



Proceso	Verbal
Demandante	Luz del Socorro Zapata Botero
Demandados	Humberto Castañeda Arias y otra
Radicado	No. 05088-31-03-001-2016-00515-03
Procedencia	Juzgado 1° Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 017
Decisión	Confirma
Tema	Responsabilidad civil extracontractual
Subtemas	Causa del daño que se endilga a la parte demandada. Carga de la prueba.

**TRIBUNAL SUPERIOR**

**SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL**

Medellín (Ant.), veintiocho de junio de dos mil veintitrés

**I. OBJETO**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por **LUZ DEL SOCORRO ZAPATA BOTERO** contra **HUMBERTO CASTAÑEDA ARIAS y ÁNGELA MARÍA TORO GAVIRIA**.

## II. ANTECEDENTES

***Pretensiones:*** La demandante solicita se declare que en su propiedad existen los daños reseñados en la demanda, incluyendo la alteración nociva del sistema estructural, por la construcción que los demandados acometieron en su predio de forma anti-técnica siendo la causa de los daños que le ocasionaron; consecuente con lo anterior, se les condene a pagar: a) daños materiales \$174.400.000,00 y, b) Daño moral el equivalente a 50 SMLMV. Por último, solicita se condene en costas al extremo pasivo.

***Elementos fácticos:*** Afirma la demandante que es propietaria del bien inmueble ubicado en la carrera 58 No. 27A-11 del municipio de Bello, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-178172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte; el demandado Humberto Castañeda Arias es propietario de los inmuebles ubicados en la carrera 58 No. 27A-31 primer piso – local comercial; carrera 58 No. 27A-29 primer piso – local comercial; carrera 58 No. 27A-27 apartamento 201 y carrera 58 No. 27A-27 apartamento 301, distinguidos con las matriculas inmobiliarias Nos. 01N-5137417, 01N-5137418, 01N-5137419 y 01N-5137421 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y, la codemandada Ángela María Toro Gaviria, es propietaria del inmueble localizado en la carrera 58 No. 27A-27 apartamento 202, con matrícula inmobiliaria No. 01N-5137420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; estos bienes se sometieron al régimen de propiedad horizontal

por escritura pública No. 1492 del 30 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría Segunda de Bello.

El demandado Arias Castañeda con autorización de la accionada Toro Gaviria, como consta en el acta de la Asamblea, solicitó ante la Curaduría Urbana de Bello, licencia de construcción para adicionar varios pisos, ampliando la estructura que es un bien común, lo que hizo de forma anti-técnica porque desconoció la licencia de construcción y los diseños arquitectónicos y estructurales; adición que adosó anti-técnicamente a la propiedad de la demandante, generando la alteración nociva del sistema estructural, aumentando el riesgo sísmico de la edificación y desconociendo las normas de sismo-resistencia; los demandados ampliaron y modificaron la estructura sin respetar la separación sísmica, apoyaron la estructura de su edificación sobre la estructura de la demandante, cambiando gravemente su conformación estructural y comportamiento ante las cargas de servicio y los eventos sísmicos; incluso el demandado Castañeda Arias con autorización de la codemandada, retiró la cubierta en teja del tercer piso y edificó un cuarto nivel con cubierta en losa donde construye un quinto piso; edificación que se viene realizando de forma anti-técnica; para superar estos daños es necesario implementar por parte de la actora una solución estructural integral; es decir, un reforzamiento estructural de toda la propiedad, previa licencia de construcción; además se deben reparar los acabados que resulten afectados y desocupar el inmueble para que se puedan adelantar los trabajos; amén de lo anterior, se debe tener presente los martillazos y ruidos ocasionados, así como la violencia verbal, abuso del estado de

vulnerabilidad y recriminaciones verbales que han causado a la demandante perjuicios morales y a la salud, produciéndole aflicción, dolor, angustia, congoja e incertidumbre; a más de los perjuicios materiales que estima en \$174.400.000.00.

***Admisión de la demanda y réplica:*** Una vez admitida la demanda por auto del 05 de agosto de 2016, se notificó al codemandado Humberto Castañeda Arias, quien la replicó, se opuso a las pretensiones y como medios de defensa formuló los siguientes: ***i) inexistencia de un perjuicio y daño cierto; ii) improcedencia de la responsabilidad civil extracontractual; iii) inexistencia de los elementos que constituyen la responsabilidad civil extracontractual; iv) diligencia y cuidado del demandado Humberto Castañeda Arias, que demuestra inexistencia de culpa; v) culpa exclusiva de la víctima por la omisión en el mantenimiento y cuidado de su propiedad; vi) cumplimiento de la norma de sismo resistencia y, vii) la genérica.***

***Objeción al juramento estimatorio:*** Como lo pretendido resulta exagerado conforme con las cotizaciones y copia de la licencia de construcción de la pretensora que aporta, solicita se dé aplicación a lo previsto en el art. 206 del C.G.P.

Previo emplazamiento de rigor, se designó curador ad-litem a la codemandada Ángela María Toro Gaviria, quien replicó la demanda, se opuso a las pretensiones y no propuso excepción de fondo alguna.

**Sentencia:** Se profirió el 30 de julio de 2021, con la siguiente resolución:

**"PRIMERO:** DECLÁRESE probada la excepción propuesta por el demandado Humberto Castañeda Arias de inexistencia de un daño cierto, al igual que no se dan todos los presupuestos axiológicos para que se estructure la responsabilidad civil extracontractual por lo expuesto en la parte motiva de este fallo.

**"SEGUNDO:** En consecuencia, se desestiman todas las pretensiones de la demanda y se absuelve a los demandados de responder por suma alguna por concepto de perjuicios materiales o morales.

**"TERCERO:** Condenar en costas y a favor de los demandados y a cargo de la demandante. Líquidense por Secretaría conforme lo dispone el artículo 366 del C.G.P.

**"CUARTO:** Levantar la medida cautelar que pesa sobre los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 01N-5137417, 01N-5137418, 01N-5137419, 01N-5137420 y 01N-5137421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. Ofíciase en tal sentido."

Sobre el daño, señaló que la demandante al absolver el interrogatorio se queja porque el demandado apoyó la edificación sobre el muro de la terraza de su propiedad; causando daños, como caída de material en la terraza, fisuras en una de las habitaciones y en la esquina de la sala; además

dañaron la energía y la inclinación de una habitación; que las propiedades no tienen separación y, por eso la suya carga con la construcción del demandado; no se opuso en su momento a los trámites de curaduría ni a las obras realizadas por el accionado para ampliar su construcción y alega que no existió acta de vecindad por parte de éste; sobre su dolencia de carácter psicológico – depresión, indicó que la sufre desde el año 2004; el codemandado precisó que adquirió la propiedad en el año 1983 o 1984, que obtuvo la licencia de construcción para el cuarto y quinto piso porque el tercer nivel estaba construido hace más de 25 años; niega haberse burlado de la demandante, solo admite la caída de algunos escombros o algo de cemento; que su estructura es independiente del inmueble de la pretensora y todo se hizo conforme la documentación de la Curaduría; hicieron las columnas de refuerzo; la Curaduría revisó el primer y quinto piso, pero no inspeccionó la edificación de la demandante.

Testimonio de la psicóloga Ana María Calderón Pérez, prueba común, señaló que desde hace aproximadamente un año, antes de rendir declaración hizo una evaluación del estado mental de la pretensora con la historia clínica del año 2015, constatando que tenía síndromes depresivos, pero no pudo establecer desde cuando padecía depresión; recomendó tratamiento terapéutico; su condición visual hace que tenga una dependencia a la habitabilidad de sus espacios y temor a trasladarse de vivienda, con preocupación excesiva; dijo que estos conceptos tienen una elevada probabilidad, pero no puede afirmar con grado de certeza el diagnóstico.

El testigo de la parte actora Julián Restrepo Tamayo, cuyo testimonio fue tachado porque la demandante es su suegra, indicó conocer sobre lo ocurrido en el presente caso, esto es, que se presentaron grietas en las paredes y en la casa en general, donde menciona alteraciones del piso que se ha levantado y caídas de escombros en la terraza; sobre las fechas de las construcciones del demandado afirmó que datan del año 2013 y 2015; ambas propiedades siempre han compartido el mismo muro; hicieron reclamaciones ante las autoridades locales sobre las construcciones; tiene interés personal en el proceso por ser amigo de la familia; el estado anímico de la actora se ha alterado y ha sido atendida por ello, pero no se ha adelantado ningún tratamiento psiquiátrico; la demandante fue agredida pero no tiene conocimiento de las palabras propinadas, ni quién las propinó y cuándo; el muro de la actora está soportando la construcción del demandado y la construcción de ésta data de los años 70; algunas de las grietas tienen centímetros de ancho y otras milímetros; la señora Luz no vive en esa casa por amenazar ruina según le dijo el ingeniero Castillo.

El testigo Rodrigo de Jesús Henao Henao, también tachado porque la demandante es su suegra; narró que el demandado desde el 2015 empezó a hacer una ampliación; observó que no había separación entre las propiedades y que en el borde de la edificación de la pretensora la propiedad del demandado se recargaba en su peso; notó fisuras en la casa de la pretensora y no sabe si el piso sufrió daños; sabe de incidentes en cuanto que algunos trabajadores de la construcción hicieran chistes a la demandante y ello la afectó de alguna

manera; las dos edificaciones desde la parte de abajo están físicamente unidas desde el año 2015 que se construyó; no conoce internamente la casa del demandado; vio una avería en las escaleras de la propiedad de la demandante y en una habitación colindante observó un desnivel; no midió las grietas que encontró y todo ello bajo la manifestación que es físico con un doctorado.

Una de las hijas de la demandante, Pilar Tobón Zapata, se manifestó en igual sentido que el anterior testigo; manifestando además que su señora madre desocupó la vivienda por un comunicado de la Oficina de Gestión de Riesgo, por no cumplir las normas sismo-resistentes; reafirma lo dicho por los otros testigos, en cuanto a que existe un sobrepeso en el muro medianero de la casa de su mamá, la cual es vieja para soportar ese peso; igualmente, Gloria Elena Tobón Zapata, hija de la actora y tachada por el extremo pasivo, además de los daños en la propiedad de su progenitora, señaló que existen irregularidades en el piso que le dificultan caminar a ésta; adoquines levantados y fisuras en las escaleras; se llegó a lastimar un brazo y está en tratamiento psicológico; le han tirado agua y burlado de ella, pero sin especificar quién o quiénes y cuándo; reclamó por las licencias de construcción otorgadas al accionado acudiendo a Curaduría y Planeación; no hubo acta de vecindad; no existió separación de las dos viviendas; las losas están sobrepuestas sobre la casa de su progenitora, incumpliendo las normas de sismo-resistencia; afirma inexactitudes por parte de la Curaduría en el frente de la vivienda construida; reconoce que su señora madre está siendo atendida por una psicóloga



particular y por médico internista, en razón del desbalance por la depresión; la casa está deshabitada por recomendaciones de salud y de la Oficina de Gestión del Riesgo porque amenaza ruina y se puede desplomar.

Alexander Torres Correa, también tachado por la parte actora, por ser amigo del accionado y de su familia, manifestó que contaba con 15 años de experiencia como constructor de edificios y es propietario de la obra del cuarto y quinto piso del demandado; aseguró que no existen daños en las propiedades colindantes a la del accionado y que la obra se hizo conforme lo aprobado por la Curaduría de Obras y Control Urbano, que la construcción es totalmente independiente, tiene muros y vigas independientes a la propiedad de la demandante; durante la obra la pretensora reclamó por daños; construyó los pisos cuarto y quinto basado en la licencia de Curaduría al igual que para la adición de los mismos; ignora si para los tres primeros niveles se realizaron obras de construcción y reforzamiento en sedimentación; tuvo los planos y la licencia en la mano, las cuales siguieron bajo control; en compañía de un arquitecto e ingeniero se hicieron las visitas.

Por su parte, el señor César de Jesús Foronda Orrego, de igual forma tachado por la parte demandante, indicó que conoce al demandado porque tiene una ferretería donde adquiere materiales de construcción; que quien manejó la obra del demandado es el señor Johnny Alexander Torres, obra que tiene columnas y vigas independientes; por ser empírico ha sido encargado de obras; no conoció fisuras en la casa de la demandante.

El testigo Antonio José Marín Osorio, afirmó que conoce a las partes de vieja data; fue el propietario original de los predios en conflicto; la construcción estaba para 3 pisos y no para 5 y que se tenía que potenciar para construir más pisos.

En torno al dictamen del ingeniero Gabriel Ángel Castillo Taborda, aportado por el extremo activo, el Juzgador señaló que el experto no habla de daños sino de afectaciones al inmueble de la demandante, haciendo diferencia entre afectaciones y daños, dando a entender que podían ser conceptos disímiles; encontró afectaciones más no daños en la propiedad de la actora; como fisuras y la estabilidad de los muros de apoyo son pequeñas; además, afirma que no puede dar fe o certeza si esas afectaciones existían antes o no de las obras de ampliación o fueron con ocasión de éstas; siendo enfático en indicar que existe una incorporación de la estructura del demandado con la de la demandante y la falta de una separación antisísmica, para la estabilidad y conflictos de los sistemas de fundación; pero no puede afirmar que fue producto de la construcción del accionado; no se permite compartir muros donde se aprobaron las licencias de construcción independientes, donde dice que es obligatorio que se haga un sistema de fundaciones con vigas de amarre para garantizar la estabilidad de sismo-resistencia; no es verdad que afirme la inexistencia de vigas de amarre ni pórticos y zapatas; que estando en proceso de construcción encontró inconsistencias en los planos y la licencia de construcción porque se veían las losas sobre los muros; no cree que tenga vigas en concreto reforzado; la propiedad de

la demandante está levantada sobre planchas con adobe; sobre las grietas y fisuras dice que en la cocina las observó de dos milímetros de espesor; ello conforme con las visitas físicas y las asesorías que ha realizado; pero no por pruebas de campo dentro del inmueble objeto de pericia; hay columnas y muros compartidos por la edificación del demandado y es inobservable la vulnerabilidad de la propiedad de la pretensora, solo está afectada de unas cargas adicionales que no están diseñadas por equilibrio ante la eventualidad de un sismo; desde 1986 se deben tener en cuenta las normas de sismo-resistencia y desde el 2010, en instituciones como hospitales, bomberos y estructuras modernas; pero para toda alteración y ampliación se deben exigir por las curadurías, por lo que para otorgar las licencias se requería de esta separación sísmica; las losas que observó no tienen el espesor indicado en los planos; la construcción del accionado tiene falencias porque no cumple con las normas sismo-resistentes, solo hasta el segundo piso las cumplía con ciertas condiciones; no existe una evaluación que establezca un peligro inminente de desastre para la demandante; pero la vulnerabilidad de la misma ha sido aumentada.

En relación al informe ofrecido por el doctor Johan, indica que éste dio precisas y contundentes respuestas, para confirmar lo que el perito Castillo había vislumbrado, en cuanto a que la edificación levantada por el demandado no era la causa de las fisuras, grietas o desniveles de la casa de la demandante; siendo un hecho fehaciente y, por lo tanto, no se pueden atribuir los daños a la construcción o adición adelantada; cosa diferente es si se aumentaron las cargas a la propiedad de la

actora como se afirma en la demanda y en los alegatos de conclusión; siendo pertinente entrar a determinar tal aspecto para establecer si constituye un daño resarcible.

Expresa que el dictamen ordenado de oficio es contundente en determinar y responder el cuestionario que se le planteó al experto, en cuanto que los daños advertidos no son producto de la construcción del demandado y que según la inspección realizada, no se evidenció daño en la zapata por el apoyo de la edificación en conflicto; lo que también quedó plasmado en la inspección judicial adelantada en compañía del experto designado de oficio y del perito que elaboró el informe allegado por el extremo activo, entre otros; al determinar el deterioro normal y de uso del inmueble de la actora, sin observancia de grietas, dilaciones o fisuras, estableciendo en la terraza desmoronamiento del adobe por efecto propio de la caída de aguas fuertes por encontrarse descubierto; en el local se pudo constatar que en su parte baja ha existido siempre deterioro de la pared arenosa por efecto de las humedades y, lo demás que encontraron fue un deterioro normal; sobre los demás daños se encargó al experto designado de oficio determinar la causa de los mismos; quien manifestó al ratificar su experticia que ello obedece a la vetustez del inmueble de la parte demandante como un desgaste normal de su uso; de donde indica, que se construyó desconociendo los lineamientos para ello, lo que pudo conllevar a la producción de un daño, pero en el presente caso, existe un rompimiento del nexo causal; toda vez, que por haberse edificado desconociendo las normas de sismo-resistencia y constructivas "*per se*", no es causa para responder patrimonialmente sin arrojar unos daños y un

nexo causal; siendo improcedente establecer algún tipo de responsabilidad civil extracontractual; pues, insiste, que a pesar de las posibles faltas administrativas y sanciones que ello pueda conllevar, por el desconocimiento de las normas que regentan la actividad constructiva, no resulta procedente endilgar responsabilidad alguna al demandado.

En el plenario no se acreditó con grado de certeza, sino de mera posibilidad, que ante un próximo sismo las viviendas se pueden derrumbar o destruir, por no tener reservas de seguridad; las cuales se demostró no estaban acreditadas o consumidas al 100%, como fue señalado con amplitud de criterio y conocimientos por el experto Geovanny; por lo que el daño pregonado por la parte demandante, es un daño eventual o que puede ocurrir; es un hecho de la naturaleza que puede darse o no y, es de imposible prevención el saber cuándo va ocurrir y en qué condiciones y forma; es una situación que se escapa a cualquier ámbito o complejidad conceptual del daño y que pueda resarcirse en este caso y, si fuere así, se tendría que demandar a toda construcción que incumpla las normas de sismo-resistencia y urbanísticas; buscando pretensiones económicas sobre hechos que no están determinados con claridad y no pueden ser predecibles y acreditados como hechos ciertos y reales.

Continúa indicando, que incumbía al extremo activo demostrar todos y cada uno de los supuestos de hecho descritos en la demanda, porque de no proceder a ello, indefectiblemente deviene el fracaso de las pretensiones; en este caso, el experto no logró acreditar las afirmaciones de la demanda ni

dio certeza que los posibles daños ocasionados a la propiedad de la demandante, fueran imputables a la omisión del demandado al adicionar dos niveles más a su propiedad; no se acreditó con la suficiencia que se requiere, todos y cada uno de los valores que constituyen los perjuicios de índole material relacionados en la demanda; ni su existencia real y que su cuantificación corresponda a valores determinables basados en las pruebas allegadas, sino en meras hipótesis; incumpliendo con dos de los elementos para la prosperidad de la presente acción, esto es, la existencia de un daño cierto y real y el nexo causal entre el daño y el actuar del demandado.

***Apelación:*** Lo interpuso la parte demandante y dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, indicó: Busca que se profiera una sentencia acorde con el estado del arte en materia de ingeniería, por lo que se debe considerar la evidencia del daño, entendido como la disminución de la resistencia de la propiedad de las pretensoras; lo que permitiría una decisión equitativa y justa, alineada con los estándares y prácticas más avanzadas, garantizando que lo ordenado sea congruente con los avances científicos y tecnológicos, evitando posibles injusticias o vacíos legales por falta de un conocimiento actualizado; el Juzgado no valoró materialmente las pruebas practicadas el día de la sentencia porque ya la tenía impresa; no tuvo presente la sustentación de la pericia decretada de oficio, prueba reina eminentemente técnica y fundamental; se demostró la existencia de un daño real, actual y consistente en el agotamiento de la capacidad estructural de la edificación de la demandante; a pesar que el grueso de las pretensiones versan

sobre el agotamiento de la capacidad estructural los demás daños también son atribuibles a quien desarrolla la actividad peligrosa, ya que los técnicos que afirmaron lo contrario, realizaron una visita que no permitió comparar en el tiempo con otro momento, ni existió acta de vecindad; el experto Sepúlveda Concha reconoció que el daño por la pérdida de capacidad estructural del inmueble de la demandante, implica su desvalorización; considera que daño y afectación estructural son sinónimos, lo contrario, es un simple eufemismo; a lo que pregunta *“¿Consumir la capacidad estructural de una edificación es un daño, o sólo valen como daños las grietas y fisuras?”* y *“¿Dejar más vulnerable un inmueble frente a un sismo es un daño?”*; continúa precisando, que está demostrado el daño moral, el cual no solo obedeció a los insultos y burlas en la persona de la demandante, sino al miedo y zozobra por la carga de dos nuevos pisos sobre la estructura de su propiedad; también se demostró el valor de las reparaciones frente a la mayor vulnerabilidad en que el demandado colocó el inmueble de la actora; el accionado unió su edificación a la de la demandante, alterando las condiciones estructurales e imponiendo ilegalmente obligaciones *“propter rem”*; está demostrado con la prueba pericial que la propiedad del actor generó inestabilidad ante cargas horizontales y de sismo en la edificación de la actora; esa mayor vulnerabilidad corresponde a un daño, porque implica menor capacidad de resistir los hechos de la naturaleza; el problema no es la ilegalidad de la edificación del demandado, sino, que la construcción mermó la capacidad de resistencia estructural del inmueble de la pretensora; lo que corresponde a un daño, y que como tal, causa traumas a la persona y disminuye la

capacidad de afrontar ciertos episodios; el restar la capacidad estructural de un inmueble es un daño, así no se haya desplomado, pues una vez se derrumbe por un sismo, no se dirá, que fue porque mermaron su capacidad estructural en forma ilegal, sino, que fue por un hecho de la naturaleza, triunfando el abuso y la injusticia; la sentencia solo valoró los aspectos que hacían triunfar la tesis del Juzgador y dejó de lado los demás, como el informe del experto Sepúlveda Concha, que se erige en prueba fundamental y de la que solo se escucharon un par de referencias; no se evaluó la actitud procesal del demandado; reconociendo el quinto piso como un acto delictual, desconociendo la evidencia y presumiendo la legalidad del acto.

En segunda instancia al descorrer el traslado concedido para sustentar el recurso de apelación, en síntesis, volvió sobre los argumentos que vienen de extractarse.

Por su parte, el extremo pasivo indicó que los peritos Gabriel Castillo y Sepúlveda Concha, concluyeron que no existe daño en la propiedad objeto del litigio, incluso, en el dictamen de oficio se determinó que las fisuras no se originaron por la construcción, sino que eran causa de las humedades, la intemperie y el deterioro normal de la propiedad de las demandantes; lo que también se evidenció en la inspección judicial; además, la parte actora al referir a la evidencia del daño como aquella disminución de la resistencia de la propiedad de las pretensoras; señala como daño un hecho futuro e incierto, al indicar que se encuentra en riesgo la propiedad al consumirse la capacidad estructural de reserva



de la edificación, dejándola vulnerable ante un evento sísmico; sin aludir a daños ocurridos en la parte estructural de la edificación que tampoco fueron evidenciados en las pericias, concluyendo que no existe daño alguno; se trata de una apreciación personal sujeta a un posible daño catastrófico; incluso, en el transcurso del proceso se han presentado cantidad de sismos, sin que la propiedad de las demandantes sufriera daño estructural alguno; amén, que no existe certeza que un sismo colapse las edificaciones o que las mismas resistan o no la ferocidad de la naturaleza, no existiendo responsabilidad alguna por parte del demandado; además, al contrario de lo afirmado por el recurrente y como se puede constatar en el respectivo audio, el Juzgado realizó una valoración completa de todas y cada una de las pruebas aportadas, en especial de las pericias allegadas y de los interrogatorios de los expertos.

Lo señalado por el recurrente de que se ha demostrado el deterioro y agotamiento de la capacidad estructural de la edificación, resulta contrario a lo afirmado por los expertos Gabriel Castillo y Sepúlveda Concha, quienes concluyeron que no existía daño en la propiedad objeto del litigio; amén, que en el dictamen de oficio se determinó que las fisuras no se originaron por la construcción, sino que eran causa de las humedades, la intemperie y el deterioro normal de la propiedad de las demandantes; además, el recurrente no determina los daños directos causados al inmueble; tampoco existe prueba de los supuestos perjuicios morales y del mal estado de salud de la pretensora por causa de la construcción; en la historia clínica se observa que el estado de depresión

viene de años atrás a raíz de la muerte de su hijo, quien ya venía con el tratamiento psicológico; de donde el dictamen aportado para demostrar los daños morales fue amañado y contiene varias irregularidades; en cuanto a que el demandado unió su edificación a la de la demandante, alterando sus condiciones, advierte que si lo pretendido era la indemnización por el aumento de peso en el muro medianero, no debió adelantar un proceso de responsabilidad civil sino de medianería para el pago de esa indemnización; amén, que la construcción del extremo pasivo no es ilegal porque cuenta con las respectivas licencias de construcción, las cuales corresponden a actos administrativos que solo se pueden anular por la jurisdicción contencioso administrativa o sancionar por la inspección de control urbano.

### **III. CONSIDERACIONES**

**Problema jurídico:** El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea el siguiente problema jurídico que la Sala debe resolver: ¿están aunados los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción?

**Relación de causalidad:** En primer lugar resulta imprescindible averiguar sobre la causa del daño, como lo reitera la jurisprudencia, donde a la vez la Corte acude a su propio precedente, en el que había precisado: *"... lo nuclear del problema está en la relación de causalidad adecuada entre el comportamiento activo o pasivo del deudor y el daño padecido por el acreedor, pues es aquí donde entran en juego los deberes jurídicos de atención y cuidado que en el caso*

*concreto hubo de asumir el médico y el fenómeno de la imputabilidad, es decir, la atribución subjetiva, a título de dolo o culpa”<sup>1</sup>.*

En segundo lugar, se entra a determinar la relación de causalidad, pues hasta tanto no se pruebe que el daño fue cometido por la parte demandada, resulta innecesario abordar el examen de los demás elementos axiológicos que configuran la responsabilidad invocada.

***El caso concreto:*** Como eje central de la pretensión, los hechos cuarto y quinto de la demanda como causa y nexo causal, afirman que el extremo pasivo participó en la ampliación y/o modificación de la estructura, sin respetar la separación sísmica entre edificaciones adyacentes y apoyando su construcción sobre la estructura de la edificación de la pretensora, cambiando gravemente su conformación estructural y, de contera, su comportamiento ante las cargas de servicio y los eventos sísmicos; la alteración nociva del sistema estructural de la propiedad de la pretensora, son producto exclusivo de la construcción anti-técnica adelantada por el demandado.

Al respecto, la Sala se adentrará en el escrutinio de los medios de convicción adosados al plenario y que se enlista en los siguientes términos:

---

<sup>1</sup> Sentencia del 30 de enero de 2001.

i) Como anexo de la demanda, se trajo la denominada *"Experticia construcción privada"*, elaborada por el experto Gabriel Ángel Castillo Taborda, quien al dar respuesta a algunos de los interrogantes que le fueron planteados expuso:

*"3- ¿La estructura de la edificación en conflicto con la señora Zapata cumple con las licencias de construcción y/o modificaciones? ¿En qué existe certeza de incumplimiento?"*

*"En visita técnica el día domingo 20 de marzo de 2016, se pudo constatar que la estructura de la edificación de la carrera 58 A-31, no atiende lo solicitado y diseñado en planos y aprobado en las licencias de construcción de los años 2.013 y 2.015.*

*"La solicitud de licencias se fundamenta en diseños para la estructura, en pórticos de concreto, que son estructuras conformadas por vigas y columnas que soportan las losas o placas que a su vez transmiten las cargas. Garantizar el comportamiento de los pórticos exige que todos los elementos que lo componen sean construidos con las especificaciones y modulación que define el ingeniero calculista.*

*"En la edificación que se evalúa, se evidencia que su construcción no corresponde a los planos y diseños presentados y aprobados por los entes respectivos. Implica esto, entonces, que no se acata lo dispuesto en la norma Sismo Resistente de obligatoria utilización en el territorio Colombiano (sic) ni las licencias de construcción que autorizan*

*la construcción del cuarto y quinto nivel que acogen esa norma.*

*“En otras palabras, se hace uso del derecho a construir el cuarto y quinto piso pero se desatiende la obligación de cumplir con la cantidad, ubicación y dimensiones de los elementos estructurales como columnas, vigas y losas.*

*“Es evidente que se desatiende el espesor de la losa propuesta, se desatienden las dimensiones efectivas de las columnas y se desatienden las dimensiones de las vigas.*

*“4. Las licencias permiten el uso de muros compartidos por entre dos edificaciones diferentes? En el caso específico está autorizado en alguna licencia el uso de muros compartidos?*

*“Es bien claro que la Norma Sismo Resistente Colombiana no permite muros compartidos y entonces las licencias emitidas por las entidades a las que corresponde la aprobación de las construcciones, se acogen a lo establecido en la Norma. En ninguna licencia se autoriza el uso de muros compartidos.*

*“Para atender esta pregunta me permito presentar algunas consideraciones técnicas, soportado en la Norma Sismo Resistente del 2.010, vigente y exigible para las construcciones en Colombia (NSR -10).*

*“... Es bien claro que la Norma Sismo Resistente Colombiana no permite muros compartidos y como las entidades a las que corresponde la aprobación de las construcciones, se acogen a*

*lo establecido en la Norma. En ninguna licencia se autoriza el uso de muros compartidos.*

*"5. ¿Las losas de la edificación vecina tienen las vigas propuestas en las licencias de construcción?*

*"En la visita para la indagación directa del día 20 de marzo de 2016, la inspección visual permite asegurar que las losas de cuarto y quinto piso, de la construcción de la carrera 58 # 27 A-31, no tiene incorporadas las vigas que se proponen en los diseños los cuales fueron el fundamento para la aprobación de la licencia de construcción.*

*"Al no tener incorporadas las vigas del sistema estructural es inestable ante las condiciones de uso y generan un riesgo sísmico severo para los residentes y usuarios de la edificación, y para las edificaciones vecinas.*

*"En las otras losas tampoco se encuentran las vigas con las características propuestas en el estudio de vulnerabilidad sísmica.*

*"6- ¿En qué se incumplen las últimas dos licencias de construcción en la edificación de la señora Zapata?*

*"La Norma Sismo Resistente de 2010 (NSR - 10), exige las construcciones a porticadas se independicen de acuerdo al grado de las derivas calculadas y establece unos límites como se expresa arriba en la tabla anexa.*

*“Las licencias que se adelanten en el territorio colombiano, deben exigir el cumplimiento de lo establecido en la Norma; de hecho los diseños estructurales anexo a los documentos para la solicitud de las licencias, afirman que acatan y se fundamentan en esta Norma.*

*“La construcción ubicada en la carrera 28# 27 A-31, no responde a un sistema de pórticos ni respeta las separaciones exigidas para garantizar el comportamiento adecuado de la estructura y su interacción con edificaciones vecinas. En la edificación en construcción no se respeta la continuidad de los elementos principales como vigas y columnas.*

*“Adicionalmente, en vez de construirse la edificación independiente a la de la señora Zapata, el muro de la edificación de dicha Señora se puso a trabajar como muro de carga, uniendo físicamente las dos edificaciones, violando la propuesta estructural con base en la cual le otorgaron licencia.*

*“... CUESTIONARIO – COMPONENTE RESPONSABILIDAD CIVIL*

*“8- ¿La edificación en conflicto con la señora Luz Zapata hace actualmente uso del muro de manera compartida?*

*“Efectivamente, se puede comprobar que la construcción de la carrera 58 # 27 A-31, hace cabal utilización del muro que existe como colindancia con la propiedad de la señora Luz Zapata Botero.*

*“9- ¿El muro compartido se utiliza como un simple muro de cerramiento o lo pusieron a trabajar como muro de carga de la edificación en conflicto con la señora Zapata Botero?*

*“En la construcción que se adelanta contiguo a la propiedad de la señora Luz Zapata Botero y con la cual se dirime un conflicto, se ha utilizado el muro de colindancia en su totalidad como muro carguero.*

*“De la fotografía anexa, resulta evidente que el muro de la colindancia se utilizó como muro carguero, no solo desconociendo el sistema estructural de pórticos con base en el cual se otorgó la licencia sino que se impuso una carga a la casa de la señora Zapata para lo cual no está diseñada.*

*“10- ¿En la propuesta estructural de las licencias el muro en cuestión es de cerramiento o es estructural?*

*“En la propuesta estructural, se plantea un sistema de pórticos para la atención de cargas verticales y las producidas por sismos. El sistema propuesto y la Norma Sismo Resistente, suponen la necesidad de un muro independiente como cerramiento de la edificación nueva.*

*“En la figura anterior, se muestra el esquema estructural de la edificación según propuesta estructural de la Licencia. Se parecía un sistema de pórticos en todas las losas, tanto las nuevas como las existentes, lo que implica que las losas existentes deben ser dotadas de vigas. En ningún caso los muros pueden entrar a soportar cargas diferentes a su peso*



*propio pues se modifica indebidamente la rigidez y modelo estructural propuesto.*

*“11- ¿Cuáles son los efectos de apoyar la edificación vecina en la estructura de la edificación de la señora Luz Zapata?*

*“El sistema constructivo empleado, al no respetar las separaciones por las derivas generadas en eventos sísmicos, afectan la estabilidad estructural de la propiedad de la señora Luz Zapata, Pueden ocurrir desde afectaciones arquitectónicas hasta derrumbamiento de la edificación.*

*“En otras palabras, los efectos van desde la aparición de grietas y fisuras, pasando por la falla del suelo de cimentación por superarse la capacidad portante en la cimentación del muro compartido; además de aumentar gravemente la vulnerabilidad de la edificación de la señora Zapata porque las nuevas cargas impuestas se consumen el remanente de capacidad estructural de la edificación de la señora Zapata, es decir, lo que se conoce técnicamente como factor de seguridad, lo que implica que ante un uso normal de la casa de la señora Zapata, como no existe factor de seguridad, se puede ciertamente presentar una falla estructural grave.*

*“12- ¿El apoyo de la edificación en conflicto con la de la señora Zapata genera actualmente algún daño en la edificación de la señora Zapata?*

*“Al momento de la visita se evidencian daños menores, pero la utilización del muro medianero como muro carguero,*

*potencia la ocurrencia de grandes daños que pueden llegar a calificarse como irreparables.*

*“La afectación de la estructura de la propiedad de la señora Luz Zapata, no es identificable a simple vista. El principal efecto es el agotamiento del remanente de capacidad estructural (o técnicamente factor de seguridad) de la casa de la Señora Zapata, por apoyar varios pisos en la estructura de la casa de la Señora Zapata, que no estaba ni diseñada ni construida para soportar estas sobrecargas.*

*“13- ¿Cuál es la causa de dicho daño?*

*“La causa del daño es la construcción de varios pisos en la edificación vecina a la señora Zapata, sin cumplir con la estructura bajo la cual se otorgaron la licencia, y principalmente por apoyar tal estructura sobre la edificación de la señora Zapata.”*

ii) Copia de la comunicación del 10 de julio de 2015, remitida por el Secretario de Planeación Municipal del municipio de Bello a la demandante, donde indica:

*“Para dar respuesta al radicado del asunto, me permito indicar el respectivo informe el cual es realizado por el ingeniero Darío Alonso Marín Giraldo y por el visitador Diego Alejandro García Cañas contratistas adscritos a la Secretaría de Planeación, el cual expone lo siguiente:*

*“De acuerdo a visita realizada a la cubierta del predio cuya dirección es la anteriormente mencionada; en uno de sus costados se visualiza una apertura (posible ventana) dentro de la mampostería lateral del inmueble que colinda con ellos (CR N° 27ª –31).*

*“En ésta misma zona se aprecia que una de las losas de la edificación colindante (CR58 N° 27ª – 31), se superpone sobre el muro medianero que se comparte con ellos.*

*“Según lo estudiado en los planos estructurales aprobados mediante Resolución N°C2-LC-501-2013 y Licencia N°C2-340-2013 junto con las memorias estructurales, se tiene que el sistema estructural planteado para esta edificación es pórticos resistentes a momentos. (ver parámetros para diseño estructural en plano 1/3 de febrero del 2013).*

*“Dentro de los mismos planos estructurales se aprecia que los linderos del lote cumplen con espaciamiento (posiblemente la deriva) a nivel perimetral con los demás inmuebles colindantes; los cuales en realidad no se están cumpliendo.*

*“Debido a que se está infringiendo la norma urbanística se manda copia del respectivo informe a la inspección de control urbano para que de acuerdo a sus competencias procedan a gestionar lo pertinente.*

*“Con respecto a lo solicitado en cuanto: “... el fin de verificar la posible afectación a mi vivienda ... causada por la construcción que se está llevando...” se indica que los vecinos*

*colindantes debieron en su momento generar un acta de vecindad con el propósito de hacer un inventario del estado de su inmueble, para en un futuro dirimir posibles afectaciones en bien ajeno”.*

iii) Documento del 30 de noviembre de 2015, emitido por el Director Oficina de Gestión del Riesgo de Desastres, donde precisa:

*“De acuerdo a la solicitud presentada por ustedes, se realiza por parte de personal idóneo un chequeo visual a su vivienda y tomando como base la respuesta realizada por la secretaría de Planeación Municipal con radicado 201520155907 del 15 de julio de 2015, se llegó a las siguientes conclusiones:*

*“La estructura presentada en planos sobre su diseño estructural, habla de sistema de pórticos resistente a momentos, el cual no se aprecia en construcción.*

*“Debido a que estas nuevas estructuras (losas) fueron apoyadas sobre el muro medianero colindante entre ambas viviendas (Nº27A-11 y Nº27A-31), se están sometiendo a una carga para la cual no fueron diseñados y muy probablemente estén ejerciendo una sobrecarga y fatiga en la estructura, colocando así en riesgo la estabilidad de ambas viviendas y la integridad de las personas que habitan en ellas.*

*“La edificación vecina (CR 58 Nº 27A-31) no acata la Norma Colombiana Sismo-resistente NCSR-10 para los diseños estructurales presentados, por lo tanto se encuentra en un*

*riesgo latente medio por sismicidad de acuerdo a la ubicación y que se incrementa debido a los procesos constructivos adelantados.*

*“... Por lo descrito anteriormente, se determina que dichas viviendas se encuentran por fuera de la normatividad vigente NCSR-10, lo cual las hace más vulnerables. Se mantienen en un riesgo debido al incumplimiento de las normas Colombianas (sic) y sus procesos constructivos.*

*“De igual forma es recomendable realizar un seguimiento de avance en fisuras y grietas, al igual que un registro fotográfico para poder determinar un grado de deterioro que está presentando la vivienda”.*

iv) Informe elaborado por el experto Giovanny Sepúlveda Concha, donde destaca, entre otros aspectos:

*“9.1 Diagnostico de la estructura con dirección en la carrera 58 # 27A-31 Bello – Antioquia*

*“La vivienda se rige por el reglamento colombiano de construcciones sismo resistente NSR-10, la cual posee falencias en el sistema estructural tipo pórtico de concreto reforzado construido, con base a lo siguiente:*

*“La vivienda construida no está acorde a los planos estructurales de la licencia de construcción debido a que hay diferencias con las dimensiones de vigas, columnas, distancia entre ejes de columnas entre otras.*

*“Las vigas de la vivienda en el área (sic) aferente del muro colindante no poseen continuidad y poseen disminución en su sección, proporcionando anchos menores al permitido por la NSR-10 (20cm). Además (sic) evaluando la altura de estas vigas por límite de deflexiones de la tabla C.9.5, estas deberían tener un espesor mínimo de 25cm. ...*

*“Dicha altura mínima recomendada por norma (sic) no se cumple, por lo que se asume que el muro colindante en estudio esta (sic) trabajando en conjunto con el pórtico de concreto, debido a que esta estructura se separo (sic) de la colindancia como la norma lo indica. ...*

*“La viga en el pórtico paralelo al muro colindante en su área (sic) esta (sic) desalineada en 10cm con la columna, lo cual es mucho mayor al permitido por la NSR-10.*

*“La construcción de la edificación se clasifica como regular para atender el evento sísmico de diseño reglamentado por la NSR-10.*

*“9.2 Diagnóstico de la estructura con dirección en la carrera 58 # 27A-31 Bello – Antioquia*

*“Tras un detenido análisis de las lesiones encontradas en las visitas realizadas, de inspeccionar la conformación estructural de la vivienda, su sistema constructivo empleado y la edad, enlace de las esquinas de muros, se observa que se tiene una construcción que cuando se presente un sismo de diseño*

*correspondiente por la NSR-10 esta edificación (sic) es vulnerable.*

#### *"10. Conclusiones y recomendaciones*

*"La edificación ubicada en la carrera 58 # 27A-11 posee patologías leves, por lo tanto la estructura no está (sic) en riesgo inminente de colapso*

*"La edificación (sic) ubicada en la carrera 58 # 27A-31, si esta (sic) afectando el comportamiento estructural de la construcción (sic) existente de dos niveles con dirección (sic) en la carrera 58 # 27A-11, debido a que no se cumplió (sic) con la separación sísmica por NSR-10, haciendo que las dos construcciones de diferentes tipologías estructurales trabajen en conjunto con lo cual es un comportamiento no deseado ante un evento sísmico, esto no implica que las patologías de esta vivienda sean producidas por la ampliación de la estructura vecina.*

*"Para determinar el comportamiento estructural de las edificaciones adozadas (sic) es necesario realizar un estudio de vulnerabilidad sísmica según lo establecida en el numeral A-10 de la NSR-10".*

Y frente a interrogantes planteados por el extremo activo, señaló:

*"3. ¿la estructura de la edificación en conflicto con la señora Zapata cumple con las licencias de construcción y/o modificaciones? ¿en que existe certeza del incumplimiento.*

*"Rta: La edificación en conflicto con la señora zapata (sic) no cumple a cabalidad con algunas exigencias de las licencias de construcción, para determinar el cumplimiento o no cumplimiento total de la edificación en estudio ante las licencias de construcción, se debera (sic) realizar un estudio mas (sic) exhaustivo como el de vulnerabilidad sísmica.*

*"La vivienda construida no esta (sic) acorde a los planos estructurales de la licencia de construcción debido a que hay diferencias con las dimensiones de vigas, columnas, distancia entre ejes de columnas entre otras. En el numeral 9.1 del anterior informe se argumenta de manera mas (sic) detallada las falencias entre lo construido y lo aprobado en las licencias.*

*"4. ¿Las licencias permiten el uso de muros compartidos por entre dos edificaciones diferentes? ¿En el caso específico esta (sic) autorizado en alguna licencia el uso de muros compartidos?*

*"Rta: No se permite el uso de muros compartidos, debido a que la vivienda en estudio desde la etapa de diseño, plasmada en las licencias de construcción se genero (sic) separada de las edificaciones vecinas, sin tener en cuenta el aporte de los muros colindantes.*



*"5. ¿Las losas de la edificación vecina tienen las vigas propuestas en las licencias de construcción?*

*"6. ¿En que (sic) se incumplen las ultimas (sic) dos licencias de construcción en la edificación (sic) vecina de la señora zapata (sic)?*

*"Rta: No es posible determinar en la vista tecnica (sic) ocular, se hace necesario de un estudio de vulnerabilidad sísmica según lo dispuesto en la NSR-10.*

*"6. ¿En que (sic) se incumplen las ultimas (sic) dos licencias de construcción en la edificación (sic) vecina de la señora zapata (sic)?*

*"Rta: No es posible determinar en la vista tecnica (sic) ocular, se hace necesario de un estudio de vulnerabilidad sísmica según lo dispuesto en la NSR-10.*

*"7. ¿la edificación de los demandados, concuerda en lo arquitectónico y lo estructural con lo aprobado por las licencias de construcción otorgadas en 2013 y 2015. ¿Qué no concuerda?*

*"Rta: No es posible determinar en la vista tecnica (sic) ocular. Para determinarlo se debería hacer un estudio de vulnerabilidad sísmica según lo dispuesto en el numeral A-10 de al NSR-10.*

*"8. ¿Las edificaciones de demandante y demandados estan (sic) unidas físicamente? ¿en que (sic) partes o zonas?*

*"Rta: Las edificaciones si estan (sic) unidas en el muro medianero colindante entre las dos viviendas"*

*"... 16. ¿la edificación en conflicto con la señora Luz Zapata hace actualmente uso del muro de manera compartida?*

*"Rta: Si.*

*"17. ¿el muro compartido se utiliza como un simple muro de cerramiento o lo pusieron a trabajar como muro de carga de la edificación en conflicto con la señora zpata (sic) botero (sic)?*

*"Rta: Funciona e interfiere con el sistema de resistencia de cargas sísmicas de ambas edificaciones.*

*"18. ¿En la propuesta estructural de las licencias el muro en cuestion (sic) es de cerramiento o estructural?*

*"Rta: El muro en estudio según la concepción del diseño estructural es de cerramiento el cual debería interferir con el sistema de resistencia de cargas sísmica.*

*"19. ¿Cuáles son los efectos de apoyar la edificación vecina en la estructura de la edificación de la señora luz zapata (sic)?*

*"Rta: Para determinar los efectos de la interferencia entre las dos estructuras, se deberan (sic) hacer unos estudios mas (sic) exhaustivos para las dos edificaciones ya que estas estan (sic) trabajando de manera conjunta que contemplen lo siguiente: estudio patológico particular, estudio de vulnerabilidad sísmica y diseño de reforzamiento a la luz de la normatividad técnica y legal vigente.*

*"20. ¿el apoyo de la edificación en conflicto con la señora luz zapata (sic) genera actualmente algún daño en la edificación de la señora zapata (sic)?*

*"Rta: Según la inspección ocular realizadas no se evidencia daño en la edificación de la zapata por el apoyo de la edificación en conflicto.*

*"21. ¿Cuál es la causa de dicho daño?*

*"Rta: Los daños se pueden evidenciar en el numeral 8,4 del anterior informe, en el cual se plasma la ubicación y causa.*

*"22. ¿Cómo se repara el daño?*

*"Rta: Con la inspección realizada no es posible determinar.*

*"23. ¿Cuál es el costo de la reparación del daño y gastos conexos, incluyendo lucro cesante y daño emergente?*

*"Rta: Los daños evidenciados y de acuerdo al nivel de lo inspeccionado no son producto de la construcción del demandado."*

Sumado a lo anterior, como lo indicó Juzgado de conocimiento, se tiene que el experto que elaboró el informe traído por el extremo activo, no refirió a daños sino a afectaciones en el inmueble de la actora; diferenciando entre afectaciones y daños; precisa que en la propiedad de la demandante encontró afectaciones más no daños; que las afectaciones tales como fisuras y la estabilidad de los muros de apoyo, son pequeñas; no puede dar plena certeza si las afectaciones existían o no antes de la realización de las obras de ampliación o si fueron con ocasión de éstas; además, en la diligencia de inspección judicial que se adelantó en compañía del experto que elaboró el dictamen allegado como anexo de la demanda y el designado de oficio; se determinó el deterioro normal y de uso de la propiedad de la pretensora, sin observar grietas, dilataciones o fisuras; encontrando en la terraza desmoronamiento del adobe por efecto propio de la caída de aguas fuertes por encontrarse descubierto; en el local se constató que en su parte baja ha existido siempre deterioro de la pared arenosa por efecto de las humedades y, lo demás que se encontró fue un deterioro normal; sobre los demás daños, se encargó al experto designado de oficio para que determinara la causa de los mismos; quien al ratificar el informe manifestó que ello obedece a la vetustez del inmueble de la demandante como un desgaste normal por el uso.

Del escrutinio de los reseñados medios de convicción, se colige que en el proceso no se acreditó como lo afirma la demanda, que la causa exclusiva y determinante que originó las fisuras, grietas y posibles daños en la estructura de la propiedad de la pretensora sea atribuible a una acción u omisión por parte del extremo pasivo, a pesar de las deficiencias constructivas en la edificación levantada por éste y que no solo desconoce lo establecido en la licencia de construcción sobre sismo-resistencia; sino, además que la edificación está apoyada en el muro medianero que la une con la propiedad de la demandante; al efecto, el experto designado por el Juzgado de conocimiento afirmó que para arribar a una conclusión inequívoca en tal sentido, es necesario realizar un estudio de vulnerabilidad sísmica y diseño de reforzamiento a la luz de la normatividad técnica y legal vigente; prueba técnica y científica que brilla por su ausencia y la cual daría cuenta con algún grado de certeza no solo de los daños que se endilgan al demandado sino de la causa o causas de los mismos; es más, como lo coligió el Juzgador de primer grado, las grietas y fisuras que presenta la propiedad de la demandante no son producto de la construcción levantada por el accionado, sino que pueden tener origen en la vetustez del inmueble de la actora; amén, que tampoco se pudo determinar con un alto grado de certeza, si las fisuras que presenta la propiedad de la actora son anteriores o no a la construcción del accionado o si fueron originadas por esta.

Se advierte por la Sala, que no hay lugar al examen de los demás extremos litigiosos porque el análisis que viene de

realizarse, es suficiente para desestimar la totalidad de las pretensiones de la demanda.

**Conclusión:** Se confirmará la sentencia de primer grado.

Se condenará al extremo activo a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará por el Magistrado Ponente la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

#### **IV. RESOLUCIÓN**

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A:**

**1.** Por lo dicho en la parte motiva se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicada.

**2.** Se condena al extremo activo a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija por el

Magistrado Ponente la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

**3.** Devuélvase el expediente al lugar de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE:**

**Los Magistrados**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**