



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
"Al servicio de la justicia
y de la paz social"

S - 21

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Carmen Alicia Mejía Cortes

Demandados: Yovanny Londoño Álvarez

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 015 2015 01216 01

Procedencia: Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

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

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la **parte demandada**, en contra de la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2022, por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

Temas: responsabilidad civil extracontractual por daños derivados de la construcción de una obra vecina.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 29 de septiembre de 2022, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por Carmen Alicia Mejía Cortes en contra de Yovanny Londoño Álvarez, mediante el cual se pretende lo siguiente:

"1. Que el señor Yovany Londoño responda por los daños y perjuicios ocasionados en vivienda de propiedad de la señora Carmen Alicia Mejía Cortes, ubicada en el primer piso de la calle 6 C Sur No 83-A-65 de Medellín en razón (sic) de una construcción adelantada en su vivienda ubicada en el segundo piso de la calle 6 C Sur No 83-A-65 (201)

2. Condenar al demandado ... a que efectúe la demolición de la construcción del cuarto piso adelantada en su vivienda ubicada en la calle 6 C Sur No 83-A-65"(sic fl 146 pdf 02 expediente digitalizado)

Lo anterior, para que el demandado sea condenado a pagar los siguientes perjuicios:

- \$10.000.000 por concepto de *"los relacionados con consecución y arriendo de otra vivienda mientras se repara la propiedad de la demandante"*.
- \$3.000.000 que corresponden al *"pago del transporte para llevar de un sitio a otro el menaje"*.
- \$500.000 mensuales *"por el hecho de tener que pasarse de vivienda, (ya que) la demandante dejará de percibir los dineros que ahora recibe por concepto de compra-ventas (sic) en su pequeño establecimiento de comercio"*(citas hasta aquí, *ibídem*)
- \$110.000.000 por concepto de perjuicios morales.

Todo lo antedicho, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que la demandante es propietaria en común y proindiviso con su hijo de la vivienda ubicada en la calle 6 C Sur No 83-A-65 de Medellín, una casa de primer piso construida en la Urbanización Colinas del Rodeo, manzana E lote número 74-75.

Que ese inmueble fue sometido a propiedad horizontal mediante escritura pública número 4077 del 23 de diciembre de 2003 otorgada en la Notaría 26 de Medellín, según la cual en esa misma dirección se ubican 4 casas

identificadas así: 83A-65 primer piso, 83A-69 (201) propiedad del demandado, 83A-69 (202) y 83A-73, todas ellas de la calle 6 C Sur.

Que según el mentado reglamento de propiedad horizontal las 4 casas son de dominio particular y, por tanto, de libre utilización goce y disposición. Además, se pueden ampliar sin licencia adicional, y según los planos protocolizados con la escritura pública, así:

"las casas del segundo piso se pueden ampliar adicionalmente, en el tercer piso, en un área de 44.75 m2. La ampliación hasta cuatro (4) alcobas está diseñada, calculada y aprobada por Planeación Metropolitana. Es bueno anotar que en estas casas no pueden hacerse variaciones y ampliaciones distintas a las ya aprobadas por Planeación Metropolitana. La cubierta de los edificios será losa, cuando se amplie la casa del segundo piso la cubierta debe ser en teja de barro (capítulo XV. Disposiciones varias (sic) del reglamento ... artículos 12 y 15) (sic fl. 148 ibídem)

Que cuando la demandante adquirió su vivienda mediante un remate judicial que tuvo lugar en el año 2010, la recibió como una casa de habitación con techo de tablilla y teja, conformada por tres plantas distribuidas así: en la primera estaba la puerta de ingreso, la cocina, la biblioteca, el patio y un baño social; en la segunda y tercera había una alcoba con closet y baño que servía a cada piso.

Que el demandado es propietario "del segundo piso" (hecho 7º demanda) y allí edificó el área adicional de 44.75 m2 autorizada por el reglamento de propiedad horizontal, pero en el año 2014 también construyó un área igual para conformar un cuarto piso techado en losa de concreto, amén de modificar la fachada con la instalación de una tubería expuesta sobre la puerta de ingreso del primer piso, y todo ello sin autorización técnica o legal alguna. En consecuencia, luego del respectivo trámite administrativo, la Inspección 16B de Policía Urbana de Medellín ordenó la suspensión de las obras, habida cuenta que el demandado fue requerido para que presentara los permisos de construcción y nunca cumplió con ese requerimiento y, por el contrario, mediante resolución C1-D-1-15-827 del 18 de junio de 2015, la Curaduría Primera de Medellín declaró desistida la petición de licencia del demandado

por incumplimiento de lo establecido en el artículo 16 del decreto 1469 de 2010.

Que la nueva construcción ha afectado el inmueble de la demandante, pues los muros y el "cielo raso" se fisuraron, la ampliación de la losa dañó la fachada del edificio común, el nuevo balcón construido sobre la ventana principal del primer piso dejó un bajante expuesto, en la zona no se permiten edificaciones de más de 3 pisos por riesgo de colapso, el demandado construyó ventanas corredizas de vidrio que acceden al interior del primer piso, el flujo de luz disminuyó considerablemente.

Que por todo lo anterior, la actora contrató al ingeniero civil Juan Carlos Cardona Ramírez el 3 de septiembre de 2015, para que en su condición de especialista en patología estructural elaborara un dictamen pericial en el que diera cuenta de los daños producidos por la construcción y propusiera posibles soluciones con la indicación de su costo. Al respecto, el ingeniero conceptuó que debía realizarse lo siguiente: i) estudio de suelos, ii) levantamiento arquitectónico y de vulnerabilidad sísmica, iii) estudio de repotenciación estructural, iv) legalización en notaría y curaduría, v) refuerzo de los muros y columnas, dependiendo del resultado de los estudios. Todo lo anterior, en caso de que proceda el refuerzo de la estructura, implicaría una inversión cercana a los \$109.087.500.

Que la demandante no se siente segura en su vivienda y eso no cambiaría ni siquiera con la repotenciación, para cuya realización en todo caso se vería obligada a abandonar su hogar en el que igualmente tiene un pequeño establecimiento de comercio, gracias al cual obtiene ingresos para solventar sus obligaciones.

RÉPLICA

La demanda fue admitida mediante auto fechado el 19 de febrero de 2016 (fl 201 pdf 02 expediente digitalizado). Por tanto, notificada la parte demandada procedió a contestarla indicando que en efecto eran ciertos los hechos relacionados con el dominio de los bienes ubicados en la calle 6 C Sur No 83-A-65 de Medellín, misma aceptación que expresó con respecto al reglamento de propiedad horizontal.

Con respecto a la conformación del inmueble propiedad de la actora, manifestó que esta debía probar que la ampliación a tres plantas se hizo una vez obtenida la respectiva licencia, pues la composición de esa vivienda consta en la cláusula primera de la escritura número 12307 del 29 de octubre de 2010, de cuya lectura puede inferirse que se superaron los metros cuadrados permitidos. En cambio, aseguró que la ampliación de su vivienda se limitó a la autorizada por el propio reglamento de propiedad horizontal, específicamente en el plano 3/5 anexo.

En consecuencia, negó haber realizado cualquier obra sin licenciamiento o autorización técnica, pues el 6 de enero de 2016, previo concepto favorable de la administración de la copropiedad Colinas del Rodeo, se presentó ante la Curaduría Urbana Primera de Medellín el plano elaborado por el arquitecto Jorge Ignacio López Carvajal, gracias al cual el 15 de septiembre de 2015 (sic contestación hecho 8º demanda, fl 221) obtuvo aprobación para reparar el piso, revocar muros y techar una mansarda ya existente que incluso se observa en la foto de la fachada de la ficha catastral, pero no para construir un cuarto piso de 44.75 m2 como se afirma en la demanda, pues lo solicitado y a la postre autorizado se ajusta a lo establecido por el artículo 8º de la ley 810 de 2003.

Insistió, además, que el 11 de julio de 2015 se celebró una reunión extraordinaria de copropietarios para aprobar el techado de la mansarda, como consta en el registro fotográfico y en los documentos enviados a la Curaduría Urbana Primera de Medellín. Luego, negó haber causado perjuicio alguno con ocasión de la construcción realizada en su inmueble, pues no realizó ninguna modificación estética a la fachada, amén que fue la propia demandante la que infringió las normas urbanísticas cuando construyó 3 alcobas en su vivienda, en contravía de lo proyectado en el plano 2/5 del reglamento de propiedad horizontal, tanto como que incluso superó la altura permitida e instaló ventanas con vidrios transparente, cuando estos debían ser opacos.

Con respecto a las grietas y fisuras ocurridas en el bien propiedad de la actora, alegó que otros propietarios en los años 2011, 2012 y 2014 enviaron a la administración de la copropiedad unos escritos con respuesta negativa de la Constructora Jardines S.A, en los que se mencionó la necesidad de realizar algunas reparaciones de daños supuestamente causados por otras

construcciones, el paso de vehículos, asentamientos, entre otros. Además, la demandante omitió informar que en su propiedad, en contravía de lo dispuesto en el Manual Técnico de Colinas del Rodeo – Manzana E-, fueron demolidos dos muros estructurales entre sala-alcoba y cocina-patio, para adecuar un salón comedor y ampliar la zona de ropas.

Con base en todo lo anterior, el demandado propuso las que llamó “excepciones” de “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “temeridad y mala fe del demandante”, “enriquecimiento sin causa”, “inexistencia de la obligación de indemnizar por pasiva” e “incumplimiento de las normas de vecindad por activa”.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal se dictó sentencia en la que se resolvió:

"PRIMERO. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada (...).

SEGUNDO. Se declara civilmente responsable a señor Yovanny Londoño Alvares, como consecuencia de los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble de la señora Carmen Alicia Cortes, ubicado en el primer piso de la calle 6 C sur # 83ª-65 de Medellín.

TERCERO. Como consecuencia de la anterior declaración, CONDENAR al demandado el señor Yovanny Londoño Álvarez al pago de los siguientes perjuicios a favor de la demandante la señora Carmen Alicia Mejía Cortes:

- Por concepto al daño emergente la suma de cincuenta millones de pesos m/l (\$50'000.000.00), los cuales deberán ser indexados al momento del pago, conforme a lo expuesto en la parte motiva.*
- Por concepto de perjuicios extrapatrimoniales a la suma de 15 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (...).*

CUARTO. No hay lugar a acceder a las demás pretensiones, puesto que no fueron probadas, entre ellas el desmonte del piso cuatro como se advirtió oportunamente."

Para decidir como lo hizo, el *a-quo* partió haciendo un recuento de los hechos, las pretensiones y la oposición del demandado, dicho lo cual aseguró que estaban reunidos los presupuestos procesales y por ello procedió a realizar algunas consideraciones sobre lo preceptuado por el artículo 2341 del Código Civil, para asegurar que los elementos de la pretensión de responsabilidad civil son el hecho, el daño y nexo de causalidad que permitan imputar al demandado el daño, es decir, el detrimento patrimonial o extrapatrimonial.

Emprendió entonces el análisis del caso concreto, lo cual inició indicando que el hecho consiste en las reformas y/o adiciones ejecutados por el demandado, mientras que el nexo causal es la relación determinante o base de la indemnización, es decir, "la actividad desplegada por el señor Londoño", sin entregar mayores explicaciones, tanto como que prosiguió aludiendo al contenido de los artículos 164 y 165 del C.G.P, en los que se determina la necesidad de la prueba y los medios en particular, para concluir que en este caso existe prueba documental, testimonial y pericial que permite llegar a una decisión de fondo, a través del análisis armónico ordenado por el artículo 176 *ibídem*.

Dijo además que para este caso prima la "regla de la ciencia", porque está por encima de la lógica y la experiencia, gracias a lo cual centró su apreciación en los dictámenes periciales, advirtiendo que daría relevancia al dictamen último, rendido por Elkin Rendón, por las siguientes razones:

- los requisitos del dictamen son: presentación del dictamen, libre de violencia, sin medios ilegítimos, es decir, que no exista causal de nulidad del proceso que vicie la peritación (dijo estar citando a Devis Echandía, Hernando). Debe ser medio conducente, pertinente, el perito debe ser experto y competente, no puede existir motivo para dudar de su seriedad, las conclusiones deben ser claras y no puede tratarse de un "*hecho jurídicamente imposible*".

- al revisar los 3 peritajes que se presentaron, lo primero que resaltó es que "la capacidad jurídica para desempeñar los cargos" concurre en los 3 profesionales, todos ellos son conducentes, pero sólo en el dictamen del ingeniero Rendón hay claridad, firmeza y consecuencia lógica.

- el primer dictamen pericial aportado con la demanda (rendido por el señor Juan Carlos Cardona Jiménez), del cual no se solicitó ratificación por parte del demandado, *"fue llamativo porque que sólo aparece el texto, no hay ratificación concreta de él, no se solicitó, y cabe resaltar que no tiene apoyo fundamental, alude a unas sumas y a unas fisuras a través de fotos, describe el sistema estructural de la vivienda, pero no hay apoyo científico, porque dice que depende del estudio de suelos, no hay referencia que haya estudio de planos, como si lo hizo el señor Elkin Darío Rendón... sí deja mucho que desear"* (sic sentencia)

- se llevó a cabo una inspección judicial en donde intervino un segundo perito, el cual no fue ordenado, pero en su momento esta persona acudió a la inspección judicial y se le recepcionó (sic) la declaración dentro de la inspección. Se trata del señor Luis Fernando Amaya Castrillón, arquitecto especialista en estructuras, quien el Despacho consideró que como testigo técnico podía ayudar a dilucidar el asunto, aunque la prueba pericial ya había sido decretada. Al respecto, dijo el Juez que tratándose de una estructura, ¿cómo es que el señor Amaya dijo que no había ido el inmueble?, porque se había apoyado en las pruebas fotográficas que aportó el demandado.

Muy a pesar de ello, el señor Amaya intervino en el proceso y refirió que las fisuras están en todo el inmueble y que no son de peso, si no por el asentamiento propio de los años, pero no quedó convencido el Juez de la justificación, pues aseguró que sus afirmaciones las basaba en un documento del DAGRED en el que se habla de asentamientos del terreno (44.39 inspección). Esa, a juicio del *a-quo*, no es una conclusión suficientemente deducida de la ciencia, si no de un documento. Además, dudó en conceptuar si había riesgo de colapso y dijo que no hizo excavaciones, porque lo suyo fue intuición, restando toda claridad en su concepto.

- se tiene que reconocer que el daño quedó acreditado en la inspección judicial.

- se tuvo que decretar un dictamen pericial de oficio, *"difícil de obtener que podría verse sospechoso, porque quien ayudó a obtener el peritaje fue la parte demandante, se mencionan unas sospechas, pero eso se supera por el dictamen contundente, claro y afirmativo del señor Elkin"*, quien hizo una revisión minuciosa, visitó el lugar, generó unas conclusiones muy

contundentes, tales como: i) una descripción completa de las fisuras en el ingreso de la casa en la parte delantera; ii) "un dictamen sumamente técnico con registro fotográfico"; iii) desplazamiento de la cerámica por el peso y fisuras verticales; iv) la zona del demandado no tiene dificultad alguna; v) en el estudio de la estructura el calculista hizo recomendaciones que no se siguieron en la construcción; vi) si se iba a aumentar la carga, debió tenerse en cuenta la cimentación; vii) los pisos adicionales generan presiones al suelo superiores a las presiones admisibles máximas; viii) muros sin reforzamiento ix) la construcción del demandado afectó el primer piso de la demandante.

Pasó al análisis de la pretensión consistente en la demolición del 4º piso, asegurando que según el perito esto no mejoraría *per se* la carga, por lo que esa pretensión no debía ser acogida, por cuanto el desmonte haría que las cargas continuaran. Sin embargo, es llamativo que al minuto 1:41:47 de la audiencia del perito, audio 2, referenció que con \$50.000.000,00 podrían hacerse las reparaciones necesarias.

Finalmente, el Juzgador se refirió a los testimonios de las señoras señora Diana María Ardila Rivera y Adriana María Rendón, y en especial de la segunda, pues fue la anterior propietaria del inmueble hoy en el patrimonio de la demandante y dijo que las fisuras estaban antes de ella irse,

"pero en el remate no se dijo nada sobre estas... no es la contundencia de esta condición, lo mismo que la la señora Diana, de que puedan existir asentamientos... pero es que aquí el dictamen técnico es claro al indicar que existe un peso adicional que está perjudicando... hasta qué punto fue omisivo el demandado al no consultar los pesos que se iban a remontar... es un peso adicional que termina afectando... esa conducta omisiva terminó generando el daño"(sic sentencia)

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandada se alzó en su contra alegando como reparo concreto el que pasa a individualizarse (en audiencia y por escrito dentro de los tres días siguientes)

ÚNICO: *"la fuerza que tuvo el peritazgo (rendido por) el Dr. Elkin para la decisión y en interrogatorio rendido el señor manifiesta no haber hecho*

estudios en el sector ni de aguas ni de construcciones similares” (sic audio instrucción).

Al respecto de lo anterior agregó que se apartaba de la decisión apelada

"que se afincó en testimonio claro (sic), amplio y con manifestación de conocimiento por parte del Auxiliar de la Justicia, perito Patólogo, Ingeniero Elkin Darío Rendón Acevedo, calendado el 13 de Octubre de 2021, contentivo de veinte folios, que informan de planos, registros fotográficos y conclusiones sustentados por el citado en Audiencia Virtual de Testimonio celebrada el día 27 de Septiembre de 2022 desde las 9.30 am., que se recoge en Video (...) con inicio de Testimonio en registro 5.21” (fl 1 pdf 016 segunda instancia)

Por tanto, recordó que la demandante fundó sus pretensiones en que el demandado supuestamente infringió las normas urbanísticas al construir un cuarto piso de 44.75 metros cuadrados, pero lo cierto del caso es que en la propiedad del demandado se edificó una mansarda en el año 2007, mientras que la actora nunca ha presentado

"la verdad material sobre las construcciones adicionales en cada unidad inmobiliaria PRIMER Y SEGUNDO NIVEL que hacen parte de la URBANIZACION COLINAS DEL RODEO, calle 6C Sur, en el sentido de indicar que su vivienda tiene un metraje adicional de 22.00 metros cuadrados correspondientes a ALCOBA TERCER PISO- PRIMER NIVEL PARTE POSTERIOR, superando la limitación indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que pretende se APLIQUE PARA EL SEÑOR YOVANNY LONDOÑO, pero no para ella.

Se apoya la demandante en tener área excedente de en su inmueble en que así adquirió por remate, acta de diligencia de Embargo y secuestro del año 2009, que obra a folios del expediente, razón en la que se apoya para no reconocer también AREA ADICIONAL en su unidad inmobiliaria adquirida en el año 2010. Adicionalmente en el año 2011, el Municipio de Medellín, por medio de la Secretaría de Gestión y Control Territorial – Subsecretaría de Gobierno, reestructuró las fichas catastrales de los predios urbanos de la ciudad de Medellín y consta en el documento expedido por la Alcaldía de Medellín, en FOTO FACHADA la existencia de

MANSARDA SUPERIOR en el inmueble de propiedad del aquí demandado YOVANNY LONDOÑO A”.

En adición, el perito en su “testimonio” (sic fl 4 reparos concretos) aceptó que no había tenido en cuenta el listado de propietarios afectados presentado por el “Dr. LUIS F. AMAYA C., Ingeniero Civil-Patólogo en estructuras del año 2016, obrante a folios del expediente” (ibídem), amén que admitió no haber visitado propiedades similares en la Urbanización Colinas del Rodeo, a fin de verificar las fechas en que se realizaron ampliaciones de cara determinar si alguna de ellas sufría alguna patología. Por tanto, el informe pericial es débil para calificar las fisuras y grietas supuestamente ocasionadas por la construcción del cuarto nivel de la calle 6 sur casa 83 A 69 (201). De modo que

“(N)o se extrae en el experticio del profesional RENDON ACEVEDO, referencia primigenia a la construcción adicional en el PRIMER NIVEL – TERCERA ALCABA que conforma el inmueble de la demandante, para reconocer peso y área superior a la autorizada en el tan ESGRIMIDO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL en el escrito demandatorio, escrito de objeción a las excepciones propuestas, adición inmobiliaria que en ambas propiedades supera el límite autorizado, construidos desde el año 2007 por la propietaria anterior del PRIMER NIVEL, Señora ADRIANA MARIA RENDON M., y el Señor YOVANNY LONDOÑO A.

Así las cosas y conforme se indica en Escritura Pública 4.077 del 23 de Diciembre del año 2003 de la Notaría 26 del Círculo de Medellín, que protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal, que indica en su HOJA NOTARIAL AA14992247, frente y vuelto.... Casa #83 A 65 DE LA CALLE 6CSUR con un área total después de ampliación de 81.50 metros y Casa #83 A 69 (201) DE LA CALLE 6CSUR con un área total después de ampliación de 89.50 metros PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE PROPIEDAD DEMANDADO Casa #83 A 65 DE LA CALLE 6CSUR Casa #83 A 69 (201) DE LA CALLE 6 CSUR”

En conclusión, las construcciones del primer y segundo piso ponen en similares condiciones a la demandante y al demandado, quien entonces no está obligado a resarcir los perjuicios reclamados, puesto que

- "en registro 2.08.38 del Video que recoge audiencia virtual del 27 de Septiembre de 2022, en respuesta a interrogatorio por parte de la apoderada recurrente, informa el Auxiliar de la Justicia posesionado, Dr. Rendón Acevedo que"..." distancia entre la fachada frente cuarto nivel hacia el fondo o hacia la mansarda puede ser de TRES (3) o cuatro (4) metros hacia adentro..." razón para desvirtuar la generación de fisuras o grietas por la EXTENSION DE TECHADA DE MANSARDA sobre NIVEL TERCERO y no sobre FACHADA PRIMER PISO-EJES E Y F Y EJE 3 INGRESO INMUEBLE (círculos verdes)"

- el demandado no realizó una construcción nueva sino una ampliación autorizada por el reglamento de propiedad horizontal.

- "El Señor YOVANNY LONDOÑO ALVAREZ, en el año 2014, por deterioro de TEJA DE BARRO QUE CUBRE LA MANSARDA EXISTENTE desde el AÑO 2007, solicita asesoría presencial ante la CURADURIA PRIMERA DE MEDELLIN, en la que le informan de manera verbal, que dicha reparación y EXTENSION DE TECHADA no requieren autorización PORQUE NO ES NUEVA CONSTRUCCION." (fl 7 reparos). Así lo confirmó la autoridad urbanística en respuesta del 15 de septiembre de 2015, contenida en la comunicación OAC-1-15-2142.

- La demandante en el año 2011 reclamó por las fisuras de su inmueble a otra vecina, señora Diana María Ardila, de lo cual se sigue que los daños reclamados ya existían con anterioridad a las obras ejecutadas por el demandado.

- "La Señora ADRIANA M. RENDON MONTTOYA, propietaria primigenia del bien inmueble que fue rematado por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE MEDELLIN, objeto de COMPRA de la Señora CRMEN ALICIA (sic), rinde testimonio en Audiencia de Instrucción y Juzgamiento del 27 de Septiembre de 2022, en el que ratifica la existencia de Fisuras desde su tiempo de habitación del citado inmueble, primer piso"

- "Similar construcción a la del Señor YOVANNY LONDOÑO ALVAREZ, acredita el Señor NICOLAS POSADA, colindante izquierdo, con terminación superior CUARTO NIVEL, bloque unido a los inmuebles objeto de Litis en el radicado de la referencia, propietario que no fue objeto de reclamos, citaciones

policivas ni demandas por sus vecinos de propiedad inferior, Señores DOMINGO CONTADOR y LUZ ELENA PABON M. (ibídem)

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 10 de noviembre de 2022. Dentro del término a que se refiere el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, se allegó memorial radicado el día 21 de siguiente para sustentar la alzada, con constancia sobre el efectivo agotamiento del trámite previsto en el parágrafo del artículo 9º de la ley *ibídem*. En ese mismo memorial el apelante básicamente reiteró los argumentos enarbolados al momento de introducir los reparos concretos, ahondando en lo siguiente:

"(S)e demuestra y prueba FALSEDAD en los hechos de la demanda en cuanto a:

1. FALSO e inexistente: construcción de CUARTO PISO con un área de 44.75 metros cuadrados

2. FALSO: modificación de fachada sin consultar con los copropietarios. En el año 2007, fecha de construcción sobre PISO BASICO de compra para SEGUNDO Y TERCER NIVEL, la demandante NO ERA COPROPIETARIA.

3. INCUMPLIMIENTO de REGLAMENTO: La propiedad de la demandante tiene área construida que supera el área autorizada en el plano 2/5 protocolizado en el instrumento público 4077 del 23 de Diciembre de 2003 de la Notaría Veintiséis de Medellín, por tener CONSTRUCCION SUPERIOR A DOS NIVELES Y/O PISOS, como se verificó en INSPECCION JUDICIAL DEL DESPACHO.

4. NO SE MODIFICO ESTRUCTURA PORTANTE, según Decreto 1077 de 2015
5. Existencia de MANSARDAS CUBIERTAS en otras propiedad colindantes

6. FALSO: NO ES LOSA DE CONCRETO

7. FALSO: LAS VENTANAS ESTAN TERMINADAS Y CON VIDRIOS

8. FALSO: La vista desde el primer piso hacia la parte superior está limitada por techo en propiedad de la demandante

9. FALSO: La construcción del segundo nivel se efectuó en el año 2007, fecha de adquisición del inmueble por el demandado.

10. FALSO: La autorización para efectuar techada de la mansarda existente fue aprobada por el 75% de los copropietarios de los edificios LOTES 74-75.

11. FALSO: Experticio del Dr. Elkin Roldán A., toda vez que omite indicar la existencia de VIGAS DE AMARRE, registro fotográfico aportado por el demandante en visita al inmueble” (fl 17 pdf 07 segunda instancia)”.

Por su parte, **la no apelante guardó silencio.**

PROBLEMAS JURÍDICOS

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado, y teniendo en cuenta los reproches del apelante, de la siguiente manera pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿en realidad están acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión de responsabilidad civil, como lo concluyó el *a-quo*? o, por el contrario, como lo estima la parte apelante, ¿deben negarse las pretensiones por no provenir los perjuicios de acción u omisión imputable al demandado?

Responder ese problema, para efectos de precisión, implica determinar

¿valoró el Juez de forma inadecuada la prueba pericial?

Agotado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolverlo y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

De la responsabilidad civil con ocasión de la construcción

Para que se verifique la responsabilidad patrimonial, se requiere que el daño se genere como consecuencia de la acción u omisión del demandado, es decir, que exista vínculo de causalidad (modernamente imputación) entre la conducta humana y el daño. En cuanto al elemento subjetivo o psicológico de la conducta, la necesidad de su valoración se impone en los regímenes subjetivos de responsabilidad, los cuales constituyen, en el ordenamiento jurídico colombiano – de marcada tendencia culpabilista –, la regla general (artículo 2341 del Código Civil).

En un caso de matices muy similares al presente la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó lo siguiente:

" (...) recuérdese que la controversia giró en torno a la responsabilidad entre vecinos, por la realización de una nueva obra que irrogó daños a sus colindantes.

Tal responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes¹.

Ahora bien, por calificarse la edificación como una actividad peligrosa², el artículo 2356 de igual codificación será el que norme el caso, el cual

¹ Cfr. CSJ, SC, 27 ab. 1972, G.J. CXLII, p. 166.

² «Comúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. Esa actividad socialmente útil, es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa» (CSJ, SC, 5 ab. 1962. En el mismo sentido, SC, 13 may. 2008, rad. n.º 1997-09327-01; SC5438, 26 ag. 2014, rad. n.º 2007-00227-01; entre otras).

se caracteriza por consagrar una presunción de culpa sobre el artífice y/o propietario, de quien se espera adopte todas las medidas técnicas tendientes a evitar daños a la infraestructura cercana, teniendo en cuenta variables como la tipología del terreno, la composición del subsuelo, la fecha de las edificaciones y el nivel freático, de lo cual deberá darse cuenta antes de acometer las labores.

En todo caso, si con ocasión de la construcción se producen daños, salvo la existencia de una causal eximente de responsabilidad, la víctima tiene el derecho a ser reparada, a condición que demuestre que el detrimento se originó en razón de la nueva obra”³.

CASO CONCRETO

Previo a entrar en el fondo del asunto, la Sala estima necesario recordar que el principio de congruencia implica para el Juez resolver sobre lo pedido en el marco de los supuestos fácticos en que se sustenta. Es así, porque el artículo 281 del C.G.P establece la consonancia que debe existir entre: i) lo concedido en la sentencia, ii) lo afirmado y pedido en la demanda y en su contestación; y, iii) lo probado en el proceso; advirtiéndole que si lo demostrado supera lo pedido, debe concederse esto último.

La anterior precisión se hace porque en la sentencia de primer grado no se explicaron con nitidez las razones en que se funda la condena apelada, pues el señor Juez únicamente afirmó que en este caso el hecho, como elemento de la pretensión de responsabilidad civil, consiste en las reformas y/o adiciones ejecutados por el demandado en su inmueble, mientras que el nexo causal simplemente está representado “en la actividad desplegada por este”, lo cual entendió probado con base en el dictamen pericial rendido por el señor Elkin Darío Rendón Acevedo.

Empero, conviene precisar que el fundamento central de las pretensiones es “la construcción adelantada (por el demandado) en la vivienda ubicada en el segundo piso de la calle 6 C Sur No 83-A-69 (de Medellín)” (sic, pretensión primera fl 146 expediente digitalizado). Por tanto, entre otras cosas, la actora

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia SC512-2018 del 5 de marzo de 2018*. Radicado n.º 11001-31-03-016-2005-00156-01. M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo.

pretende el pago de \$111.987.500 para cubrir el costo de las reparaciones que deben realizarse en su inmueble. Además, los supuestos de hecho que fundan tal pedimento son los siguientes:

- *"sin contar con ningún tipo de autorización técnica ni legal, en el año 2014 e demandado construyó adicionalmente un área de 44.75 m² más, conformando un cuarto piso, por lo cual la estructura del edificio está soportando un peso mucho mayor al autorizado en los planos estructurales- El techo de ese cuarto piso no es de teja de barro sino que se trata de una losa de concreto"*(sic hecho octavo demanda, fl 149).

- según el reglamento de propiedad horizontal, contenido en la escritura pública número 4077 del 23 de diciembre de 2003 otorgada en la Notaría 26 de Medellín,

"las casas del segundo piso se pueden ampliar adicionalmente, en el tercer piso, en un área de 44.75 m². La ampliación hasta cuatro (4) alcobas está diseñada, calculada y aprobada por Planeación Metropolitana. Es bueno anotar que en estas casas no pueden hacerse variaciones y ampliaciones distintas a las ya aprobadas por Planeación Metropolitana. La cubierta de los edificios será losa, cuando se amplie la casa del segundo puso la cubierta debe ser en teja de barro (capítulo XV. Disposiciones varis (sic) del reglamento ... artículos 12 y 15) (sic fl. 148 ibídem).

Empero, el demandado no siguió lo estipulado en el reglamento y puso en riesgo la estabilidad del edificio.

- "el peso de la nueva construcción se ha visto reflejado en los muros de la vivienda de primer piso que empezaron inmediatamente a fisurarse, razón por la cual la señora Carmen Alicia ... acudió a la Inspección 16B local de donde llamaron al señor Londoño para que aportara los permisos correspondientes, pero hasta la fecha no lo ha hecho" (*ibídem*).

- el demandado dejó expuesto un bajante en la fachada y con ello la "dañó", adicionó un balcón encima de la ventana principal del primer piso, los muros y el "cielo raso" de la propiedad de la actora se fisuraron, en la zona no se permiten edificaciones de más de 3 pisos y por ende la acción del demandado

supone un riesgo de colapso, amén que construyó ventanas corredizas de vidrio para acceder al interior del primer piso y para la demandante el flujo de luz disminuyó considerablemente.

Aclarado entonces el panorama, procede la Sala a resolver sobre los reparos concretos que el apelante enfiló íntegramente en contra de las conclusiones a las que llegó el Juez a partir de la valoración del dictamen rendido por el señor Elkin Darío Rendón Acevedo, particularmente porque a juicio del apelante:

- en la propiedad del demandado se edificó una mansarda en el año 2007, es decir, la construcción mentada en la demanda no se levantó en 2014 y tampoco se trata de una reforma nueva, en tanto se limitó a estructurar un techo, arreglar el piso y pintar. De ello da fe la actualización catastral de 2011 realizada por la autoridad municipal, en la que se refleja la foto de la mentada mansarda. Además, lo dicho fue confirmado por la autoridad urbanística en respuesta del 15 de septiembre de 2015, contenida en la comunicación OAC-1-15-2142.

- el inmueble del demandado no cuenta en el último piso con losa de concreto, amén que la autorización para efectuar la “techada” de la mansarda existente fue aprobada por el 75% de los copropietarios de los edificios de la unidad residencial.

- la demandante, por su parte, siempre ha ocultado que su inmueble *“tiene un metraje adicional de 22.00 metros cuadrados correspondientes a alcoba tercer piso- primer nivel parte posterior, superando la limitación indicada en el reglamento de propiedad horizontal”* (escrito apelación). Luego,

“conforme se indica en Escritura Pública 4.077 del 23 de Diciembre del año 2003 de la Notaría 26 del Círculo de Medellín, que protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal, que indica en su HOJA NOTARIAL AA14992247, frente y vuelto.... Casa #83 A 65 DE LA CALLE 6CSUR con un área total después de ampliación de 81.50 metros y Casa #83 A 69 (201) DE LA CALLE 6CSUR con un área total después de ampliación de 89.50 metros PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE PROPIEDAD DEMANDADO Casa #83 A 65 DE LA CALLE 6CSUR Casa #83 A 69 (201) DE LA CALLE 6 CSUR” (ibídem)

- el perito no tuvo en cuenta el listado de propietarios afectados presentado por el *"Dr. LUIS F. AMAYA C., Ingeniero Civil-Patólogo en estructuras del año 2016, obrante a folios del expediente"* (*ibídem*), amén que admitió no haber visitado propiedades similares en la Urbanización Colinas del Rodeo, a fin de verificar las fechas en que se realizaron ampliaciones de cara determinar si alguna de ellas sufría alguna patología.

- *"en registro 2.08.38 del Video que recoge audiencia virtual del 27 de Septiembre de 2022, en respuesta a interrogatorio por parte de la apoderada recurrente, informa el Auxiliar de la Justicia posesionado, Dr. Rendón Acevedo que "... distancia entre la fachada frente cuarto nivel hacia el fondo o hacia la mansarda puede ser de TRES (3) o cuatro (4) metros hacia adentro..." razón para desvirtuar la generación de fisuras o grietas por la EXTENSION DE TECHADA DE MANSARDA sobre NIVEL TERCERO y no sobre FACHADA PRIMER PISO-EJES E Y F Y EJE 3 INGRESO INMUEBLE (círculos verdes)"* (*ibídem*).

- la demandante en el año 2011 reclamó por las fisuras de su inmueble a otra vecina, señora Diana María Ardila, de lo cual se sigue que los daños reclamados ya existían con anterioridad a las obras ejecutadas por el demandado.

- la señora Adriana María Rendón Montoya, anterior propietaria del bien que ahora hace parte del patrimonio de la demandante, compareció a la audiencia de instrucción y juzgamiento para rendir testimonio, en curso del cual ratificó la existencia de fisuras para el tiempo en que ella habitaba ese inmueble. Similar situación ha vivido el señor Nicolás Posada, colindante izquierdo, quien pesar de tener construido un cuarto nivel nunca ha recibido reclamo alguno de sus vecinos.

Pues bien, para resolver sobre los reproches vinculados con la valoración probatoria, en especial vinculados con la prueba pericial, conviene recordar que el presente proceso comenzó su trámite bajo la vigencia del Código de Procedimiento Civil, lo cual explica que además del dictamen sustentado en audiencia el apelante también se refiera el trabajo encomendado al señor Luis Fernando Amaya (fls 422-470 expediente digitalizado), el cual francamente no fue llevado a cabo con rigor alguno en tanto se basó en una visita al sector

y algunas fotos tomadas en la propiedad de la demandante, a través de lo cual concluyó que la construcción del demandado no incidió en el deterioro de la vivienda de aquella, pero sin explicar el fundamento de sus afirmaciones más allá de explicar que otros vecinos también experimentaron grietas y fisuras en sus propiedades, tanto como que su dictamen se basó en cortas y lacónicas frases acompañadas de fotografías.

Entonces, que otros vecinos también pudiera presentar problemas similares habla de un asentamiento del terreno, claro que sí, pero la situación no se reduce a ello como pretende hacerlo ver la parte demandada. De hecho, si se acude a la prueba restante que el Juez no mencionó en la sentencia, se encuentra un informe pericial rendido por el ingeniero señor Juan Carlos Cardona Jiménez, en el que se conceptúa todo lo contrario, esto es, que el peso de las obras desarrolladas por el demandado son la causa del deterioro del inmueble de la demandante, amén de recomendar una eventual repotenciación, previo estudio de suelos (fls 473-483).

La suerte de ese par de dictámenes fue común en audiencia del 28 de noviembre de 2016 (fl 486 *ibídem*), debido a que ambas partes rechazaron el dictamen presentado por su contraria, esto es, la demandante dijo “rechazar” el dictamen presentado por el señor Amaya y el demandado, por su parte, se opuso al criterio sostenido por el señor Juan Carlos Cardona Jiménez. Luego, la solución del Juez fue simple y llanamente decretar de oficio otro dictamen pericial, porque finalmente ninguna de las partes formuló la objeción de que trataba el artículo 238.4 del Código de Procedimiento Civil entonces vigente, punto en el que la dirección del proceso fue evidentemente desatinada porque para el *a-quo* fue suficiente que ambas partes manifestaran su inconformidad con la prueba para remplazarla por otra de oficio, aunque por fortuna el C.P.C permitía el decreto de un nuevo dictamen cuando los presentados por las partes fueran contrarios.

En cualquier caso, lo que se sabe es que el resultado de esa prueba pericial de oficio, practicada ya en vigencia del actual Estatuto Procesal, lleva a la Sala al convencimiento de que la sentencia de primer grado debe ser confirmada. Para sostener la anterior afirmación la Sala debe comenzar por decir que el dictamen sustentado en audiencia por el señor Elkin Rendón Acevedo, Ingeniero Civil especialista en patología de la construcción con más de 32 años de experiencia, da cuenta de un estudio profundo de las propiedades

aquí comprometidas y con base en este explica con suficiencia las conclusiones.

Además, el apelante le reprocha al perito que la mansarda del cuarto piso se construyó fue en el año 2007, por lo que a su juicio las grietas y fisuras presentadas en la propiedad de la actora no pueden obedecer a esa modificación. Empero, el experto explicó que la pérdida de capacidad de carga de las estructuras se puede notar con el paso el tiempo, por lo que, partiendo de que en las memorias de cálculo no observó una revisión de la vivienda de la demandante, aseguró lo siguiente: *"es pensar que lo que yo adicione no me va a afectar el primer nivel ... uno tiene que ser cuidadoso en el tema de las cargas que yo voy a ir adicionando"*(min 01.02.01) ... *"si tengo un primer piso y voy a hacer un segundo ... casi que estoy doblando las cargas, eso fue lo que hizo el calculista... como había un segundo piso, hizo una losa, se adiciona esa losa y posteriormente se adicionan los techos ... tengo que revisar si las cimentaciones van a soportar... los suelos puede que no... tengo que revisar las fundaciones, el suelo puede empezar a compactarse"* (min 01.06.00)

De suerte que en este evento, según explicó el patólogo, puede que los muros en un inicio no mostraran dificultad alguna con el manejo de la nueva carga que supone edificar sobre ellos, pero el peso transmitido al terreno puede dar comienzo a un proceso de compactación del suelo que desemboca en una pérdida de capacidad portante. Lo propio ocurrió en la parte delantera del primer piso habitado por la señora Carmen Alicia, en la que el perito encontró que *"la carga está concentrada hacia adelante ... atrás hay una fisura... pero es un tema de acabados, no es un tema de mampostería"* (min 28). A esa conclusión llegó después de notar que en el área del *"comedor (hay) grietas en diagonal... grietas de tensión ... porque hay un asentamiento o un desplazamiento de esa zona del muro ... el muro se somete a tracción ... eso me está indicando ... un asentamiento en la fachada y hacia el nivel de la cimentación ..."* (min. 31)

De esta misma conclusión se sirve la Sala, como lo hizo el perito en su momento, para resolver el reproche del apelante según el cual la demandante también edificó en su vivienda una tercera alcoba que a su juicio también llevó al detrimento hoy reclamado. Lo anterior, porque el ingeniero Rendón explicó en varias ocasiones que *"en la parte de atrás no he detectado ninguna otra*

fisura”(ibídem), tanto como que “hay una separación del zócalo tanto interno como externo... darme indicios de que hay algún tipo de movimiento del muro... porque no se presenta en ninguna otra parte de la edificación” (min 55.30). Ese punto lo dejó suficientemente claro cuando se le preguntó directamente si la construcción del demandado era la causa del menoscabo sufrido en la vivienda de la demandante, ya que respondió “sí, correcto”(min 01.28.00).

Muy a pesar de que se le insistió en que la demandante también había demolido un muro para hacer otra alcoba, reiteró que eso no afectaba la estructura de la edificación. Esto dijo: *“no, no, realmente ... había una puerta (tiene) un dintel muy válido porque se apoya ... eso no afectaría” (min 01.30.00), amén que “hay que separar dos zonas... hay una concentración de las patologías en la fachada y los muros cercanos en la fachada .. en la parte posterior no había patologías que fueran causas ... para definir sobrecargas ... hice la revisión total, minuciosa en esa zona (alcoba) y no encontré ninguna patología” (min 2.12.00), todo lo cual explica que la construcción del demandado y las averías ya mencionadas en el primer piso, propiedad de la señora Carmen Alicia,*

*“sí, están muy relacionados ... en patología marcamos una línea en el tiempo el momento en el que veo la manifestación patológica... adelante puedo marcar trascendencia ... el momento en que se muestra el problema es el momento en el que se hacen las reformas ... tengo que buscar las causas, no puedo decir que fue la única causa, pero la zona de la fachada fue cargada con estas adiciones y puedo tener otras causas, un muro donde hay aguas lluvias, pero tengo la coincidencia que también fue cuando se hicieron las adiciones... puede que tenga aumento de humedad, pero si conservo la misma carga puede que la estructura no se me fisure... **sigo en el criterio para mí la causa principal es la construcción de las adiciones ... faltó estudio de los diseños y reforzamiento de las cimentaciones”**(min 01.32.30)*

De este modo, ninguna trascendencia tiene que el perito no hubiera visitado propiedades vecinas, porque si la teoría del apelante es que se trata de un fenómeno de asentamiento de mayor escala, lo cierto es que le correspondía probarlo debido a que afirmar tal situación simplemente como reparo con respecto a la valoración de la prueba pericial, en verdad, ningún beneficio

reporta a sus intereses si se considera que el experto no tenía motivo para examinar otras propiedades, en la medida que su estudio se concentró en la patología estructural que compromete a las propiedades aquí involucradas. Luego, afirmar que otras viviendas vecinas también tienen fisuras, en nada cambia el panorama.

Es más, teniendo claro que ninguna prueba da cuenta sobre agrietamientos de la propiedad del demandado, resulta ilógico pensar en un deterioro estructural por el sólo paso del tiempo, en tanto que de ser así el inmueble del señor Londoño también mostraría signos similares a los que muestra el primer piso, porque el asentamiento naturalmente aplicaría para ambos y la reacción esperada de la estructura, si bien no igual, habría de ser similar.

Tampoco lo hace el hecho de que existieran fisuras desde que la anterior propietaria vivía en el bien que ahora es propiedad de la señora Carmen Alicia, porque en realidad lo único que implica ello, y asumiendo que la mansarda supuestamente se construyó en el año 2007, es que las fisuras empezaron a aparecer en esa época o en tiempo próximo. Además, se insiste, el perito explicó con suficiencia que los daños experimentados en la propiedad de la actora, entre otras causas ya mencionadas, responden a que *"del segundo para arriba no vi las dovelas ... el calculista las recomendó, pero no las vi ... el ladrillo estaba a la vista ... eso se puede ver porque uno alcanza a ver"* (min 01.15.00). Lo mismo dijo sobre unas vigas de amarre que tampoco se construyeron y un "voladizo" que en definitiva alteraron la estructura de la edificación, ejecuciones civiles ambas que no estaban contempladas en el cálculo y en todo caso son *"una carga adicional sobre el eje de fachada... es una de las conclusiones ... las reformas que se hicieron son las que están ocasionando una concentración de esfuerzos graves alrededor de la fachada ... esas cargas van a parar al suelo"* (min 01.23.30).

Lo cierto del caso es que la edificación que comparten los aquí involucrados requiere una intervención, habida cuenta que el experto consideró, hablando de las cargas, que:

"cuando se dan estos conceptos ... y se dice esa estructura va a colapsar o no... yo estoy hablando de que hay unas fallas no tan graves, pero que son evidentes hacia la zona de fachada y los muros que están su alrededor, hay una situación estructural que hay que mejorar ... no digo

que vaya a colapsar pero tampoco puedo decir que no vaya a ocurrir.”
(min 01.55.30)

Si se quiere ahondar más en el tema, la Sala encuentra también que el patólogo analizó unas “fotografías” que el demandado tomó supuestamente durante el proceso de construcción, con las cuales pretendía acreditar que sí había instalado vigas de amarre. A cuestionamiento de la apoderada del apelante, en el que insistió en que las fotografías dejaban ver la aplicación de una técnica constructiva adecuada, aseveró lo siguiente: *“hay una mala interpretación suya con todo respeto ... y es que las vigas de amarre de techo son las vigas de remate de los muros ... yo sí recibí unas fotos ... y son fotos relacionadas con la construcción de la losa, esas no son vigas de amarre ... y no hay vigas de amarre”*(min 2.19.09).

Como si fuera poco, el ingeniero Rendón Acevedo aseguró que sí había revisado el concepto del señor Luis Fernando Amaya, pero la apoderada del demandado no insistió a profundidad con el tema, muy a pesar de que el patólogo le respondió simplemente que sí había revisado el mentado concepto (min 2.06.45), dicho lo cual reiteró que la obra llevada a cabo por el demandado comenzó mal desde que no se levantaron las respectivas actas de vecindad, debido a que *“las actas tienen una ... connotación de tipo técnico y de tipo jurídico... son importantes para en el caso de que haya alguna reclamación ... si no hubo acta de vecindad, entonces personalmente yo tengo que asumir que (antes) todo estaba bien”* (min 2.02.40). Luego, en la apelación no se ofrecen razones que lleven a considerar el concepto del ingeniero Amaya por encima de la opinión pericial que se viene analizado.

Así las cosas, la sentencia será confirmada porque ninguno de los reproches del apelante tienen la fuerza suficiente para derruir las conclusiones a las que llegó el *a-quo* con apoyo en la prueba pericial. Por tanto, como ningún cuestionamiento se hizo con respecto a la condena dineraria (\$50.000.000), misma que se fijó con base en la opinión pericial acerca de los costos de reparación del bien propiedad de la demandante (min 01.38.35), ningún otro punto debe abordar la Sala.

Precisión final sobre la resolutive de la sentencia

El *a-quo* en el numeral **primero** de la parte resolutive de su sentencia resolvió lo siguiente:

"Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada (...).

Así procedió muy a pesar de que en sentido estricto la parte demandada no propuso verdaderas excepciones de mérito, en tanto que sus manifestaciones sólo estuvieron orientadas a negar los hechos de la demanda bajo los que se estructuraron los elementos axiológicos de la pretensión. En ninguna medida, pues, se pusieron de presente verdaderos hechos nuevos con aptitud para enervar los pedimentos. A propósito, la Corte ha dicho con respecto a las excepciones de fondo⁴

"(L)a excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.

A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.

(...)

Por ello, no es obligación irrestricta del Juez pronunciarse sobre cualquier planteamiento que la parte demandada haga en manifestación general de su defensa,

habida consideración de que -insístese- "cuando el demandado dice que excepciona pero limitándose, (...) a denominar más o

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación de 11 de junio de 2001. Exp. 6343.

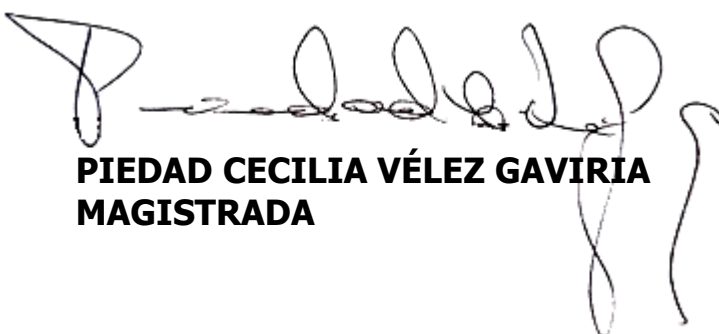
menos caprichosamente la presunta excepción, sin traer al debate hechos que le den sentido y contenido a esa denominación, no está en realidad oponiendo excepción ninguna, o planteando una contrapretensión, ni por lo mismo colocando al juez en la obligación de hacer pronunciamiento alguno al respecto”; de donde se sigue que la verdadera excepción difiere en mucho de la defensa común consistente en oponerse a la demanda por estimar que allí está ausente el derecho peticionado; y es claro también que “a diferencia de lo que ocurre con la excepción cuya proposición (...) impone la necesidad de que el juez la defina en la sentencia, la simple defensa no requiere una respuesta específica en el fallo final; sobre ella resuelve indirecta e implícitamente el juez al estimar o desestimar la acción” (CXXX, pag. 19)

Por tanto, la decisión apelada será confirmada, salvo su numeral **primero**, el cual se revocará por las razones que acaban de explicarse.

DECISIÓN

La Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de procedencia y fecha indicadas, salvo su numeral **primero**, el cual se **REVOCA**. **Sin costas** en esta instancia, por no aparecer causadas. Ejecutoriada la sentencia, el expediente será devuelto a su origen.

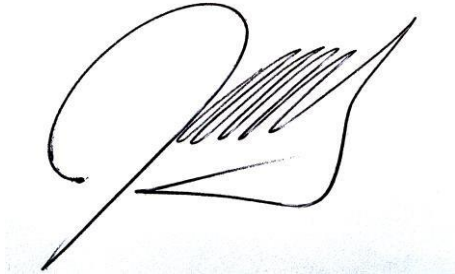
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmas son de la siguiente causa:

S - 21

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Carmen Alicia Mejía Cortes

Demandados: Yovanny Londoño Álvarez

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 015 2015 01216 01

Procedencia: Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellín - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 50765cd0199e3ad75e258220e89a958e58eb523177cde9c48185093125c4ea8b

Documento generado en 23/02/2023 08:37:54 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>