

TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL- La responsabilidad por la ruina de un edificio prevista en el artículo 2350 del CC subsiste respecto de los nudos propietarios cuando el deterioro exige obras o refacciones mayores necesarias para su conservación, cuya ejecución les atribuye el artículo 856 ibidem; la constitución de usufructo no releva al usufructuario de sus deberes de conservación, en particular, de informar al propietario sobre la necesidad de aquellas intervenciones. Responsabilidad de la usufructuaria frente a los nudos propietarios por la omisión de su deber y consecuente reembolso de las sumas que deban pagar a los terceros perjudicados.

HECHOS: El 29 de enero de 2019, AGMS, quien laboraba como contratista en un establecimiento comercial contiguo al inmueble ubicado en la calle 43 No. 65-XX14 de Medellín, resultó gravemente lesionado cuando colapsó parte del muro frontal del segundo piso de dicha edificación. Para la fecha de los hechos se adelantaban reparaciones locativas y evaluaciones sobre el inmueble por iniciativa de AMJU, usufructuaria vitalicia del bien. La víctima falleció al día siguiente como consecuencia de un politraumatismo producido por el derrumbe del muro. El inmueble pertenecía en nuda propiedad a AIVG, ACGV y LMGV, y estaba gravado con usufructo vitalicio a favor de AMJU. El informe del DAGRD evidenció deterioro estructural severo, grietas, pérdida de verticalidad de muros y degradación de elementos fundamentales de la edificación. Los demandantes solicitaron que se declarara la responsabilidad civil extracontractual solidaria de los nudos propietarios y de la usufructuaria por la muerte de AGMS, y se les condenara al pago de perjuicios morales a favor del padre y los hermanos de la víctima. El Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Medellín declaró responsables a los nudos propietarios por los daños causados con ocasión de la ruina del inmueble, los condenó al pago de perjuicios morales a favor de los demandantes y declaró procedente el llamamiento en garantía y ordenó a la usufructuaria reembolsar a los propietarios las sumas que estos pagaran en cumplimiento de la condena. Por tanto, los problemas jurídicos a resolver son si ¿Se acreditaron los presupuestos axiológicos de la responsabilidad prevista en el artículo 2350 del CC? Y establecer si la responsabilidad corresponde a los nudos propietarios o a la usufructuaria.

TÉSIS: La responsabilidad civil por el acontecer de las cosas animadas e inanimadas a que se refieren los artículos 2350, 2351 y 2353 a 2356 del CC tiene como referente un criterio jurisprudencial consolidado que “lleva implícita una presunción de culpabilidad en cabeza del encargado de su custodia, que favorece al afectado con el hecho lesivo, toda vez que le basta demostrar su ocurrencia y el daño sufrido como consecuencia del mismo, sin tener que ahondar en esfuerzos demostrativos sobre la negligencia, imprudencia o descuido que llevaron a tal sobrevivir”(…) El dominio de la responsabilidad por el hecho del otro como el de la responsabilidad por el hecho de las cosas, es de carácter excepcional. El derecho común de la responsabilidad está contenido en las reglas que gobiernan el primer grupo. Es apenas natural que todo el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, indemnice a la víctima.(…) Lo relativo a las reclamaciones derivadas de edificaciones en estado de ruina o de las cuales se desprenden fracciones que al caer ocasionan daños fue tratado en CSJ SC 16 diciembre 1952 memorada en providencia SC5469 de 2019, acogió lo concerniente con la presunción de responsabilidad que se viene hablando desde 1938, “...la culpa por parte del dueño del edificio se presume(…)En las dos últimas agrupaciones se presume la culpa, al paso que en la primera esa presunción no existe”(…)Tratándose de los daños derivados de la ruina o del deficiente mantenimiento de un edificio, el artículo 2350 del CC establece una presunción de responsabilidad en cabeza de quien ostenta la guarda del inmueble, de suerte que al perjudicado le basta acreditar la ocurrencia del

hecho dañoso, el daño y el nexo causal, correspondiendo al demandado desvirtuar la imputación mediante la demostración de una causa extraña o acreditando que no detentaba la calidad de guardián al momento de ocurrencia de los hechos.(...)En cuanto al hecho, se encuentra acreditado que el 29 de enero de 2019 colapsó parte de la estructura correspondiente al segundo nivel del inmueble de la calle 43 No. 65-XX de Medellín, desprendiéndose el muro frontal y otros elementos constructivos que cayeron sobre el andén y sobre el establecimiento comercial contiguo donde se encontraba AGMS(...) si bien la inspección fue de carácter visual, ello no le resta eficacia demostrativa respecto de las condiciones estructurales observadas inmediatamente después del colapso; los funcionarios del DAGRD verificaron, “el alto grado de deterioro que exhibe la estructura de soporte de la cubierta (caña brava y alfardas en madera), de igual manera se observan grietas y fisuras en toda la mampostería, grietas verticales entre los vértices de muros divisorios y de cerramiento, el entrepiso está conformado por tablones de madera la cual se encuentra muy degradada, al parecer por falta de mantenimiento y cumplimiento de la vida útil de los materiales que componen toda la estructura. Cabe resaltar que el muro ático y parte del muro de cerramiento del segundo piso presentan pérdida de verticalidad, por lo que se teme que la estructura presente más colapsos...desprendimientos en caso de no realizar una intervención urgente.” (...)El daño no ofrece discusión; el registro civil de defunción, la historia clínica y el protocolo de necropsia acreditan AGMS falleció como consecuencia de las lesiones sufridas durante el colapso del muro, estableciéndose como causa de la muerte, “politrauma de alta energía” producido por “lesiones contusas en derrumbe de pared.”(...) La relación de causalidad surge de manera directa del conjunto probatorio; no existe elemento que permita atribuir el fallecimiento a un acontecimiento distinto del desprendimiento de la estructura del inmueble(...)El artículo 2350 del CC establece una presunción de responsabilidad en el dueño del edificio cuando la ruina sobreviene por omitir las reparaciones necesarias o por faltar de otra manera al cuidado de un buen padre de familia(...)En consecuencia, aunque el propietario se presume guardián, dicha presunción admite prueba en contrario, conforme lo dispone el artículo 166 del CGP, “Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados.(...) No obstante, esa regla general sobre la guarda jurídica y material debe ser armonizada con el régimen de responsabilidad, derechos y obligaciones propias del usufructo como lo estatuyó el legislador en su potestad de configuración normativa.(...) La constitución de este derecho real desplaza hacia el usufructuario el uso y goce de la cosa y en términos materiales, puede trasladarle su administración, dirección y control; sin embargo, el nudo propietario no quede privado de la obligación jurídica relacionada con la conservación del bien.(...) El artículo 856 del CC como norma imperativa, de estricto cumplimiento e interpretación restrictiva, “Las obras o refacciones mayores, necesarias para la conservación de la cosa fructuaria, serán de cargo del propietario, pagándole el usufructuario, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas. El usufructuario hará saber al propietario las obras y refacciones mayores que exija la conservación de la cosa fructuaria. Si el propietario rehusa o retarda el desempeño de estas cargas podrá el usufructuario, para liberrar la cosa fructuaria y conservar su usufructo, hacerlas a su costa, y el propietario se las reembolsará sin interés.”(...) la afectación no se limitaba a labores ordinarias de conservación derivadas del uso cotidiano del inmueble; comprometía elementos cuya intervención concernía directamente a la estabilidad, conservación y utilidad permanente de la edificación, supuesto que guarda correspondencia con las obras o refacciones mayores previstas en los artículos 856 y 857 del CC. En consecuencia, los nudos propietarios sí responden por los daños derivados de la ruina del edificio; la constitución del usufructo y el desplazamiento de la tenencia y administración material del inmueble hacia la

usufructuaria no los relevaron de la carga que el artículo 856 del CC mantiene expresamente en cabeza del propietario respecto de las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria.(...) Que las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria sean de cargo del propietario no significa que el usufructuario quede relevado de toda obligación frente al inmueble ni que su conducta resulte jurídicamente indiferente cuando ejerce materialmente su administración, uso y explotación.(...)La expresión “hará saber al propietario” consagra un deber específico a cargo del usufructuario; comunicar al titular del dominio la necesidad de ejecutar aquellas obras o refacciones mayores que exija la conservación de la cosa fructuaria (...)La aplicación conjunta de los artículos 856 y 861 del CC permite establecer las consecuencias jurídicas de esa omisión; aunque las refacciones mayores correspondían a los propietarios, la usufructuaria tenía el deber de informarles acerca de su necesidad y en caso de renuencia o retardo, estaba facultada para ejecutarlas en los términos previstos por la primera de esas disposiciones; no acreditado el cumplimiento de aquel deber, la omisión resulta imputable a quien ejercía el usufructo y queda comprendida en el supuesto de responsabilidad previsto en el artículo 861 ibidem.(...)La distribución legal de las cargas derivadas del usufructo conduce a mantener ambas consecuencias; la responsabilidad de los propietarios frente a las víctimas y la obligación de la usufructuaria de reembolsarles las sumas que paguen por las condenas impuestas.

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 11/08/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

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

Lugar y fecha:	Medellín, once (11) de agosto de dos mil veintiséis (2026)
Proceso:	Verbal RCE
Radicado:	05001 31 03 011 2024 00265 01
Demandante:	ALBERTO DE JESÚS MENDOZA VERA, LUZ FANY MENDOZA SOLANO, CARMENZA MENDOZA SOLANO, YENNI SIRLEY MENDOZA Y FREDY MENDOZA SOLANO
Demandado:	ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA, LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA Y ANA MARÍA JARAMILLO URIBE
Providencia:	Sentencia
Tema:	La responsabilidad por la ruina de un edificio prevista en el artículo 2350 del CC subsiste respecto de los nudos propietarios cuando el deterioro exige obras o refacciones mayores necesarias para su conservación, cuya ejecución les atribuye el artículo 856 ibidem; la constitución de usufructo no releva al usufructuario de sus deberes de conservación, en particular, de informar al propietario sobre la necesidad de aquellas intervenciones. Responsabilidad de la usufructuaria frente a los nudos propietarios por la omisión de su

	deber y consecuente reembolso de las sumas que deban pagar a los terceros perjudicados
Decisión:	Confirma
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 2 de diciembre de 2025 por el JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, en el proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual adelantado por ALBERTO DE JESÚS MENDOZA VERA, LUZ FANY MENDOZA SOLANO, CARMENZA MENDOZA SOLANO, YENNI SIRLEY MENDOZA y FREDY MENDOZA SOLANO contra ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA, LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA y ANA MARÍA JARAMILLO URIBE.

1. ANTECEDENTES

1.1 ADRIÁN GIOVANNY MENDOZA SOLANO (hermano e hijo de los demandantes) se desempeñó como contratista de la fábrica de colchones EL GRAN DESPERTAR en la calle 43 No 65-04 de Medellín; el 29 de enero de 2019 encontrándose en el sitio en el segundo piso del inmueble contiguo en la calle 43 No 65-14 se adelantaban reparaciones locativas y reformas estructurales por orden y mandato de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE, quien ostenta la calidad de usufructuaria del inmueble.

1.2 Durante la ejecución de las obras se desprendió parte del muro frontal de la edificación; cayó sobre ADRIÁN GIOVANNY MENDOZA SOLANO ocasionándole múltiples lesiones; fue trasladado al HOSPITAL GENERAL DE MEDELLÍN; falleció en la madrugada del día siguiente; el informe pericial de necropsia concluyó, ***“Por la información consignada en la inspección técnica a cadáver, copia de historia clínica del hospital General de Medellín a nombre del occiso y los hallazgos al momento de realizar la necropsia Médico legal, podemos conceptuar que el deceso fue consecuencia natural y directa de: 1. Politrauma de alta energía, secundario a, 2. Múltiples heridas viscerales, debido a: 3. VIOLENTA - ACCIDENTAL y que la causa básica de la muerte fue por: LESIONES CONTUSAS EN DERRUMBE DE PARED.”***

1.3 Pretenden la declaratoria de responsabilidad civil extracontractual directa y solidaria de ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA, LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA y ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, en calidad de propietarios y ANA MARÍA JARAMILLO URIBE, usufructuaria de los inmuebles ubicados en la calle 43 No. 65-14 y calle 43 No. 65-04 de Medellín, por la muerte de ADRIÁN GIOVANNY MENDOZA SOLANO con ocasión de la caída del muro; se les condenara a pagar a título de perjuicios extrapatrimoniales en la modalidad de daños morales en favor de ALBERTO DE JESÚS MENDOZA VERA (padre) 100 SMLMV y en favor de LUZ FANY MENDOZA SOLANO, CARMENZA MENDOZA SOLANO, YENNI SIRLEY

MENDOZA SOLANO y FREDY MENDOZA SOLANO
(hermanos) 70 SMLMV para cada uno.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda¹, se pronunció la parte demandada:

2.1 LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE

Se opusieron a las pretensiones y presentaron las excepciones:

2.1.1 “RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL CON CULPA PROBADA”, la controversia debe resolverse bajo el régimen subjetivo previsto en los artículos 2341 y 2350 del CC por daños ocasionados por la ruina de un edificio; corresponde a la parte demandante acreditar el hecho ilícito, el daño y el nexo causal, ***“advirtiéndolo que el título de responsabilidad aplicable será subjetivo, es decir, la diligencia y cuidado exonera a la parte pasiva de responsabilidad jurídica.”***

2.1.2 “AUSENCIA DE HECHO ILÍCITO – INEXISTENCIA DE GUARDA DEL INMUEBLE POR PARTE DE LOS NUDOS PROPIETARIOS”, la presunción de responsabilidad del artículo 2350 del CC se erige sobre quien ejerce el control y administración material del bien; mediante la escritura pública 2300 del 31 de agosto de 2017 se constituyó usufructo vitalicio

¹ Ver archivo “009AutoAdmiteDemanda20240910”.

en favor de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE en cumplimiento de un acuerdo conciliatorio logrado el 14 de febrero de 2017 ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, dentro del proceso verbal de pertenencia con radicado 05001310300520140053200; los nudos propietarios se desprendieron de la tenencia, uso y goce del inmueble; carecen de la calidad de guardianes jurídicos de la cosa; conforme al artículo 861 del CC es el usufructuario quien responde de sus propios hechos, omisiones y de los hechos ajenos a que su negligencia haya dado lugar.

2.1.3 “AUSENCIA DE NEXO CAUSAL”, no existe relación de causalidad entre la conducta de los nudos propietarios y el daño reclamado; el supuesto hecho generador —las reparaciones ejecutadas en el inmueble— se atribuye a la usufructuaria, quien ostentaba el uso y goce del bien.

2.1.4 “CAUSA EXTRAÑA – HECHO DE UN TERCERO”, de acreditarse una actuación negligente sería atribuible a la usufructuaria ANA MARÍA JARAMILLO URIBE; intervino el inmueble, contrató las reparaciones, lo explotaba económicamente y nunca informó ni solicitó autorización a los nudos propietarios para ejecutar las obras, configurándose el hecho exclusivo de un tercero como causal que exonera la responsabilidad.

2.1.5 “FRENTE AL DAÑO”, la parte demandante debe acreditar los elementos de certeza, personalidad y carácter directo del

daño reclamado; la sola afirmación del daño no basta para imponer una condena indemnizatoria.

2.1.6 “INDEBIDA TASACIÓN DE PERJUICIOS INMATERIALES”, los perjuicios morales reclamados carecen de soporte probatorio y fueron cuantificados en forma excesiva; en caso de una eventual condena su reconocimiento se ajustará a los criterios fijados por la jurisprudencia y al principio de reparación integral, evitando un enriquecimiento sin causa de los demandantes.

2.2. ANA MARÍA JARAMILLO URIBE

Se opuso a las pretensiones de la demanda; no formuló excepciones de mérito ni solicitó medios de prueba.

3. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

3.1 LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE

Con fundamento en la calidad de usufructuaria que ostenta ANA MARÍA JARAMILLO URIBE respecto del inmueble donde ocurrieron los hechos, solicitaron su llamamiento en garantía; en caso de proferirse sentencia condenatoria en su contra se le condene a reembolsarles las sumas que debieran pagar a los demandantes al estimar que tenía la guarda, control y administración del bien; debía responder por los perjuicios

ocasionados; el llamamiento se admitió por auto del 11 de marzo de 2025²; notificada la llamada en garantía, no contestó.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia del 2 de diciembre de 2025, el JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN declaró no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados; declaró civilmente responsables a ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA, en su calidad de nudos propietarios del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-427750 por los daños ocasionados a los demandantes con ocasión de la muerte de ADRIÁN GIOVANY MENDOZA SOLANO; los condenó al pago de los perjuicios morales reconocidos en favor del padre (100 SMLMV) y los hermanos (50 SMLMV) de la víctima, distribuidos a prorrata de sus cuotas de dominio; declaró procedente el llamamiento en garantía y condenó a ANA MARÍA JARAMILLO URIBE a reembolsar a los llamantes las sumas que pagaran en cumplimiento de la sentencia; impuso condena en costas a los extremos vencidos y exoneró a los demandantes frente a ANA MARÍA JARAMILLO URIBE en atención al amparo de pobreza reconocido dentro del proceso.

Enmarcó el asunto dentro del régimen de responsabilidad civil extracontractual por el hecho de las cosas previsto en el artículo 2350 del CC relativo a los daños ocasionados por un edificio en ruina; el precepto normativo consagra una presunción de culpa

² Ver archivo C02Llamamiento "003AutoAdmiteLlamamiento20250312"

en cabeza del propietario del inmueble; la víctima únicamente debe acreditar el hecho, el daño y el nexo causal, correspondiendo al demandado desvirtuar esa presunción mediante la demostración de una causa extraña; apoyó la conclusión en la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC5469-2019.

Se acreditó que ADRIÁN GIOVANY MENDOZA SOLANO falleció como consecuencia del colapso del muro del segundo piso del inmueble ubicado en las calles 43 Nos. 65-14 y 65-04 de Medellín; se demostró que el inmueble pertenecía en común y proindiviso a ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA y se encontraba constituido un usufructo vitalicio en favor de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE; se demostró el parentesco entre la víctima, los demandantes y la existencia de los perjuicios morales.

El análisis se concentró en determinar a quién debía atribuirse la obligación de reparar, teniendo en cuenta que el inmueble se encontraba gravado con usufructo; consideró que el criterio de la guarda material propio del régimen de actividades peligrosas no resultaba aplicable al supuesto regulado por el artículo 2350 del CC, por tratarse de un régimen especial que atribuye la responsabilidad al propietario del edificio en ruina; no obstante, advirtió que la norma no regula la situación en que el dominio se encuentra desmembrado por la existencia de un usufructo; acudió a la doctrina del tratadista JAVIER TAMAYO JARAMILLO, distingue entre la ausencia de reparaciones

mayores —que compromete al nudo propietario— y la falta de mantenimiento ordinario —que compromete al usufructuario.

Con fundamento en esa postura doctrinal concluyó que el colapso del muro obedeció a una falla estructural derivada de la ausencia de reparaciones esenciales del inmueble; se acreditó con el informe elaborado por el DAGRD y con el interrogatorio de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE, se dedujo el avanzado deterioro de la estructura, la existencia de grietas, pérdida de verticalidad de los muros y la falta de intervenciones estructurales oportunas; estimó incumplida la obligación prevista en el artículo 856 del CC a cargo de los nudos propietarios de ejecutar las reparaciones mayores indispensables para la conservación del bien; les atribuyó la responsabilidad frente a los demandantes, distribuyendo la condena de acuerdo con sus cuotas de dominio.

En cuanto al llamamiento en garantía; la responsabilidad frente a los terceros recaía sobre los nudos propietarios, no obstante la usufructuaria incumplió las obligaciones derivadas de su condición al omitir informar la necesidad de realizar reparaciones estructurales; al no adoptar las medidas de conservación ordinaria que le imponían los artículos 856 y 861 del CC; declaró procedente el llamamiento y la condenó a reembolsar a los propietarios las sumas que debieran pagar en virtud de la sentencia.

5. APELACIÓN

5.1 ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA

5.1.1. “Indebida aplicación de la norma sustancial”, el Juzgado desconoció la presunción prevista en el artículo 2350 del CC que admite prueba en contrario conforme al artículo 166 del CGP; fue desvirtuada al demostrarse que los nudos propietarios nunca ejercieron la guarda material del inmueble; correspondía exclusivamente a ANA MARÍA JARAMILLO URIBE en virtud del usufructo vitalicio constituido mediante escritura pública No. 2300 de 31 de agosto de 2017; interpretó erradamente los artículos 823, 856 y 861 del CC al trasladarles la responsabilidad por hechos derivados del uso, goce y administración del bien; el usufructuario es quien tiene la obligación de conservar la cosa, ejecutar el mantenimiento ordinario, informar la necesidad de reparaciones mayores y responder por sus omisiones.

Con apoyo en las sentencias de la Sala de Casación Civil del 17 de mayo de 2001 2005-00345-01 y SC1084-2021; la responsabilidad por el hecho de las cosas inanimadas recae sobre quien ostenta la guarda jurídica, material del bien y no sobre el propietario; citó la doctrina de Javier Tamayo Jaramillo, **“850. - LA RESPONSABILIDAD NO SURGE DE LA CALIDAD DE PROPIETARIO SINO DEL GOCE QUE DE LA PROPIEDAD SE HAGA. La simple calidad de propietario no obliga a indemnizar los perjuicios que se deriven del dominio. El**

artículo 669 en su redacción actual, expresamente nos dice que: El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. Este texto debe ser aplicado sobre todo en relación con el goce que del bien haga su propietario. En cierta forma, la responsabilidad no se deriva de la cosa misma, sino del goce que de ella haga su dueño” y Raúl Humberto Ochoa Carvajal, “Conservar la forma y sustancia: el usufructuario puede usar una cosa y gozar de ella, pero con la obligación de conservarle la forma y sustancia. Esta obligación, en la actualidad, es analizada con un criterio mas de orden práctico que filosófico. Conservar la forma y sustancia es no permitir la destrucción ni el deterioro anormal de la cosa. (...) El usufructuario debe cuidar la cosa y responde hasta la culpa leve.”

La responsabilidad deriva del goce efectivo del inmueble y no de la sola titularidad del dominio; desconoció lo previsto por el artículo 861 del CC; **“No cabe duda que por virtud de la disposición normativa transcrita es el usufructuario el responsable de sus hechos y omisiones, como en el caso concreto, de las reparaciones alegadas por la parte demandante, situación desconocida en la sentencia de primer grado e infundadamente trasladada a mis representados. Destáquese de esto último que el juez de primer grado, partió de una premisa equivocada para concluir un interés directo y permanente de mis representados en el bien inmueble, esto es, el cumplimiento**

de la condición del usufructo vitalicio constituido en favor de la codemandada y llamada en garantía ANA MARÍA JARAMILLO URIBE que, a la fecha, aun no se cumple.

5.1.2. “Indebida valoración probatoria”, el *a quo* omitió valorar el interrogatorio de ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA, la escritura pública que constituyó el usufructo vitalicio, el certificado de tradición, libertad y las declaraciones de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE; desde el fallecimiento de DIEGO FERNANDO GUINGUE HOYOS (cónyuge y padre de los propietarios del inmueble) la usufructuaria ejercía de manera exclusiva la tenencia, administración, explotación económica y mantenimiento del inmueble; los nudos propietarios nunca tuvieron injerencia material sobre él; de apreciarse conjuntamente las pruebas se advierte que la presunción prevista en el artículo 2350 del CC fue desvirtuada y no podía atribuir responsabilidad a ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA.

No se valoró la inasistencia injustificada de la codemandante YENNI SIRLEY MENDOZA SOLANO a la audiencia; el Despacho no aplicó las consecuencias previstas en el artículo 372 del CGP al momento de reconocer los perjuicios morales.

5.2. ANA MARÍA JARAMILLO URIBE

5.2.1 “Indebida valoración probatoria y ausencia de nexo causal”, el Despacho dio por sentado sin respaldo en dictamen

técnico que la causa del siniestro provino de la ausencia de reparaciones necesarias en la edificación; el *a quo* fundó la condena exclusivamente en la presunción de culpa propia de la responsabilidad objetiva, acudió a la doctrina para sustentarse en el régimen de responsabilidad subjetiva que exige una carga probatoria distinta; bajo este último régimen, no era jurídicamente viable proferir condena con fundamento en la presunción del artículo 2350 del CC ni exonerar a la parte demandante de acreditar la culpa que no fue demostrada.

5.2.2 “Error de derecho en la aplicación de la doctrina”, el *a quo* citó de manera incompleta la doctrina de JAVIER TAMAYO JARAMILLO siguiendo a ÁLVARO PÉREZ VIVES al omitir su parte final; la ausencia de reparaciones necesarias no se presume y corresponde a la víctima probar la causa de la ruina para determinar contra quién dirige la demanda; dicha omisión llevó al Despacho a desconocer que en un régimen de responsabilidad subjetiva no opera la presunción de culpa ni inversión de la carga probatoria; al no existir prueba de que la ruina fue la falta de mantenimiento o la ausencia de reparaciones necesarias, la condena fue infundada; el Despacho reconoció que usufructuaria sí realizaba labores de mantenimiento en el inmueble; el arrendatario no informó a la arrendadora ruinas o deterioros en el techo o la cubierta.

5.2.3 “Contradicción en el análisis de la sentencia”, advirtió una contradicción entre reconocer que la usufructuaria realizó labores de cuidado y prevención -encontrarse en el sitio evaluando el estado del techo- y al mismo tiempo atribuirle una

omisión culposa; el siniestro ocurrió durante una labor de inspección diligente, 15 días después de que el arrendatario, empleador de la víctima hiciera entrega del inmueble tras un prolongado proceso de restitución, sin que existiera claridad sobre si la intervención en curso correspondía a mantenimiento ordinario o a una reparación mayor; ***“Omitió la parte demandante, además vincular al arrendatario y empleador de la víctima del siniestro y mi representada solicitó aportar en la audiencia el contrato en el que claramente se le asigna al arrendatario la obligación de atender las reformas necesarias y no le fue aceptada la petición. (a la hora de la contestación de la demanda, el contrato no se encontró, pero posteriormente fue hallado en los archivos de la usufructuaria).***

5.2.4 “Contradicción argumentativa”, la responsabilidad por ruina del artículo 2350 del CC no es absoluta y exige prueba del nexo causal; invocó las sentencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia del 25 de mayo de 2004 y SC-128 de 2018; no basta la sola caída del edificio, debe acreditarse que tuvo como causa la culpa del dueño por la omisión de reparaciones indispensables, exigiéndose certeza sobre la causa del colapso; al no existir dictamen técnico que estableciera que el muro cayó por falta de vigas u otra reparación mayor, el Despacho no podía condenar; al tratarse de una falla estructural propia de las reparaciones necesarias a cargo del nudo propietario (artículos 854 y siguientes del CC), la legitimación pasiva recaía en éstos; la usufructuaria no podía

intervenir la estructura sin su autorización, como se demostró que intentaba hacer al momento de los hechos.

6. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Se acreditaron los presupuestos axiológicos de la responsabilidad prevista en el artículo 2350 del CC?

¿La responsabilidad corresponde a los nudos propietarios o a la usufructuaria?

¿Perjuicios morales?

7. CONSIDERACIONES

7.1 ¿Responsabilidad por civil por ruina y falta de mantenimiento de edificios consagrado en el artículo 2350 del CC?

La responsabilidad civil por el acontecer de las cosas animadas e inanimadas a que se refieren los artículos 2350, 2351 y 2353 a 2356 del CC tiene como referente un criterio jurisprudencial consolidado que ***“lleva implícita una presunción de culpabilidad en cabeza del encargado de su custodia, que favorece al afectado con el hecho lesivo, toda vez que le basta demostrar su ocurrencia y el daño sufrido como consecuencia del mismo, sin tener que ahondar en esfuerzos demostrativos sobre la negligencia, imprudencia o descuido que llevaron a tal sobrevivir”*** (SC5469 de 2019).

En sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 12 de mayo de 1939 desarrolló la existencia de tres categorías dentro del régimen de la responsabilidad civil extracontractual, ***“El título XXXIV del libro cuarto del Código Civil, consagrado a dar normas sobre la responsabilidad común por los delitos y culpas, divídese por materias en tres partes: la primera, que son los artículos 2341 y 2345, contiene los principios directores de la responsabilidad delictual y cuasidelictual del hecho personal; la segunda, constituida por los artículos 2346, 2347, 2348, 2349 y 2352, regula todo lo relativo a la misma responsabilidad por el hecho de personas que están bajo el cuidado o dependencia de otro; y la tercera, agrupada bajo los artículos 2350, 2351, 2353, 2354, 2355 y 2356, se refiere a la responsabilidad por el hecho de las cosas animadas e inanimadas. Cada uno de estos tres grupos contempla situaciones distintas e inconfundibles, de manera que no es posible, por ejemplo, resolver problemas relativos al tercer grupo con las normas del segundo. El dominio de la responsabilidad por el hecho del otro como el de la responsabilidad por el hecho de las cosas, es de carácter excepcional. El derecho común de la responsabilidad está contenido en las reglas que gobiernan el primer grupo. Es apenas natural que todo el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, indemnice a la víctima. Este es el hecho directo producto de la actividad personal de los individuos. Pero fuera de esta responsabilidad directa, hay otra que no por indirecta es menos eficaz, en virtud de la cual estamos obligados a responder del hecho dañoso de personas que***

están bajo nuestra dependencia, o de las cosas animadas o inanimadas cuya guarda o custodia nos compete. Esta ya es una responsabilidad de carácter excepcional, porque no proviene inmediatamente del acto personal del interesado, sino de presunciones de culpa que la ley establece contra el responsable, culpa que consiste en una falta de vigilancia o en una mala elección. Ciertamente es que en estas faltas hay ya una culpa, pero ésta no es la causa próxima del daño. La causa próxima del daño reside en el hecho del hijo, del pupilo, el demente, el empleado, el animal o la cosa, más como la actividad de dichas personas o el hecho del animal o de las cosas debe estar sometida al control y vigilancia de otra persona, la ley presume la culpa de ésta, sin la cual el daño no se hubiera ocasionado (GJ XLVIII, pág. 27)."

Lo relativo a las reclamaciones derivadas de edificaciones en estado de ruina o de las cuales se desprenden fracciones que al caer ocasionan daños fue tratado en CSJ SC 16 diciembre 1952 memorada en providencia SC5469 de 2019, acogió lo concerniente con la presunción de responsabilidad que se viene hablando desde 1938, ***"...la culpa por parte del dueño del edificio se presume, catalogando en tres grupos los artículos del Código sobre responsabilidad extracontractual, así: pertenecen al primero los artículos 2341 y 2345, al segundo los artículos 2346, 2347, 2348, 2349 y 2352 (y al tercer grupo los artículos 2350, 2351, 2353, 2354, 2355 y 2356 que se refieren "a la responsabilidad por el hecho de las cosas animadas e***

inanimadas". Y dice la Corte: "En las dos últimas agrupaciones se presume la culpa, al paso que en la primera esa presunción no existe" (G. J. XLVII, pág. 23-L, pág. 440)."

Tratándose de los daños derivados de la ruina o del deficiente mantenimiento de un edificio, el artículo 2350 del CC establece una presunción de responsabilidad en cabeza de quien ostenta la guarda del inmueble, de suerte que al perjudicado le basta acreditar la ocurrencia del hecho dañoso, el daño y el nexo causal, correspondiendo al demandado desvirtuar la imputación mediante la demostración de una causa extraña o acreditando que no detentaba la calidad de guardián al momento de ocurrencia de los hechos.

Acreditados el hecho, el daño y la relación de causalidad, el debate planteado en las apelaciones se contrae a establecer a quién resulta jurídicamente imputable la responsabilidad derivada de la ruina de la edificación, atendiendo a la condición de nudos propietarios y usufructuaria de los demandados y a la distribución de los deberes de conservación que el ordenamiento asigna a cada uno de ellos; aspectos que serán examinados en los apartados siguientes.

7.2 ¿Se encuentran acreditados los presupuestos axiológicos de la responsabilidad prevista en el artículo 2350 del CC?

El acervo probatorio permite demostrar los tres presupuestos estructurales de la responsabilidad prevista en el artículo 2350 del CC el hecho dañoso, el daño y la relación de causalidad.

En cuanto al hecho, se encuentra acreditado que el 29 de enero de 2019 colapsó parte de la estructura correspondiente al segundo nivel del inmueble de la calle 43 No. 65-14 de Medellín, desprendiéndose el muro frontal y otros elementos constructivos que cayeron sobre el andén y sobre el establecimiento comercial contiguo donde se encontraba ADRIÁN GIOVANY MENDOZA SOLANO; así se consignó en el informe técnico elaborado por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DEL RIESGO –DAGR–³, ***“el colapso de una parte de la cubierta, la mampostería de la parte superior del vástago del muro de fachada del costado sur del predio y un tramo del muro ático, los cuales cayeron sobre el andén de la calle 43.***

Ese mismo informe descarta el argumento de la recurrente según el cual no existía prueba técnica acerca de la causa del siniestro; si bien la inspección fue de carácter visual, ello no le resta eficacia demostrativa respecto de las condiciones estructurales observadas inmediatamente después del colapso; los funcionarios del DAGRD verificaron, ***“el alto grado de deterioro que exhibe la estructura de soporte de la cubierta (caña brava y alfardas en madera), de igual manera se observan grietas y fisuras en toda la mampostería, grietas verticales entre los vértices de muros***

³ Ver archivo “C01Principal / 001DemandaAnexos” Pág. 176 y ss.

divisorios y de cerramiento, el entrepiso está conformado por tablonos de madera la cual se encuentra muy degradada, al parecer por falta de mantenimiento y cumplimiento de la vida útil de los materiales que componen toda la estructura. Cabe resaltar que el muro ático y parte del muro de cerramiento del segundo piso presentan pérdida de verticalidad, por lo que se teme que la estructura presente más colapsos...desprendimientos en caso de no realizar una intervención urgente."

Los hallazgos se respaldaron en la declaración de la usufructuaria; en su interrogatorio reconoció que durante décadas el inmueble únicamente recibió ***"reparaciones locativas muy sencillas"***; explicó que el día de los hechos ordenó retirar el cielo falso porque pretendía verificar el origen de unas filtraciones y al describir lo sucedido, manifestó que el elemento que colapsó correspondía a ***"un muro de la fachada o una viga"***; agregó que el desplome ocurrió pocos días después de descubrir la estructura al retirar el cielo raso; admitió que, con posterioridad al accidente fue necesario demoler completamente el segundo piso de la edificación; esas manifestaciones apreciadas conjuntamente con el informe del DAGRD, corroboran que el daño provino del deterioro estructural del inmueble y no de un hecho ajeno o independiente.

El daño no ofrece discusión; el registro civil de defunción, la historia clínica y el protocolo de necropsia acreditan que ADRIÁN GIOVANY MENDOZA SOLANO falleció como

consecuencia de las lesiones sufridas durante el colapso del muro, estableciéndose como causa de la muerte, ***“politrauma de alta energía”*** producido por ***“lesiones contusas en derrumbe de pared.”***

La relación de causalidad surge de manera directa del conjunto probatorio; no existe elemento que permita atribuir el fallecimiento a un acontecimiento distinto del desprendimiento de la estructura del inmueble; por el contrario, el informe técnico del DAGRD, el protocolo de necropsia, la historia clínica y la versión de la usufructuaria convergen en demostrar que la muerte de ADRIÁN GIOVANY MENDOZA SOLANO fue consecuencia del colapso del muro frontal del edificio, quedando acreditado el nexo causal exigido por el artículo 2350 del CC.

Acreditados, el hecho, el daño y la relación de causalidad el debate propuesto en las apelaciones deja de centrarse en la ocurrencia del siniestro para trasladarse a la determinación de quién ostentaba la guarda jurídica y material del inmueble al momento de los hechos, aspecto del que se ocupará esta Sala Civil en los apartados siguientes.

7.3 ¿Los nudos propietarios responden?

El artículo 2350 del CC establece una presunción de responsabilidad en el dueño del edificio cuando la ruina sobreviene por omitir las reparaciones necesarias o por faltar de otra manera al cuidado de un buen padre de familia; sin embargo, ¿la sola condición de propietario basta para atribuir

responsabilidad?; la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que el fundamento de dicha imputación radica en la guarda jurídica de la cosa:

“Para ser más precisos, al margen de la problemática inherente a la responsabilidad civil por el “hecho de las cosas” en el ordenamiento jurídico patrio la generada por las actividades peligrosas brota no de la guarda de una cosa sino del ejercicio de la actividad peligrosa, o sea, no se trata de “cosas” sino de actividades, en las cuales, como ha entendido acertadamente la Corte, y suele ocurrir, pueden utilizarse cosas.

Más exactamente, la responsabilidad por la guarda o custodia de una cosa y la derivada del ejercicio de una actividad peligrosa, así en ésta se utilice cosa animada o inanimada, son diferentes, pues su fundamento “no es el hecho de la cosa sino de la actividad peligrosa” (Alvaro PEREZ VIVES, Teoría general de las obligaciones Vol. II, Parte primera, 2ª ed., Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, 1957) y, por consiguiente, la de responsable de esa actividad (cas. civ. Sentencia de 05 de abril de 1962) es decir, la causa del detrimento se conecta no a la cosa sino al ejercicio de la actividad peligrosa, o sea, es ‘la acción del hombre lo que hace de la cosa un objeto mediato de su actividad’ (Massimo FRANZONI, Dei Fatti illeciti, Commentario del codice civile

Scialoja-Branca a cura di Francesco Galgano". Libro cuarto: Obbligazioni Artículo 2043-2059. Bologna-Roma: Zanichelli Editore S.p.A., Società Editrice del Foro Italiano, 1993, 525). "En afán de precisión, el artículo 2356 del Código Civil patrio, no reproduce el artículo 1384 [inciso 1º] del Código Civil Francés, a cuyo tenor 'se es responsable no sólo del daño causado por hecho propio, sino también por el daño causado por el hecho de las personas de las que se debe responder o de las cosas que se tienen bajo custodia', sin referencia a la culpa (faute) por el hecho de las cosas (du fait des choses), bastando la relación de causalidad entre el daño y la cosa bajo guarda o custodia.

...

"La responsabilidad por el hecho de las cosas, explican autorizados expositores se justifica por la situación o relación en que se encuentra un sujeto respecto de una cosa y, en particular, por su guarda o custodia, como prevé el expresado artículo 1384, párrafo 1 del Code Civil reproducido por el artículo 2051 del Codice Civile it., según el cual, '[c]ada uno es responsable del daño ocasionado por las cosas que tiene en custodia, salvo que pruebe el caso fortuito.'

"A este respecto, responsable del daño causado con la cosa bajo custodia, es su guardián, o sea, el titular

del derecho de dominio, poseedor o tenedor de la cosa y quien ejerce un poder análogo, con tal que tenga su gobierno, administración, dirección o control (Massimo FRANZONI, La responsabilidad oggetiva, t. I, p. 1 ss; Fatti illeciti, en SCIALOJA- BRANCA, "Commentario del Codice Civile" al cuidado de GALGANO, Libro IV, "Delle obbligazioni", arts. 2043 a 2059, especialmente art. 2055, p. 544 ss.).

"Per differentiam, la responsabilidad civil por actividad peligrosa nace de ésta, siendo ésta y no la guarda o custodia de las cosas utilizadas en su desarrollo, la que la establece. Estricto sensu, no es la guarda o custodia de la cosa el factor fundante de esta responsabilidad, sino la actividad peligrosa.

...

Con estos lineamientos, en cada caso concreto el juzgador determinará según su discreta apreciación de los elementos de convicción y el marco de circunstancias fáctico, cuándo el daño se produce dentro del ejercicio de la actividad peligrosa del tránsito automotriz y conducción de vehículos, y cuándo no, es decir, si está en el ámbito o esfera de ejercicio de su titular o de quien la organiza y ejecuta bajo su gobierno, dirección, control o poder, sea por sí, ora valiéndose de otros" (cas. civ. sentencia de 17 de mayo de 2011, exp. 25290-3103-001-2005-00345-

01, reiterada en sentencias de 19 de mayo de 2011, exp. 05001-3103-010-2006-00273-01 y de 3 de noviembre de 2011, exp. 73449-3103-001-2000-00001-01)⁴ (se resalta y destaca fuera del texto).

Ese criterio fue reiterado en la sentencia SC1084-2021, ***“La presunción de guardián de la actividad desarrollada puede ser infirmada si se demuestra que transfirió a otra persona la tenencia de la cosa en virtud de un título jurídico...En otros términos...no se trata de una presunción de derecho...sino legal...conforme lo regula el inciso final del artículo 166 del Código General del Proceso.”***

En consecuencia, aunque el propietario se presume guardián, dicha presunción admite prueba en contrario, conforme lo dispone el artículo 166 del CGP, ***“Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados. El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice.”***

No obstante, esa regla general sobre la guarda jurídica y material debe ser armonizada con el régimen de responsabilidad, derechos y obligaciones propias del usufructo como lo estatuyó el legislador en su potestad de configuración normativa.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 2 de diciembre de 2011. Referencia 11001-3103-035-2000-00899-01.

La constitución de este derecho real desplaza hacia el usufructuario el uso y goce de la cosa y en términos materiales, puede trasladarle su administración, dirección y control; sin embargo, el nudo propietario no quede privado de la obligación jurídica relacionada con la conservación del bien.

Obra la escritura pública No. 2300 del 31 de agosto de 2017 otorgada en la Notaría 23 de Medellín mediante la cual ANA INÉS VALENCIA DE GUINGUE, ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA y LUCAS MATEO GUINGUE VALENCIA constituyeron usufructo vitalicio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-427750 en favor de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE; ***“SEGUNDO: La Usufructuaria puede usar y gozar de los inmuebles objeto de este contrato por toda su vida. TERCERO: Los nudos propietarios entregan los inmuebles libres de toda posesión y con todos los derechos correspondientes al usufructo.”***⁵

La escritura no contiene estipulación específica acerca de la distribución de las cargas de conservación entre los nudos propietarios y la usufructuaria ni introduce un régimen particular para las obras o refacciones mayores; sin embargo, esa ausencia no significa que tales obligaciones quedaron libradas a la voluntad de los otorgantes; constituido el derecho real de usufructo, las cargas que la Ley atribuye a cada uno de sus titulares se incorporan a la relación jurídica por mandato del Código Civil.

⁵ Ver archivo “C01Principal / 032ContestacionLucasCeciliaInes20250203” Págs. 12 a 15.

Incluso, una eventual estipulación particular no podría servir para desconocer aquellas disposiciones de carácter imperativo mediante las cuales el legislador asignó expresamente determinadas obligaciones al nudo propietario y al usufructuario; el alcance de las cargas derivadas del usufructo no puede determinarse exclusivamente a partir del contenido negocial de la escritura sino que debe establecerse mediante su integración con las normas legales que gobiernan dicha institución.

Esta precisión es relevante frente a la declaración de ANA CECILIA GUINGUE VALENCIA, quien al ser interrogada acerca del manejo material del inmueble, ***“JUEZ: ¿Usted, su hermano Lucas Mateo o su mamá, la señora Ana Inés, han tenido en alguna oportunidad el manejo material, el control material de ese inmueble en la Ciudad de Medellín? ANA CECILIA: No, nunca. JUEZ ¿Quién ha manejado ese inmueble, además de su padre Diego? ANA CECILIA: Ana María.”***

Al explicar cómo entendía el acuerdo celebrado agregó; ***“nosotros le cedimos a ella el usufructo y la tenencia y eso implicaba que ella pues asumía la responsabilidad del manejo y el mantenimiento del inmueble.”***

Esa manifestación resulta relevante para establecer quién ejercía materialmente la administración, dirección y control del bien, pero no puede atribuirle al negocio jurídico un contenido

que la escritura no contiene ni modificar la distribución de cargas prevista imperativamente por la Ley.

Aunque el usufructo desplazó hacia ANA MARÍA JARAMILLO URIBE la tenencia, el uso, el goce y la administración material del inmueble, ello no comportó que los nudos propietarios quedaran jurídicamente desligados de todas las obligaciones inherentes a su conservación.

El artículo 856 del CC como norma imperativa, de estricto cumplimiento e interpretación restrictiva, ***“Las obras o refacciones mayores, necesarias para la conservación de la cosa fructuaria, serán de cargo del propietario, pagándole el usufructuario, mientras dure el usufructo, el interés legal de los dineros invertidos en ellas.*”**

El usufructuario hará saber al propietario las obras y refacciones mayores que exija la conservación de la cosa fructuaria. Si el propietario rehusa o retarda el desempeño de estas cargas podrá el usufructuario, para libentar la cosa fructuaria y conservar su usufructo, hacerlas a su costa, y el propietario se las reembolsará sin interés.”

(Destacados fuera de texto).

La expresión ***“serán de cargo del propietario”*** evidencia que la constitución del usufructo no extingue toda obligación del nudo propietario respecto de la conservación del bien; la Ley

mantiene expresamente en su cabeza las obras o refacciones mayores necesarias para preservar la cosa fructuaria.

A su vez, el artículo 857 ibidem, ***“Se entiende por obras o refacciones mayores las que ocurren por una vez a largos intervalos de tiempo, y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa fructuaria.”***

La regla jurisprudencial acerca de la guarda material no puede ser aplicada aisladamente en este asunto; si la Sala de Casación Civil ha reconocido que la guarda puede recaer en quien ejerce el gobierno, administración, dirección o control de la cosa; tratándose de un inmueble sometido a usufructo esa construcción debe armonizarse con el régimen especial que distribuye legalmente las cargas de conservación entre nudo propietario y usufructuario.

El contenido de esas disposiciones debe contrastarse con la naturaleza del deterioro acreditado; el informe técnico del DAGRD⁶ evidenció el colapso de parte de la cubierta, de la mampostería superior del muro de fachada y de un tramo del muro ático; verificó un ***“alto grado de deterioro”*** en la estructura de soporte de la cubierta, ***“grietas y fisuras en toda la mampostería”***, degradación del entrepiso y pérdida de verticalidad del muro ático y de parte del muro de cerramiento del segundo nivel; como posibles causas del evento consignó, ***“Degradación de los materiales”*** y ***“Carencia de Mantenimiento.”***

⁶ Ver archivo “C01Principal / 001DemandaAnexos” Págs. 175 a 177.

Esas circunstancias permiten concluir que la afectación no se limitaba a labores ordinarias de conservación derivadas del uso cotidiano del inmueble; comprometía elementos cuya intervención concernía directamente a la estabilidad, conservación y utilidad permanente de la edificación, supuesto que guarda correspondencia con las obras o refacciones mayores previstas en los artículos 856 y 857 del CC.

En consecuencia, los nudos propietarios sí responden por los daños derivados de la ruina del edificio; la constitución del usufructo y el desplazamiento de la tenencia y administración material del inmueble hacia la usufructuaria no los relevaron de la carga que el artículo 856 del CC mantiene expresamente en cabeza del propietario respecto de las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria.

Lo anterior no excluye las obligaciones que el régimen del usufructo impone a quien ejerce el uso, goce y administración del bien, cuyo cumplimiento y consecuencias serán examinados a continuación.

7.4 ¿Responde la usufructuaria?

Que las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria sean de cargo del propietario no significa que el usufructuario quede relevado de toda obligación frente al inmueble ni que su conducta resulte jurídicamente indiferente cuando ejerce materialmente su administración, uso y explotación.

El artículo 823 del CC, ***"El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible"*** (destacado propio); el usufructuario recibe el goce del bien y dicho derecho se encuentra inescindiblemente ligado al deber de conservar su forma y sustancia; obligación que constituye una carga del derecho real que ejerce.

El inciso segundo del artículo 856 del CC, ***"el usufructuario hará saber al propietario las obras y refacciones mayores que exija la conservación de la cosa fructuaria"*** (subraya no original); la expresión ***"hará saber al propietario"*** consagra un deber específico a cargo del usufructuario; comunicar al titular del dominio la necesidad de ejecutar aquellas obras o refacciones mayores que exija la conservación de la cosa fructuaria; tal obligación se explica por la posición material que ostenta respecto del bien en virtud del usufructo que le confiere las facultades de uso y goce; la atribución al propietario de las obras o refacciones mayores prevista en el inciso primero del artículo 856 del CC no excluye ni desplaza el deber correlativo que el inciso segundo de la misma disposición impone al usufructuario.

La disposición establece, las consecuencias derivadas de la renuencia o retardo del propietario en la ejecución de aquellas obras, al facultar al usufructuario para realizarlas a su costa y

obtener posteriormente su reembolso, **"Si el propietario rehusa o retarda el desempeño de estas cargas podrá el usufructuario, para libertar la cosa fructuaria y conservar su usufructo, hacerlas a su costa, y el propietario se las reembolsará sin interés"**; configura un régimen de deberes concurrentes en materia de conservación de la cosa fructuaria; al propietario corresponde asumir las obras o refacciones mayores, mientras que al usufructuario incumbe comunicar su necesidad.

Bajo ese entendimiento debe examinarse la conducta de ANA MARÍA JARAMILLO URIBE; el reparo dirigido a sostener que las intervenciones estructurales correspondían a los nudos propietarios no resulta suficiente para excluir la responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de las obligaciones que en su condición de usufructuaria le correspondían.

Las pruebas acreditan que ANA MARÍA JARAMILLO URIBE ejercía las facultades inherentes al usufructo; al ser interrogada acerca de quién administraba el inmueble después del fallecimiento de DIEGO FERNANDO GUINGUE respondió, **"Yo continué con eso"**; posteriormente contestó, **"Correcto"** cuando se le preguntó si desde entonces había tenido la administración de los locales comerciales y del segundo piso.

Reconoció que percibía los frutos civiles provenientes de los contratos de arrendamiento; al preguntársele si compartía esos ingresos con los nudos propietarios contestó, **"No, señor"**;

explicó que las reparaciones ordinarias del inmueble eran decididas por ella, **"Se hacían reparaciones locativas muy sencillas."**

La manifestación más reveladora corresponde a la forma como describió las actuaciones previas al accidente; declaró que una vez recuperó el segundo piso del inmueble, **"Yo mando a un trabajador a quitar el cielo falso...consigo un contratista de techos...hago una cita en el lugar para mirar qué había que hacer ahí"**; las actuaciones obedecían a su propósito de remodelar el inmueble para obtener, **"Mejores dividendos."**

Esas afirmaciones revelan que era ella quien decidía cuándo intervenir el inmueble, contrataba a las personas encargadas de ejecutar los trabajos, autorizaba las reparaciones, administraba la explotación económica del bien y percibía sus frutos.

La circunstancia de que al momento del siniestro estuviera verificando el estado del segundo piso y determinando las reparaciones que debían realizarse, no acredita el cumplimiento del deber previsto en el inciso segundo del artículo 856 del CC; la atribución a los propietarios de las obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria no releva a la usufructuaria del deber legal de comunicarles oportunamente la necesidad de su ejecución; se trata de obligaciones diferenciadas que la disposición radica en cabeza de cada uno de los titulares del derecho.

No obra elemento de convicción que permita establecer que ANA MARÍA JARAMILLO URIBE comunicó a los nudos propietarios, antes del colapso, la necesidad de ejecutar obras o refacciones mayores para la conservación de la edificación ni que los requiriera para asumir las intervenciones estructurales que el inmueble demandaba.

El artículo 861 del CC contempla la responsabilidad del usufructuario por sus propios hechos u omisiones y por los hechos ajenos a que su negligencia haya dado lugar; la prueba demuestra que ANA MARÍA JARAMILLO URIBE conservó la administración general y explotación económica del inmueble.

La aplicación conjunta de los artículos 856 y 861 del CC permite establecer las consecuencias jurídicas de esa omisión; aunque las refacciones mayores correspondían a los propietarios, la usufructuaria tenía el deber de informarles acerca de su necesidad y en caso de renuencia o retardo, estaba facultada para ejecutarlas en los términos previstos por la primera de esas disposiciones; no acreditado el cumplimiento de aquel deber, la omisión resulta imputable a quien ejercía el usufructo y queda comprendida en el supuesto de responsabilidad previsto en el artículo 861 ibidem.

Deben distinguirse las relaciones jurídicas que concurren; frente a los terceros perjudicados, subsiste la responsabilidad de los propietarios derivada del artículo 2350 del CC en concordancia con la carga que el inciso primero del artículo 856 respecto de las obras o refacciones mayores; en la relación entre

aquellos y la usufructuaria, el incumplimiento de los deberes que a ésta correspondían, particularmente el de informar sobre la necesidad de esas intervenciones.

La ausencia de dicha comunicación impidió que los nudos propietarios conocieran la necesidad de ejecutar las obras cuya realización les correspondía y adoptaran las medidas necesarias para la conservación de la edificación; tampoco se acreditó que, advertida su necesidad, rehusaran o retardaran su ejecución, supuesto para el cual el artículo 856 establecía las facultades de actuación de la usufructuaria; en esas condiciones, no puede trasladarse a los nudos propietarios, en la relación interna, las consecuencias patrimoniales de una necesidad de intervención que no se demostró les fuera comunicada por quien tenía legalmente el deber de hacerlo.

La omisión a la luz del artículo 861 del CC y la responsabilidad allí prevista, comprende los hechos y omisiones atribuibles al usufructuario; aun cuando los nudos propietarios deban responder frente a los demandantes por la ruina del edificio, ANA MARÍA JARAMILLO URIBE debe asumir frente a aquellos las consecuencias económicas de las condenas que efectivamente satisfagan.

En consecuencia, no prosperan los reparos formulados por ANA MARÍA JARAMILLO URIBE dirigidos a excluir su responsabilidad con fundamento en que las obras mayores eran de cargo de los propietarios; tampoco prosperan los formulados por los nudos propietarios encaminados a obtener su

absolución frente a los demandantes; la distribución legal de las cargas derivadas del usufructo conduce a mantener ambas consecuencias; la responsabilidad de los propietarios frente a las víctimas y la obligación de la usufructuaria de reembolsarles las sumas que paguen por las condenas impuestas.

7.5 ¿Perjuicios morales subjetivos?

La usufructuaria cuestionó la condena por perjuicios morales subjetivos al afirmar que el Juzgado acogió íntegramente las sumas reclamadas por los demandantes sin efectuar un análisis propio y llamaba la atención que la hija de la víctima no compareciera al proceso; impidiendo reconocer las indemnizaciones en la forma decretada.

En sustento de su inconformidad invocó la sentencia SC128-2018 de la Sala de Casación Civil; no obstante, el precedente no resulta pertinente para la resolución del presente asunto; allí se abordó la configuración de la unión marital de hecho entre parejas del mismo sexo; problemática ajena al debate planteado en esta actuación, circunscrito a la responsabilidad derivada de la ruina de un edificio y a la indemnización de los perjuicios ocasionados con ocasión de ese siniestro; en consecuencia, ese precedente carece de incidencia para resolver el reparo formulado.

En la demanda los demandantes solicitaron el reconocimiento de perjuicios morales subjetivos derivados de la muerte de ADRIÁN GIOVANY MENDOZA SOLANO; el padre reclamó el

equivalente a 100 SMLMV y cada hermano 70 SMLMV; el fallecimiento les ocasionó, ***“sentimientos intensos de dolor, tanto físico como psíquico, que ha padecido como consecuencia de la angustia, congoja, menoscabo, sufrimiento, aflicción y tristeza por la muerte...”***⁷; descripción que corresponde al perjuicio moral subjetivo.

Tratándose de la muerte de un familiar cercano, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil sostiene de manera uniforme que el perjuicio moral se presume respecto de los integrantes del núcleo familiar más próximo; presunción que encuentra fundamento en las reglas de la experiencia y en la normal aflicción que genera la pérdida de un ser querido (SC072-2025 y SC780-2020).

Las declaraciones rendidas por los demandantes permitieron corroborar la estrecha relación afectiva existente con la víctima; coincidieron en señalar que mantenían contacto permanente, compartían reuniones familiares, especialmente con ocasión de las festividades de fin de año en la residencia de sus padres y conservaron vínculos cercanos pese a residir en lugares distintos; esas manifestaciones no fueron objeto de contradicción, tachas relacionadas con su contenido ni fueron desvirtuadas; en los interrogatorios o en el desarrollo de la audiencia no se cuestionó la existencia del vínculo afectivo ni el sufrimiento experimentado con ocasión del fallecimiento.

⁷ Ver archivo “C01Principal / 001DemandaAnexos” Págs. 7 y 8.

La circunstancia que la hija del occiso no compareciera al proceso carece de incidencia para desvirtuar el daño moral padecido por quienes sí acudieron a reclamar la indemnización; el reconocimiento de este perjuicio responde a la situación particular de cada demandante y no depende de que todos los posibles legitimados ejerzan conjuntamente la acción indemnizatoria.

En cuanto a la cuantificación, el Juez de primera instancia acudió al *arbitrium iudicis*, criterio reiteradamente admitido por la jurisprudencia para la tasación de los perjuicios morales y fijó las indemnizaciones dentro de parámetros razonables y acordes con la entidad del daño acreditado; la apelante no suministró razones objetivas que evidencien exceso, desproporción o desconocimiento de los criterios jurisprudenciales, limitándose a manifestar su inconformidad con el monto reconocido; en consecuencia, este reparo no está llamado a prosperar.

8. COSTAS

De conformidad con lo establecido por los numerales 1 y 3 del artículo 365 del CGP, se condenará en costas en esta instancia a la parte demandada y en favor de la parte demandante.

9. AGENCIAS EN DERECHO⁸

De acuerdo con lo establecido por el artículo 366 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, el Magistrado Ponente fija como agencias en derecho el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandada y en favor de la parte demandante.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Se **CONDENA EN COSTAS** a la parte demandada y en favor de la demandante.

TERCERO: Se fijan como **AGENCIAS EN DERECHO**, UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandada y en favor de la parte demandante.

⁸ Numeral 3 del artículo 366 del CGP: "3. La liquidación incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado." (Subrayada propia)

NOTÍFIQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS

(Firmado electrónicamente)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

(Firmado electrónicamente)

ADRIANA LARGO TABORDA

Firmado Por:

Ricardo Leon Carvajal Martinez

Juez

Sala 09 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Adriana Del Socorro Largo Taborda

Magistrada

Sala 008 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **c27ec2cde5c5cc6ac186953f9a67a7f3c1b971305b4d95491e173342bc53f31b**

Documento generado en 11/08/2026 03:12:45 PM

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