



Proceso	Verbal
Demandantes	MANGALAM LAKSMI S.A.S, INGENIERIA CIVIL Y ASESORIAS TECNICAS S.A.S. y DIANA CAÑOLA AGUIRRE
Demandado	CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.
Radicado	05001 31 03 002 2018 00310 01
Procedencia	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Sentencia Nro. 13
Decisión	CONFIRMA
Tema	Responsabilidad civil extracontractual. Certificaciones contador público. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTC, organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información en el Concepto 1106 del 26 de diciembre de 2019, señaló: <i>“...No existe una definición en nuestro ordenamiento legal de las “certificaciones de ingresos”, pero podrían definirse como un documento suscrito por contador público u otra entidad que certifica los ingresos de una persona natural o jurídica y que tiene como objetivo servir de soporte ante un tercero al que se le asegura la verdad de un hecho, dicha certificación puede ser elaborada por una empresa o entidad a la que le consta dicha situación, pero cuando está es firmada por parte de un contador público se entenderá que “el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales” y deberá tenerse en cuenta que el contador es “depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos...”.</i> La sentencia del Consejo de Estado con No. de expediente 15255 nde septiembre 25 de 2008, expuso lo siguiente: <i>Si bien el artículo 777 del Estatuto Tributario señala que la certificación de</i>

	<p><i>los contadores o revisores fiscales es suficiente para presentar en las oficinas de la administración pruebas contables, la jurisprudencia ha precisado que para que estos certificados sean válidos como prueba contable deben llevar al convencimiento del hecho que se pretende probar, con sujeción a las normas que regulan el valor probatorio de la contabilidad; deben expresar si la contabilidad se lleva de acuerdo con las prescripciones legales; si los libros se encuentran registrados en la Cámara de Comercio; si las operaciones están respaldadas por comprobantes internos y externos, y si reflejan la situación financiera del ente económico.</i></p> <p><i>Como lo precisó la Sala, deben contener algún grado de detalle en cuanto a los libros, cuentas o asientos correspondientes a los hechos que pretenden demostrarse; no pueden versar sobre las simples afirmaciones acerca de las operaciones contables de que dichos funcionarios dan cuenta, pues “en su calidad de profesional de las ciencias contables y responsable de la contabilidad o de la revisión y análisis de las operaciones de un ente social, esto en capacidad de indicar los soportes, asientos y libros contables donde aparecen registrados las afirmaciones vertidas en sus certificaciones”.</i></p> <p>Los documentos allegados con la demanda sólo atinan señalar que tanto la persona moral como la física a la que aluden, obtuvieron “los siguientes movimientos contables” ingresos totales anuales; promedios mensuales; ingresos de abril y mayo de 2016; gastos de nómina abril y mayo de 2016 y gastos por pago de honorarios a profesionales colaboradores por el mismo período, en el caso de la segunda.</p> <p>Luego, palmario resulta que esas certificaciones no expresaron que la contabilidad se llevaba de acuerdo con las prescripciones legales; que los libros se encontraban registrados en la Cámara de Comercio; que las operaciones estaban respaldadas por comprobantes internos y externos, y que reflejaban la situación financiera de estos codemandante, por lo que no acreditan judicialmente lo que con ellos se</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

pretendió.

TRIBUNAL SUPERIOR

2022-081

SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Se decide por el Tribunal el recurso de apelación que Mangalam Laksmi S.A.S., Ingeniería Civil y Asesorías Técnicas S.A.S. y Diana Cañola Aguirre frente a la sentencia proferida el 15 de septiembre de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dentro del proceso verbal que promovieron en contra de Constructora Invernorte S.A.S. en Liquidación.

I. ANTECEDENTES

1. En el escrito que milita en el archivo 1, páginas 1 a 19, sus proponentes solicitaron que se declarara la responsabilidad civil extracontractual de Constructora Invernorte S.A.S. en Liquidación con ocasión de la construcción desarrollada en la transversal 32C # 74D- 13/27 de Medellín, de la afectación sufrida en el inmueble de propiedad de Mangalam Laksmi S.A.S que estimaron así:

(i) Para Mangalam Laksmi S.A.S, valor de la demolición de la vivienda, \$30.000.000,00; edificación de una nueva, \$ 178.898.759,00 y costos de mudanza \$3.000.000,00, (ii) Ingeniería Civil y Asesorías Técnicas S.A.S., por disminución de utilidades, \$28.889.950,00 y honorarios pagados a profesionales a su servicio, \$ 10.100.000,00 y (iii) a Diana Cañola Aguirre, como persona natural e ingeniera contratista \$ 56.460.767,00; honorarios cancelados a sus profesionales, \$ 45.927.910,00 y

cánones de arrendamiento hasta que se construya la vivienda afectada, \$35.100.000,00.

2. En sustento de dichas súplicas, se expusieron los hechos que se compendian así:

a) La sociedad Mangalam Laksmi S.A.S. propietaria de la casa ubicada en la Diagonal 74D # 32BB-25 de Medellín, folio real 001-56814, en la que desde el año 2011 desarrollaba su objeto social. En el mismo inmueble lo hacían Ingeniería Civil y Asesorías Técnicas S.A.S. y Diana Cañola Aguirre, esta última contratista de obras pública y propietaria de la segunda sociedad, de la que es su representante legal.

b) En el año 2015 la accionada comenzó a desarrollar un proyecto inmobiliario, sin contar con licencia, edificio habitacional de gran altura, a la vez que hiciera ofertas de compra a Diana Cañola Aguirre las que fueron rechazadas.

c) La excavación profunda, de manera inadecuada (sin recinte de muros adyacentes, vaciado de pilas, etc.) generó la grave afectación de la casa, desestabilización que obligó a su evacuación el 6 de mayo de 2016, con amenaza de ruina como lo conceptuó el Dagrd en el informe técnico 62816.

d) El 27 de abril de 2016 el director de Obra de la demandada envió comunicación para evaluar los daños. Al principio se suministró un lugar para que los convocantes siguieran desarrollando sus actividades, pero resultó inapropiado por lo que se vieron en la necesidad de alquilar una casa, que resultó

pequeño ocupando una más grande en la actualidad.

e) La constructora convocada, consciente de los daños citó a una audiencia de conciliación en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Oralidad de Medellín, pero inasistió a la audiencia que debía realizarse el 16 de noviembre de 2016.

f) La casa afectada no es reparable y se hace necesario demolerla y reconstruirla totalmente.

3. La demanda fue admitida por auto del 23 de julio de 2018 y notificada la providencia admisorio por aviso. Conocido que, en contra del representante legal, Jorge Wilsson Patiño Toro, se adelantaba proceso penal por el delito de urbanización ilegal y estafa y se había decretado por el Juzgado Sexto Penal Municipal con función de control de garantías suspensión de la personería, mediante providencia del 10 de marzo de 2020 se declaró la suspensión del proceso desde el 26 de junio de 2019.

Compareció, entonces, Agente Especial nombrado por la Secretaría de Control Urbanístico de Medellín mediante Resolución 202050060564 de octubre 14 de 2020 con quien se continuó el trámite del proceso, luego como agente liquidador, el que asistió a la audiencia prevista en el artículo 372 del C. General del Proceso.

Se alegó entonces nulidad, por lo que el juzgado consideró que el proceso se había reanudado el 30 de abril de 2021, y para esa fecha aún no había vencido el término de traslado. La actuación de la abogada, atendiendo requerimiento del despacho (archivo

22. Auto de 12 de agosto) no se consideró como obstáculo para alegar el vicio. Se decretó la nulidad, dejando vigente la actuación del agente liquidador y el reconocimiento de personería, por no guardar relación con la causal de nulidad, disponiendo que aún faltaban 11 días para el vencimiento del término del traslado de la demandada.

4. Efectivamente, se hizo uso del derecho, precisando la apoderada que las manifestaciones frente a los hechos se habían con fundamento en las pruebas allegadas con la demanda, ya que al agente liquidador no le constaban detalles relativo al libelo, pero se opuso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda “... toda vez que las causas del siniestro que se relata en los hechos de la demanda, no pueden endilgarse a la Constructora Invernorte S.A.S. hoy en Liquidación Forzosa Administrativa, hasta tanto medie la valoración de un perito técnico que permita identificar las causas y consecuencias reales, con el objetivo de garantizar el debido proceso, ya que la Liquidación Forzosa Administrativa, se produjo con posterioridad a los hechos, y será necesario establecer los elementos que permitan llegar a una causa probable, razón por la cual, en el acápite pertinente se solicitará el decreto de una nueva prueba pericial que permita revisar el estado actual del inmueble objeto del proceso, con el fin de valorar los si existieron perjuicios determinados por la parte demandante. Lo anterior, toda vez, que la indemnización que se solicita en la demanda, no corresponde a la realidad, perdiendo de vista que la demolición realizada por los demandantes, obedeció a su determinación, según la contradicción al dictamen pericial realizado en la presente respuesta de la demanda”.

Como excepciones de mérito propuso: (i) toma de posesión de los negocios bienes y haberes para la liquidación de la sociedad constructora Invernorte S.A.S. (ii) inexistencia de prueba del nexo causal entre los hechos y la responsabilidad del demandado y del daño

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

En sentencia del 15 de septiembre de 2022 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dispuso:

PRIMERO: SE DECLARA NO PROBADA la excepción de mérito invocada por la parte demandada en cabeza del agente liquidador, denominada “Inexistencia de prueba del nexo causal entre los hechos y la responsabilidad del demandado y del daño”, de conformidad con lo expuesto en las consideraciones de esta sentencia.

SEGUNDO: SE DECLARA CIVIL Y EXTRA CONTRACTUALMENTE RESPONSABLE a la sociedad CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S. representada para la fecha de emisión de esta sentencia, por el agente liquidador designado por el Municipio de Medellín, DR HECTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ, por los daños y perjuicios causados a las demandantes en el inmueble de propiedad de la sociedad MANGALAM LAKSMI SAS, ubicado en la diagonal 74D No. 32 BB – 25 de esta ciudad de Medellín, por cuenta de la construcción del edificio PIETRASANTA en el lote de terreno colindante, lo cual causó daños graves en la estructura de la propiedad, obligando a su desocupación y demolición; y de conformidad con el análisis que hiciere este despacho en las consideraciones de la presente sentencia.

TERCERO: SE CONDENA a la sociedad demandada CONSTRUCTORA INVERNORTE SAS representada por el agente liquidador designado para la realización de la liquidación forzosa administrativa de la sociedad y de acuerdo con el proceso de graduación y calificación de los créditos que se presenten en contra de la sociedad, y la posibilidad de la reclamación de la demandante, sin que se vea involucrada en parte alguna su responsabilidad como persona natural y menos en su calidad de agente liquidador, debiendo únicamente reconocer los pagos en la medida en que se cuente con el capital suficiente sobre el patrimonio de la sociedad CONSTRUCTORA INVERNORTE SAS, al pago de las siguientes sumas de dinero por cuenta de los perjuicios ocasionados:

-A favor de la sociedad MANGALAM LAKSMI S.A.S.:

*El valor de **\$83.000.000***

-A favor de DIANA CAÑOLA AGUIRRE:

*El valor de **\$24.063.445***

-A favor de la sociedad INGENIERIA CIVIL Y ASESORIAS TECNICAS S.A.S.:

*El valor de **\$5.125.096.***

Todos ellos a título de indemnización de perjuicios.

CUARTO: *Se deja expresa constancia en esta sentencia que el agente liquidador procederá al pago de las anteriores sumas de dinero en la medida en que se pueda participar en la reclamación y se adelante el proceso liquidatorio y de acuerdo con la calificación y graduación de los créditos por cuenta del fallo que aquí se ha emitido. Por ello no se indica en esta providencia un término para proceder con el pago y por tanto no se podrán reconocer intereses de mora sobre las sumas de dinero reconocidas a favor de la parte demandante.*

QUINTO: NO SE IMPONE SANCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO *en contra de la parte demandante por lo expuesto en el presente proveído.*

SEXTO: SE CONDENA *en costas a la parte demandada en cabeza de la sociedad CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S. actualmente en proceso de liquidación administrativa forzosa.*

SÉPTIMO: SE FIJA *como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la demandada la suma de **\$5.200.000.***

Para decidir de la manera como lo hizo, la *a quo*, una vez precisó que la actividad constructora se catalogaba como peligrosa en los términos del artículo 2356 del Código Civil y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil, señaló que el peritazgo rendido por Hernando González Henao ingeniero y patólogo, consideró que los daños estructurales recomendaban la demolición de la construcción, pero al mismo tiempo indicó que no había utilizado método científico más allá de la observación y su experiencia como patólogo, al ver las grietas en muros paredes y pisos no encontró la manera de intervenir la casa por lo que tenía que ser demolida.

Señaló la funcionaria que para la valoración tendría en cuenta el contenido de la experticia, su contradicción y el dictamen aportado por la demandada encontrando que, el allegado por los actores no había emitido conceptos técnicos atendiendo a su profesión y no sólo a su experiencia. No se hizo mínimamente el estado del seguimiento que sí hizo la demandante como ingeniera civil que es, la que medía las grietas diariamente con lápiz, el ingeniero debió recurrir mínimamente a aquella situación para saber si la edificación estaba en peligro de caerse y debía ser demolida. Comparado el dictamen de la parte actora, su contradicción y la experticia de la parte demandada que no fue controvertida, otorgó validez al concepto de Héctor Orozco cuando dijo que las conclusiones eran tanto ligeras por parte de González por no aludir a la supervisión y seguimiento de los daños. Indicó la falladora que para el método técnico y científico es más riguroso en tanto el perito debió ir más allá de su propia experiencia con la técnica que da el profesionalismo. En este tipo de causas no se recurre a declaraciones por eso se acude a personas con conocimiento científico y esa fue la razón por la que se negó la inspección judicial solicitada.

Encontró, prueba del daño, pero frente a su *quantum* dijo que recurriría al dictamen aportado por la demandada por contener una descripción detallada sobre lo que efectivamente se pudo presentar a lo largo del expediente, anotando que el inmueble ya se había demolido y por eso acudió a los elementos de prueba y no solo al peritazgo allegado con la demanda, sino al concepto del Dagrd y demás documentación que obra en el expediente.

En cuanto al monto de los daños, hizo referencia a pruebas documentales, contratos de arrendamiento, certificación de contador público, copias de libros auxiliares de contabilidad, recibos de pago de personal, certificación del revisor fiscal de la sociedad Ingeniería Civil y Asesorías técnicas, transferencias de pago de mayo y junio de 2016 para concluir que los valores fijados en el dictamen pericial de la convocada estaban más acordes con lo que realmente se tuvo como prueba ya que partían de la realidad, y por ello tenía en cuenta gastos de demolición porque se había acreditado que se debía desocupar el bien inmueble, que la accionada nunca mitigó los daños los que fueron creciendo hasta provocar la demolición.

Con relación al valor de la nueva construcción negó su reconocimiento por no existir *“prueba cierta y contundente de que no pudiera ser intervenida. Si bien esto suena un poco contradictorio lo que es importante para el despacho es que se valora en todo momento la afirmación que realizó la señora Diana de que hizo un seguimiento y de que efectivamente se presentaba un peligro inminente de la posibilidad de seguir ocupando el bien inmueble. Sin embargo, con relación a los perjuicios materiales en la órbita o en la índole de reconocer salarios efectivamente para este despacho también se comparte el criterio del arquitecto que elaboró el informe pericial elaborado por la parte demandada, y es que no había lugar a reconocer salarios porque la mayoría de los empleados que allí se relacionan efectivamente son profesionales que trabajan por fuera de la sede”*

Reconoció los gastos de arrendamiento en mudanza por estar acreditados, pero no perjuicio a futuro por cuenta de la

construcción y tampoco los salarios, disminución en la labor de los ingenieros o residentes, o empleados de la sociedad por el sitio donde realizan las labores de ingeniería.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión sólo la parte demandante se alzó en su contra manifestando en la audiencia los siguientes reparos:

(i) Los dictámenes periciales no apuntaban a la prueba de la cuantía del perjuicio, sino del daño. Mal haría un Ingeniero estructural pronunciarse sobre la demolición o reconstrucción del predio o sobre la pérdida por no poder ejecutar el objeto social o cual sería el monto de los cánones de arrendamiento. Objetivamente se allegaron los contratos de arrendamiento que contienen el valor de estos con Merino Hermanos y Coninsa Ramón H.

(ii) Existió disminución en la facturación por imposibilidad demostrada de ejecutar el objeto social lo que fue reconocido por el despacho: Se afectó la vivienda; hubo traslado a una casa de propiedad de la demandada la que no contaba con línea telefónica ni internet; desplazamiento a una casa pequeña y luego a una más grande ocupada en la actualidad, se allegó la contabilidad, las actividades económicas de los 3 demandados disminuyeron, se allega certificación de contador que da fe de esa situación, mientras no haya prueba en contrario, el que señala que con posteridad se recuperó el nivel de facturación.

(iii) La sentencia no resolvió sobre la totalidad de las pretensiones, se continúa pagando arriendo, y no indexó los valores reconocidos, aceptando que la en virtud de la liquidación administrativa forzosa no se causan intereses;

(iv) Con relación a la reconstrucción cuando se presentó la demanda la casa no había sido demolida lo que fue necesario para proteger a ocupantes y vecinos y por eso se allegaron 3 cotizaciones de Ingenieros Civiles con amplia experiencia inscritos en el registro mercantil.

En esta instancia manifestó que

“...no puede desecharse un dictamen pericial, rendido por un perito, con comprobada experiencia, y conocimientos científicos, porque supuestamente no realizó pruebas científicas, cuando el meto de la ingeniería de patología estructural, es el método observacional y este en si mismo es un método científico. Si bien es cierto la norma indica, que el dictamen deberá explicar “los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas”, no quiere ello decir, que si no se realizan tales experimentos, la pericia del profesional, pierda su valor científico y probatorio.

También existen en el proceso otras pruebas, que demuestran documentalmente, la cuantía de los perjuicios, pero que no fueron valoradas por la señora Juez en su sentencia, pese a que ni siquiera fueron controvertidas por la parte demanda en su contestación. Se entregaron copias de los contratos de arrendamiento suscritos, con reconocidas agencias inmobiliarias, que demuestran, el valor de los cánones asumidos, por mi mandante y que aún hoy, continúa pagándolos.

Se presentaron 3 cotizaciones de Ingenieros civiles, reconocidos en el mercado, que cotizaron el valor de la demolición reconstrucción de la casa, el cual hoy varios años después, es incluso muy por debajo de los precios del mercado, por el factor inflacionario tan alto, que ha tenido la industria de la construcción.

Se presentaron los estados financieros y las certificaciones del contador público, de las 3 afectadas, igualmente se citó a rendir testimonio en el proceso, sobre la disminución en la facturación de

dichas empresas a causa de los traslados de sede que se vieron obligados a realizar.

Recordando que de acuerdo al código de comercio, estas certificaciones se presumen como ciertas porque el contador público, tiene la facultad legal de dar fe pública.

En resumen, deberá el honorable tribunal desarrollar un examen más exhaustivo de los medios de prueba allegados, para con base en ellos, revocar la decisión, en cuanto al monto de los perjuicios.

El apoderado de Constructora Invernorte S.A.S. en liquidación forzosa administrativa se manifestó, en esencia, así:

“1. Los trabajadores que indican son obreros que trabajaban en obras por fuera de la sede de la sociedad, así mismo el resto de los profesionales que indican se trata de profesiones liberales que no necesitan un lugar específico de trabajo.

2. En cuanto a las cotizaciones de la demolición se logró demostrar durante todo el proceso judicial que la demolición fue realizada a riesgo de los demandantes ya que no existe ningún estudio o dictamen que determine que era inminente la demolición.

3. Igualmente, presentan cotizaciones para la construcción de una nueva edificación solicitando que la costee en su totalidad la constructora cuando en realidad la demolición de la misma fue a riesgo de los demandantes, situación que no permitió la posibilidad a esta parte de verificar si los daños podían ser arreglados y los más importante a la fecha desconocemos como agencia liquidadora si efectivamente la sociedad demandada fue la causante del daño o no.

4. Por último solicitan dineros supuestamente dejados de percibir pero que en realidad dejan de un lado que la labor que ejercen es por medio de licitaciones públicas con el estado, y el devenir de la consecución o no de licitaciones no puede ser trasladado a los demandados”.

V. 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 jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los 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. El aspecto toral del fallo recurrido es que a pesar de las afectaciones que la actividad constructiva de la accionada en el predio vecino ocasionó a la casa de propiedad de Mangalam Laksmi S.A.S., la demolición fue apresurada.

En lo pertinente Héctor Orozco Castañeda, Arquitecto Presidente de la SCA-A, Especialista en Finanzas, Preparación y Evaluación de Proyectos elaboró un Análisis Técnico del INFORME DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE LA ESTRUCTURA DE LA CASA, UBICADA EN LA DIAGONAL 74D # 32BB – 25, suscrito por el Arquitecto Hernando González Henao, en el que señaló

“ANÁLISIS Y RESPUESTAS:

1. El perito realizó una inspección “**ocular**” al inmueble o casa objeto de este estudio, a partir de la cual, formuló su dictamen, es decir, que la base de su diagnóstico partió de observaciones y no de estudios, mediciones, pruebas, investigaciones y cálculos (Ayudas Diagnósticas), que técnicamente confirmaran su diagnóstico, tampoco hace alusión a metodologías y herramientas del orden técnico de investigación o procesamiento de datos, en otras palabras, no existe ninguna prueba técnica a nivel de patología estructural que lo respalde, lo cual, en estos casos es absolutamente necesario para alejarse de la

subjetividad personal o profesional. Lo anterior, no es desconocimiento profesional por parte del perito actuante, ya que es especialista en Patología Estructural, simplemente le faltó rigurosidad profesional.

2. El margen de error del diagnóstico realizado es muy alto, y el nivel de confiabilidad muy bajo, lo cual, no es suficiente para concluir que la edificación debería demolerse y no reconstruirse.
3. El perito concluye que el sistema constructivo de la edificación es **“Mampostería Inconfinada”**, lo cual, no está demostrado en el informe de diagnóstico, solo es un supuesto, pues no hay ninguna prueba a nivel de patología estructural que lo demuestre. Pero supongamos que es verdad, entonces el proceso constructivo de la casa NO cumplió con las normas mínimas exigidas para este tipo de edificaciones de un solo piso, y sería muy vulnerable entonces a cualquier cambio en la estabilidad del suelo, movimientos sísmicos y asentamientos propios de la edificación, lo cual, se debió ver reflejado en el inmueble mucho antes de iniciarse la demolición, excavaciones y construcción del proyecto Pietrasanta.
4. No existe ninguna prueba apartada en el proceso de la demanda, en donde se demuestre el estado de conservación de la casa objeto de este proceso antes del inicio del proyecto Prietrasantra (Demolición, excavación y construcción). El Perito patólogo expresa “Según la historia de la casa, ésta no presentaba ningún daño antes del inicio de las excavaciones y construcción del proyecto Pietrasanta, y se encontraba ocupada por su dueña”, pero no lo demuestra.
5. Según el certificado de libertad y tradición, la casa fue construida a mediados de los años setenta, es decir, que para el año 2016, es muy probable que tendría 40 años de edad, y por su sistema constructivo; su vida útil técnica no es superior a los 70 años, es decir que la casa ha consumido el 60% de su vida útil. Esto es motivo suficiente para que el perito patólogo, analizará este aspecto de la casa y lo incluyera en su diagnóstico antes del inicio del proyecto Prietrasantra (Demolición, excavación y construcción).
6. **Entresuelo o llenos compactado:** Por el sistema constructivo de mampostería Inconfinada, se hace necesario tener tratamiento especial en el terreno a través de llenos compactados y entresuelos que mejoren las condiciones del terreno en donde se construyó la casa. El Perito Patólogo, dice

en el informe que el entresuelo se desestabilizó y por eso se generaron las afectaciones, pero, ¿dónde están las pruebas técnicas?, ¿Qué sector de la casa de vio afectado?, ¿Se afectó toda la casa?, definitivamente son respuestas que no pueden darse, ya que el estudio de patología fue muy superficial e incompleto. Anexo fotos del estado actual del pisoterreno de la casa demolida, en donde no hay evidencias de las fallas del entresuelo:



7. Fundaciones: En el informe de diagnóstico presentado, no se evidencia referencia alguna al estado o condición del sistema de cimentación de la edificación (concreto Ciclopeo), eso supone entonces que se encuentra bien, y es un tema o estudio fundamental en el diagnóstico estructural para determinar la estabilidad y sostenibilidad de la edificación en el tiempo. Es más, solicitamos que demuestre que prueba o método técnico utilizó para determinar que las fundaciones eran en Concreto Coclopeo: Por otra parte, no se hace alusión o referencia alguna a la existencia de vigas de fundación reforzadas sobre las cuales descansen los muros.

8. Pisos en concreto: En el informe se hace referencia que los pisos sufren por el levantamiento del entresuelo, con grietas y desprendimiento de baldosas, esto es cierto, según lo evidencian las fotos, ¿pero que lo caus?, se hace referencia a que es por la falla en el terreno tipo Talud por Volteo, pero no se aporta estudio alguno del terreno que lo demuestre, sólo se hace referencia a un estudio del sector, lo cual, no es confiable ni concluyente ya que cada lote de terreno se comporta de manera diferente, prueba de esto, es que para cada terreno de un proyecto de construcción se debe realizar el estudio de suelos de forma particular, así se tengan estudios de las edificaciones vecinas. Por otra parte, los pisos no son estructurales y no comprometen la estabilidad de la edificación, es decir, que son reparables.

9. **Mampostería, Muros o Paredes:** En el informe se hace referencia que las paredes en general tienen grietas en sentido sur-norte y oriente-occidente. Por el sistema estructura de mampostería inconfiada, es decir, que carece de confinamiento horizontal a nivel de vigas y vertical a nivel de columnas. En las fotografías del informe se evidencian fallas en los muros, pero estas, pueden ser fisuras que no comprometen la estabilidad de los muros y por ende de la edificación, aún si fueran **grietas**, no se presenta ningún análisis patológico que lo demuestre, y que determine que son irreparables. Por otra parte, el sentido o dirección de las fisuras o grietas también nos hablan de las posibles causas que las ocasionaron, por esa razón se debió hacer más estudios de detalle y seguimiento al respecto. Anexo foto de grieta en el muro medianero existente:

10. **Dinteles y muros cuchillas:** En las fotografías del informe se evidencian fallas en estos elementos, pero estas, pueden ser fisuras que no comprometen la estabilidad de los muros y por ende de la edificación, aún si fueran grietas, no se presenta ningún análisis patológico que lo demuestre, y que determine que son irreparables.

11. El Perito Patólogo, concluye que los problemas en la edificación son producto de la falla del terreno denominada falla Talud por Volteo, producto de las malas prácticas constructivas en el proceso de la excavación en el terreno en donde se construiría el edificio Pietrasanta, pero no muestra evidencias técnicas en terreno o edificación que lo demuestren, es más, si hoy se hace una visita al lote donde estaba la edificación, se puede observar que el muro medianero de la casa con el edificio Pietrasanta PH, aún sigue en pie y en las mismas condiciones que estaba antes de hacerse la demolición de la casa, esto definitivamente demuestra que la falla por Volteo del Talud no es cierta, pues si hubiera sucedido, este muro no estaría en pie hoy en día.

12. El Perito Patólogo, no hace referencia alguna en su informe, a los efectos que pudiera haber ocasionado la demolición de la casa existente en donde se desarrollaría en proyecto Pietrasanta, es decir, que esto no fue estudiado, y al parecer para dicho perito no era relevante o importante. Si miramos en las fotos de Google Maps (Mayo de 2019) antes de efectuarse la demolición de la casa, podemos observar que las fachadas de la casa y su estado a pesar de estar abandonada era bueno:

13. El Perito Patólogo, en su informe de diagnóstico fue muy laxo en el estudio de detalle de todos los sectores y espacios de la casa, e indiscutiblemente utilizó muchos supuestos y generalidades que llevo a error en la toma de decisiones del

cliente que lo contrato para realizar el trabajo. Podría pensarse que el encargo del trabajo de Patología fue direccionado desde el principio a cumplir los intereses del cliente y no ha realizar un trabajo profesional de alta calidad técnica y sin sesgo.

14. Recomendación de demolición: Definitivamente no tiene sustento técnico de acuerdo a expuesto en los puntos anteriores, definitivamente fue un error, ya que se tomó con la base en una información de diagnóstico poco confiable y con un margen de error muy grande. Si bien el Perito Patólogo tiene todas las credenciales y experiencia, el trabajo profesional que realizó para el diagnóstico de la casa objeto de este estudio, fue muy superficial y le faltó mucho rigor técnico.

CONCLUSIONES:

1. El informe de diagnóstico del estado de la estructura de la casa objeto de este estudio y presentado como evidencia en el proceso jurídico contra la constructora Invernorte S.A.S, debe declararse como prueba **NO válida**, y también todo lo que se desprendió a partir de este informe, como decisiones, conclusiones, acciones y muy especialmente la demolición de la casa. La decisión de demoler la casa fue un error y se sustentó en un diagnóstico patológico estructural carente de validez y rigurosidad técnica, por lo tanto, todos los costos asociados a esta decisión son responsabilidad única del dueño de la casa.
2. Es evidente que el proceso de construcción del proyecto inmobiliario Pietrasanta (Demolición, excavaciones y construcción), ocasionó afectaciones a la casa objeto de este estudio, esto no se puede negar, pero a nuestro modo de ver, todas eran reparables y no comprometían la estabilidad y sostenibilidad en el tiempo de la edificación.
3. Es evidente, que los propietarios de la casa querían y tenían prisa por demolerla, y aprovechar las circunstancias para que la constructora Invernorte S.A.S les pagara daños y perjuicios.

3. Incluso frente al informe diagnóstico del Dagrd resaltó que habían realizado “una inspección **“ocular por la ventana”** al inmueble o casa objeto de este estudio, a partir de la cual, formularon su dictamen, es decir, que la base de su diagnóstico partió de observaciones y no de estudios, mediciones, pruebas,

investigaciones y cálculos (Ayudas Diagnósticas), que técnicamente confirmaran su diagnóstico, tampoco hacen alusión a metodologías y herramientas del orden técnico de investigación o procesamiento de datos, en otras palabras, no existe ninguna prueba técnica a nivel de patología estructural que lo respalde, lo cual, en estos casos es absolutamente necesario para alejarse de la subjetividad personal o profesional”.

Agregó que la entidad no recomendó la demolición de la casa, que el inmueble ya estaba desocupado y esos explicaba porque no pudieron ingresar, y en consecuencia, se generaba un margen de error del diagnóstico realizado muy alto, y de nivel de confiabilidad muy bajo, lo que no permitía inferir que la edificación debería demolerse y no reconstruirse.

4. Frente a esas conclusiones la censura sólo atina a reprochar ante la *a quo* que la prueba pericial no estaba encaminada a demostrar la cuantía del perjuicio, sino el daño, ya que un ingeniero estructural mal hace en emitir concepto sobre la demolición o reconstrucción de la casa, cánones de arrendamiento, pérdida por la imposibilidad de desarrollar el objeto social, y por ello se allegaron los contratos de tenencia celebrados con Merino Hermano y Coninsa Ramón H.

En esta instancia indicó que *“...no puede desecharse un dictamen pericial, rendido por un perito, con comprobada experiencia, y conocimientos científicos, porque supuestamente no realizó pruebas científicas, cuando el meto de la ingeniería de patología estructural, es el método observacional y este en sí mismo es un método científico. Si bien es cierto la norma indica, que el dictamen deberá explicar “los exámenes, métodos, experimentos*

e investigaciones efectuadas”, no quiere ello decir, que si no se realizan tales experimentos, la pericia del profesional, pierda su valor científico y probatorio”.

5. Al rompe se advierte que no advirtió la censura la importancia de desvirtuar la esencial conclusión de la falladora, y desde ya se recuerda que la estructura actual del recurso de apelación impone al recurrente la carga de sustentarlo, la que no puede trasladar al *ad quem*, como pretendió cuando finiquitó sus manifestaciones en esta instancia indicando que *“En resumen, deberá el honorable tribunal desarrollar un examen más exhaustivo de los medios de prueba allegados, para con base en ellos, revocar la decisión, en cuanto al monto de los perjuicios”.*

En múltiples ocasiones sobre este tópico ha dicho la Sala que la Corte Suprema de Justicia¹ cuando el artículo 57 de la Ley 2ª de 1984 exigió sustentar el recurso de apelación había señalado que:

“3. Para no tolerar esguinces al precepto legal transcrito, y más precisamente para impedir que su razón finalística se quede en la utopía, cree la Corte que no pueda darse por sustentado una apelación, ni por ende cumplida la condición que subordina la admisibilidad de este recurso, cuando el impugnante se limita simplemente a calificar la providencia recurrida de ilegal, injurídica o irregular; tampoco cuando emplea expresiones abstractas tales como “si hay prueba de los hechos”, “no están demostrados los hechos” u otras semejantes, puesto que aquellos calificativos y estas expresiones, justamente por su vaguedad e imprecisión no expresan, pero ni siquiera implícitamente, las razones o motivos de la inconformidad del apelante con las deducciones lógico-jurídicas a que llegó el juez en su proveído impugnado.

En consecuencia, ha debido señalar cuáles pruebas acreditaba la necesidad de la demolición; omitió hacer el correspondiente análisis; de las frases vagas y abstractas, como dijo la Corte en

¹Auto de agosto 30/84, M.P. Humberto Murcia Ballén.

aquella oportunidad, surge *“como corolario obligado a lo dicho atrás, que no cumplió con el deber legal de sustentar la apelación”* en este punto, en otras palabras, cumplir con la carga que quiso trasladar al *ad quem*, *“desarrollar un examen más exhaustivo de los medios de prueba allegados”*, para hacer patentes los posibles yerros del aquí que ameritaban la revocatoria del fallo.

Por ello la Corte ha precisado en sentencia del año 2014² que:

“Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas, más bien supone: “1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.

“2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).

“3. Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada.

“4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide.

“5. Es hacer explícitos los argumentos de disenso y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del pronunciamiento de la cuestión debatida.

6. Luego, al permanecer incólume la conclusión de que a demolición era innecesaria, como concluyó el arquitecto *“El informe de diagnóstico del estado de la estructura de la casa objeto de este estudio y presentado como evidencia en el proceso*

² SC 10223 de agosto 1º de 2014. M.P. Armando Tolosa Villabona. Exp. 11001-31-10-013-2005-01034-01

jurídico contra la constructora Invernorte S.A.S, debe declararse como prueba NO valida, y también todo lo que se desprendió a partir de este informe, como decisiones, conclusiones, acciones y muy especialmente la demolición de la casa. La decisión de demoler la casa fue un error y se sustentó en un diagnóstico patológico estructural carente de validez y rigurosidad técnica, por lo tanto, todos los costos asociados a esta decisión son responsabilidad única del dueño de la casa” y que “Es evidente que el proceso de construcción del proyecto inmobiliario Pietrasanta (Demolición, excavaciones y construcción), ocasionó afectaciones a la casa objeto de este estudio, esto no se puede negar, pero a nuestro modo de ver, todas eran reparables y no comprometían la estabilidad y sostenibilidad en el tiempo de la edificación”; la consecuencia lógica es que cualquier intención de edificar como perjuicio el dinero necesario para construir una nueva vivienda, es improcedente.

7. En esa misma línea, el experto señaló que los daños podían repararse en 30 días calendario, por lo que se recocieron por la a quo, cánones de arrendamiento (\$ 7.500.000,00) y mudanzas, (\$ 3.000.000,00). Decisión que confirmará el Tribunal a pesar de que los contratos de arrendamiento allegados por la accionada dan cuenta de los siguiente:

El 9 de junio de 2016 se celebra con Merino Hermanos contrato que tuvo por objeto el inmueble ubicado en la calle 37C # 84 A – 17, vigente hasta el 8 de diciembre de 2016, por valor de \$ 1.600.000, mensuales el que se dijo era para “vivienda urbana”. Pero sobre ese mismo bien se celebró contrato el 1º de julio de 2016 con vigencia de un año, y se dice que se rige por el C. de

Comercio. ¿Luego, coexistieron vivienda urbana y local comercial? ¿Por qué vivienda urbana, si en la demanda nada se dice de ocupación del inmueble de propiedad de Mangalam Laski S.A.S. con esa destinación?

8. De cara a los perjuicios reclamados en la modalidad de lucro cesante, nuevamente destaca la sala que se hace referencia en la apelación a que,

“Se presentaron los estados financieros y las certificaciones del contador público, de las 3 afectadas, igualmente se citó a rendir testimonio en el proceso, sobre la disminución en la facturación de dichas empresas a causa de los traslados de sede que se vieron obligados a realizar.

Recordando que de acuerdo al código de comercio, estas certificaciones se presumen como ciertas porque el contador público, tiene la facultad legal de dar fe pública”.

En realidad, las certificaciones de contador público se refieren a Ingeniería Civil y Asesoría Técnicas. S.A.S. y Diana Cañola Aguirre (página 1 del archivo 5 y 15 del archivo 6, respectivamente).

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTC, organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información en el Concepto 1106 del 26 de diciembre de 2019, señaló:

“...No existe una definición en nuestro ordenamiento legal de las “certificaciones de ingresos”, pero podrían definirse como un documento suscrito por contador público u otra entidad que certifica los ingresos de una persona natural o jurídica y que tiene como objetivo servir de soporte ante un tercero al que se le asegura la verdad de un hecho, dicha certificación puede ser elaborada por una empresa o entidad a la que le consta dicha situación, pero cuando está es firmada

por parte de un contador público se entenderá que “el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales” y deberá tenerse en cuenta que el contador es “depositario de la confianza pública, da fe pública cuando con su firma y número de tarjeta profesional suscribe un documento en que certifique sobre determinados hechos económicos...”.

La sentencia del Consejo de Estado con No. de expediente 15255 de septiembre 25 de 2008, expuso lo siguiente:

Si bien el artículo 777 del Estatuto Tributario señala que la certificación de los contadores o revisores fiscales es suficiente para presentar en las oficinas de la administración pruebas contables, la jurisprudencia ha precisado que para que estos certificados sean válidos como prueba contable deben llevar al convencimiento del hecho que se pretende probar, con sujeción a las normas que regulan el valor probatorio de la contabilidad; deben expresar si la contabilidad se lleva de acuerdo con las prescripciones legales; si los libros se encuentran registrados en la Cámara de Comercio; si las operaciones están respaldadas por comprobantes internos y externos, y si reflejan la situación financiera del ente económico⁴.

Como lo precisó la Sala, deben contener algún grado de detalle en cuanto a los libros, cuentas o asientos correspondientes a los hechos que pretenden demostrarse; no pueden versar sobre las simples afirmaciones acerca de las operaciones contables de que dichos funcionarios dan cuenta, pues “en su calidad de profesional de las ciencias contables y responsable de la contabilidad o de la revisión y análisis de las operaciones de un ente social, esto en capacidad de indicar los soportes, asientos y libros contables donde aparecen registrados las afirmaciones vertidas en sus certificaciones.”

Los documentos allegados con la demanda sólo atinan señalar que tanto la persona moral como la física a la que aluden, obtuvieron “*los siguientes movimientos contables*” ingresos totales anuales; promedios mensuales; ingresos de abril y mayo de 2016; gastos de nómina abril y mayo de 2016; y gastos por pago de honorarios a profesionales colaboradores por el mismo período, en el caso de la segunda.

⁴ Sentencias de 14 de junio de 2002, Exp. 12840. C.P. Dra. Ligia López Díaz y de 11 de septiembre de 2006, Exp. 14754, C.P. Dr. Juan Ángel Palacio Hincapié

Luego, palmario resulta que esas certificaciones no expresaron que la contabilidad se llevaba de acuerdo con las prescripciones legales; que los libros se encontraban registrados en la Cámara de Comercio; que las operaciones estaban respaldadas por comprobantes internos y externos, y que reflejaban la situación financiera de estos codemandante, por lo que no acreditan judicialmente lo que con ellos se pretendió.

9. Finalmente, con relación a la indexación (pretensión quinta de la demanda) acogido por la falladora de instancia el documento elaborado a instancias de la accionada procede su reconocimiento, por lo que las sumas reconocidas en la sentencia serán actualizadas desde el día 10 de noviembre de 2021 y hasta el día del pago de las condenas, de acuerdo al IPC.

10. Colofón de lo expuesto, se confirmará el proveído recurrido, adicionándolo en el sentido de ordenar la indexación solicitada en la demanda. No obstante, dado el resultado efectivo de la impugnación, costas en esta instancia a cargo de los actores recurrentes.

V. DECISION

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Cuarta Civil de Decisión**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida por el 15 de septiembre de 2022 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, **ADICIONA** el numeral tercer de la parte resolutive así: ***“Las cantidades anteriores serán actualizadas desde el día 10***

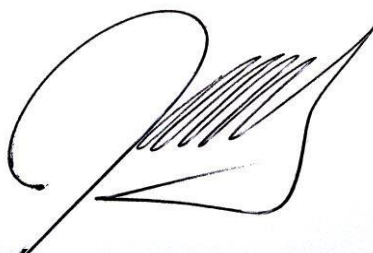
de noviembre de 2021 y hasta el día del pago de las condenas, de acuerdo al IPC Dado el resultado del recurso, costas en esta instancia a cargo de los demandantes recurrentes.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 27 y acta 009 del presente mes.

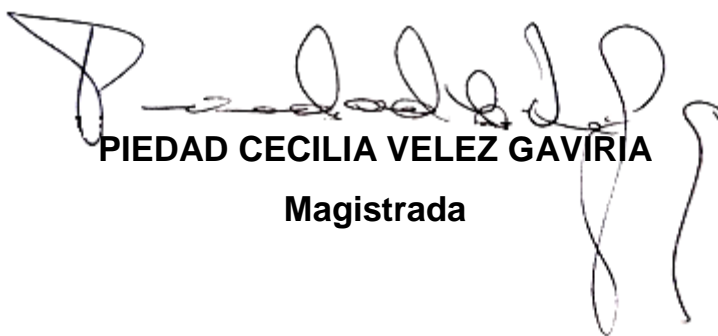
NOTIFÍQUESE



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VELEZ GAVIRIA
Magistrada