

TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE LA CONSTRUCCIÓN- No todas las perturbaciones que se generen del levantamiento de una construcción a sus colindante produce por sí misma el derecho a ser indemnizado es necesario determinar si los daños son anormales o excesivos para que sean susceptibles de reparación./

HECHOS: Pretende se declare la responsabilidad civil de los demandados y, en consecuencia, se condenen solidariamente al pago de la indemnización de perjuicios en su favor por concepto de daño emergente consolidado y futuro, lucro cesante consolidado, daño moral y daño a la vida de relación. Mediante sentencia proferida el 25 de noviembre de 2022, el juzgado de origen desestimó las pretensiones y condenó en costas a la parte demandante. Por tanto, los problemas Jurídicos a resolver son: a) Si la controversia se sitúa en el marco de la responsabilidad civil extracontractual por actividades peligrosas y, por ende, opera la presunción de culpa en los demandados. b) Si se valoraron debidamente las pruebas y resultó acertada la sentencia de primera instancia al concluir la falta de acreditación del nexo causal y daño como presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil extracontractual o, si como lo pretenden el recurrente, debe revocarse la decisión y acceder a la pretensión indemnizatoria por hallarse suficientemente acreditados todos los presupuestos axiológicos de la acción.

TESIS: La actividad constructora, cuando se trata de daños a terceros, ha sido ubicada dentro de la responsabilidad civil extracontractual, encuentra su regulación en las disposiciones sobre la responsabilidad por los delitos y las culpas, particularmente en el artículo 2356 del Código Civil. Así se ha entendido en la jurisprudencia que precisa que la actividad constructora es una actividad peligrosa.(...)En consecuencia, le corresponde a la víctima acreditar el ejercicio de la actividad peligrosa desarrollada por su contraparte, el daño que padeció y la relación de causalidad entre aquella y este; mientras que el demandado sólo puede exonerarse demostrando que el perjuicio no fue producido por dicha operación, es decir, que obedeció a 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.(...)La Corte ha indicado que la responsabilidad por los daños producidos por la actividad peligrosa recae en la persona que tenga el poder de dirección y control sobre la misma. Así, lo indicó, en sentencia del 13 de mayo de 2008: “Como es sabido, en la responsabilidad civil por los perjuicios causados a terceros en desarrollo de las llamadas actividades peligrosas, gobernadas por el artículo 2356 del Código Civil, la imputación recae sobre la persona que en el momento en que se verifica el hecho dañino tiene la condición de guardián, vale decir, quien detenta un poder de mando sobre la cosa o, en otros términos, el que tiene la dirección, manejo y control sobre la actividad, sea o no su dueño. (...) Sucede, sin embargo, que, aunque la construcción de una casa o edificio o la realización de otras obras es una actividad lícita, se pueden causar con ella daños a los vecinos y a terceras personas, y de ahí que el dueño o el constructor de la edificación o la obra deban tomar las precauciones necesarias y poner el mayor cuidado en la ejecución de ésta para prevenir aquellos perjuicios y para conjurar la responsabilidad civil que tales daños podrían acarrearle”(...)En caso de que surja una obligación indemnizatoria con ocasión de la construcción, tanto en el plano contractual como en el plano extracontractual, si son varios los agentes que puedan ser llamados a responder, su obligación de reparar será una obligación solidaria, al tenor del artículo 2344 del Código Civil, que consagra que cuando un daño ha sido causado por la conducta de dos o más personas, éstas responderán solidariamente en su reparación. Al respecto, expuso la Corte: “Y si, como parece sugerirlo el cargo, quiere también aducir hechos de terceros, no está demás señalar que de conformidad con el artículo 2344 del Código Civil, aplicable tanto a la responsabilidad contractual como a la extracontractual, la concurrencia de conductas de terceros y el demandado, concertadas o no,

determinantes del daño reclamado por el actor, hacen a sus autores solidariamente responsables del resarcimiento de los perjuicios causados con ellas.(...)Así entonces, no todas las perturbaciones que se generen del levantamiento de una construcción a sus colindante produce por sí misma el derecho a ser indemnizado es necesario determinar si los daños son anormales o excesivos para que sean susceptibles de reparación.(...)Se demanda la responsabilidad civil de los demandados en su calidad de “dueños y/o encargados de la obra” y la condena al pago de los perjuicios de orden patrimonial y extrapatrimonial derivados de las afectaciones causadas al inmueble ubicado en la Carrera 72 No 31 – 76/82 de Medellín, debido a las obras de demolición y construcción que se llevaron a cabo en el bien colindante ubicado en la carrera 72 No 31 – 68/70.(...)Hecha la anterior precisión, la tesis que sostendrá la Sala es que la parte actora no cumplió con la carga probatoria que le asistía de demostrar el nexo causal entre los daños sufridos y el proceso constructivo que se adelantó en el predio colindante de la casa de la familia Jaramillo Lalinde.(...)Particularmente, no se demostró que las afectaciones en el inmueble, la angustia y zozobra y modificación en condiciones de existencia, así como la presencia de plagas derivada del menoscabo en la propiedad, fueron causadas por la demolición y construcción de una obra nueva en el predio vecino o por incurrir en falta de mantenimiento, impericia, negligencia, descuido, falta de idoneidad en quien fungía como residente de obra o por no acatar los consejos del extremo activo (pagar asesores y hacer seguimiento al desarrollo de la obra).(...)Emergen entonces unas condiciones previas que dificultan la demostración del asocio entre las afectaciones en la vivienda familiar y la demolición y posterior construcción del Edificio Bilbao, pues, demostrado se encuentra que se encontraban presentes antes del desarrollo constructivo, verbigracia, no es dable concluir con suficiente certeza que las obras ocasionaron un deterioro en el muro medianero, cuando según lo consignado en el acta de vecindad, en el límite de la vivienda con el predio a intervenir preexistían humedades, fisuras, deterioro y piezas despicadas.(...)De los hallazgos encontrados por el DAGRD tampoco puede colegirse el nexo causal entre las afectaciones del inmueble de la familia Jaramillo Lalinde y la construcción, porque no se consignan datos que brinden conocimiento certero acerca de la antigüedad de las fisuras observadas, ni da cuenta de la aplicación de un método que permita determinar un eventual estado de evolución de las existentes previo al inicio de las obras, nótese como, se recomienda efectuar monitoreo de las fisuras, “medir su amplitud (...) colocar testigos”, a fin de establecer su evolución.(...)En ese orden de ideas, contrario al criterio del apelante, no se demostró el nexo de causalidad entre los daños reclamados y la construcción contigua a la casa de la familia Jaramillo Lalinde, el menoscabo alegado por la parte actora parece derivar más bien de las afectaciones generadas por deterioro de dicho inmueble, sin que se probara alguna conexidad con el proceso de construcción, pese a ser carga de la parte interesada, según las voces del art. 167 CGP y, no es admisible que mediante el decreto oficioso de pruebas, el juez reemplace la labor demostrativa que le incumbe a las partes, como parece sugerirlo el apelante.(...)En definitiva, las pruebas recaudadas permiten colegir que el inmueble ubicado en la Carrera 72 No 31 – 76/82 de Medellín, ya presentaba afectaciones antes que se diera inicio al proceso de demolición y construcción en el predio colindante, esto es, grietas, humedades, fisuras, levantamiento de baldosas, entre otros daños, sin que, ante tan considerable circunstancia, se lograra demostrar con suficiencia que fue la actividad constructiva la génesis de todos los perjuicios reclamados por el extremo activo y, por ende, no se cumplió con el nexo de causalidad como presupuesto necesario para que salga adelante la pretensión, sin necesidad de adentrarse en análisis adicionales.

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 30/10/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	DECLARATIVO RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Radicado:	05001310302120200007101
Demandantes:	JUAN MIGUEL, JUAN CAMILO y PILAR LUCRECIA JARAMILLO LALINDE
Demandados:	ROSALBA HENAO HOLGUÍN, PROMOTORA DE PROYECTOS CYP S.A.S., S.O.S. INGENIERÍA & AMBIENTE S.A.S.
Providencia	Sentencia
Tema:	En el régimen de responsabilidad del art. 2356 del CC, la ausencia de acreditación del ejercicio de la actividad peligrosa desarrollada por el agente, el daño padecido y la relación de causalidad entre aquella y este impide la prosperidad de la pretensión.
Decisión:	Confirma
Sustanciador/ponente	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida el 25 de noviembre de 2022, por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín, en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretende se declare la responsabilidad civil de los demandados y, en consecuencia, se condenen solidariamente al pago de la indemnización de perjuicios en su favor por concepto de daño emergente consolidado y futuro², lucro cesante consolidado³, daño moral y daño a la vida de relación⁴.

Expusieron los actores que el inmueble ubicado en la Carrera 72 No 31 – 76/82 de Medellín con matrícula inmobiliaria 001-810849 ha sido casa de la familia Jaramillo

¹ Ver ruta carpeta 01PrimerInstancia / archivo 01ExpedienteDigitalizado páginas 4 - 32

² Por las sumas de \$21'383.640 y \$3'298.419 respectivamente.

³ En favor de Juan Miguel Jaramillo Lalinde por la suma de \$71'658.253

⁴ En favor de Juan Miguel y Pilar Lucrecia Jaramillo por 50 SMLMV cada uno, de Juan Camilo Jaramillo por 20 SMLMV y de los tres actores en acción hereditaria de Lucrecia Lalinde De Jaramillo por 50 SMLMV frente a cada modalidad de daño.

Lalinde desde 1956, bajo la titularidad de su padre, quien falleció el 12 de marzo de 2005, sin que a la fecha de la demanda se hubiese adelantado la sucesión; que para el 2015 el bien se encontraba ocupado por su fallecida madre Lucrecia Lalinde, así como por su hija Pilar Jaramillo Lalinde, quienes desde la misma época sufrían graves quebrantos de salud y; que los demás hermanos residían en hogares separados, pero conservaban constante contacto y procuraban el bienestar de quienes habitaban el hogar paterno, precisando que, Juan Miguel Jaramillo estaba domiciliado en Bogotá donde laboraba como consultor empresarial y era el único del núcleo familiar que gozaba de buena salud.

Refirió que Rosalba Henao Holguín adquirió el bien ubicado en la Carrera 72 No 31-68/10 con matrícula 001-325452, que limita al sur con el predio de la familia Jaramillo Lalinde y, que aquella tenía la intención de construir un nuevo inmueble con mayor capacidad de alojamiento; que en diciembre de 2015 Juan Miguel Jaramillo evidenció que la vivienda paterna presentaba grave deterioro por humedades en el muro medianero que se comparte con el inmueble de Rosalba Henao, a consecuencia de falta de mantenimiento de los sistemas de desagüe de la casa contigua que se hallaba en proceso de ser intervenida y que, producto del deterioro del muro medianero comenzaron a presentarse plagas en la vivienda de los demandantes y un ambiente permanente de humedad que ocasionaba deterioro en la salud de los ocupantes de la vivienda y malestar en los visitantes.

Indicó, que en septiembre de 2016 funcionarios de la sociedad S.O.S. Ingeniería y Ambiente S.A.S., informaron a Juan Miguel Jaramillo que la ingeniera Ángela María Jaramillo que estaba frente al proyecto y con quien tenía contacto aquel, ya no se encontraba a cargo por la gestión inadecuada de la licencia de construcción, que era necesario levantar un acta de vecindad que, en efecto se realizó y, que la licencia ya había sido expedida; que desde octubre de 2015 y hasta mayo de 2018 cuando se terminó la obra, los demandados como propietarios del bien y encargados de la misma incurrieron en conductas imperitas y negligentes que generaron deterioros en la vivienda de los actores; que el señor Jesús Ernesto Trujillo era el residente de la obra, pero no ingeniero civil por lo que no estaba habilitado para dirigirla, ni poseía los conocimientos técnicos necesarios y que, a partir del 29 de diciembre de 2016, la propietaria del proyecto dejó de ser Rosalba Henao Holguín y pasó a ser de la sociedad Promotora de Proyectos CYP S.A.S.

Adujo que, el deterioro producto de las discusiones que se generaron por la construcción, los daños sufridos en la vivienda paterna, la zozobra frente a su estabilidad y el riesgo para la salud de las ocupantes del bien les produjo a los actores daño moral, así como a la vida de relación, porque no pudieron disfrutar de

su vida como lo hacían de manera habitual, en especial, a Juan Miguel Jaramillo Lalinde, quien tuvo que ocuparse de solucionar la impericia de los demandados y la falta de idoneidad del residente de obra, además, se le generó a este último perjuicio patrimonial por daño emergente por asumir de su propio peculio los costos de reparación del bien, asimismo por lucro cesante, en tanto tuvo que desplazarse a Medellín y permanecer durante la mayor parte del tiempo de duración del proyecto constructivo, a fin de asumir la representación de sus familiares enfermos y resolver todos los perjuicios derivados de la obra, sin generar ingresos al no poder continuar ejecutando su oficio con normalidad.

1.2 CONTESTACIÓN⁵.

La parte demandada reconoció como cierta la compra del inmueble por Rosalba Henao Holguín y la suscripción del acta de vecindad. Negó la injerencia de Rosalba Henao en la actividad constructiva y su propiedad en el proyecto, la existencia de un problema grave de humedades provenientes de la falta de mantenimiento del inmueble en el que se gestionaba la construcción, el fuerte deterioro estructural del muro medianero, el ambiente de humedad, la gestión inadecuada de la ingeniera Ángela Jaramillo y los retrasos en la expedición de la licencia, la realización de las obras desde octubre de 2015, las afectaciones en la vivienda de los demandantes, la calidad de ingeniero residente de Jesús Ernesto Trujillo, la falta de conocimientos técnicos del contratista y que el proyecto constructivo se adelantara en forma inadecuada y, en general, los daños reclamados y el nexo de causalidad. Con relación a los restantes, indicó no constarle o no constituir propiamente hechos.

Se opusieron a las pretensiones y formularon las excepciones que denominaron:

- *“Temeridad y mala fe”*, por las pretensiones exorbitantes que se encuentran contenidas en una demanda sin técnica y acompañada de pruebas irrelevantes, sumado a la acusación de ser Rosalba Henao Holguín la propietaria del proyecto, desconociendo que la demolición y construcción la realizó la sociedad Promotora de Proyectos CYP S.A.S., la ausencia de hechos que imputen responsabilidad a la sociedad SOS Ingeniería y Ambiente S.A.S., y pretensiones por perjuicios futuros, sin que exista daño actual.

- *“Falta de causa para pedir”*, porque no existen fundamentos de hecho para las pretensiones, los demandados no tienen ninguna responsabilidad en la falta de mantenimiento del inmueble de la sucesión ilíquida de la que hacen parte los demandantes, las humedades son menores, no afectan la edificación y tampoco

⁵ Ibid. archivo 25.1ContestaciónDemanda_Rosalba.Promotora.SOSIngeniería

la salud de los demandantes, pues las historias clínicas presentadas evidencian que tenían padecimientos físicos y mentales desde hace más de tres décadas.

- *“Manifiesta carencia de fundamento legal”*, porque no hay fundamento legal ni proporcionalidad en las pretensiones por perjuicios morales, de la vida de relación y futuros.
- *“Abuso del derecho”* por el cobro desproporcionado de los daños.
- *“Incumplimiento de la carga de la prueba”*, por cuanto no se demostró la existencia de los daños, ni la causa y, por el contrario, los demandantes confesaron que las humedades existían antes de las demoliciones.
- *“Falta de legitimación por pasiva”* respecto de Rosalba Henao por no ser propietaria del proyecto Edificio Bilbao, solo fue por un tiempo nuda propietaria porque la posesión del inmueble era de Promotora de Proyectos CYP S.A.S., también frente a SOS Ingeniería y Ambiente S.A.S., al no existir reproche en su contra.
- *“Falta de legitimación por activa”* respecto de los perjuicios materiales, porque los demandantes no son propietarios del inmueble, ni demostraron ser poseedores, ni arrendatarios, siendo el titular de derecho de dominio la sucesión ilíquida.
- *“Culpa de la víctima”* frente a los perjuicios materiales, puesto que, son producto de la falta de mantenimiento del inmueble, así como a los inmateriales, pues la historia clínica demuestra que el dolor moral es producto de una vida con enfermedad mental y física, posiblemente por la carga genética y no con motivo o acciones de los demandados. Además, Juan Miguel Jaramillo debió contratar un abogado que representara sus familiares y no renunciar a su trabajo, así como contratar un ingeniero experto que le ilustrara sobre la levedad de las supuestas molestias.
- *“Hecho de un tercero”*, por las sindicaciones que en la demanda se hacen frente a Jorge Castaño y Jesús Ernesto Trujillo, quienes no hacen parte del proceso y, porque, si la humedad fue causada por el represamiento de agua en la cubierta por las hojas de los árboles ubicados en la vía pública, los daños serían imputables al municipio.

- “*Deber como ciudadano*”, en atención al deber que deben soportar los ciudadanos y vecinos de pequeñas molestias generadas con la actividad constructiva, conforme ha indicado la Corte Suprema de Justicia.
- “*Limitaciones de la teoría de la responsabilidad por actividades peligrosas*” que no aplica a daños morales y vida de relación, porque no se demostró el daño, la causa y el nexo de causalidad.

1.3 PRIMERA INSTANCIA⁶.

Mediante sentencia proferida el 25 de noviembre de 2022, el juzgado de origen desestimó las pretensiones y condenó en costas a la parte demandante.

El *a quo* situó la controversia en la responsabilidad civil por actividades peligrosas y la que deriva de un edificio en ruina conforme a lo establecido en el artículo 2350 del CC. A continuación, señaló que a las partes les asistía legitimación e interés para obrar, por activa, en tanto el certificado de tradición y libertad daba cuenta que los actores adquirieron el inmueble afectado por la sucesión de su padre y, por pasiva a Rosalba Henao por el otorgamiento de la licencia de demolición y construcción del inmueble colindante y a las sociedades demandadas como encargadas de desarrollar el proyecto inmobiliaria Edificio Bilbao P.H.

Refirió que no se identificaba con claridad de la prueba recaudada, las supuestas falencias o actuaciones inadecuadas que sucedieron durante el proceso constructivo, ni que las presuntas afectaciones fueron ocasionadas por la edificación, precisando que, para la época del levantamiento del acta de vecindad (2016), los demandantes manifestaron que la vivienda fue demolida para la construcción del edificio y se hallaba deshabitada desde hacía más de un año y, que ante la falta de mantenimiento generó humedades sobre el costado sur del hogar de la familia Jaramillo Lalinde, particularmente del muro medianero levantado con ladrillo expuesto sin revocar, que daba al patio y a la habitación ocupada por la señora Pilar Lalinde. Al respecto, sostuvo el *a quo* que no resultaba lógico que el resto del inmueble presentara las mismas afectaciones, si la presunta única causa atribuible era el abandono de la vivienda que colindaba solo por referido costado.

Indicó que la prueba documental data de la época de la construcción (2016 a 2018) y no con antelación a la misma, lo que no permitía determinar el estado de conservación del inmueble previo al inicio de la obra y que tales afectaciones tienen

⁶ Ibid. archivos 81 *Sentencia escrita RCE CONSTRUCCIÓN NIEGA PRETENSIONES*

como causa única y exclusiva la construcción del Edificio Bilbao. Sumado a ello, resaltó la ausencia de prueba técnica para vincular las afectaciones de la vivienda de los demandantes con el proceso constructivo.

En cuanto al informe técnico aportado por la parte actora, adujo que fue elaborado con fundamento en el material filmico y fotográfico suministrado por uno de los demandantes y, para la fecha en que fue inspeccionado el inmueble, la construcción había culminado y la vivienda de los demandantes estaba completamente reparada, por lo que las conclusiones del experto no son producto de su convencimiento personal, ni de la realización de estudios, pruebas o investigaciones científicas, adicionalmente tampoco evidencia algún defecto en el proceso constructivo y, por el contrario, le atribuye la aparición de grietas y fisuras al asentamiento de la obra y antigüedad del inmueble que no tiene especificaciones técnicas actuales en sismo resistencia, pues la construcción se levantó hace más de 60 años.

Puntualizó que en el acta de vecindad del 5 de septiembre de 2016 y en la visita técnica del DAGRED el 5 de enero de 2017, no se hicieron recomendaciones de carácter urgente como reparaciones o desalojo y que de las explicaciones del ingeniero Arbeláez Rojas se podía colegir que las grietas y afectaciones cosméticas fueron producto del asentamiento y consolidación de la edificación en construcción.

Añadió que no era posible determinar con precisión de los interrogatorios y testimonios absueltos los daños o deterioros que sufrió el inmueble de los demandantes, pues se manifestó que padecieron molestias relacionadas con el taponamiento de los desagües de la vivienda que generaron la aparición de humedades y con ello la propagación de plagas, además del cargue y descargue de materiales en la acera de su vivienda, así como la constante caída de objetos en su techo, sin particularizar las condiciones de tiempo y modo en que se dieron y, aun cuando se constató la presencia de grietas y fisuras, se probó que no revestían peligro para la estabilidad de la casa familiar, de ahí que se descatara la ocurrencia del daño y de conductas significativas desplegadas por los demandados que contribuyeran de manera específica al deterioro de la vivienda.

En definitiva, concluyó que no se acreditaron todos los elementos axiológicos de la responsabilidad civil extracontractual, imponiéndose la negativa de las pretensiones, sin necesidad del analizar los medios exceptivos propuestos.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida por escrito y notificada por estado, siendo apelada por la parte demandante quien precisó los reparos frente a la decisión de la misma manera, dentro de los tres días siguientes.

Se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar el recurso y replicar, derecho del cual, hizo uso el apelante.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio, debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, el análisis se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio.

3. REPAROS CONCRETOS⁷.

La parte demandante formuló sus motivos de inconformidad con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se acceda a las pretensiones indemnizatorias. Con base en sus intervenciones se establecerán los problemas jurídicos objeto del estudio.

3.1 Régimen de responsabilidad civil aplicable y análisis de sus elementos.

Cuestionó que el *a quo* no efectuara el análisis de la responsabilidad objetiva por actividad peligrosa con fundamento en los artículos 2356 y 669 del C.C y conforme ha sido calificada la construcción, incurriendo en imprecisiones conceptuales sobre el régimen de responsabilidad civil aplicable al indicar que, en lo concerniente al hecho, no se demostraron falencias o actuaciones inadecuadas durante el proceso constructivo, entre otras aseveraciones y terminó realizando el análisis de responsabilidad en el terreno de la culpabilidad y no en el de la causalidad.

⁷ Ver ruta carpeta 01PrimeraInstancia / archivo 80 Recurso apelación sentencia JUAN MIGUEL JARAMILLO LALINDE

Puntualizó que no es carga de la prueba de los demandantes acreditar la culpa de los demandados al existir una presunción de responsabilidad en contra del agente, quien solo se exonera demostrando una causa extraña, cuya prueba no se aportó, ni se hizo el análisis respectivo en la sentencia.

3.2 Acreditación de los presupuestos axiológicos.

Sostuvo que se probó la existencia del hecho, daño y nexo causal como elementos que estructuran la responsabilidad civil extracontractual por actividades peligrosas; que no hubo una adecuada valoración probatoria del daño y que se desconocieron las normas que regulan la garantía de libertad probatoria, de apreciación de pruebas bajo las reglas de la sana crítica y de las facultades para decretar pruebas de oficio.

Aseveró que el nexo causal se demostró efectivamente con el informe patológico realizado por el patólogo Jorge Eduardo Arbeláez Rojas y su declaración al afirmar que los daños sufridos por el inmueble y que fueron documentados en los registros fílmicos y fotográficos que le fueron entregados, se dan y explican por el proceso constructivo.

En la sustentación, efectuó la valoración frente a cada medio de prueba que, en su criterio, era la que correspondía efectuar en la primera instancia.

3.3 Problemas Jurídicos.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer

- a) Si la controversia se sitúa en el marco de la responsabilidad civil extracontractual por actividades peligrosas y, por ende, opera la presunción de culpa en los demandados.

- b) Si se valoraron debidamente las pruebas y resultó acertada la sentencia de primera instancia al concluir la falta de acreditación del nexo causal y daño como presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil extracontractual o, si como lo pretenden el recurrente, debe revocarse la decisión y acceder a la pretensión indemnizatoria por hallarse suficientemente acreditados todos los presupuestos axiológicos de la acción.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Responsabilidad civil derivada de la construcción.

La actividad constructora, cuando se trata de daños a terceros, ha sido ubicada dentro de la responsabilidad civil extracontractual, encuentra su regulación en las disposiciones sobre la responsabilidad por los delitos y las culpas, particularmente en el artículo 2356 del Código Civil. Así se ha entendido en la jurisprudencia que precisa que la actividad constructora es una actividad peligrosa⁸.

En consecuencia, le corresponde a la víctima acreditar el ejercicio de la actividad peligrosa desarrollada por su contraparte, el daño que padeció y la relación de causalidad entre aquella y este; mientras que el demandado sólo puede exonerarse demostrando que el perjuicio no fue producido por dicha operación, es decir, que obedeció a 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.

La Corte ha indicado que la responsabilidad por los daños producidos por la actividad peligrosa recae en la persona que tenga el poder de dirección y control sobre la misma. Así, lo indicó, en sentencia del 13 de mayo de 2008:

“Como es sabido, en la responsabilidad civil por los perjuicios causados a terceros en desarrollo de las llamadas actividades peligrosas, gobernadas por el artículo 2356 del Código Civil, la imputación recae sobre la persona que en el momento en que se verifica el hecho dañino tiene la condición de guardián, vale decir, quien detenta un poder de mando sobre la cosa o, en otros términos, el que tiene la dirección, manejo y control sobre la actividad, sea o no su dueño.

(...) Sucede, sin embargo, que, aunque la construcción de una casa o edificio o la realización de otras obras es una actividad lícita, se pueden causar con ella daños a los vecinos y a terceras personas, y de ahí que el dueño o el constructor de la edificación o la obra deban tomar las precauciones necesarias y poner el mayor cuidado en la ejecución de ésta para prevenir aquellos perjuicios y para conjurar la responsabilidad civil que tales daños podrían acarrearle” (G.J. t. CXXXIII, pag. 128 y CC, pag. 158; en similar sentido XCVIII, 341; CIX, 128; CXLII, pag. 166; y CLVIII, 50, entre otras).”

En caso de que surja una obligación indemnizatoria con ocasión de la construcción, tanto en el plano contractual como en el plano extracontractual, si son varios los agentes que puedan ser llamados a responder, su obligación de reparar será una

⁸ Ver sentencia SC2905-2021. Radicación N° 11001-31-03-032-2015-00230-01. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, donde se hace alusión a la sentencia CSJ SC 153 de 27 abr. 1990, como la sentencia que estableció la actividad constructora bajo la teoría de las actividades peligrosas estipuladas en el artículo 2356 del Código Civil.

Particularmente, tiene dicho que “el hecho generador de la lesión levantamiento de una edificación, procede su encuadramiento bajo la teoría de las actividades peligrosas desarrollada con base en el artículo 2356 *ibidem*, como doctrinaria y jurisprudencialmente ha sido calificada la construcción de inmuebles (CSJ SC 153 de 27 abr. 1990)”. Sentencia SC2905 del 29 de julio de 2021. MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

obligación solidaria, al tenor del artículo 2344 del Código Civil, que consagra que cuando un daño ha sido causado por la conducta de dos o más personas, éstas responderán solidariamente en su reparación. Al respecto, expuso la Corte:

“Y si, como parece sugerirlo el cargo, quiere también aducir hechos de terceros, no está demás señalar que de conformidad con el artículo 2344 del Código Civil, aplicable tanto a la responsabilidad contractual como a la extracontractual, la concurrencia de conductas de terceros y el demandado, concertadas o no, determinantes del daño reclamado por el actor, hacen a sus autores solidariamente responsables del resarcimiento de los perjuicios causados con ellas”⁹.

En punto a la responsabilidad que deriva de la perturbación del vecindario, aplicable a casos de reclamación de perjuicios causados por la construcción en el predio colindante, ha sostenido la jurisprudencia¹⁰ y doctrina especializada que no toda perturbación genera el derecho a ser indemnizado:

“no toda perturbación producida por un propietario a sus vecinos da lugar a que éstos puedan demandar la indemnización; la jurisprudencia y la doctrina han fijado un límite y, con base en él, «el derecho de un propietario de gozar de su cosa de manera absoluta, está limitado por la obligación que tiene de no causar, a la propiedad de otro, ningún daño que sobrepase los inconvenientes normales de vecindario»”¹¹.

“Piénsese, por ejemplo, en la situación que se presenta cuando en un sector residencial se inicia la construcción de un edificio. Aunque el hecho de construir es una actividad normal en el lugar, lo cierto del caso es no todos los daños que se deriven de la construcción deben ser soportados o indemnizados. En realidad, la condición de vecino exige que cada quien soporte en cierta medida las molestias que naturalmente provengan del ejercicio del derecho de propiedad. Con base en ello, una construcción implica que los vecinos sufran cierta cantidad de polvo, de desaseo o de caída de pequeños guijarros, situación que es normal dentro de operaciones semejantes. En cambio, por muy normal que parezca el comportamiento de construir, habrá daños que pueden salirse de lo que normalmente soporta una persona común y corriente; por ejemplo, en las grietas o derrumbamientos que se pueden producir en una edificación vecina a causa de la construcción de un edificio. En este caso nos encontramos frente a un daño excesivo o anormal”¹².

Así entonces, no todas las perturbaciones que se generen del levantamiento de una construcción a sus colindante produce por sí misma el derecho a ser indemnizado es necesario determinar si los daños son anormales o excesivos para que sean susceptibles de reparación.

⁹ Sentencia SC2847-2019. Radicación n°. 41001-31-03-002-2008-00136-01. veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019). Magistrada Ponente: Margarita Cabello Blanco.

¹⁰ Sobre el tema, de antaño, ha indicado la Corte Suprema de Justicia: “(...) las perturbaciones, mientras no excedan de lo ordinario, de lo prudente, deben ser toleradas sin lugar a resarcimiento; no así cuando sobrepasan ese límite, las vibraciones o ruidos que a la casa vecina transmiten las máquinas de una fábrica, siempre que no pasen de incomodar ligeramente a los habitantes; las inmisiones por humedad o calor sin trascendencia; las hendeduras de poca monta en los muros y las pequeñas desnivelaciones motivadas por el peso del nuevo edificio, no obstante, haberse tomado todas las medidas aconsejables por la prudencia, la diligencia y la técnica, son consecuencias naturales, ordinarias, normales, del ejercicio de la propiedad raíz”. CSJ. (1952) Gaceta No. 2145.

¹¹ Tamayo Jaramillo, Javier. Tratado de Responsabilidad Civil Tomo I. Legis, 2018. Pág. 1311

¹² *Ibíd.* págs. 1312 - 1313

5. CASO CONCRETO.

5.1 Régimen de responsabilidad aplicable.

Se demanda la responsabilidad civil de los demandados en su calidad de “*dueños y/o encargados de la obra*” y la condena al pago de los perjuicios de orden patrimonial y extrapatrimonial derivados de las afectaciones causadas al inmueble ubicado en la Carrera 72 No 31 – 76/82 de Medellín, debido a las obras de demolición y construcción que se llevaron a cabo en el bien colindante ubicado en la carrera 72 No 31 – 68/70.

Las circunstancias descritas dejan en claro que el actor fundamenta la responsabilidad de los demandados en el proceso constructivo desplegado por los demandados, el cual, según reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, se enmarca en el régimen de responsabilidad civil por actividad peligrosa de que trata el art. 2356 del CC, por tener la construcción tal carácter, correspondiéndole en consecuencia al actor, la acreditación del daño y del nexo de causalidad y, al demandado la demostración de una causa extraña para liberarse de responsabilidad.

De tal manera, importa analizar si la parte actora cumplió con la carga demostrativa del daño y la relación de causalidad como presupuestos habilitantes de la obligación resarcitoria que se reclama, excluyendo del análisis el elemento subjetivo, como se advirtió líneas atrás, en acogimiento de la posición que, en la materia, ha asumido la Corte Suprema de Justicia.

En esa línea, le asiste razón al recurrente al ubicar el asunto en el régimen de la responsabilidad civil por actividades peligrosas, debiendo entonces encaminarse el examen por los elementos estructurales indicados, haciéndose una salvedad, a saber, la Sala se distancia de la aplicación del artículo 2350 del CC¹³, que citó el *quo* en la sentencia emitida, puesto que los hechos que soportan las pretensiones indemnizatorias no se subsumen en los supuestos de dicha norma, esto es, no se corresponden con una edificación en ruina, menos aún con una existente, en realidad, se trata de una demolición y la construcción de una obra nueva, por ende, no es del caso considerar tal precepto en el caso concreto.

5.2 Acreditación del nexo causal.

¹³ “ARTICULO 2350. <RESPONSABILIDAD POR EDIFICIO EN RUINA>. El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”.

Como se indicó en precedencia, los actores reclaman la condena al pago de los perjuicios de orden patrimonial y extrapatrimonial a causa del que denominaron un “*proceso de construcción inadecuado*”, según expresión contenida en las pretensiones de la demanda.

Tales aspiraciones se fundamentaron en la demolición y construcción de una obra nueva denominada “Edificio Bilbao” ubicada en la carrera 72 No 31 – 68/70, que colinda con el inmueble de propiedad del fallecido padre de los actores, quienes adquirieron la titularidad de dominio respecto del derecho de cuota que les correspondía, en el curso del proceso por la sucesión de aquel¹⁴.

En concreto, se describieron como afectaciones: i) el deterioro del muro medianero, ii) un ambiente permanente de humedad, iii) inestabilidad del bien, iv) la presencia de plagas (ratas y mosquitos), todo lo cual, según sus dichos, les generó no solo perjuicios de índole patrimonial, sino extrapatrimonial en las modalidades de daño moral y de la vida de relación.

Las circunstancias en comento, en concepto del extremo activo, se causaron por un inadecuado proceso constructivo derivado de: i) la negligencia en el mantenimiento del predio colindante, ii) las conductas imperitas, negligentes y descuidadas de los demandados, iii) la falta de idoneidad y conocimiento del señor Jesús Ernesto Trujillo para dirigir la obra en su calidad de residente por no contar con título de ingeniero civil y, iv) la ausencia de acatamiento de las recomendaciones brindadas por los actores, esto es, pagar ingenieros asesores y hacer seguimiento al desarrollo de la obra.

El escenario descrito guarda trascendental relevancia, puesto que los hechos de la demanda constituyen el marco de la decisión jurisdiccional y no puede estimarse la presencia de otros supuestos que no fueron develados en juicio, verbigracia, ruidos en exceso, consumo de estupefacientes, caída de escombros, cargue y descargue de materiales, entre otros que se manifestaron en las declaraciones, pues, de lo contrario, se sorprendería a la contraparte con circunstancias exógenas que no tuvo la oportunidad de controvertir en primera instancia.

Hecha la anterior precisión, la tesis que sostendrá la Sala es que la parte actora no cumplió con la carga probatoria que le asistía de demostrar el nexo causal entre los daños sufridos y el proceso constructivo que se adelantó en el predio colindante de la casa de la familia Jaramillo Lalinde.

¹⁴ Ver archivo 54.1 Certificado libertad y tradición inmueble Familia JARAMILLO LALINDE

Particularmente, no se demostró que las afectaciones en el inmueble, la angustia y zozobra y modificación en condiciones de existencia, así como la presencia de plagas derivada del menoscabo en la propiedad, fueron causadas por la demolición y construcción de una obra nueva en el predio vecino o por incurrir en falta de mantenimiento, impericia, negligencia, descuido, falta de idoneidad en quien fungía como residente de obra o por no acatar los consejos del extremo activo (pagar asesores y hacer seguimiento al desarrollo de la obra).

El abundante material probatorio revela la presencia de otros factores que generan amplio margen de incertidumbre sobre el nexo de causalidad entre lo que se define como “proceso de construcción inadecuado” y las afectaciones descritas en el inmueble “familiar”.

Ciertamente, se tiene que, mediante Resolución del **25 de agosto de 2016**, la Curaduría Urbana Primera de Medellín otorgó a la demandada Rosalba Henao Holguín licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el predio localizado en la Carrera 72 # 31 – 68 de Medellín¹⁵. Posteriormente, funcionarios de la sociedad S.O.S. Ingeniería & Ambiente S.A.S. (constructora del proyecto)¹⁶, realizaron en compañía del demandante Juan Miguel Jaramillo una inspección ocular en el inmueble de la familia Jaramillo Lalinde y, en acta de vecindad del **5 de septiembre de 2016** consignaron los siguientes hallazgos:

*“**fisura** en pintura y revoque entre columna o buitrón falso, techo y muro del área del comedor (...) **Humedad en muro y techo de la sala que limita con la vivienda a intervenir. De acuerdo a la versión del testigo hijo de la propietaria, la humedad se presentó debido a la obstrucción de los canales de agua lluvia por caída de vegetación,** (...) **Humedad** en muro y losa que limita con el área de la cocina, (...) **Grieta en revoque** de que limita con el patio y la zona de ropas, primer piso, **Humedad** en la losa de la zona de ropas, Piso de la zona de ropas con acabado en concreto rustico sin enchape. Se observa **desgaste y fisuras** (...) Garaje de la vivienda con piso en concreto rustico sin enchape, se observa **desgaste y humedad en muros** (...) **Muro de patio del primer piso que linda con la vivienda a intervenir, se observa con humedad por agua lluvia, Corta gotera de muro del patio que limita con la vivienda intervenir, se observa deteriorado y con piezas despicadas. Grieta** en revoque de muro exterior, de la habitación # 2 y muro del vestier de la misma habitación (...) **Muro de habitación # 1 que limita con la vivienda a intervenir, se observa fisura en la pintura del techo y muro.** Muro separador entre baño social y habitación #1, **se observa grieta en sentido horizontal en escala. Humedad en muro de la habitación #2 que limita con la vivienda a intervenir.** Muro de vestier con humedad. **Se observa dilación entre muros y columna.** Techo de vestier de habitación # 2, con **fisura** en revoque. Techo de vestier de habitación #2, con pintura*

¹⁵ Ver archivo 01ExpedienteDigitalizado páginas 103 - 106

¹⁶ Hecho que resultó pacífico entre las partes

*desprendida producto de la **humedad**, **Humedad** en muros de ducha del baño social del segundo piso. Losa de habitación #2, se observa pintura desgastada y deteriorada por la **humedad** del agua lluvia. Revoque de losa de segunda habitación, **se observa con grieta y fisura**. **Fisura** en revoque entre muro de habitación #1 y muro de las escalas que comunican el segundo piso. **Hundimiento y levantamiento de baldosas** del piso de la habitación #3. (...) Muro de patio de habitación #2, **se observa con fisura en revoque y mandado por la humedad del agua lluvia**. **Fisura horizontal** en revoque de muros de la habitación #3. Escalones, se observa **grieta y fisura horizontal** en el concreto del área de descanso de las escalas, **Fisura en revoque horizontal** del muro del costado izquierdo subiendo las escalas. **Dilatación** en unión de muro del garaje con muro de escalas”¹⁷. (Negrilla y subrayado fuera del texto)*

Tal acta de vecindad cuenta con la aceptación del demandante Juan Miguel Jaramillo. De ello, da cuenta la comunicación que data del 25 de noviembre de 2016, suscrita por aquel en conjunto con Jorge Mario Castaño (apoderado de la propietaria del predio objeto de construcción), mediante la cual, remitieron el acta al curador urbano primero de Medellín acompañada de unos registros fílmicos del inmueble¹⁸:

Adjuntamos el archivo fílmico complementario al acta de vecindad de la propiedad identificada con la nomenclatura Cra 72 N° 31-70 y la propiedad identificada con la nomenclatura Cra 72 N° 31-76 tal como se estableció en el acta firmada por las partes con fecha Sep 5 de 2.016, derivada del inicio de las obras de demolición y posterior construcción aprobada por la Curaduría Primera de Medellín mediante Resolución C1-16-2822 del 25 de Agosto de 2.016.

El archivo fílmico está compuesto por dos DVDs debidamente identificados y firmados por los representantes de ambas propiedades.

Las obras en el predio colindante iniciaron con posterioridad al levantamiento del acta de vecindad, esto es, el 6 de septiembre de 2016, según indicó el señor Juan Miguel Jaramillo Lalinde en la denuncia que interpuso ante la fiscalía general de la nación¹⁹ y en comunicación que remitió a la Secretaría de Seguridad y Convivencia de Medellín²⁰.

El recuento cronológico y probatorio acabado de resaltar es de suprema importancia en el examen del nexo de causalidad, pues, el acta de vecindad es un documento que sirve al propósito de establecer las condiciones físicas en que se hallaba el inmueble colindante antes del desarrollo de la obra y, en este caso, bien puede evidenciarse que previo a la realización del proyecto constructivo, la casa de la familia Jaramillo Lalinde ya presentaba fisuras, humedades, grietas, desgaste, goteras, dilación entre muros y columnas, hundimiento y levantamiento de baldosas y dilatación, incluidas algunas afectaciones justo en el límite con el

¹⁷ Ibid. páginas 131 - 145

¹⁸ Ibid. página 182

¹⁹ Ibid. página 221

²⁰ Ibid. página 235

predio objeto de la actividad constructiva, tales como deterioro y piezas “despicadas”, entre otras.

Emergen entonces unas condiciones previas que dificultan la demostración del asocio entre las afectaciones en la vivienda familiar y la demolición y posterior construcción del Edificio Bilbao, pues, demostrado se encuentra que se encontraban presentes antes del desarrollo constructivo, verbigracia, no es dable concluir con suficiente certeza que las obras ocasionaron un deterioro en el muro medianero, cuando según lo consignado en el acta de vecindad, en el límite de la vivienda con el predio a intervenir preexistían humedades, fisuras, deterioro y piezas despicadas.

Aun cuando el demandante mencionó en los hechos de la demanda que las humedades se generaron 10 meses antes de la iniciación de las obras por falta de mantenimiento de los sistemas de desagüe de la casa contigua y, en interrogatorio de parte agregó que el inmueble presentó fisuras previas, explicando que obedeció a *“que estuvo chorreando agua en el muro medianero afectando el subsuelo, porque cambió el nivel freático de la casa”* y *“que llovía y se inundaba el techo de la casa vecina”*, lo cierto es que la lectura de los hechos y pretensiones de la demanda permite entrever con claridad que la atribución de responsabilidad en contra de los demandados se fundamentó en su calidad de *“dueños y/o encargados de la obra”* con ocasión de un *“proceso de construcción inadecuado”*, no así por falta de mantenimiento del predio adyacente.

Inclusive, los esfuerzos probatorios del extremo activo se dirigieron a mostrar como causa el proceso constructivo y no la falta de mantenimiento de los sistemas de desagüe, basta ver el informe rendido por el experto cuyo enfoque fue la vinculación causal a la construcción de la nueva edificación, sin adentrarse en otros factores. En todo caso, en el acta de vecindad en la que participó Juan Miguel Jaramillo se estableció como causa de la humedad la *“obstrucción de los canales de agua lluvia por caída de vegetación”* y no a otro evento, sin que otro medio brinde convicción suficiente de que las humedades se generaron a causa de la falta de mantenimiento en los sistemas de desagüe en el predio adyacente.

Ahora bien, se aportaron grabaciones y fotografías tomadas en diferentes fechas, sin embargo, tales registros debieron acompañarse de un medio de prueba que permita vincular las afectaciones allí observadas con la construcción del predio colindante y no a otras de las causas o preexistencias advertidas del abundante material probatorio aportado.

En este litigio, la prueba técnica jugaba un rol preponderante en el examen de causalidad dadas las condiciones físicas en que se hallaba el inmueble previo al inicio de la etapa de demolición y construcción, resultando entonces relevante a través de un medio de prueba de tal característica establecer que, pese a las preexistencias en el inmueble y la presencia de otros factores, bien podía atribuirse los daños por humedades, fisuras y grietas al proceso constructivo o su eventual agravación por las obras como causa única y determinante, no así al previo estado de cosas u otros factores. Lo anterior, mediante un estudio serio, consistente, claro y sólido fundado en los métodos o técnicas propias de la ciencia o técnica aplicada, condiciones de las que adolece el informe patológico aportado.

En efecto, en el informe realizado por el Ingeniero Patólogo Jorge Eduardo Arbeláez Rojas²¹, se indicó como posible causa de las fisuras la “*construcción de una edificación de más peso aledaña (...)*”, explicando:

“por ser nueva tiene un proceso de asentamiento y consolidación (...) las edificaciones han estado siendo sometidas a esfuerzos superiores a su capacidad de resistencia, lo que ha ocasionado daños relacionados con agrietamientos, desplazamientos y desniveles en diferentes elementos”.

De tal forma, el experto atribuyó como posible causa de las afectaciones, la construcción de la edificación contigua al inmueble de la familia Jaramillo Lalinde. No obstante, la conclusión brindada carece de precisión por varias razones, la más trascendental de cara al examen de causalidad es el desconocimiento del estado del inmueble previo a la iniciación de las obras.

Ciertamente, se indicó en el informe que fue elaborado en febrero de 2019 con base en la información presentada por Juan Miguel Jaramillo y que se practicó inspección ocular, pero, para tal momento la casa se encontraba “*en perfecto estado debido a que fue reparada*”.

Al respecto, se indica en el informe:

“la vivienda objeto de estudio fue reparada y por tal motivo el proceso metodológico es evaluar la información suministrada por los propietarios, es de anotar que hay una abundante documentación filmica y fotográfica que evidencia todo el proceso de deterioro y reparación del inmueble, es decir a partir de esta información daremos respuesta a los objetivos planteados”

Al indagarle al experto si tuvo la oportunidad de verificar el acta de vecindad respondió negativamente, si tenía conocimiento del estado previo de la casa antes

²¹ Ibid. páginas 278 - 288

de realizar la visita y la realización de mantenimientos contestó: ***“no, no tengo ese reporte, no tengo reporte de cómo se le hacía mantenimiento, ni estaba antes de mi visita”*** y, si evaluó si la losa del inmueble estaba debidamente impermeabilizada manifestó: ***“cuando yo fui ya estaba con una nueva impermeabilización entonces no puedo dar respuesta de cómo estaba antes”***.

En ese estado de cosas, la prueba técnica que reposa en el expediente y que atribuye a la construcción de la edificación las afectaciones sufridas en el inmueble de la familia Jaramillo Lalinde, resulta ser muy débil en su conclusión, principalmente, por limitarse a la información entregada por uno de los demandantes, dejando completamente al margen las condiciones en que se encontraba el bien justo antes de la construcción de la edificación.

Del mismo proceso metodológico parte la imprecisión en las conclusiones del experto. ¿Cómo puede establecer un *“proceso de deterioro”* cuando no conoció el estado previo del inmueble?, justamente, cuando se trata de una propiedad que presentaba evidentes afectaciones como fisuras, humedades, grietas, desgaste, goteras, dilación entre muros y columnas, hundimiento y levantamiento de baldosas y dilatación, deterioro y piezas *“despicadas”*, entre otros.

No se desconoce que otro sería el escenario si se tratara de un inmueble que se encontrara en condiciones diferentes antes del proceso constructivo y no presentara tales afectaciones y, por ende, pueda vincularse los daños a la construcción de un edificio adyacente en virtud del proceso de consolidación y asentamiento, pero, un bien con las condiciones previas como el de la familia Jaramillo Lalinde implicaba que mínimamente se diera a conocer al experto el estado anterior del bien, a fin de que pudiese efectuar un estudio que, con la aplicación de una metodología propia del arte o ciencia permitiera brindar explicaciones sólidas y coherentes.

Súmese a lo anterior que, para el momento en que el patólogo realizó la inspección ocular, ya el inmueble se encontraba completamente reparado, luego, tampoco tuvo la oportunidad de verificar el estado de las fisuras, de las humedades, de las grietas o del muro colindante, para constatar medidas, gravedad, vetustez, medición u otros aspectos relevantes de cara a obtener conclusiones más acertadas acerca de las causas de las afectaciones. De ahí que el informe patológico no resulta ser fiable para concluir superado el nexo de causalidad.

Tampoco puede derivarse la acreditación de la relación de causalidad, a partir de otros medios de prueba. Por el contrario, la representante de la sociedad S.O.S.

INGENIERÍA & AMBIENTE S.A.S., manifestó que “durante la ejecución del proyecto no se presentaron afectaciones y, explicó:

*“nosotros ingresamos a la vivienda a realizar unas actas de vecindad con previa comunicación Se hizo un acercamiento con el señor Juan Miguel Jaramillo, el muy amable ... ingresamos a la vivienda, tomamos un registro fotográfico, el hizo la filmación ... **se levantó un acta de vecindad y se evidenció al momento de realizar el acta de vecindad que habían fisuras en el muro colindante, humedades en el techo, porque realmente el mantenimiento de la vivienda no se veía, las canoas por ejemplo durante la ejecución del proyecto como íbamos avanzando en el desarrollo del proyecto, se veía que los canales estaban taponados con residuos vegetales producto de unos árboles que habían enfrente de la vivienda, él también nos había manifestado que había tenido inconvenientes con el propietario anterior de que había tenido muchos inconvenientes por el taponamiento de esos canales (...)**”.*

El 4 de enero de 2017 por orden emanada del Juzgado 17 Penal Municipal de Medellín, el DAGRD visitó ambos predios con el objeto de determinar si la construcción estaba “generando afectaciones estructurales en los predios adyacentes”²², consignando la entidad:

*“(...) se observan algunas fisuras en el muro de cerramiento del costado sur, el cual constituye la medianería con el lote donde se adelanta la construcción y una fisura en la baldosa de piso de la zona del comedor, cabe aclarar que **el muro medianero tanto al interior de la vivienda como en la cara externa no presenta otro tipo de deformaciones, ni pérdida de verticalidad, por lo cual al momento de la inspección se presume que no representa riesgo para los habitantes del lugar**”.*
(Negrilla fuera del texto).

De los hallazgos encontrados por el DAGRD tampoco puede colegirse el nexo causal entre las afectaciones del inmueble de la familia Jaramillo Lalinde y la construcción, porque no se consignan datos que brinden conocimiento certero acerca de la antigüedad de las fisuras observadas, ni da cuenta de la aplicación de un método que permita determinar un eventual estado de evolución de las existentes previo al inicio de las obras, nótese como, se recomienda efectuar monitoreo de las fisuras, “medir su amplitud (...) colocar testigos”, a fin de establecer su evolución.

Es decir, las anotaciones vertidas en el reporte de la entidad consistieron en la observación de las afectaciones en el inmueble, pero nada se dice sobre la amplitud de las fisuras, su magnitud, forma, vetustez u otros aspectos que, luego de analizados por un experto y bajo un estudio científico concluya como causa determinante las obras realizadas y no las preexistencias de humedades, fisuras,

²² Ibid. páginas 192 - 193

deterioro, piezas despicadas que se evidenciaron en el acta de vecindad precisamente en la zona limítrofe de ambos predios.

Valga anotar que, las recomendaciones señaladas por el DAGRD sirven al propósito de desvirtuar aún más el informe patológico al develar la existencia de métodos como la instalación de “testigos” para determinar la evolución de fisuras, no obstante, nada se indicó al respecto sobre la utilización de esta técnica u otra.

Por su parte, en el acta de inspección, seguimiento y control a obras en construcción realizada el 10 de febrero de 2017 por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín²³, se indicó:

OBSERVACIONES GENERALES	
-	Se verifique la localización de la estructura, dimensión de los elementos estructurales (columnas, losa y nervios) distancia entre ejes y todo se encuentre acorde a lo aprobado.

De los medios de convicción no brota entonces que, el deterioro del muro medianero o el ambiente permanente de humedad u otras afectaciones en la casa de la familia Jaramillo Lalinde como grietas o fisuras obedezcan al proceso constructivo que se adelantó en el predio contiguo, menos aún se probó que generó plagas (ratas y mosquitos) o que se produjo inestabilidad en el inmueble.

Todo lo contrario, los elementos probatorios dan cuenta de la preexistencia de los daños en el inmueble e incluso hallarse la estructura, dimensiones de elementos estructurales y distancia entre ejes en la nueva obra, conforme lo aprobado en la licencia de construcción, sin que exista algún medio de prueba idóneo que permita vincular la actividad constructiva con los daños que se reclaman ante la fuerte presencia de otros factores que dan al traste con la acreditación de la causalidad.

En efecto, como señaló el recurrente, la construcción es considerada actividad peligrosa, el régimen de responsabilidad es objetiva y, por ende, se excluye el análisis de la culpa, sin embargo, si resulta imperativo que el actor satisfaga la acreditación del daño y el nexo causal para que salga avante su pretensión, lo cual no ocurrió, como viene de advertirse.

Es significativo advertir que, el *a quo* hizo alusión a la ausencia de demostración de conductas negligentes en el proceso de construcción, lo cual se sitúa en el elemento de la culpa, tal cual advirtió el apelante, pero ello puede explicarse

²³ Ibid. página 228

justamente a partir de la misma imputación que efectuó la parte actora en la formulación de la demanda al referirse en los hechos en diferentes momentos a ese factor subjetivo, por lo que tuvo eco en la decisión. Nótese como se atribuye los daños a un proceso **inadecuado**, conductas **imperitas, negligentes, descuidadas** y carentes de idoneidad, calificativos propios del elemento culpabilístico.

A pesar de la confusión que pudo generar en el fallador de primera instancia la formulación de la demanda, aun excluyendo un comportamiento con tintes culposos, no se podría considerar la estimación de la pretensión, por la ya advertida ausencia de prueba del nexo causal, necesario para la prosperidad del reclamo.

Esto, porque como se ha analizado en precedencia no se demostró que las obras en sí mismas generaran el menoscabo reclamado en la demanda y, si se quiere aún mayor precisión con fundamento en las concretas causas señaladas en la demanda, no se probó que el hecho de no pagar ingenieros asesores y/o que la falta de condición profesional de Jesús Ernesto Trujillo se erigieran como la causa eficiente de los daños, a lo sumo, un medio de prueba se aproximó a una posible causa, que fue el proceso de asentamiento y consolidación de la nueva obra, pero, como se anotó, presenta serias falencias que derruyen su fiabilidad.

En ese orden de ideas, contrario al criterio del apelante, no se demostró el nexo de causalidad entre los daños reclamados y la construcción contigua a la casa de la familia Jaramillo Lalinde, el menoscabo alegado por la parte actora parece derivar más bien de las afectaciones generadas por deterioro de dicho inmueble, sin que se probara alguna conexidad con el proceso de construcción, pese a ser carga de la parte interesada, según las voces del art. 167 CGP y, no es admisible que mediante el decreto oficioso de pruebas, el juez reemplace la labor demostrativa que le incumbe a las partes, como parece sugerirlo el apelante²⁴.

El daño moral se fundamentó en la angustia y zozobra padecida por los demandantes y el daño a la vida de relación en *“los cambios que tuvieron que realizar a sus respectivas rutinas, además de las molestias ocasionadas por los deterioros sufridos en la vivienda que habitaban o visitaban con frecuencia (...)”* con ocasión **“del proceso de construcción inadecuado que fue ejecutado por**

²⁴ Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido: *“la labor oficiosa no llega hasta el punto de suplir la carga probatoria de las partes, pues ella no desplaza el principio dispositivo que rige los procesos entre particulares y que subsiste en nuestro sistema. Ha considerado la Sala que las facultades oficiosas no pueden interpretarse como un mandato absoluto, dado que no son exigibles cuando la ausencia del medio probatorio se debe a la comprobada incuria o negligencia de la parte (...) La jurisprudencia constitucional, por su parte, reconoce que el decreto de pruebas de oficio responde a la exigencia de garantizar el principio de igualdad material, pero no por ello puede estar encaminado a corregir la inactividad ni la negligencia de los apoderados, ni a agudizar la asimetría entre las partes (SU-768 de 2014)”*. Sentencia STC 9361/2023. M.P. Hilda González Neira.

los demandados”, sin que se probara el nexo causal, como se advirtió y, no es dable tampoco considerar la causalidad bajo esta modalidad de perjuicios en el caso concreto o, acaso ¿cómo se determinaría la angustia, zozobra o modificación en las condiciones de existencia por las afectaciones de un bien que antes del inicio del proceso constructivo no estaba en óptimas condiciones y durante su ejecución no representó riesgo para los habitantes del lugar?. Recuérdese que en la inspección efectuada por el DAGRD no se concluyeron afectaciones de orden estructural.

Menos aun resulta plausible vincular el proceso constructivo con los viajes efectuados por el demandante Juan Miguel Jaramillo cuando no habían hallazgos de daños estructurales, por la misma razón tampoco se probó relación entre la construcción y el perjuicio reclamado, consistente en la necesidad de adquisición de una póliza con amparo por riesgo de derrumbe, máxime cuando el inmueble de los actores fue vendido a la sociedad JA&SA Construcciones S.A.S., el 2 de septiembre de 2021, según anotación No 3 del certificado de libertad y tradición que reposa en el expediente²⁵.

En definitiva, las pruebas recaudadas permiten colegir que el inmueble ubicado en la Carrera 72 No 31 – 76/82 de Medellín, ya presentaba afectaciones antes que se diera inicio al proceso de demolición y construcción en el predio colindante, esto es, grietas, humedades, fisuras, levantamiento de baldosas, entre otros daños, sin que, ante tan considerable circunstancia, se lograra demostrar con suficiencia que fue la actividad constructiva la génesis de todos los perjuicios reclamados por el extremo activo y, por ende, no se cumplió con el nexo de causalidad como presupuesto necesario para que salga adelante la pretensión, sin necesidad de adentrarse en análisis adicionales. Por los puntuales motivos expuestos en esta decisión, se confirmará la decisión recurrida y se impondrá condena en costas en contra del recurrente (art. 365 núm. 3 CGP).

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

La controversia suscitada se enmarca en la responsabilidad civil por actividades peligrosas, conforme calificativo que, respecto de la construcción ha brindado la jurisprudencia. En ese orden, correspondía a la parte actora la demostración del daño y nexo de causalidad, sin que cumpliera con la demostración de este último elemento, pues los medios de convicción no permiten colegir que los daños reclamados deriven de la demolición y construcción en el predio que colinda con el inmueble de la familia Jaramillo Lalinde, refulgiendo otros factores con suficiente

²⁵ Ver archivo 54.1 Certificado libertad y tradición inmueble Familia JARAMILLO LALINDE

fuerza para descartar la vinculación causal propuesta en la demanda, razones por las cuales, se confirmará la decisión desestimatoria proferida en primera instancia y se condenará en costas a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

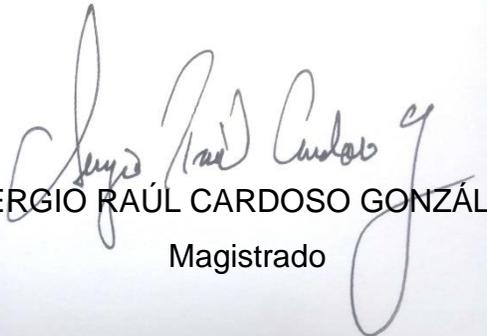
7. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 25 de noviembre de 2022 dentro del asunto de la referencia, por las razones aquí expuestas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante, fijando como agencias en derecho en esta instancia la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, una vez se encuentre ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado