



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Verbal (Responsabilidad Civil Extracontractual)
Demandante: MARIA DEL CARMEN CORREA HERNÁNDEZ
Demandado: ANGELA PATRICIA SALDARRIAGA JARAMILLO Y/O
Radicado: 05266 31 03 002 2018 00229 01
Decisión: Revoca parcialmente y modifica sentencia
Sentencia No.: 030

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, trece de octubre de dos mil veintiuno

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 20 de mayo de 2021 por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO dentro del proceso verbal instaurado por MARIA DEL CARMEN CORREA HERNÁNDEZ en contra de ÁNGELA PATRICIA SALDARRIAGA JARAMILLO, ROBERTO ELIAS RUIZ FERNÁNDEZ y JAIME LEÓN QUIROZ.

I. ANTECEDENTES

1.1. El petitum. Con la demanda se hacen las siguientes peticiones:

a) Se DECLARE la existencia material de los daños y perjuicios ocasionados al inmueble ubicado en la Cra. 35 Nro. 38 Sur – 50 del Municipio de Envigado, con ocasión y consecuencia de la construcción del Edificio Liverpool, ubicado en la Cra. 35 No. 38 Sur 34/42 del Barrio Mesa del Municipio de Envigado derivados del incumplimiento

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

de las normas urbanísticas y el Plan de Ordenamiento Territorial. **b)** Como consecuencia, solicita se declare que los demandados son civil y solidariamente responsables de la indemnización y pago de los perjuicios materiales y morales causados así: (i) Daño Emergente: La suma de \$33.000.000.00 por desplazamiento en la construcción que derivó en el uso de parte del terreno y del aire de la demandante; \$49.672.572.00 o el mayor valor pericial que resulte demostrado por la pérdida del aprovechamiento de áreas del terreno de la demandante; \$81.749.671.00 o el mayor valor pericial demostrado por las reparaciones necesarias del inmueble; \$3.000.000.00 por honorarios; y \$16.000.000.00 por el tiempo de la demandante destinado a atender y defender su salud, vida y bienes afectados por los demandados. (ii) Lucro Cesante: - LCC \$88.211.842.00 equivalente a los arrendamientos pagados y dejados de recibir causados entre octubre de 2014 y septiembre de 2018 con un valor mensuales de \$2.402.454.00. - LCF por los arrendamientos futuros y/o por causarse que deriva el inmueble de propiedad de la demandante en razón de la suma mensual de \$2.402.454.00. (iii) Daño Moral: el equivalente a 100 SMLMV. Además de la indexación y los intereses de mora.

1.2. Causa petendi. Como sustento del petitum relató la demandante que es propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula Nro. 001-32785 y ubicado en la Cra. 35 No. 38 Sur 50 y 52 del Municipio de Envigado; señaló que según el acta de vecindad y los registros fotográficos, pese a estar construida en tapia, era buena y optima para el uso y goce, pues allí vivía la demandante. Refirió que la señora Ángela Patricia Saldarriaga Jaramillo es propietaria de los inmuebles identificados con folios de matrículas Nro. 001-550645 y 001-54485 los cuales fueron englobados

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

correspondiéndole la matrícula Nro. 001-1267221. Posteriormente la citada codemandada solicitó ante la Curaduría Primera de Envigado licencia de construcción para el inmueble descrito en donde se citó a la demandante quien indicó que el muro divisorio entre las dos propiedades era uno solo, razón por la cual la realización de dicha construcción afectaría su vivienda, oposición frente a la cual el curador no se pronunció.

Aseguró que debido al inicio de las obras el 19 de mayo de 2015 la demandante presentó queja por escrito ante la Oficina de Planeación Municipal de Envigado para que interviniera, debido a que el muro colindante se estaba partiendo en dos por la tapia. Pese a todas sus quejas la Curaduría otorgó licencia de construcción, solicitando la pretensora la suspensión de la misma sin que obtuviera respuesta. Señaló que el 30 de junio la Oficina de Gestión de Riesgo del Municipio de Envigado realizó inspección ocular al inmueble de la demandante en donde se encontraron afectaciones graves a su bien por la falta de separación que exige la norma NSR-10, debiendo desalojarla y recomendando pagar un canon de arrendamiento para que dicho muro fuera intervenido, así como la realización de los seguimientos al movimiento, asentamiento y agrietamientos, debiendo reconstruir las viviendas al finalizar la obra. Pese a lo anterior la Inspección de Policía Urbana Conminó al señor Roberto Elías Ruiz Fernández en calidad de director del proyecto Liverpool. Sin embargo y pese a todo lo anterior se concedió licencia de construcción mediante Resolución No. C1.RL0229-2015 vulnerando con ello los derechos de la accionante. Posteriormente dicha licencia fue modificada, pese a la oposición de la pretensora fue concedida.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Refirió que existieron varios yerros en los planos y en los diseños estructurales respecto del área a construir, pues no se compadecía con la del lote de terreno, además de violar y contrariar las recomendaciones del diseñador, arquitecto e ingeniero civil que ordenaban construir dejando un retiro de 21 cm entre el muro de tapia y la nueva construcción, además de iniciarse las obras antes de la expedición de la licencia de construcción, hecho que es prohibido por la Ley.

Estimó que la construcción además de afectar notoriamente los pisos, paredes, techos, redes de acueducto y alcantarillado se levantó en parte del terreno de propiedad de la demandante como se evidenció en la Oficina de Planeación Municipal, la tomar parte de la tapia del cerramiento al predio de ésta, pues no es solo muro medianero, además de hacerse sin los resintes y las recalsas (sic) inferiores en el muro de tapia para darle estabilidad y evitar su fracturamiento final. Tampoco se ejecutaron obras de forma tal que garantizaran la salubridad y la seguridad de las personas, así como la estabilidad del terreno y las edificaciones vecinas.

Finalmente refirió que debido a la no atención en los protocolos constructivos y las normas urbanísticas se generaron daños al inmueble demandante tales como: (i) destrucción total del muro divisorio; (ii) ruptura total de los techos; (iii) hundimiento de pisos por excavaciones y vibraciones; (iv) fisuras y dilataciones de consideración; (v) hundimiento y destrucción de alcantarillados; (vi) humedades en cielos rasos y paredes interior; (vii) destrucción de las redes eléctricas, cuantificando las mismas en daños materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante; e inmateriales en la modalidad de daño moral.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones. Una vez admitida la demanda en auto del 12 de septiembre de 2018 se surtió la notificación de los demandados Roberto Elías Ruiz Fernández y Jaime León Quiroz por intermedio de curador ad-litem, previo emplazamiento. La señora Ángela Patricia Saldarriaga Jaramillo fue notificada por aviso el 12 de diciembre de 2018.

El curador de los señores ROBERTO ELÍAS RUIZ FERNÁNDEZ Y JAIME LEÓN QUIROZ dio respuesta a la demanda dando por ciertos algunos hechos y afirmando que otros no le constaban. No se opuso a las pretensiones ni formuló excepciones.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

Surtido el trámite procesal, mediante providencia del 20 de mayo de 2021 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda condenando a parte de los perjuicios solicitados; declaró la falta de legitimación respecto del señor Jaime León Quiroz y condenó en costas a los demandados.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, el curador ad-litem de los demandados interpuso el recurso de apelación contra la sentencia, haciendo los siguientes reparos:

- Disiente indicando que no se encuentra plenamente probado cual fue el área de desplazamiento, si fue que la hubo, debido a que la licencia de construcción que sirvió para que se levantara el edificio

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Liverpool consagra unas áreas que corresponde a los lotes en donde se construyó dicho edificio y las cuales tuvieron una variación de acuerdo a la certificación expedida por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia y como no se probó, solo es una inferencia o apreciación del perito en el dictamen escrito, razón por la cual no se puede condenar al codemandado por esos valores, debido a que si no esta probada el área de desplazamiento, tampoco podría calcularse el área de aprovechamiento que se calcula con base en esa área construida.

- Advirtió que, pese a que no lo manifestó inicialmente, puede haber una culpa de la víctima, debido a que el techo de ella, y así se evidencia en las fotografías, su aguas caían sobre el techo de la vivienda colindante y al removerse ese techo de la propiedad vecina, fue que se afectó ese muro que separaba su edificación de la construcción vecina.

- Consideró que el 14 de octubre de 2016 los peritos avaluaron el bien antes de la afectación en \$533.878.560.00 y la demandada ya había vendido su inmueble diez meses atrás, en diciembre de 2015, según su propio dicho en \$500.000.000.00, razón por la cual no se ve afectación en relación con a ese precio, pues una diferencia de \$33.878.560.00 de acuerdo a las condiciones del mercado es perfectamente viable. Además, se están calculando unos costos de reparación en los que no se incurrió y que al preguntársele al perito ¿si se hubieran hecho esas reparaciones por ese valor el inmueble hubiera quedado en las mismas condiciones en las que estaba antes de la afectación? Y este respondió que si, razón por la cual no encuentra sustento para esa condena.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

- Respecto del lucro cesante que fue condenado en cuantía de \$2.400.000.00 durante el periodo de seis meses, tampoco debe ser concedido, pues la demandante confeso que durante el periodo de desocupación del inmueble y la venta ellos percibieron una suma de \$1.800.000.00 mensuales por el arrendamiento que hicieron de ese espacio a la persona que finalmente se los compró, razón por la cual ese perjuicio no fue como se concedió, pues durante ese periodo si percibió una suma cercana a la que se indicó.

- Insistió en que los daños no están probados ni el valor de cada uno de ellos; toda vez que, si bien la construcción es una actividad riesgosa, éste no es una responsabilidad objetiva y debe ser demostrada en el proceso, sin que este tipo de procesos puedan servir como mecanismos de enriquecimiento para los afectados, además no esta probado que el área de desplazamiento fue de 18 metros, por lo que el valor de área de aprovechamiento no puede ser concedida en este caso

Recibido el copiado en esta Corporación, se procedió a admitir el recurso de apelación. Por auto del 22 de junio se corrió traslado al apelante para sustentar el recurso lo cual realizó reiterando los argumentos esgrimidos ante el Juez de primer grado. Corrido el respectivo traslado para alegar a la demandante este transcurrió en silencio. Siendo entonces el momento para decidir, a ello se procede previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

4.1. De los presupuestos procesales y configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

Igualmente debe indicarse que conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la República, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por escrito, conforme a lo cual procederá esta Corporación.

4.2. Problema jurídico. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado este medio de impugnación, formulado sólo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

En punto a ello, deberá determinarse si se encuentra probada la cuantía del perjuicio irrogado a la señora María del Carmen Correa dentro de la acción de responsabilidad civil extracontractual, para establecer si hay lugar a la confirmación o revocatoria de la sentencia objeto de alzada.

4.3. De la responsabilidad civil extracontractual en construcción de obras civiles. Este tipo de acciones propende por el resarcimiento de los perjuicios que, acorde con el libelo introductor de la demanda, causó una construcción, en este caso el edificio Liverpool a la vivienda vecina, de propiedad del demandante, de donde encuentra su principal fundamento en el artículo 2341 del Código Civil, que impone a quien ha cometido delito o culpa infiriendo daño a otro el deber de indemnizarlo.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

En este sentido, acorde con el hecho generador de la lesión al levantamiento de una edificación, procede su encuadramiento bajo la teoría de las actividades peligrosas desarrollada con base en el artículo 2356 ibídem, como doctrinaria y jurisprudencialmente se ha calificado la construcción de inmuebles (CSJ SC 2905 de 2021), al precisar que: “[t]al responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes”.

Así, con el fin de establecer la responsabilidad deprecada, a la víctima le basta acreditar, el ejercicio de la actividad peligrosa desarrollada por su contraparte, el daño que padeció y la relación de causalidad entre aquella y este; por el contrario, el demandado sólo puede exonerarse demostrando que el perjuicio no fue producido por dicha operación, es decir, que obedeció al devenir de un elemento extraño y exclusivo, como la fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de la víctima o la de un tercero, únicas circunstancias que rompen el nexo causal citado.

4.3. El daño y la estimación de los perjuicios. Se trata de un elemento fundamental de la responsabilidad civil. Sin su presencia no puede hablarse de la misma, pues al no causarse perjuicio alguno no existe la posibilidad de reclamar su resarcimiento pues se extinguiría la causa y eventualmente generaría un enriquecimiento sin ella a favor de quien demanda. El daño es simplemente el lesionamiento o menoscabo que se ocasiona a un interés lesionado,

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

perturbado o agredido, esté o no consagrado como un derecho real u objetivo, basta que sea un interés que se encuentre en el patrimonio del ofendido el que se erosione o afecte para que exista el daño. Claro que si ese interés se encuentra protegido normativamente como un derecho real o subjetivo, por eso no pierde su categoría de interés, y su desconocimiento, violación o detrimento origina el daño, desde el punto de vista jurídico¹.

Para que se hable de daño es necesario que el interés lesionado esté referido a algo concreto; generalmente a un bien que se destruye, deteriora o modifica. Igualmente se ha exigido por los tratadistas que el daño, para que sea apreciado como elemento indispensable de la responsabilidad civil, sea cierto y que subsista, esto es, que no haya sido pagado².

El daño tradicionalmente se ha dividido en patrimonial y extra-patrimonial; el primero, siendo el que interesa en este asunto corresponde a una afectación de carácter económico que ha sufrido la víctima, por la ocurrencia del hecho dañoso y se ha dividido en daño emergente y lucro cesante (Art. 1613 del C. Civil)

De acuerdo con lo anterior, el artículo 1614 del Código Civil, indica que es daño emergente *"...el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento..."* y lucro cesante *"la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento"*.

¹ MARTINEZ RAVE, Gilberto, *"RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL EN COLOMBIA"* 8ª Edición, 1995, Ed. Biblioteca Jurídica DIKE, Pág. 181

² *Ibíd*em, Pág. 184

En este sentido el daño emergente se da cuando el hecho dañino afecta a un bien o inmueble indemnizándose todos los rubros que sean consecuencia directa del hecho dañino y cuyo restablecimiento permita volver a la situación que antecedió al daño o, al menos, a la que se le parezca, buscándose con ello, mediante la indemnización, que la víctima del daño tenga el dinero para reemplazar el bien o realizar las reparaciones indispensables para que vuelva a cumplir la función que venía haciendo antes del hecho dañino, o aun, el dinero que haya invertido en la recuperación de su bien; es así como la reparación del daño emergente dependerá del nivel afectación del bien. Ahora, si la destrucción del bien es parcial, el juez reconocerá como daño emergente el valor del dinero de las reparaciones necesarias para que éste vuelva a cumplir la función anterior al hecho dañino. En efecto, la reparación del daño corresponde al valor de la reparación o reconstrucción para que quede de manera idéntica al deteriorado, teniéndose como límite que éstos no sobre pasen el valor venal del bien al día de accidente, puesto que el acreedor no tiene porque solicitar una reparación de su bien que supere el valor de reemplazo en el mercado.³

De otro lado, el lucro cesante, en relación con la responsabilidad extracontractual, ha sido considerado como *"...la privación de una ganancia esperada en razón de la ocurrencia del hecho lesivo, o, en palabras de la Corte, "está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego, con el mismo fundamento de hecho"* (CSJ SC11575 de 2015 del 5 de mayo de 2015 M.P.).

³ HENAO, Juan Carlos, "EL DAÑO" Ed. Universidad Esternado de Colombia, 2007, Págs. 205 y 206.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

A la par de la mencionada clasificación de los perjuicios patrimoniales, la jurisprudencia y la doctrina los ha distinguido entre presentes y futuros. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha aceptado dicha categorización, señalando en sentencia SC del 28 de agosto de 2013, Rad. 1994-26630-01, que:

"Se debe diferenciar el perjuicio denominado actual en contraposición del distinguido como futuro, según el momento en el que se le aprecie, que corresponde, por regla, a la fecha de la sentencia. Aquel equivale al daño efectivamente causado o consolidado y éste al que con certeza o, mejor, con un 'alto grado de probabilidad objetiva' sobre su ocurrencia, según expresión reiterada en la jurisprudencia de la Sala, habrá de producirse. En tratándose del lucro cesante, el actual es la ganancia o el provecho que, se sabe, no se reportó en el patrimonio del afectado; y el futuro es la utilidad o el beneficio que, conforme al desenvolvimiento normal y ordinario de los acontecimientos, fundado en un estado actual de cosas verificable, se habría de producir, pero que, como consecuencia del hecho dañoso, ya no se presentará". (Subrayas propias).

4.4. En este orden de ideas, resulta de relevancia advertir que, respecto de la responsabilidad de los demandados por la construcción del Edificio Liverpool, el cual afectó la vivienda de la pretensora, no se detendrá la Sala de Decisión, pues no fue objeto de reparo por parte del inconforme, como si lo fue del monto de la condena realizada por el Juez de Instancia, al considerar que no existía prueba del quantum.

De manera que, debe detenerse esta Corporación en los medios de convicción arrimados al proceso para determinar si la víctima acreditó los perjuicios patrimoniales solicitados con la demanda y concedidos en la sentencia que hoy es objeto de recurso.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Con la demanda se adosó informe pericial en donde se determinó que con la construcción ya referida a la actora se le causaron unos perjuicios. Particularmente respecto del daño emergente consideró el experto que éste se determinaba sobre el derecho de construcción en suelo ajeno, pues pudo establecer que dicho edificio esta ocupando un área de 18 m² del predio de la actora, el cual se estimó en la suma de \$33.300.000.00. Para llegar a esta conclusión el perito indicó que la parte ocupada era 0.5 por 36 de fondo para un área cuadrada de 18. Lo anterior generó un perjuicio por disminución de aprovechamiento constructivo⁴, que se obtiene de estimar el valor comercial de los lotes antes de la afectación y el valor después de ésta, considerando el mismo en la suma \$49.672.572.00⁵.

Igualmente determinó que el valor de las reparaciones ascendía a la suma de \$81.749.671.00. Sobre el lucro cesante consistente en los cánones pagados, los calculó por un valor mensual de \$2.400.000.00, además del tiempo de dedicación que tuvo la demandante que invertir en este proceso y el cual valoró en la suma de \$16.000.000.00

Este experto al momento de sustentar el dictamen ante el Juzgado de Primera Instancia manifestó que: *"...el lindero estaba dividido por un muro medianero de esas tapias muy gruesas y lo que hizo en principio fue desplazarse del lindero y digámoslo así escarbar sobre la tapia en el cual se sobrepaso en el lindero (...) con el desplazamiento de una columna o viga sobre el predio al cual se le hizo la valoración de los perjuicios. Adicionalmente había unos daños a unos techos y en la vivienda. Aunque la vivienda era de muy avanzada*

⁴ El experto lo definió como: "Es el menor aprovechamiento que tendría el lote toda vez que tendría que asumir el retiro exigido por norma de sismo resistencia."

⁵ Numeral 8° del informe pericial que se puede consultar a través del siguiente link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/:b:/r/personal/jramirezg_cendoj_ramajudicial_gov_co/Documents/05266310300220180022901/01.PrimerInstancia/01.%20EXPEDIENTE%20REMITIDO%20POR%20EL%20DESPACHO/34Anexo31Avaluo.pdf?csf=1&web=1&e=mJlVWt

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

edad; lo que llamamos la vetustez era avanzada, pero en su momento seguía funcionando como vivienda..."(Subrayas propias). Agregó que se ciñeron a un presupuesto de obra de cuanto valía ponerlo a su estado anterior, funcional. Iteró que como se perdió un área al haber esa invasión o desplazamiento del lindero, este predio quedó con una menor área, quedando con un menor valor de aprovechamiento. Además, calculó los arrendamientos en condiciones normales; también el tiempo de dedicación. Respecto del valor de aprovechamiento explicó que a lo que lleva este ítem es al antes y al después, pues si se reduce el valor del área, éste también va a disminuir, causando como efecto una menor área, por lo que el aprovechamiento va también a disminuir, siendo esa diferencia también un perjuicio. Sobre el canon de arrendamiento adujo que lo estimó acorde con el valor del inmueble sin afectación y mediante el método valorativo de mercado, aplicándose una tasa de rentabilidad y eso genera un interés que acá se llama canon de arrendamiento. Indicó que el área del lote era 8 de frente por 40 de fondo aproximadamente. Dijo no verificar los deterioros de la vivienda para avaluarlos.

Estimó que el desplazamiento fue irregular, pero que el muro medianero en tapia era aproximadamente de 30 a 40 cm de ancho, tumbando o escarbando parcialmente éste para realizar las vigas que sostenían su edificación. Refirió que el valor del inmueble se estimó antes de los daños realizados a la construcción en la suma de \$533.878.560.00, la que se tuvo en cuenta para valorar el canon de arrendamiento. Respecto del tiempo de dedicación adujo que se calculó para algunos miembros de la familia, específicamente dos hijos de la demandante. Iteró sobre las reparaciones dijo: "Me ceñí, eso si lo tengo claro a un presupuesto de obra elaborado por un ingeniero que acá

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

funge como un profesional de apoyo.” Agregó que el bien en cuanto a lo físico si hubiera queda igual después de las reparaciones, salvo el desplazamiento, lo que se hace es volverlo funcional.

Por su parte, la demandante en el interrogatorio de parte advirtió que cuando se inició la construcción al lado de su casa empezaron a cortar por el lado de la tapia, dañarse y cayéndose la parte de atrás, la cocina, la habitación y afectando en bien de manera general, debiendo salir de su casa, pues las entidades municipales ordenaron el desalojo. Indicó que la construcción empezó en marzo del 2014, previa la suscripción del acta de vecindad; indicó que los daños comenzaron por tajaduras en las paredes; refirió que en ese momento vivía con su hijo José David Molina; señaló que vivió allí hasta junio de ese año. Relató que después de irse de la casa quedó desocupada y posteriormente fue arrendada en la suma de \$1.800.000.00 y quien fuera arrendador le compró dicho lote, debido a que no tenía recursos económicos para construir y levantarla de nuevo. Advirtió que la fecha de la venta fue en diciembre de 2015 por un valor de \$500.000.000.00, pero que los papeles se realizaron de manera posterior debido a que debía levantar la sucesión de su esposo; insistió que su muro colindante fue intervenido por obreros para ubicar los hierros y luego construir en su patio; aseveró que el señor Roberto Elías se comprometió a pagarle el arrendamiento y el arreglo de su casa, pero nunca ocurrió. Refirió que su bien en ese momento estaba avaluado en \$800.000.000.00.

Declaró RAFAEL ANTONIO ARANGO RUIZ quien sobre asunto sometido a discusión manifestó que: “...La casa se la señora María del Carmen fue que como no les dio la medida, cuadraron ahí el edificio la medida y se pasaron para la propiedad de ella (...) le tumbaron la tapia, le cortaron el techo

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

y un techito adicional que tenía esa casa que desaguaba de la tapia de ella a caer en el techo de la casa que tumbaron. Ese portaletao era de la señora María del Carmen. No quedando contestos con eso le cortaron el techo a la casa (...) y le tumbaron la tapia". Agregó que le tocó desocupar la casa y la actora lo contactó para ver como la podía ayudar porque le estaban tumbando la casa; relató que una vez llegó a la misma encontró la tapia caída, un pantanero adentro, indicándole que no había nada que hacer, porque si la arreglaban se podía volver a caer, debido a un agua que corría por el sector; afirmó que cuando él visitó el predio, en la construcción vecina apenas estaban abriendo huecos para las columnas y las zapatas; aseguró que los empleados de la construcción vecina desentecharon hasta que la tapia se vino al suelo; advirtió que él conocía esa propiedad porque era contratista para arreglar esa casa y las de la cuadra donde estaba ubicado el predio. Dijo que esa propiedad se quedó cerrada por un tiempo por que era inhabitable; afirmó que antes de la construcción era "una belleza", tenía solar atrás, tenía como cuatro o cinco piezas, tenía una sala comedor y cocina muy grande; estimó que la afectación fue importante porque tuvieron que desocuparla; relató que la casa era entera en tapia; sobre el muro colindante consideró que le correspondía a la señora María del Carmen y no era medianera. Refirió que el portaletao lo que buscaba era que el agua no tumbara la tapia y el cual correspondía a la señora María del Carmen. Señaló que la tapia que fue intervenida tenía 60 cm de espesor; señaló que tenía aproximadamente 8 metros de frente; explicó que el techo era de teja y emboñigada, pero sin canoas para el lado de la construcción, porque para ese lado tenía el portaletao para salvar la tapia. Aseguró que la construcción vecina utilizó todo el espacio de la tapia que fue derrumbada "...dejando un espesor por ahí de 10cm para el lado de la señora María del Carmen...", la cual se cayó; iteró que las aguas

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

que recogían el portaletao caían sobre el techo vecino donde se realizó la construcción y dijo que toda la tapia desde afuera hasta la cocina se cayó.

WILLIAM OCHOA RAMÍREZ dijo ser testigo de los daños causados a la casa de la pretensora con la construcción del edificio Liverpool, pues era vecino; manifestó que de la terraza de su casa pudo observar que los constructores metieron varillas muy pegados a la casa de María del Carmen; indicó que pudo ver como se estaba agrietando la tapia y cayendo la cocina y al mes y medio tuvo que desocupar, porque se cayó completamente la tapia; refirió que en la actualidad en el propiedad de la demandante existe un edificio que se llama Porto Fino el cual fue realizado aproximadamente dos años; señaló que quien construyó fue el que le compró a la señora Correa Hernández; dijo que la tapia tumbada era aproximadamente de 60 cm; señaló que el bien objeto del proceso tenía muy buenas canoas y bajantes, porque siempre se mantenían pendientes de mantenerla en buen estado; manifestó que el muro de la cocina fue lo primero que empezó a desmoronarse, mas un mezanine que tenía la cuarta pieza; dijo que por la gravedad de los daños era imposible que la actora continuara viviendo en esa propiedad.

La señora MARGARITA OCHOA RAMÍREZ vecina de la actora manifestó que el muro de tapia colindante con la construcción vecina fue “comido a pedazos” quedando uno muy delgado; refirió que era de teja y las aguas caían a la casa vecina, quitándole esas tejas para poder edificar, cayéndose las tapias, la cocina las piezas, convirtiéndose en un lodazal, obligándola a desocupar la misma, a la cual se le hacía mucho mantenimiento y se conservaba en muy buen estado.

Del análisis de los medios de convicción, queda claro para la Sala de Decisión, que efectivamente existió un perjuicio consistente en el derrumbamiento del muro colindante de tapia por parte de los demandados para realizar la construcción, lo que luego degeneró en los daños estructurales a la vivienda de la demandante. Sin embargo, no todos los perjuicios solicitados con el petitum demandatorio fueron debidamente probados como pasa a explicarse:

1. Al momento de iniciarse la construcción la demandante ejerció todas las actuaciones tendientes a la protección de la posesión de su predio, así como para evitar los daños que posteriormente se le causaron a la vivienda de su propiedad y así se puede desprender de los anexos aportados con la demanda, en donde en las actuaciones administrativas para la concesión de la licencia de construcción, la actora presentó oposición. En este sentido se reconoce que efectivamente al empezar los demandados a labrar en el muro colindante de la actora, la unidad habitacional colapsó por varios motivos, entre ellos, los años de vetustez, la construcción en tapia y las falta de vertederos de las aguas, los cuales fueron derrumbados por los demandados. Sobre dicha obra, el perito al momento de rendir su dictamen advirtió que hubo un desplazamiento del lindero al que nos referimos de 18 m², conclusión a la que arribó al determinar que el grosor del muro era entre 30 y 40 cm y la invasión al ser escarbado fue entre 0.5 de frente por 36 de fondo, para un total de 18 m².

De manera que, contrario a lo indicado por el curador ad-litem del demandado, quien no aportó medio de convicción diferente al ya mencionado, si se probó que los demandados invadieron una fracción

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

de terreno de la demandante y así quedo determinado, no solo por el perito, sino por el señor Rafael Antonio Arango Ruiz, quien era el encargado de las reparaciones de la casa de la actora al afirmar que al momento de realizar la visita pudo constatar que los empleados de la obra vecina escarbaron tanto la tapia que la derrumbaron para poder acomodar su construcción. También es importante decir que la actora al momento de rendir interrogatorio de parte relató que el daño en el muro medianero consistió en el debilitamiento del mismo al reducirlo de espesor para alinearlos, de echo le dejaron parte de la tapia la cual por su delgadez se agrieto y colapsó.

Así resulta evidente que, sin lugar a dudas los demandados invadieron el lote de la señora Correa Hernández debiéndola indemnizar por dicha área, así como por el valor la pérdida de aprovechamiento, debido a que ésta está íntimamente ligada al desplazamiento y como se pudo ver, el mismo si existió por lo que si se irrogó un perjuicio por este concepto.

2. Sobre las reparaciones, es claro para esta Corporación que los demandados debían cancelar las mismas, para poner el bien en las condiciones en las que se encontraba al momento de causarlas; sin embargo se advierte que, la señora María del Carmen Correa Hernández al momento de presentar la demanda ya no era dueña del bien, razón por la cual no sería posible indemnizarla por las reparaciones que se solicitan en la demanda. En este sentido al ser interrogada específicamente confesó que en el mes de diciembre de 2015 (ver minuto 23:16 del archivo PARTE 1: <https://playback.lifesize.com/#/publicvideo/ea1d595e-7782-432f-ae17-d968a3aeb0cb?vcpubtoken=6b21b9b1-c305-4077-bef9->

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

[8486d4c363f7](#)) le compraron su propiedad por la suma de \$500.000.000.00, y si bien la transferencia no se dio hasta hace poco, quien le compró construyó una edificación y así lo corroboró el señor William de Jesús Ochoa Ramírez al deponer ante el Juez de Primera Instancia (ver anterior archivo al minuto 2:22.04)

Ahora bien, tampoco habría lugar a ajustar la suma pagada por el comprador, pues no fue objeto de la pretensión y el perito al momento de avaluarlo indicó que antes de la afectación el precio de la misma era de \$533.878.560.00 y la venta se dio cuando ya se había producido el daño.

Con todo se tiene que no era posible condenar a los demandados por las pretensiones consistentes en las reparaciones, como lo hiciera el Juez de Instancia, por lo que en este sentido la sentencia será REVOCADO parcialmente el numeral segundo y en su lugar se negará condena relacionadas con este ítem.

3. Ahora, tampoco resulta procedente condenar como lo hiciera el iudex a quo por los cánones pagados y dejados de percibir, que fueran solicitados como lucro cesante, pues la actora arrendó la casa objeto del deterioro en la suma de \$1.800.000.00 (Minuto 25:55 del interrogatorio de parte que se puede escuchar en el siguiente archivo PARTE 1: <https://playback.lifesize.com/#/publicvideo/ea1d595e-7782-432f-ae17-d968a3aeb0cb?vcpubtoken=6b21b9b1-c305-4077-bef9-8486d4c363f7>), por lo que solo se debe reajustar el precio a lo indicado por el experto, quien dictaminó que el valor de la renta era de \$2.402.724.00 (ver archivo https://etbcsj-my.sharepoint.com/:b:/r/personal/jramirezg_cendoj_ramajudicial_gov_co/Documents/05266310300220180022901/01.PrimeraInstan

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

[cia/01.%20EXPEDIENTE%20REMITIDO%20POR%20EL%20DESPACHO/34Anexo31Avaluo.pdf?csf=1&web=1&e=Dd4D5Z](#)); esto es, en la suma de \$602.454 por el término de seis meses, para un total del \$3.614.724.00., los cuales deberán ser indexados al momento del pago, debiéndose MODIFICAR en este aspecto el numeral segundo de la sentencia ya referida.

Colorario de lo analizado, es posible indicar que existen fundamentos fácticos que lleven a esta Corporación a determinar de manera cierta y concreta el daño padecido por la actora, pero de manera parcial, conforme a lo establecido al artículo 177 del C. de P. Civil, hoy artículo 167 del C. General del Proceso, sin que puedan acogerse los argumentos esgrimidos por el recurrente.

Finalmente, debido a la actuación surtida por el curador ad-litem dentro de este proceso se fijaran gastos al mismo, cuya cuantía razonable se establecerá mediante auto de ponente y acorde con la gestión realizada en esta instancia.

4.5. CONCLUSIÓN. De acuerdo con lo expuesto la sentencia motivo de inconformidad será **REVOCADA** parcialmente en el numeral segundo respecto del daño emergente y en su lugar se **DENEGARAN** las pretensiones solicitadas por el ítem de reparación de los daños causados a la vivienda de la demandante. **MODIFICAR** el numeral 2º respecto del lucro cesante consistente en los cánones dejados de percibir por la actora en la suma de \$3.614.724.00., los cuales deberán ser indexados al momento del pago. En lo demás queda incólume la sentencia. Sin costas en esta instancia, pues los demandados están asistidos por curador y prosperaron los reparos realizados a la sentencia objeto de alzada.

5. DECISIÓN

Por lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, EN SALA TERCERA CIVIL DEL DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

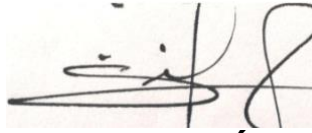
PRIMERO: REVOCAR parcialmente en el numeral segundo de la sentencia proferida el 20 de mayo de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado dentro del proceso verbal instaurado por MARIA DEL CARMEN CORREA HERNÁNDEZ en contra de ÁNGELA PATRICIA SALDARRIAGA JARAMILLO, ROBERTO ELIAS RUIZ FERNÁNDEZ y JAIME LEÓN QUIROZ, respecto del ítem de reparación de los daños causados a la vivienda de la demandante **y en su lugar DENEGAR** las pretensiones solicitadas por este perjuicio. **MODIFICAR** el numeral 2º respecto del lucro cesante consistente en los cánones dejados de percibir por la actora en la suma de \$3.614.724.00., los cuales deberán ser indexados al momento del pago.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia pues no se causaron

TERCERO: Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

NOTIFIQUESE



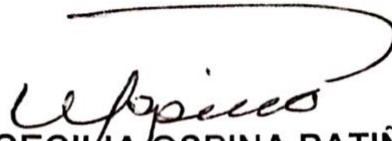
JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín