

TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL / CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES – se considera actividad peligrosa y se presume la culpa / **SOLIDARIDAD** – opera entre el constructor y el dueño de la obra durante su ejecución /

TESIS: “La responsabilidad civil extracontractual, esto es, la nacida de la lex aquilia, que en línea de principio prevé el artículo 2341 del Código Civil, estriba en cuatro pilares fundamentales, a la sazón, el hecho, la culpa, el daño y el nexo de causalidad que une a los dos últimos, extremos todos que debe acreditar el convocante, a menos que se presuma alguno como sucede precisamente cuando se ejerce una actividad peligrosa, entendiéndose por ella la que, de suyo, implica riesgo supremo para las personas del entorno, ya que en tal evento se supone la culpa, circunstancia que obliga al resistente a probar un fenómeno constitutivo de causa extraña. ... en medio del ejercicio riesgoso hay responsabilidad solidaria, en virtud de lo que establece el artículo 2344 del C. Civil, entre el constructor y el dueño de la obra, pero una vez la construcción finalice por su entrega o, legalmente, por la expedición del certificado de permiso de ocupación contemplado en el artículo 45 del decreto 1600 de 2005, hoy artículo 53 del decreto 1469 de 2010, de manera que, en este supuesto específico, si aplica en el caso concreto, únicamente es responsable el constructor, si difiere del dueño de la obra, y lo será en aplicación de las normas citadas.”

MP. MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

FECHA: 19/04/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADO PONENTE
MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Medellín D. E. de C., T. e I.¹, diecinueve de abril de dos mil veintitrés

Radicación n°	05088-31-03-001-2016-00503-01.
Proceso.	Verbal.
Demandante.	Fredy Alberto Tamayo Agudelo.
Demandada.	Maribel Tabares Sepúlveda.
Procedencia.	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello.
Decisión.	Confirma la sentencia apelada.
Sinopsis.	Referencia a los elementos estructurales de la responsabilidad civil extracontractual por la edificación de construcciones vecinas. – Prueba del nexo causal y del daño.
Aprobación.	Proyecto aprobado en sesión virtual del día 19, del mes de abril del año 2023.
Rdo. Interno	053-17
Sentencia n°	012-23

I. ASUNTO A RESOLVER.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta la parte demandante contra la sentencia de 5 de julio de 2017, dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, dentro del proceso verbal de Fredy Alberto Tamayo Agudelo frente a Maribel Tabares Sepúlveda.

II. ANTECEDENTES.

1.- LA DEMANDA.

1.1.- Lo pretendido. Mediante escrito presentado el 24 de junio de 2016, el señor Fredy Alberto Tamayo Agudelo demandó a la señora Maribel Tabares

¹ Acto Legislativo 01 de 2021, art. 1º. *"La ciudad de Medellín se organiza como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación."*

Sepúlveda pretendiendo que, previo el trámite del proceso verbal, se le declarara civil y extracontractualmente responsable *“de la totalidad de perjuicios que estoy padeciendo y los que se generen durante el curso de este litigio, que son producidos por la construcción realizada sobre el tercer piso de mi propiedad”*.

Como consecuencia de lo anterior, pidió que se le condenara a pagar \$104.469.997.63 por concepto de daño material y \$34.472.500 a título de perjuicio moral, a lo cual adicionó que dichas sumas se solucionaran indexadas, y que se impusieran las costas del proceso a la encausada.

1.2.- Los hechos. En sustento de lo pedido, señaló que es propietario del apartamento ubicado en la calle 52 A número 62-195, Barrio El Carmelo, del municipio de Bello, identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-5246764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, a lo cual agregó que su inmueble cuenta con una habitación en el segundo piso, nivel en el que tiene su vivienda la señora Maribel Tabares Sepúlveda.

Posteriormente, relató que en el mes de noviembre de 2011 ambas partes, en su condición de copropietarios de la señalada edificación, sometida al régimen de propiedad horizontal, celebraron un acuerdo en cuya virtud la hoy demandada podía ampliar su casa y construir un tercer piso, pero condicionado a que no se reformaran los cimientos desde el primer piso.

Así las cosas, la señora Tabares Sepúlveda tramitó licencia de construcción, la cual fue objetada por él, dado que desconocía los acordado previamente. Empero, la accionada comenzó a llevar materiales e inició la obra, lo cual causó graves deterioros a su vivienda, en la cual, además, se encuentra el negocio del cual deriva su sustento y el de su familia. Concretamente, dijo que se rompieron las estructuras de los muros cargueros y pisos, lo que dio lugar a la aparición de grietas, ranuras y filtración de agua por las paredes, generando, dicho sea de paso, afectación para su salud y la de su grupo familiar.

Manifestó también que solicitó la suspensión de la obra, pero que, no obstante, después continuó, así como prosiguió la causación de perjuicios tanto materiales como morales.

También aludió a peticiones elevadas a la Curaduría Urbana y a la Secretaría de Planeación de Bello, las cuales realizaron visitas que, a su vez, condujeron a conclusiones como que la obra no cumplía las condiciones de sismo resistencia; no

se había dado cumplimiento a lo acordado entre los copropietarios, ni se había construido con sujeción a los planos aprobados por la Curaduría, razón por la cual era innegable la causación de los perjuicios, entre otras cosas porque se recomendaba una demolición parcial.

Finalmente, sustentó el valor reclamado en cuantía total de \$138.942.497.63 (fls. 129 a 137 y 139, cuaderno principal del expediente físico).

2.- LA RÉPLICA.

Admitida la demanda, luego de ajustada, conforme auto de 10 de agosto de 2016 y notificada la convocada, como se observa en acta de 27 de octubre de ese mismo año (fl. 151), se pronunció aceptando algunos hechos de la demanda, relacionados con la propiedad de los inmuebles y la construcción realizada, pero expuso que la obra realizada no ha causado los daños cuya reparación se demanda, entre otras cosas porque la Secretaría de Planeación de Bello, en visita de 12 de marzo de 2013, expresamente señaló que las grietas y fisuras eran antiguas, es decir, no eran ocasionados por su construcción.

Igualmente, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y, buscando enervarlas, planteó las excepciones de falta de causa para pedir, temeridad y mala fe y desmedida cuantificación de los daños (fls. 153 a 162, cuaderno principal, expediente físico).

3.- LA SENTENCIA APELADA.

3.1.- La decisión del Juzgado. En la audiencia del 5 de julio de 2017, el a quo absolvió a la encausada y condenó en costas al accionante, señalando la suma de \$2.500.000 por concepto de agencias en derecho. Además, señaló los honorarios del perito y dispuso el levantamiento de las medidas cautelares decretadas (ver folio 292, cuaderno principal, expediente físico).

3.2.- Los fundamentos de la señalada determinación. El *iudex a quo* consideró que, si bien la actividad constructiva es peligrosa y hace presumir la culpa de quien la ejecuta, en este caso, conforme las pruebas documentales y las orales practicadas, no hay prueba del nexo causal entre la culpa y el daño demandado (CD 2, min. 1:28:00 a 1:57:13).

4.- LA APELACIÓN.

4.1.- Los reparos concretos. La parte demandante censuró que el Juzgado haya tenido, como única prueba, el dictamen pericial; además, esa prueba es incompleta porque el experto no acudió a la Curaduría Urbana para corroborar los documentos presentados para la expedición de la licencia de construcción. Igualmente, dijo que el nexa causal estaba acreditado con el concepto proveniente del Director de Gestión del Riesgo de Bello (min. 1:57:30 a 2:06:00, del mismo CD).

4.2.- La sustentación de los cargos. Señaló la alzada que, en la construcción autorizada por la Curaduría Urbana Primera de Bello, como lo había aceptado el perito, no se cumplieron las normas de sismo resistencia, previstas, en ese momento, en la regulación NSR-10. Además, el auxiliar no se trasladó a la Curaduría para verificar los planos arquitectónicos, los estructurales, las memorias de cálculo o el estudio de suelos, en orden a establecer si la nueva construcción había afectado la solidez de la edificación y, en especial, del primer piso o apartamento del accionante. En esa medida, estimó que había un vacío serio y grave, ignorado en la sentencia confutada.

Del mismo modo, señaló que, contrario a lo afirmado por el auxiliar, la Oficina de Gestión del Riesgo de Bello había encontrado falencias en la construcción, alusivos a la ausencia de elementos estructurales para la estabilidad de todo el edificio.

En este orden, dijo haber acreditado los elementos axiológicos de la pretensión declarativa de responsabilidad civil extracontractual en contra de la encausada, en tanto su obra no satisfizo normas técnicas de la construcción, ni sometió el edificio a reforzamiento estructural. Inclusive, se demostró el daño, en tanto hay evidencia de las grietas y fisuras, todo ello como consecuencia de la actividad emprendida por la demandada.

Para terminar, adujo que no se había desvirtuado la culpa de la pasiva, pues la ejecución de la obra fue negligente e imprudente, como quiera que desconoció reglamentación pertinente y relacionada con la estabilidad de la edificación (fls. 295 a 297, cuaderno principal, expediente físico).

III. CONSIDERACIONES.

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al plenario, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva. Además, no se advierte configurado algún vicio que afecte la validez del trámite, ni motivo para que el Tribunal se abstenga de resolver.

2.- SISTEMÁTICA DE RESOLUCIÓN DE LOS CARGOS. De cara al sistema de pretensión impugnativa, aplicable en materia de apelación de sentencias, en los términos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, advierte la Sala que los reparos formulados por el demandante aluden al tema del nexo causal entre el hecho y el daño, extrañado por el a quo. De ahí que, con fuente en la prueba practicada, se deba establecer sí, como lo afirma el censor, hay evidencia de que los perjuicios sufridos por el actor obedecen a la construcción desarrollada por la accionada o sí, como lo sentenció el Juzgado, es otra la causa de los deterioros.

En todo caso, como hay alusión a la demostración del daño, verificará la Sala, en caso de hallar el nexo de causalidad, si en efecto hay prueba de los daños cuya indemnización se busca.

3.- LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DERIVADA DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES VECINAS.

3.1.- Notas introductorias. La responsabilidad civil extracontractual, esto es, la nacida de la *lex aquilia*, que en línea de principio prevé el artículo 2341 del Código Civil, estriba en cuatro pilares fundamentales, a la sazón, el hecho, la culpa, el daño y el nexo de causalidad que une a los dos últimos, extremos todos que debe acreditar el convocante, a menos que se presuma alguno como sucede precisamente cuando se ejerce una actividad peligrosa, entendiendo por ella la que, de suyo, implica riesgo supremo para las personas del entorno, ya que en tal evento se supone la culpa, circunstancia que obliga al resistente a probar un fenómeno constitutivo de causa extraña, *verbi gratia*, culpa exclusiva de la víctima, fuerza mayor, caso fortuito o hecho exclusivo de un tercero, si es que quiere su absolución.

Ahora, la teoría de la presunción de culpa, elaborada a partir del alcance dado por la jurisprudencia al artículo 2356 del Código Civil, tiene su razón de ser en la necesidad de favorecer a las víctimas en los casos donde se palpa un desequilibrio de las fuerzas existentes entre los asociados, esto es, cuando para desarrollar determinada labor, precisamente el hombre adiciona a su energía otra extraña, colocando de hecho a los demás en inminente peligro de recibir lesión en su persona o en sus bienes. De ahí, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, “... *el carácter peligroso de una actividad no puede quedar al capricho o voluntad del interprete, sino que debe estar guiada por criterios objetivos, pues según se ha reiterado, los casos al efecto señalados en el artículo 2356 del Código Civil, son enunciativos. Por esto, la calificación de peligrosa, entonces, debe hacerse en cada caso concreto, teniendo en cuenta la naturaleza propia de los elementos utilizados, las circunstancias en que la actividad se realiza y el comportamiento de quien la ejecuta o se beneficia, en relación con las precauciones adoptadas para evitar que las cosas potencialmente peligrosas puedan causar daños a terceros...*”² .

3.2.- Construcción de edificios. / Actividad peligrosa. Pues bien, la construcción de edificaciones, por el manejo de maquinaria de alto poder destructivo y la manipulación de materiales cuyo peso, densidad y volumen resultan letales si chocan con la corporalidad humana, ha sido considerada como una actividad peligrosa, pues es innegable que en todo ese ejercicio se está poniendo en riesgo tanto a los trabajadores que concurren a él como a las demás personas del medio, quienes al no participar de la acción, tampoco están obligados a soportar los daños que se deriven, más aun cuando estos resulten incontrolables a pesar del cuidado que se tenga en su desarrollo. En otras palabras, si pese a la prudencia que se observe, la peligrosidad de la labor se encuentra latente; su potencialidad dañina se mantiene, y el riesgo creado, del que además se saca provecho, sigue su curso, es preciso considerar que tales obras son altamente peligrosas, en los términos del enunciativo precepto 2356 del Código Civil, situación que incluso ha reconocido la propia Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de 12 de agosto de 2005, con ponencia del Magistrado Edgardo Villamil Portilla.

Por consiguiente, si el levantamiento de edificaciones en sus distintas facetas es considerado como riesgoso, es claro que el constructor y el dueño de la obra,

² Casación civil de 25 de octubre de 1999.

este último presunto titular de derechos reales sobre el terreno donde ésta se levanta, por supuesto que la licencia de construcción se otorga a personas que exhiben ese tipo de derechos y, por excepción, a los poseedores (art. 19 del decreto 1469 de 2010, antes art. 15 del decreto 1600 de 2005), se encuentran presumidos en culpa frente a terceros, por los daños que causen en el desarrollo de tales diligencias. Ergo, si quieren ser exonerados de la obligación indemnizatoria, tendrán que acreditar un evento de causa ajena, como los descritos arriba, o, lo que es lo mismo, deberán destruir el nexo causal que sirve de puente entre la culpa presunta y el daño demandado, al menos para quienes siguen la teoría subjetiva de la responsabilidad civil extracontractual, vale decir, la que gravita sobre la culpa del demandado o, en otras palabras, sobre el juicio de reproche verificado frente a su conducta, en contraposición a la objetiva, que emerge de la causalidad, o sea, del análisis de la circunstancia que condujo al hecho dañoso, desprendida del estudio de elementos como la impericia, la imprudencia, o la negligencia del victimario (ver casación civil de 24 de agosto de 2009, con ponencia del Magistrado William Namén Vargas).

3.3.- Responsable de daños causados en o por la realización de obras de construcción. Ahora bien, aunque ya se anticipó que lo peligroso es la actividad de la construcción en sus distintas etapas, esto es, tanto en la remoción de tierra, manejo de taludes, construcción de los cimientos, levantamiento de la estructura del edificio, realización de la obra negra, de la obra blanca, obras de paisajismo, zonas verdes y demás, no siempre ese ejercicio comporta un régimen de responsabilidad igual; pues, no se debe olvidar que en ocasiones el daño no se da en ninguna de esas fases, sino que se presenta cuando ya construcción se ha entregado, está terminada y a entera satisfacción del contratante, o lista para ser vendida u ocupada, casos en los cuales la responsabilidad se aleja del contexto de la responsabilidad civil extracontractual por actividad peligrosa, con cimiento en el precepto 2356 del C. Civil, y se incrusta en una responsabilidad civil extracontractual del constructor, con apoyo en los cánones 2351 y 2060 de dicha codificación.

Sobre el particular, el profesor Javier Tamayo Jaramillo, explica:

“SI EL DAÑO EXTRA CONTRACTUAL SE PRODUCE DURANTE LA CONSTRUCCIÓN NO SE APLICA EL ARTÍCULO 2351 DEL CÓDIGO CIVIL SINO LA RESPONSABILIDAD DEL ARTÍCULO 2356 DEL CÓDIGO CIVIL. (...)

Acá es necesario aclarar que la responsabilidad por actividades peligrosas corresponde a quien tenga el poder de dirección y control de la edificación. Y normalmente, es el constructor quien tiene dicho control, quedando por decir si también el dueño responde por actividades peligrosas. En las ediciones anteriores

de este libro, sosteníamos que el dueño sólo respondía por actividades peligrosas, si él vigilaba y de alguna manera dirigía la obra. Sin embargo, ahora consideramos que en la medida que el dueño creó toda la empresa de la construcción, es lógico que él responda por actividades peligrosas, así contrate con terceros la ejecución de la obra. (...)

El artículo 2060 del Código Civil establece las condiciones de la responsabilidad contractual de los constructores, a partir de la entrega de la obra; a su vez, el artículo 2351 del Código Civil consagra la responsabilidad aquiliana de esos mismos constructores, por daños causados a terceros, después de la recepción de los trabajos...”³

Entonces, lo dicho por la doctrina traduce, sin más, que en medio del ejercicio riesgoso hay responsabilidad solidaria, en virtud de lo que establece el artículo 2344 del C. Civil, entre el constructor y el dueño de la obra, pero una vez la construcción finalice por su entrega o, legalmente, por la expedición del certificado de permiso de ocupación contemplado en el artículo 45 del decreto 1600 de 2005, hoy artículo 53 del decreto 1469 de 2010, de manera que, en este supuesto específico, si aplica en el caso concreto, únicamente es responsable el constructor, si difiere del dueño de la obra, y lo será en aplicación de las normas citadas.

4.- CASO CONCRETO.

4.1.- Preliminarmente, observa la Sala que el censor basa parcialmente su impugnación en que, para su sentencia, el a quo únicamente tuvo en cuenta la pericia practicada, desconociendo las demás evidencias arrimadas. Sin embargo, al revisar el fallo, se observa que el Juzgado analizó todas las pruebas obrantes en el infolio; en este orden, es de ver que aludió al sentido, contenido y alcance de todos los documentos anexos por las partes, al tiempo que se pronunció respecto de los testimonios, la inspección judicial y, solo al final, se refirió a la prueba pericial (min. 1:31:58 a 1:50:17 y, de ahí, al min. 1:54:33).

De manera que no es cierto que la única prueba valorada fuera la experticia y aunque se descartaron algunas de las evidencias arrimadas por el actor, ello obedeció a valor dado por el Juzgado. Por consiguiente, el a quo tuvo en cuenta todo el material demostrativo, razón por la cual este embate resulta superfluo.

Igualmente, si lo que quiere resaltar el recurrente es que sus pruebas no se examinaron en el sentido pretendido por él, mientras que al dictamen se le dio un

³ TAMAYO JARAMILLO, Javier. De la Responsabilidad Civil, t. III. Editorial Temis. 1999. Págs. 37 y 38.

valor superior al esperado, es preciso indicar que en eso consiste la labor del Juez, en señalar cuales de las evidencias tienen mayor fundamento. Por esta razón, pasará la Sala a analizar si la valoración probatoria es pertinente o sí, como la expresa la alzada, está fue indebidamente apreciada, de cara, principalmente, a la demostración del nexo causal.

4.2.- Seguidamente, señala la censura que la prueba pericial estaba incompleta, dado que el experto no se trasladó a las instalaciones de la Curaduría Urbana Primera de Bello, en orden a consultar los planos arquitectónicos; los estructurales y las memorias de cálculo y, de ese modo, definir si la construcción se había desarrollado con cimiento en esos documentos y, por supuesto, si la nueva edificación había afectado la estabilidad de toda la residencia.

Con relación a este reparo, es pertinente señalar que la prueba pericial fue pedida por ambas partes. El actor, solicitó que se nombrara un perito de la lista de auxiliares de la justicia para que *“tase, avale o reconfirme los perjuicios patrimoniales requeridos a través de esta acción judicial”* (fl. 135, cuaderno principal, expediente físico), mientras que la accionada, en su contestación, solicitó que el experto designado, procediera a determinar (i) *“la estabilidad y solidez de la construcción realizada por mi mandante”*; (ii) *“estudie si la obra se realizó conforme con la licencia expedida por la Curaduría Urbana Primera de Bello, teniendo en cuenta las modificaciones y aclaraciones a la misma”*; (iii) *“Para que tase los posibles daños y perjuicios patrimoniales ocasionados con la construcción de las obras autorizadas por la Curaduría Urbana Primera de Bello”* (fls. 159 y 160, cuaderno principal, expediente físico).

El Juzgado decretó la prueba conjunta para ser practicada en medio de la inspección judicial que dispuso, pero no especificó el objeto de la pericia, de suerte que, debe entenderse, era el mismo pedido por las partes.

Efectivamente, el dictamen fue rendido por el arquitecto Oscar Hernández Paucar, quien estuvo en la inspección judicial y dijo haber efectuado otra visita. En su informe, describió el inmueble, el sector de ubicación, el sistema de construcción, el estado de conservación y lo atinente a servicios públicos. Posteriormente, se ocupó de dar respuesta a los interrogantes de las partes y con relación a la información extrañada por el apelante adujo:

“Para la aprobación de una licencia, las curadurías deben llenar unas normas exigidas para ellas; en este caso se encontró que existe una licencia y un plano

aprobado por la curaduría; no conozco si esta Curaduría tuvo o no en cuenta la patología aportada, la aprobación de una licencia es de incumbencia de la Curaduría.

No existe en la licencia alguna nota especial donde se obligue a cumplir algunas recomendaciones o normas adicionales, o alguna patología”.

A continuación, el perito trasuntó el documento visible a folio 21, luego de lo cual concluyó: *“En este informe no especifica los puntos donde se deben colocar las dovelas en la construcción. --- En esta construcción no se hicieron dovelas”* (ver folio 10, cuaderno 3, expediente físico).

En esta medida, parece que el perito no hubiera consultado los planos y memorias de cálculo, pero, en puridad, esa no fue petición del actor, hoy recurrente, sino de la accionada, pero, en otros términos; pues, ésta buscó establecer si la construcción realizada era compatible con la licencia otorgada. Por lo tanto, como ninguna de las partes, ni el Juez pidieron que el experto hiciera esa consulta, no era imperioso que el perito la hiciera, ni ese hecho resta valor probatorio al dictamen, entre otras cosas porque la demanda no se fundamentó en el cumplimiento de la licencia, frente a la cual siempre hubo oposición del actor, sino que se fincó en los daños supuestamente causados con la nueva edificación.

Así las cosas, el hecho que el perito no hubiera verificado los planos y memorias de cálculo, no es motivo suficiente para descartarlo como prueba, razón por la cual su observancia por el Despacho de primer grado es válida, tanto más sí, como ocurre en este caso, ninguna de las partes cuestionó este hecho, más allá de las preguntas relacionadas y efectuadas en esa instancia.

4.3.- También argumentó el recurrente que el perito debía establecer si la nueva construcción había afectado la solidez de la edificación, labor incumplida por el perito, lo cual significa que el dictamen presenta un vacío serio y grave.

No obstante, lo anterior, es claro que el informe, desde su presentación escrita, fue claro al responder que *“[e]n la visita que se hizo en la revisión detallada no se encontraron fallas estructurales en la construcción de la señora Maribel Tabares, no se encontró fallas estáticas en la construcción”,* y agregó: *“en el recorrido se encuentra que hasta el momento de las visitas tiene una buena estabilidad y buena solidez”* (fl. 11, cuaderno 3). De manera que no es cierto el vacío serio y grave que presenta la experticia y, en esa medida, imposible resulta revocar la sentencia apelada, bajo ese argumento.

4.4.- Del mismo modo, alegó el impugnante que la Oficina de Gestión del Riesgo de Bello había encontrado falencias en la construcción, alusivos a la ausencia de elementos estructurales para la estabilidad de todo el edificio.

Con relación a ese aspecto es notorio que en el infolio hay un informe del municipio de Bello, Secretaría de Planeación, según el cual *“referente a las fisuras vistas en el inmueble del señor Tamayo, se debe realizar un peritaje estructural por un profesional idóneo”*, o sea, este informe no es concluyente respecto de los daños cuya reparación se pretende ni en torno de que estos sean consecuencia de la obra llevada a cabo por la señora Maribel Tabares.

Igualmente, se observa un informe técnico de visita, desarrollado por el Ingeniero Jorge Mario Delgado Tovar (fls. 97 a 107, cuaderno principal), de cuya lectura se extrae:

“Dentro de la inspección visita realizada al predio o vivienda apartamento 102, se observó la construcción del tercer piso y la adecuación del segundo piso, pero no se observó la adecuación estructural de acuerdo a los planos autorizados por Curaduría y firmados por el diseñador estructural, no se observa construcción de zapatas, vigas o columnas de ningún tipo. (...)

Dentro del recorrido por el área del predio 102, se observan fisuras, grietas, asentamientos, humedades, desprendimiento de enchapes, además de observarse que la losa del tercer piso sobre pasa el límite de la adecuación aprobada. Presentando una losa de concreto de mayor área que la autorizada. De igual forma, de acuerdo a recorridos periódicos realizados a la vivienda o predio 102, se continúan presentando nuevas fisuras, grietas y asentamientos, además algunas fisuras de éstas han incrementado su espesor y profundidad.” (fl. 98, cuaderno principal).

Y no es posible olvidar que en visita de la Oficina de Control Urbanístico del municipio de Bello se dejó consignado que *“los daños y perjuicios que hay en el primer piso no son ocasionados por las obras realizadas en el segundo piso”* (fl. 38, cuaderno principal).

Es evidente que en este proceso se presentaron estudios de ingenieros que llegaron a conclusiones antagónicas, dado que, en uno se habla de grietas y fisuras, causadas como consecuencia de ampliación ejecutada por la accionada, pero en otro se niega ese hecho, en tanto excluye esa relación. Por tal motivo, para poder arribar a una verdad semejante a la realidad, el Juzgado accedió al decreto de la prueba pericial, pero ésta apoyó la versión de la Oficina de Control Urbanístico de Bello, cuando aseguró que *“las fisuras observadas en el recorrido que se hicieron,*

en mi concepto, no son consecuencia de una sobre carga, son fisuras normales, por algún asentamiento o por algún desajuste de carga natural, o por el tiempo de construcción, pero no son fallas estructurales que afecten la estática de la obra” (fl. 12, cuaderno 3).

En este orden, dentro de los estándares de prueba, es claro que la hipótesis mejor apoyada desde el punto de vista probatorio es la que alude a la no conexión de las fisuras y grietas que presenta la casa del señor Tamayo Agudelo con la obra realizada por la señora Tabares Sepúlveda.

Es decir, la Sala concluye, en idéntica forma a la expuesta por el Juez, esto es, que no hay prueba del nexo causal entre el hecho –la construcción nueva- y el daño –objeto de indemnización-. Por ello, la responsabilidad no se podía abrir camino, así se pueda pregonar una presunción de culpa, en cabeza de la propietaria de la obra.

4.5.- Finalmente, sostiene la censura que la demandada no sometió el edificio a reforzamiento estructural. Sin embargo, el propuesto en el informe que aportó el activo consiste en la implementación de zapatas, vigas y columnas, la que precisamente desconocería el acuerdo al que llegaron las partes en reunión de copropietarios; ergo, no haber hecho columnas o zapatas, no puede traducir responsabilidad de la señora Maribel, pues a ellas constantemente se opuso el pretensor.

IV. CONCLUSIÓN GENERAL.

En consecuencia, la sentencia apelada debe ser confirmada en su integridad.

Por último, dado el resultado adverso del recurso, se condenará en costas al recurrente y, como agencias en derecho en esta instancia, se fijará un salario mínimo legal mensual vigente, acatando lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura, en el Acuerdo PSAA16-10554.

V. DECISIÓN.

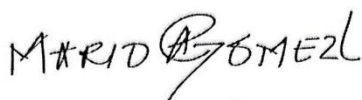
En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO. SE CONFIRMA la sentencia apelada, de fecha, procedencia y contenido ya indicados.

SEGUNDO. COSTAS en esta instancia a cargo de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, a favor de la encausada.

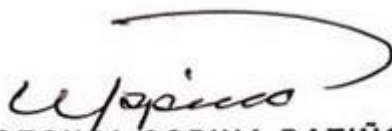
NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Magistrado

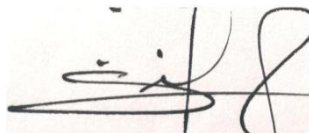
Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado