterior la carga de la prueba debe ser de la parte demandante.

Legitimación en la causa por activa. Solo una de las demandantes está legitimada para actuar, la propietaria del primer piso,pues sufrió de manera directa la caída del muro, si bien es por su misma negligencia, podemos decir que es la única que realmente sufrió un daño, ya que las otras codemandantes podían habitar los inmuebles, como se desprende de informes mencionados, pero no permitieron levantar el muro, incidiendo en el cobro de arrendamientos y supuestos perjuicios, destacándose que las viviendas del segundo piso pudieron ser utilizadas todo el

tiempo, como lo estableció la oficina de riesgos. (archivo 4)

4. La sociedad demandada presentó reconvención solicitando,

“PRIMERA: Que se declare civilmente responsable a las aquí demandadas; ODILIA RINCÓN DE LONDOÑO, VIVIANA LONDOÑO SUAREZ Y DANIELA LONDOÑO SUAREZ, y demás personas que solidariamente tengan responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a mi mandante, en cuanto por la negligencia propia de los acá demandados, ocasionaron que mi mandante incurriera en gastos y detrimentos que no tenían la obligación de soportar, toda vez que como se dijo en los informes inmediatos a la ocurrencia de los hechos, que el muro era rehabilitable y debería de hacerse de manera inmediata para impedir el aumento de posibles daños y perjuicios, pero de manera temeraria, negligente y sin prueba alguna de que el bien hubiese sufrido un deterioro, además de que fue culpa de las mismas supuestas víctimas el resultado de los hechos ocurridos, decidieron abandonar el bien y permitir que mi mandante siguiera incurriendo en gastos, atrasos constructivos y ahora solicitan una medida cautelar que agrava aún más la situación financiera de mi mandante y el cumplimiento contractual con los compradores de la obra.

“SEGUNDA: Que se declare responsable a los aquí demandados, de los efectos negativos que puedan ocurrir posterior a esta demanda en cuanto el incumplimiento contractual con los compradores del proyecto por el tiempo de entrega, por el detrimento patrimonial en cuanto al valor comercial de los bienes que se puedan ver disminuidos por el presente proceso litigioso y demás daños y perjuicios que se puedan demostrar dentro del proceso, los cuales debe ser actualizados hasta el momento que se haga efectivamente el pago.

“TERCERA: Bajo el juramento estimatorio que se pague a mi mandante por; Daño emergente Consolidado: todos los gastos incurridos por la negligencia de los demandantes que asciende a la suma de Doscientos Cuatro Millones Quinientos Treinta y Ocho Mil Quinientos Treinta y Tres Mil Pesos (\$204.538.533.00), valores probados en las pruebas que se adjuntan en el acápite de pruebas documentales. El cuadro que se adjunta es de gastos que se incurre producto de la negligencia de los aquí descritos.

4.1. Como fundamento fáctico de la reconvención se expuso:

a) En el mes de febrero de 2019 se iniciaron obras de construcción, producto de las cuales dijeron las demandantes que *“con las excavaciones se generaron daños en los inmuebles”*, pero la causa real fue:

“1. Una humedad que ellos tenían desde varios años atrás a causa del mal estado en el alcantarillado propio.

“2. Contrapendiente en empalme: alcantarillado de vivienda construido en atanor el cual muestra el derrame de aguas causada por la contrapendiente del empalme que tenía hecho en PVC.

“3. El desprendimiento de una columna de 0.2 m x 0.2 m con estribos con varilla de ¼ pulgadas (no cumple Normatividad sismoresistente, debe ser de 3/8 pulgadas) sin fundamento típico (sobrepuesta o falsa) con una zapata de 1.0 m x 1.0 m x 0.8 m hecha en concreto macizo sin hierro estructural, la cual genera empuje sobre la viga de fundación, la losa contrapiso y el recinto.

“4. Una falla del suelo sobre el que está construida la propiedad de las demandantes que es de mala calidad, puesto que es un lleno de materiales de baja cohesión y escombros más una capa vegetal que no tiene las condiciones adecuadas.

“5. Unas cimentaciones superficiales en concreto ciclópeo con desarrollo lineal sin ningún tipo de hierro de refuerzo.

“6. Por no haber construido la propiedad conforme a los planos estructurales aprobados por la Curaduría Única del Municipio de Bello, los cuales cumplen la normatividad sismorresistente”.

b) Dado que las demandadas en reconvención no permitieron que se hicieran las reparaciones locativas a su inmueble, esto es, su rehabilitación, hizo que la sociedad actora incurriera en múltiples gastos adicionales al incidente, los cuales relacionó en la pretensión tercera de su demanda.

4.2. Por auto del 4 de junio de 2021 se admitió la reconvención, la misma que le fue notificada a las demandas por estados, sin que las reconvenidas hubiesen contestado la demanda.

II. SENTENCIA APELADA

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, mediante sentencia del 22 de abril de 2022, en la que dispuso:

“Se declara civilmente responsable a la sociedad INMOBILIARIA EL CONDOR S.A.S. R/L MARGARITA MARÍA MONTOYA CADAVID o quien haga sus veces, por culpa, de los daños ocasionados en propiedad de la parte demandante.

“Se condena a pagar indemnización correspondiente al 70% de los perjuicios causados evaluados en el dictamen pericial rendido en el plenario por valor de \$84.032.661 por concepto de daño emergente y la suma de \$104.054.295 por concepto de lucro cesante, los cuales deberán ser pagados dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, de no hacerse se reconocerá intereses del 6% anual conforme al artículo 1617 del C. Civil, a partir de la ejecutoria de la sentencia.

“Se niegan las pretensiones de la demanda de reconvención conforme a lo expuesto.

“Se condena en costas a la parte demandada en un 70% de los gastos del proceso y agencias en derecho.

“Se fijan las agencias en derecho \$9.200.000, ...”.

Para decidir de esa manera el *a quo* hizo mención a los informes presentados por el Cuerpo de Bomberos de Bello, Oficina de Gestión del Riesgo, las declaraciones de los ingenieros que concurrieron como testigos y los estudios que realizaron, como

también al dictamen pericial rendido por el auxiliar designado por el Despacho, para llegar a las siguientes conclusiones:

“... Está demostrado en este expediente y a lo largo de las pruebas allegadas que al humedad existente en la casa de las demandantes Rincón y Londoño contribuyeron también a la caída del muro medianero; en primer lugar da cuenta que en la alcoba de Daniela Londoño se encontraba una columna, que los tres ingenieros que intervinieron la han denominada “falsa” y adjunta a ésta se encontraba un bajante en PVC, que recogía las aguas negras y lluvias que se generaban en el tercer nivel, que conectado a un atanor antiguo y no de manera adecuada permitió el escape de agua, que llevó a la saturación del terreno, tal y como lo dijeron los ingenieros en sus versiones y el mismo perito designado por el juzgado generando un mayor peso que por efecto de la acción de gravedad al removerse el talud de tierra hiciera que se presentara el volcamiento junto con la pared medianera adherida a esa columna, lo que constituye un indicio vehemente de que la humedad si procedía de la propiedad de la parte demandante, nótese como en el sitio de la demanda, en que se abrió la brecha era en la columna mencionada, carecía de una adecuada conexión de aguas, las que pudieron filtrarse por la tubería empate al atanor, y causar la humedad.

“Los testigos Renè Fernando Posada Lastre imputan la caída de la columna y pared, a la humedad proveniente de la casa de la parte actora; Jaime Alonso Bustamante Pavón vecino por muchos años le atribuye el desplazamiento a los refuerzos que se hicieron a la fundación, “porque desde que se construyó fueron muy superficiales, y por otra parte, en esos años en el tercer piso de la familia Londoño hay un patio que durante mucho tiempo estuvo inundado y bajando humedad por toda la mitad del muro, y caía por toda la pared céntrica del muro del lado dela familia Londoño y esto lo sé porque yo subí con Fernando un hijo de Aníbal Londoño, tercer piso y me mostro el daño que se estaba causando en el patio y la humedad que tenía hacía el lote”.

“Los ingenieros Luz Edilma Cardona patóloga al controvertir su experticia manifestó “En ese momento cuando se cayó el muro medianero se encontró aguas pendientes, incluso había una columna que estaba suelta, aledaño a esta columna había un bajante que iba conectado a un atanor viejo y habían aguas perdidas, posiblemente por

el movimiento de tierra, como el agua busca salida, hubo ocasionado la caída del muro, se encontraron aguas mal encausadas y ausencia de fundaciones en la columna adyacente en el desplome del muro, por lo que la mampostería no presentó ningún elemento que le ayudara a no desplazarse”.

“Oscar Darío Moreno Borja en su declaración nos manifestó -sic- que “una vez se presentó el evento fue contratado por la demandada para hacer el estudio de una reforma estructurales de la licencia de construcción del edificio y determinar cuál podría ser el trámite para ese problema del deslizamiento de tierra que se había presentado en la casa vecina, y que después de haber hecho un análisis del resultado del derrumben, de cómo quedó el corte de ese movimiento de tierra verificamos que dentro de esa masa de tierra había una tubería y que estaba emanando agua, por ello y por mi experiencia mi conclusión es que la causa de ese alud fue esa agua, por ello va saturando el terreno y lo va llevando –sic- de mucho peso, con el peso y la acción de la gravedad empuja el alud, por lo que vi después de haberse generado el evento, fue unas aguas, de una tubería bajante conectado a un atanor, sumado a esto, está la manifestación de todos los ingenieros que lo plasmado en los planos estructurales, presentados por los demandantes para la construcción de piso 2º y 3º para el momento de irse a conformar y realizar el régimen de propiedad horizontal, se ejecutó, no se hizo uso de hierro, por lo que hubo incumplimiento en ejecución en obra de la propuesta estructural, ya que ésta se debía de hacer de acuerdo a los planos aprobados bajo licencia No. 2648 de 1980 de la Curaduría Urbana de Bello, de conformidad con las versiones de los testigos ingenieros ya anotadas la causa de la ruina de la pared medianera, lo fue la actividad de la demanda al realizar el proceso de excavación para levantar el edificio Estocolmo, pues para el efecto como lo indicaron los ingenieros debió hacerse excavación a más de un metro de profundidad y cerca de la pared sin haber tenido la precaución del caso, dado que se trataba de la propiedad colindante de una construcción vetusta, sin refuerzos en las fundaciones, que puedo haber previsto entre otras técnicas las de cuñar el muro y al mismo tiempo la humedad que existía en la propiedad de la parte actora, y que provenía de fuga de agua del bajante PVC, al ser conectado a una tubería de atanor – muy antigua y que tenía cabalmente el muro en columna falsa de la alcoba y otro que separaban y debilitaban el muro que se fue al suelo; no obstante se considera que fue mayor la imprudencia de la parte demandada al hacer una excavación que junto con la humedad dio al traste con la pared medianera la que dividía las propiedades situadas en el barrio Santa del municipio de Bello en la

carrera 43 con la calle 56 de propiedad de.... por lo cual se le condenara a indemnizar el 70% de los perjuicios que fueron determinados en el dictamen pericial...” (Minutos 2:05:10 a 2:40:26)

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la providencia fue recurrida por el apoderado de la parte demandada, dirigiendo los reproches solo frente a la demanda principal, ya que nada dijo por la improsperidad de la demanda de reconvención expresando en la audiencia que:

(i) Que el despacho no valoró adecuadamente las pruebas documentales y testimoniales aportadas, toda vez que las aportadas por la parte demandada contaban con la demostración apropiada del hecho que realmente ocasionó el deslizamiento, y no como sin que se presente la compensación de culpas.

(ii) Que todas las pruebas demostraron, incluso la del perito, que la vivienda afectada no cumplía con la norma de construcción, ya que se probó que se hicieron intervenciones que tampoco la respetaron.

(iii) Se descalificaron los argumentos de la Oficina del Riesgo y el informe patológico y el de Bomberos que determinaron de manera clara que la vivienda era rehabilitable de manera inmediata.

(iv) La parte demandada –sic- no presentó ni una sola prueba del nexo causal, no demostró la causa del daño, por el contrario, se demostró que de todas formas el daño se hubiera presentado.

(v) El Despacho pasó por alto que la vivienda solo tenía afectación en una parte del primer piso; absolutamente ningún problema tenía el local comercial, como tampoco el segundo y tercer piso. Sin embargo, los demandantes y el perito nombrado por el juzgado hicieron presupuesto de reparación como si se tratara de reconstruir la totalidad del edificio, máxime que se están cobrando arrendamientos por bienes que se podían ocupar perfectamente.

En esta instancia el recurrente dio cumplimiento a lo previsto en el entonces Decreto 806 de 2020, artículo 14, sustentación que se compendia así:

(i) Si bien la construcción es una actividad peligrosa y denota una presunción de culpa, pues se espera que el constructor adopte todas las medidas técnicas tendientes a evitar daños a la infraestructura cercana, está demostrado que se realizaron todas las actividades tendientes a evitar esos daños, que se hizo recinte como era necesario hacerlo, pero el Juzgado no tuvo en cuenta que el mismo ingeniero que hizo el estudio de suelos fue citado a testificar dejó muy claro que él solo hace recomendaciones desde lo que ve en el estudio, que no hay norma que estipule cuál es el recinte que se debe utilizar, que el modelo a utilizar depende de cada constructor según lo que encuentre cuando llegue al lugar específico después de la excavación, no antes, y esto no se tuvo en cuenta, pues el juez de conocimiento argumentó que hubo mala praxis constructiva, cuando nunca quedó demostrado que la hubiera; tanto así que tres de los cuatro ingenieros consultados aseguran que el recinte no tiene nada que ver con lo ocurrido.

Que la presunción de culpa que establece el artículo 2356 del C. Civil, por actividad riesgosa quedó completamente desvirtuada en el entendido de que, como se argumentará más adelante, la casa colindante sufrió un desprendimiento de muro en el primer piso, producto de la fuerte humedad que sufría en su terreno, por tuberías mal colocadas, tanto así que todos los ingenieros coincidieron que la casa no cumplía ninguna norma sismorresistente, que tenía columnas falsas, sin hierro de refuerzo y sin zapatas, y que existía la humedad en el punto específico de desprendimiento.

(ii) En el proceso quedó probado que los demandantes abandonaron de inmediato la vivienda, pero el juzgado no tuvo en cuenta que el informe de gestión del riesgo advirtió que el muro era completamente rehabilitable y propusieron a las demandadas que pagarían 3 meses de arrendamiento, mientras rehabilitaban el muro, recibieron el dinero, pero no aceptaron la rehabilitación del muro y solicitaron casi 300 millones de pesos a modo de reparación e indemnización.

(iii) El perito designado por el Despacho se limitó a decir que tenía mucha experiencia, concluyó que la casa no cumplía con las normas constructivas, pero que eso no era importante frente a lo ocurrido, que fue el recinte, contrario a lo concluido por los tres ingenieros contradiciendo a los otros 3 ingenieros que declararon en el proceso.

En la audiencia aceptó que había humedad en el sitio, y no supo explicar por qué si en todo el perímetro de la construcción se hizo el mismo recinte, sólo hubo deslizamiento en el sitio donde existía la humedad, insistiendo que se debió al recinte, pero sin dar los fundamentos para esa conclusión.

(iv) El informe del Cuerpo de Bomberos no determina responsabilidades, solo expresa como posible causa que la construcción y la humedad en la propiedad de las actoras, mórese que utilizan en el documento las palabras “al parecer”

(v) El Informe de la Oficina de Riesgos, numeral 2, no determina las causas del desprendimiento, dice que la edificación de las actoras, de acuerdo con lo observado, son superficiales, en concreto ciclópeo con desarrollo lineal (no se observa hierro de refuerzo), es decir, como lo dijeron los testigos, el muro, ni la casa cumplen con la normativa de la ley 400 de 1997 y recordando que quedó probado en el proceso que en el año 1999, presentaron proyecto de reforma a la casa, pero incumplieron con lo que les fue probado

En el numeral 3 del mismo documento se afirma que la edificación afectada es antigua, se compone de tres niveles construidos en mampostería de ladrillo y algunas columnas en concreto que no forman un sistema estructurado, el piso afectado corresponde directamente al primer nivel y no a que la afectación es en todos los tres pisos como lo quiere hacer ver los demandantes. En el numeral 6, claramente estipulan que las demás viviendas y el local comercial no tienen ninguna afectación y en el numeral 7 de manera clara expresan que “no se observan otras circunstancias de daño estructural que indiquen inminencia de colapsamiento de la estructura en pie”.

De igual manera, en folio 23 de la contestación de la demanda, se anexa como prueba un segundo pronunciamiento por parte de Gestión del Riesgo, con fecha de 25 de junio de 2019, que establece que, primero la obra cuenta con licencia de construcción aprobada. Segundo, a obra estaba avanzando de acuerdo con el plan estructural aprobado, que su ejecución no presenta circunstancias de riesgo para los predios colindantes. Tercero, que la zona puntual del primer piso donde ocurrió el desprendimiento aún se encuentra apuntalada, demostrando así el ánimo de mis clientes de resolver la situación para evitar mayores desprendimientos, Y en numeral 5 se hace énfasis en que en el punto crítico no se ha realizado intervención con obras de

protección y/o de reparación debido a inconvenientes por litigio entre vecinos, lo que certifica lo que hemos estado probando durante todo el proceso.

(vi) Frente a la prueba testimonial se refirió en los siguientes términos:

a) En cuanto al testimonio de Edilma Cardona, ingeniera patóloga, refrendó que encontró grietas que venían de años anteriores, que en el punto de desprendimiento encontró aguas perdidas, e incluso una columna que estaba suelta y aledaño a esta columna había un bajante que iba conectado a un atanor viejo y había aguas perdidas en contrapendiente y como el agua busca salida, ocasionó la caída del muro, sus conclusiones fueron que se debía repotenciar el muro de primer piso, única afectación.

Que en documentación encontrada en la oficina de Planeación se advertía necesidad de repotenciación de la construcción, pero en ningún momento lo realizaron, ni acataron el sistema de estructura aprobado en la licencia. Posteriormente, encontraron otras licencias aprobadas para ampliación y realizar reforma al reglamento de propiedad horizontal en el año 1993, 1999 y 2012, incluyendo sistema de construcción ajustado a la norma vigente, pero no fue acatada por las actoras. Lo que elimina la posibilidad de culpa compartida.

b) Leonardo de Jesús Tirado, realizó el estudio de suelos dijo que en el estudio de suelos generalmente se hacen unas recomendaciones y en el caso lo fue el de hacer unos recintes, pero que ello se debe tener en cuenta al momento de construir, tomando todas las medidas del caso, haciendo un adecuado recinte de acuerdo con el conocimiento que tenga, es decir, que la recomendación es una y la aplicación es otra dependiendo lo que se encuentre en la excavación, la recomendación no es una obligación y mucho menos legal. También manifestó, que esta obra por ser menor a 2000 m², no requería de ingeniero, algo que alegaban los demandantes y allí quedó demostrado que tampoco era una obligación legal.

c) El ingeniero Oscar Moreno, determinó que, fue llamado por el demandado para hacer las reformas estructurales necesarias para que no avanzara la situación presentada, encontrando que dentro de la masa de tierra desprendida había una tubería de agua que estaba emanando agua y por su experiencia, la causa de ese alud fue el agua mal recogida porque ello va saturando el terreno, lo va llenando de mucho peso y con el peso y la acción de gravedad, empuja el alud.

Aseveró que se hizo muro estructural y muro de contención para que con el peso de esas aguas no volviera a pasar el mismo suceso, medidas que no fueron aceptadas por los accionantes, pero que el mismo perito del proceso, admitió que eran los muros más recomendables para la situación, esta negación por parte de los accionantes retrasó aún más las actividades. También estableció que era tanta el agua que botaba el bajante o tubo encontrado en el deslizamiento que tuvieron que canalizarla para poder realizar las obras pertinentes.

También corroboró lo informado por la patóloga que, al estudiar los planos aprobados de la vivienda afectada, no concordaban con la realidad, pues no tenía un sistema estructural sismorresistente, es decir, plantearon unos planos que fueran susceptibles de aprobación, pero no los ejecutaron de esa manera, demostrando así el engaño y su responsabilidad frente a los hechos.

d) Con relación a la prueba pericial decretada por el juzgado, se destaca: que Reconoce que las accionantes no acataron las disposiciones de curaduría y planeación, también encontró que había unos muros sueltos muy largos y con riesgo de colapso. Pero dice que, al intervenir la fundación, y quedó claro que no se intervino la fundación del predio colindante. Primer error grave y que el juzgado no asumió en debida forma.

Habla de que se hizo un recinto mal hecho, cuando se le preguntó que cual es el argumento para determinar que estaba mal hecho si él no lo conoció, aseguró que llevaba muchos años en la profesión y que para él estaba mal hecho, ese fue su argumento, no hizo una síntesis de metodología, de por qué ese recinto no aplicaba y otros si, absolutamente ningún argumento de fondo, solo era lo que él creía por su supuesta experiencia, por lo que se le preguntó porque los otros ingenieros no pensaban lo mismo y que ellos decían que el recinto no tuvo nada que ver con la situación presentada y dijo que cada uno cree lo que piensa.

El informe pericial es contradictorio, a folio 12 determina que el recinto no era necesario toda vez que podrían existir otras fórmulas, pero más adelante dice que el evento fue causado por el supuesto mal uso del recinto. De igual manera corroboró, lo que dijeron los demás ingenieros, que existía una masa de agua en el lugar, pero él fue el

único que no atribuyó a la humedad el desprendimiento, se limitó a decir que fue por una supuesta mala praxis con el recinte.

III. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Le endilga la parte demandante al proyecto inmobiliario de propiedad de la sociedad Inmobiliaria El Cóndor S.A.S., los perjuicios ocasionados a su propiedad en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, por su falta de cuidado y experticia, al hacer una excavación contigua a sus predios, que generó que parte del muro colindante del primer piso se desplomara y la edificación sufriera afectaciones que impidieron que pudieran seguir habitándolo y usufructuándolo, es decir, encuentra su principal fundamento en el artículo 2341 del Código Civil, que

impone a quien ha cometido delito o culpa infiriendo daño a otro el deber de indemnizarlo.

3. La impugnación se centra en un aspecto esencial de la responsabilidad reclamada, la ausencia de prueba del nexo causal a tal punto que la parte recurrente sostiene que se demostró que la casa colindante sufrió un desprendimiento de muro en el primer piso producto de la fuerte humedad en el punto específico de desprendimiento, ocasionada por tuberías mal colocadas que socavaron los cimientos de la edificación.

Frete a este aspecto conviene recordar que en la sentencia SC2905-2021 de 29 de julio de 2021 Exp. 11001-31-03-032-2015-00230-01, la Corte precisó que:

“...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 ibídem, como doctrinaria y jurisprudencialmente ha sido calificada la construcción de inmuebles (CSJ SC 153 de 27 abr. 1990). Esto en tanto que, como en anterior oportunidad lo precisó la Corte, *«[t]al responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes¹⁷.»* (CSJ SC512 de 2018, rad. 2005-00156).

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

¹⁷ Cfr. CSJ, SC, 27 ab. 1972, G.J. CXLII, p. 166.

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. Es desacertado, entonces, enfocar la defensa alegando la ausencia de culpa de los enjuiciados, toda vez que estos sólo pueden exonerarse de responsabilidad rompiendo la causalidad.

.....

Respecto al nexo causal, conviene iterar que el vínculo causal es una condición necesaria para la configuración de la responsabilidad¹⁸, el cual sólo puede ser develado a partir de las reglas de la vida, el sentido común y la lógica de lo razonable, pues estos criterios permiten particularizar, de los antecedentes y condiciones que confluyen a la producción de un resultado, cuál de ellos tiene la categoría de causa¹⁹.

Para tal fin, «*debe realizarse una prognosis que dé cuenta de los varios antecedentes que hipotéticamente son causas, de modo que con la aplicación de las reglas de la experiencia y del sentido de razonabilidad a que se aludió, se excluyan aquellos antecedentes que solo coadyuvan al resultado pero que no son idóneos per se para producirlos, y se detecte aquél o aquellos que tienen esa aptitud*» (SC, 15 en. 2008, rad. 2000-673-00-01; en el mismo sentido SC, 6 sep. 2011, rad. 2002-00445-01).

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.

Juan Manuel Prevof explica este doble análisis así:

¹⁸ 2 CSJ, SC7824, 15 jun. 2016, rad. 2006-00272-02; AC2184, 15 ab. 2016, rad. 2010- 00304-01; AC1436, 2 dic. 2015, rad. 2012-00323-01; SC13594, 6 oct. 2015, rad. 2005-00105-01; SC10808, 13 ag. 2015, rad. 2006-00320-01; SC17399, 19 dic. 2014, rad. 2002-00188-01; SC12449, 15 sep. 2014, rad. 2006-00052-01; entre otras.

¹⁹ CSJ, SC, 26 sep. 2002, rad. 6878; reiterada SC, 13 jun. 2014, rad. 2007-00103-01.

[S]e torna imprescindible dividir el juicio de constatación causal en dos fases, secuencias o estadios:

1) primera fase (*questio facti*): la fijación del nexo causal en su primera secuencia tiene carácter indefectiblemente fáctico, es libre de valoraciones jurídicas y, por lo general, se realiza según el criterio de la *conditio sine qua non*.

2) segunda fase (*questio iuris*): una vez explicada la causa del daño en sentido material o científico es menester realizar un juicio de orden jurídico-valorativo, a los efectos de establecer si el resultado dañoso causalmente imbricado a la conducta del demandado, puede o no serle objetivamente imputado²⁰.

Tal orientación quedó consagrada en la sentencia de 24 de agosto de 2016 de esta Sala, al transcribir el pensamiento de Goldemberg:

No debe perderse de vista el dato esencial de que, aun cuando el hecho causa y el hecho resultado pertenecen al mundo de la realidad natural, el proceso causal va a ser en definitiva estimado de consuno con una norma positiva dotada de un juicio de valor, que servirá de parámetro para mensurar jurídicamente ese encadenamiento de sucesos. Para la debida comprensión del problema, ambos niveles no deben confundirse. De este modo, las consecuencias de un hecho no serán las mismas desde el punto de vista empírico que con relación al área de la juridicidad. En el iter del suceder causal el plexo jurídico sólo toma en cuenta aquellos efectos que conceptúa relevantes en cuanto pueden ser objeto de atribución normativa, de conformidad con las pautas predeterminadas legalmente, desinteresándose de los demás eslabones de la cadena de hechos que no por ello dejan de tener, en el plexo ontológico, la calidad de 'consecuencias' [Goldemberg, La relación de causalidad en la responsabilidad civil, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2011, p. 8] (SC13925, rad. 2005-00174-01).

Este doble análisis es viable no sólo frente a las acciones, también respecto a las omisiones, pues la falta de una conducta, cuando era exigible, evidencia un estado de cosas que se mantiene inalterado y que deviene en perjudicial para la víctima. Total que el nexo causal, desde hace muchos años, abandonó la noción naturalística²¹, que propugnaba por una relación físico-corporal, para centrarse en ponderaciones basadas en la idoneidad o adecuación del resultado frente a la conducta que se echa de menos.

Por ello, es necesario que el aspecto fáctico sea probado a través de cualquiera de los medios reconocidos en la codificación procesal..."

²⁰ Juan Manuel Prevof, El problema de la relación de causalidad en el derecho de la responsabilidad civil. En Revista Chilena de Derecho Privado

²¹ 5 CSJ, SC de 26 sept. 2002, rad. 6878; 15 ene. 2008, rad. 2000-67300-01; y 14 dic. 2012, rad. 2002-00188-01"

4. Como lo recordó la Corte en sentencia STC2066 de 2021, Rdo. 05001-22-03-000-2020-00402-01 el nuevo código del rito civil, las partes acuden a confirmar, no a averiguar, sus afirmaciones, y por ello el derecho a aprobar se desarrolla conforme a los parámetros que relejan los principios de libertad y apreciación probatoria. Eso quiere decir que cualquiera de ellos medios de convicción que se mencionan en el artículo 165 de dicho estatuto sirve para ese fin, pero especialmente que allegado por la parte el elemento suasorio, debe ser analizado por el juzgador de manera crítica, razonada, individual y conjunta.

Sin embargo, en este caso, las afirmaciones de la demanda en torno a los hechos fundantes de la responsabilidad, pero en especial del nexo causal necesario para las pretensiones indemnizatorias de las actoras, no estuvo acompañado del dictamen pericial, es decir, olvidaron que

“...es notorio que el tratamiento de la aportación, decreto, práctica y valoración de trabajo pericial regulado en el Código General del Proceso cambió frente a su antecesor (Decreto 1400 de 1970), pues en el derogado Código de Procedimiento Civil se había adoptado el dictamen judicial, en el que las partes lo solicitaban en el escrito de demanda o contestación y el juez lo decretaba para seleccionar de la lista de auxiliares de la justicia la persona que debía rendirlo, luego de lo cual, sucedía la contradicción mediante aclaración, complementación u objeción, para finalmente ser valorado en la sentencia, si era el caso.

Nada de eso sucede en los tiempos que corren. A voces del artículo 227 de la Ley 1564 de 2012 la parte que pretenda valerse de una experticia deberá aportarla en la respectiva oportunidad. Esto es, el actor en su demanda (art. 82) o en el término para solicitar las adicionales (art. 370), y el convocado con su contestación (art. 96); o, cualquiera de ellos, dentro del plazo especial del artículo 227”.

...

“Ya en punto de la contradicción, el litigante contra el cual se aduzca podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia de instrucción y juzgamiento, aportar otro o realizar ambas actuaciones, con sujeción a las reglas estipuladas en el canon 228” (Ib.).

5. Cada parte acude al juez con su propia versión de los hechos, ha dicho la Corte, y en este caso, las actoras en su intención de acercarse a su verdad, en el en el acápite de pruebas del libelo introductorio relacionaron las que pretendían hacer valer, pero nunca manifestaron la de recurrir a este medio de prueba como se hacía bajo la legislación derogada, el juez oficiosamente decreto inspección judicial con intervención de perito, diligencia realizada el día 5 de noviembre del año anterior, en la que los apoderados de las partes formularon oralmente el cuestionario al auxiliar (archivo 022) quien presentó entonces el documento que aparece en el archivo 0026.

El instrumento, según la sentencia de tutela previamente citada, debe ser allegado, aunque tenga deficiencias formales, puesto que es en la fase de valoración en que se tiene en cuenta que

“dicha probanza deberá contener unas exigencias mínimas que deben dar cuenta de tres elementos: *los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elaboró*. Así lo señala el artículo 226 del compendio, cuando en lo pertinente indica...:

Por manera que, escuchados los alegatos finales de las partes, cuando hay lugar a ello que corresponde al juez, apreciar el dictamen en la sentencia,

“...labor que emprenderá de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso (art. 232).

Es este el momento, entonces, en el que se deberá examinar con rigor el trabajo pericial en todas sus dimensiones a efectos de asignarle fuerza demostrativa. Dicho de otra manera, es aquí que se escudriña la imparcialidad e idoneidad del experto, así como la fundamentación de la investigación y sus conclusiones. No antes.

De modo que el análisis acerca del cumplimiento o no de los requisitos enlistados en el citado precepto 226 corresponde a una actividad propia del momento en que se dirime la controversia, razón por la cual la ausencia de los mismos no da lugar al rechazo automático de dicho medio de convicción. Esto es, a que se impida su ingreso al proceso, puesto que los únicos motivos que llevan a esa determinación son los referidos en el artículo 168 *ídem*, huelga reiterar, respecto de «*las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles*». Y no existe disposición especial en materia de experticia que autorice excluir la prueba por esa razón.” -negritas intencionales -

6. Los anteriores apartes jurisprudenciales de cara al documento que allegó el auxiliar ponen de presente que no se cumplieron los siguientes requisitos enlistado en canon 226, es decir, no manifestó bajo juramento que *El perito deberá manifestar bajo juramento que se entendía prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional*, ni allegó los documentos idóneos que lo habilitaban para para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. Tampoco la lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere; o la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. O si había sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por los apoderados de las partes el mismo apoderado de la parte,

indicando el objeto del dictamen. Omitió igualmente, decir si se encontraba incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. No declaró si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

7. Luego, haber fincando la sentencia y en especial la existencia de nexo causal y reducción de la indemnización en aplicación del artículo 2356 del C. Civil en el llamado “experticio”, constituye un yerro probatorio, cuyas consecuencia, exige examinar, no a manera de excepción, sino como presupuesto necesario de las pretensiones si con los medios de pruebas allegados con la demanda, o con los recogidos en el proceso se supera la irregularidad advertida, y al efecto se recuerda que en el hecho noveno de la demanda las actores afirmaron en el hecho:

*NOVENO: Después de analizar los daños causados en la propiedad de mis poderdantes, se pudo conceptualizar que dichos daños fueron causados por el desconocimiento y la irresponsabilidad constructiva que tiene el señor **RENE FERNANDO LASTRE**, porque en el momento que éste según su experiencia y experticia le debieron haber indicado y señalado que al paso que se iba haciendo la excavación de tierras en los laterales colindantes al lote en construcción debería ir resintando las paredes o taludes colindantes. El inadecuado proceder constructivo de los constructores. **INMOBILIARIA EL CONDOR S.A.S.** y el señor **RENE FERNANDO LASTRE**, da lugar al desplome de la propiedad.*

Con la desestabilización de la capacidad pórtate del terreno de mis clientes, se generó un desplome en la estructura, situación que se evidencia en el registro fotográfico, en el cual se observa el desplomo de la losa del segundo piso, al igual que el desprendimiento de paredes circulares (fachada, muro lateral y muro trasero del bien inmueble), como también se presenta las dilaciones en el revoque y estuco de toda la propiedad horizontal, esto con razón al levantamiento y fracturación de las losas, tanto del primer piso, como del segundo, esto se produce debido a que en el momento de comenzar la excavación le

quitan a las columnas la carga puntual y la carga axial, ambas cargas estructurales, estas pierden firmeza en el terreno y por esta razón se provoca el colapso estructural, el cual genera y ocasiona dicho siniestro.

En cuanto a los medios probatorios, allegados se destacan el informe del Cuerpo de Bomberos, el estudio de suelos, copia de la licencia de construcción y de la carpeta, de lo que se extrae lo siguiente

(i) Informe de Bomberos Bello, del 7 de marzo de 2019 enviado a Viviana Londoño Suarez, sobre el incidente No. 36095, que dice:

“DESCRIPCIÓN DEL INCIDENTE: En la calle 43 No. 57-8 Barrio Santa Ana del municipio de Bello, reporta la comunidad sobre la caída de un muro y posible colapso estructural de 3 vivienda.

“HALLAGOS -sic- DETECTADOS: Al llegar al sitio se encuentra un muro medianero el cual está desprendiendo –sic-, también se evidencia que el piso de una de las viviendas afectadas se está hundiendo y adicional hay fisuras en los muros interiores de las otras viviendas. Esto al parecer por unas excavaciones, la falta de un recinte y las condiciones de humedad que se presentan en una obra de construcción vecina”.

(ii) Informe de la Oficina de Gestión del Riesgo de Bello del 7 de marzo de 2019, luego de haber realizado visita técnica al sitio de la obra, encontró lo siguiente:

“1. Se está realizando una obra de construcción en etapa de excavación de sótano y construcción de contención de terreno en perímetro. El nivel de piso de la construcción está por debajo del nivel del piso de las edificaciones colindantes.

“2. En febrero 27 de 2019, en la medianería del costado derecho, se presentó un desprendimiento puntual del terreno que soporta las cimentaciones del muro lo que desconfinó la estructura y provocó el colapso parcial del muro medianero levantado en mampostería de ladrillo. No se determinaron las causas del desprendimiento. Las

cimentaciones del muro afectado, de acuerdo a lo observado, son superficiales, en concreto ciclópeo con desarrollo lineal (no se observa hierro de refuerzo).

“3. La edificación afectada es antigua; se compone de tres niveles contruidos en mampostería de ladrillo y algunas columnas en concreto que no forman un sistema estructurado. El piso afectado directamente corresponde al primer nivel. En esta edificación se observó que la losa de entrepiso no presenta fisuramiento por la pérdida de apoyo. El muro medianero en sitios cercanos a la afectación presenta fisuras horizontales en parte superior que indican asentamiento leve de la mampostería. La edificación se evacuó por prevención. La habitabilidad de la edificación debe convenirse entre las partes involucradas.

“4. En la inspección se observa que las cimentaciones expuestas están soportadas por puntales y estructuras metálicas para prevenir más desprendimientos de suelo.

“5. Se inspeccionó, además, por solicitud del ocupante, un local en primer nivel cuyo muro posterior colinda con la obra. La mampostería medianera del local que da hacia la excavación se observa sin fisuras o daños que indiquen asentamiento anormal. Por esta consideración, por el apuntalamiento realizado, y por el uso que se brinda, el local puede ser ocupado si así lo acuerdan las partes particulares. En todo caso no debe abandonarse el monitoreo por parte del constructor en la zona afectada hasta que se garantice la estabilidad. No se inspeccionó el tercer nivel. Las otras viviendas colindantes no están afectadas.

“7. No se observan otras circunstancias de daño estructural que indiquen inminencia de colapsamiento de la estructura en pie. (Archivo 4, fls. 20 y 21)

(iv) El 25 de junio de 2019, la misma entidad hizo las siguientes observaciones:

“1. La obra tiene licencia de construcción con resolución C1L-383 del 28 de mayo de 2019, licencia de modificación de licencias vigentes.

“2. La obra está en etapa de construcción de la estructura de soporte y avanza de acuerdo al plan estructural aprobado (a la fecha está fundida la primera losa). La ejecución de la obra no presenta circunstancias de riesgo para predios colindantes (se hace verificación

de la obra existente con los planos aprobados ya que la correspondencia es importante para prevenir que se presenten otro tipo de riesgos).

“3. La zona puntual del primer piso donde ocurrió el desprendimiento aún continúa apuntalada preventivamente con elementos metálicos.

“4. Por lo observado, en la edificación colindante no se presentan constancias de riesgo inminente de colapsamiento del muro medianero cercano al punto crítico; tampoco se observan circunstancias de riesgos inminente para la losa sobre primer piso o elementos estructurales al punto crítico.

“5. En el punto crítico no se ha hecho intervención con obras de protección y/o de reparación debido a inconvenientes por litigio entre vecinos (según información del solicitante). Esta situación puede generar otras anomalías en la estructura del muro medianero por falta de confinamiento oportuno tanto en el cuerpo del muro como en la cimentación y subsuelo (avance del desprendimiento del suelo de soporte lo que aumentaría el área afectada).

“Sin embargo, por lo observado, la reparación del daño en el muro medianero y en la cimentación no reviste complejidad técnica y, realizando las obras convencionales, la edificación en primer nivel puede rehabilitarse.

“Por lo anotado, la edificación afectada por el daño puntual en el primer nivel no presenta circunstancias técnicas alrededor de dicho punto que configuren muy alto riesgo para la estructura general de soporte (se observa estabilidad). Esto a que debido a que el tratamiento brindado a la avería y al apuntalamiento adecuado en el punto crítico han sido pertinentes.

“Cabe anotar que estos apuntalamientos en la zona critica son provisionales y no reemplazan las condiciones estructurales que brindan los materiales convencionales con los cuales puede realizarse la reparación técnica.

Recomendaciones

“1. Realizar de inmediato las obras técnicas de reparación del daño del muro medianero afectado ya que pueden generarse otros daños adicionales al muro por falta de confinamiento estructural adecuado lo que aumentaría el costo de intervención. Las obras deben estar orientadas por un profesional idóneo.

“2. Reparar el daño en primer nivel orientado las obras a la rehabilitación del uso de edificación como habitación.



(v) Del estudio de suelos realizado como paso previo a la construcción del edificio, la parte actora resaltó que allí se indicaba que *“En caso de ser necesario, los muros aledaños a la construcción deberán ser recintados por longitudes no mayores a 1.50 metros y a profundidades donde se considere necesario y se garantice la estabilidad de la estructura vecina”*

8. Las piezas probatorias anteriores no acreditan la existencia del nexo causal entre la actividad constructiva de la sociedad accionada y el colapso que sufrió la edificación de las actoras el 7 de marzo de 2019.

8.1. Por el contrario, El Cóndor S.A.S. contrató estudio para determinar las posibles causas realizado por Luz Edilma Cardona C., ingeniera y patóloga, quien en el acápite 5. Conclusiones y Recomendaciones expresó:

“Tras un detenido análisis de la edificación en estudio, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

“Según lo evidenciado en las diferentes visitas de supervisión, la vivienda en mención su sistema estructural y de cargas verticales es el de muros de mampostería simple, en este orden de ideas dicha mampostería no presenta ningún tipo de confinamiento o elemento que permita la disipación de cargas sísmicas y que ayude a que las fallas locales y desplazamientos sean mínimas, por este motivo y ante el desconfinamiento del terreno adyacente por la construcción del edificio Estocolmo, y sumado a las condiciones existentes del paciente se encontraron aguas mal encausadas y ausencia de fundación en la columna adyacente en el desplome del muro, por lo cual que la mampostería no presento ningún elemento que le ayudara a no desplazarse.

“Cuando existe un muro en medianería, con material susceptible a daños como es el caso del muro en ladrillo, con fundaciones artesanales, y que al realizar la excavaciones, se puede ver afectado su comportamiento estructural, por lo cual debe realizarse un proceso de recuperación del elemento afectado y reforzamiento, de tal forma que no se le cambie las características de estabilidad que inicialmente existían, para lograr restablecer la integridad estructural que tenía la vivienda antes de ser intervenida.

“Partes del muro que quedaron después del colapso, se fragmentaron por el área de la pega, lo que evidencia una pérdida de cohesión y envejecimiento del mortero.

“Es importante anotar que el muro medianero antes de colapsar, según lo investigado, sufrió grietas en la zona Norte cerca de la fachada por la calle 56B, siendo esto un síntoma de agotamiento que lo llevó a la rotura.

“Se evidenció en la columna (falsa) iba adjunto a ella un bajante en PVC a conectar a una tubería (Atanor en concreto) con una contrapendiente.

“El riesgo de desprendimiento se reduciría si existiese un adecuado manejo de aguas y permanente actualización normativa de construcción.

“Hasta donde se pudo observar a simple vista, no hay asentamiento en los pisos, ni en los muros internos de la vivienda en estudio, el primer nivel, que den señales de desestabilización del terreno o fatiga de la cimentación que la soporta, exceptuando en el sector del comedor en donde ocurrió el evento del desplome del muro medianero que conllevó al desconfinamiento del terreno.

“De acuerdo con los hallazgos encontrados e información suministrada, la edificación fue construida hace más de cincuenta años, cumpliendo con los materiales de la época.

“Hubo incumplimiento en ejecución en obra de la propuesta estructural, ya que esta se debía hacer de acuerdo a los planos aprobados bajo la licencia 2648/80 de la curaduría Urbana del municipio de Bello

“Finalmente, se aprueba el diseño de reforzamiento del ingeniero Oscar Moreno, para el muro medianero de la edificación en estudio cumpliendo lo estipulado en la NSR-10, cuya finalidad es restablecer y garantizar la estabilidad estructural que existía antes de ser afectada, y proceder a realizar las intervenciones estipuladas en el diseño del reforzamiento.

“Tanto el diseño, como la intervención de los diseños debe realizarse a mayor brevedad para evitar el colapso de la edificación, o mayor agrietamiento y mayor afectación. Para la realización de la intervención de reforzamiento, la vivienda del primer piso debe estar desocupada por seguridad de los habitantes y evitar un accidente”. (Subrayas fuera de texto)

Del informe técnico se puede concluir que la edificación de las demandantes *“no cumple con la norma NSR-10, por lo que su sistema estructural y de cargas verticales es el de muros de mampostería simple, por lo que dicha mampostería no presenta ningún tipo de confinamiento o elemento que permita la disipación de cargas sísmicas y que ayude a que las fallas locales y desplazamientos sean mínimas, por este motivo y ante el desconfinamiento del terreno adyacente por la construcción del edificio Estocolmo, y sumado a las condiciones existentes del paciente se encontraron aguas mal encausadas y ausencia de*

fundación en la columna adyacente en el desplome del muro, por lo cual que la mampostería no presento ningún elemento que le ayudara a no desplazarse”.

8.2. El Ingeniero Oscar Darío Moreno Borja quien rindió testimonio señaló:

“PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Cuál fue el motivo que llevó a que se presentara este evento. RESPONDE: Si señor, como yo le estaba comentando yo llegué cuando el evento ya había sucedido, nosotros revisamos el resultado del derrumbe, del alud, de cómo quedó el corte de ese movimiento de tierra y verificamos que ahí dentro de esa masa tierra había un movimiento de aguas, había una tubería que estaba emanando agua, entonces por mi experiencia, por lo que he revisado en otros proyectos, mi conclusión es que la causa de ese alud fue esa agua, porque esa agua, porque esa agua va saturando el terreno, lo va llenado como mucho peso, con el peso de la gravedad obviamente lo que hace es empujar y generar el alud...PREGUNTADO: Qué gestiones se hicieron para reparar el daño ocasionado. RESPONDE: Siempre estuvo al tanto que el señor Rene y la Constructora para que llegaran a una conciliación con las partes para terminar el suceso, desde la parte técnica siempre hubo buena voluntad de poder hacer los arreglos pertinentes, de poder hacer una reconstrucción, los arreglos estructurales, se hicieron unos rellenos y se rediseño el muro de contención, mucho más grueso, para poder contener lo que quedaba de la casa y no se repitiera el proceso a futuro...”

El recinto, es una lona que se coloca al talud para que no caiga tierra, pero no es una barrera dijo el testigo, e insistió que por más que se hubiese colocado de una u otra forma ante el agua que tenía el terreno era inevitable que se presentara el suceso” (Archivo 29, minuto 1:09:13 a 1:12:23).

8.3. René Fernando Posada, también testigo de la parte demandada, expuso:

“PREGUNTADO: Cuales fueron los daños ocasionados a la propiedad
CONTESTO: Si señor. Estábamos en proceso de excavación y
recintes, me llamaron y me dijeron que la casa se estaba cayendo, se
cayó el muro colindante, parte de la cocina..., la sala, en el segundo
piso unas fisuras y en el tercero otras fisuras muy leves, en aras de
seguir los lineamientos de la Oficina del Riesgo inmediatamente
procedimos a realzar la estabilización del terreno, procedimos a colocar
tacos, andamios multidireccionales, cerchas,... PREGUNTADO: A qué
cree usted que se debió el deslizamiento y la caída del muro que usted
menciona. CONTESTO: Se logró determinar en el estudio patológico
de la existencia de unas humedades, ellos haya desde hace varios
años, más o menos desde hace unos 12 o 15 años, tuvieron unos
problemas de humedades, hicieron un empalme de tubería de PVC,
para aguas lluvias y negras desde el tercer piso, en una sola tubería y
las empalmaron a un tubo de atañor, que es lo que se utilizaba
anteriormente, hicieron un empate y quedó con una contra pendiente,
entonces todas las aguas que venían de arriba, algunas de ellas se
iban devolviendo, generando una humedad, tenía unas vigas de 20x20,
no tenía un sistema estructural, otro punto es que el terreno de ellos es
de baja calidad, de escombros a todo eso le es atribuible el hecho
dañoso....PREGUNTADO: Cuál fue la propuesta que se le hizo a las
demandantes para arreglar la casa. CONTESTO: la propuesta fue
seguir con los lineamientos del Dapard, hacer un muro de contención,
hacer el relleno, el muro de la sala, la cocina y la alcoba, arreglar el
piso y las fisuras. Preguntado: Cual fue la contrapropuesta.
RESPONDE: Siempre hubo una negación a que se ejecutaran esos
trabajos, decían que ellos eran los que sabían, que había que darles
dinero, ellos presentaron una pretensión económica y siempre se
basaron en ella (Archivo 18, minuto 1:25:02 a 1:42:29)

Ambos testigos coinciden en que el alud se originó por las aguas
pérdidas que existían debajo de la casa de las demandantes, y
una vez se hizo la excavación buscaron salida y fue lo que
produjo el alud de tierra y que no fue el recinte como lo endilga la
parte actora.

9. En conclusión, la parte demandante no demostró la condición necesaria para la configuración de la responsabilidad, el nexo causal, pudieron existir hechos o actuaciones que probablemente tuvieron injerencia en la producción del daño, pero razonablemente y de acuerdo con el material probatorio no puede la Sala atribuir al actuar propio de los demandados la causa de los daños reclamados por las acción antes, lo que impone la revocatoria del fallo recurrido, para en su lugar negar las pretensiones de la demanda principal, con la consecuente condena en costas en ambas instancias a cargo de las actoras, recordando que lo resuelto frente a la a la improsperidad de la demanda de reconvención permanece incólume ante ausencia de apelación en este aspecto.

V. DECISIÓN

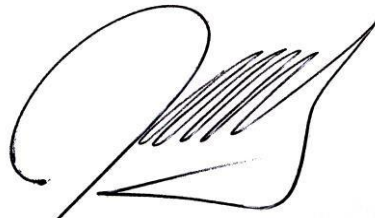
En mérito de lo expuesto el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia recurrida y en su lugar **NIEGA** las pretensiones de la demanda principal. Costas en ambas instancias a cargo de la parte actora.

Proyecto discutido y aprobado en sesión de sala 49 de la fecha

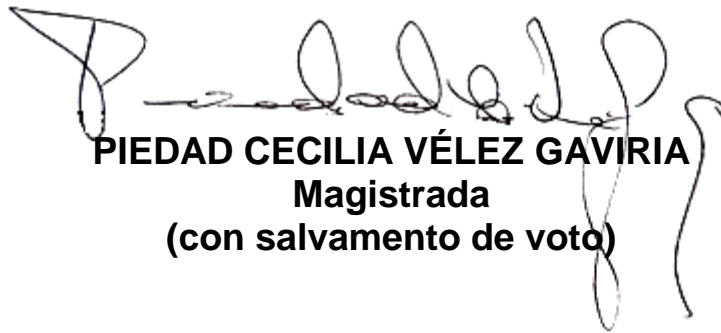
NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada
(con salvamento de voto)