



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL FAMILIA

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., ocho de mayo de dos mil veinticuatro
Referencia. 25899-31-03-001-2021-00101-01
(Discutido y aprobado en sesión de 18 de abril de 2024)

Se decide la apelación interpuesta en contra de la sentencia que el 17 de mayo de 2023 dictó el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá en el proceso declarativo que Pedro Jesús Puentes Antolinez y la Compañía de Vías y Transportes S.A.S siguió en contra de Héctor Julio Quintero Lamprea, Carmen Elisa Lamprea de Quintero y John Carlos Quintero Lamprea.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar la responsabilidad civil extracontractual sobre los demandados por haber sido responsables *"indirectos"* del incendio ocurrido el 14 de abril de 2019 en el predio ubicado en la calle 2 No 3 – 79 del municipio de Cajicá y, en consecuencia, paguen a título de daño emergente \$688.107.396 representados en los detrimentos causados a ese inmueble *"que hace parte del patrimonio histórico de Cajicá"* y \$41.488.780 equivalentes a los alquileres dejados de percibir.

Se indicó que la sociedad demandante mediante el contrato escrito de 1° de febrero de 2019 entregó a los demandados el alquiler del local 101 (de aproximadamente 230 mts²) de la heredad descrita para que fuese utilizado para oficinas, convenio que aquéllos incumplieron porque emplearon el activo para vender licuados de Herbalife, labor que al parecer provocó que el bien se

incendiara, pues *"existió negligencia e imprudencia... de los demandados al destinar el... inmueble para lo que no se había acordado, e igualmente (porque no tomaron) precauciones de la actividad que estaban desarrollando... pues fue dentro de este local donde se originó el incendio, el cual no era apto para desarrollar esta actividad, además de que los demandados adaptaron este local con una cocina y mesón para... venta de productos de Herbalife"*.

Como soporte de los pedimentos se proporcionó el informe del Cuerpo de Bomberos de Cajicá, entidad que atendió la emergencia y conceptuó que el fuego inició en el local 101 y que se extendió *"de adentro hacia afuera"*, suceso que atendió con más de 2 vehículos de emergencia que utilizaron 3.000 litros de agua, dependencia que no informó la hora en la que inició el suceso, tampoco detalló su duración ni que lo ocasionó.

También se aportó el informe de patología del ingeniero civil Jimmy Javier Melo Moreno, que describe que: *"tomando las propiedades de los materiales predominantes, madera, mampostería de arcilla y adobe, se tiene que la madera necesita cerca de 270 °C para empezar a presentar llama, y para llegar a esta temperatura no se necesita mucho tiempo... la temperatura llegó a más de 400 °C, ya que se evidenció la madera de las columnas con la parte exterior carbonizada y su interior protegido, y este fenómeno se presenta sobre los 400 °C"*, experticia que concluyó que se presentó *"...colapso parcial de la estructura de la edificación producto del incendio... las condiciones de temperatura que pasó de los 400 °C, por la evidencia de la capa protectora de carbón en las columnas de madera, ocasionó que la cubierta que estaba apoyada sobre muros de mampostería de arcilla y muros en abobe perdiera estabilidad al perder los elementos de esterilla y por su peso propio, que es del orden de 80 kg/m², desplomándose y colapsando"*.

2. El 29 de abril de 2021 se admitió la demanda y los demandados formularon las excepciones de *"no se configuran los elementos de la responsabilidad en contra de los demandados, imposibilidad*

de beneficiarse del propio convencimiento, consentimiento dolo o culpa, responsabilidad jurídica del propietario como guardián jurídico de las cosas por cuya causa o razón se ha producido el daño”, defensa que sustentaron en que, aunque no se destinó el activo para oficina, lo cierto es que no se enseñó que hubiese existido una falla eléctrica o escape de gas que originara el evento, omisión que impide tenerlos como responsables, máxime porque el reporte de los bomberos exteriorizó que “se analizaron razonablemente las potenciales fuentes de ignición que pudieron haber dado origen al incendio, como fallas eléctricas, gas elementos incendiarios o acelerante dentro del local, siendo descartadas por el investigador, ya que no se encontraron marcas y/o elementos probatorios para soportar esas hipótesis”; aludieron que en el predio no ejercieron una actividad peligrosa y enfatizaron que “...la referencia del contrato de arrendamiento... que no se podía arrendar para una actividad diferente a oficinas no genera, per se, una responsabilidad en el incendio”.

3. El juzgador, de oficio declaró la falta de legitimación por activa sobre el enjuiciado Pedro Jesús Puentes Antolinez, ya que el fundo implicado es de propiedad del ente promotor, decretó infundados los medios exceptivos y, por consiguiente, consideró a los convocados *“civil, contractual y solidariamente”* con ocasión de los hechos investigados, razón por la cual los condenó a pagar 323,4 smlmv a título de perjuicios, monto que cuantificó partir del *“valor comercial del inmueble y restando el 10% de que trata el art. 206 del Código General del Proceso ”*.

Consideró que, aunque en el escrito inicial se invocó la responsabilidad civil extracontractual, la pendencia debe gestionarse bajo la contractual porque el activo incendiado lo tenían los encausados con ocasión de un alquiler suscrito con la entidad societaria y, además, presumió la culpa contractual o incumplimiento porque los enjuiciados no certificaron que el incidente fue producto de una causa extraña, fuerza mayor o caso

fortuito, situaciones que aquéllos -dijo- debieron refrendar porque su condición de arrendatarios los convirtió como guardianes del bien, *"...máxime cuando su calidad la ostentaban a título oneroso, según el principio ubi emolumentum ibi onus, por lo que los condenó a pagar los perjuicios que cuantificó a partir del valor comercial del inmueble declarado en instrumento público por el demandante al momento de su adquisición y restando el 10% del... art. 206 del Código General del Proceso"*

4. *Apelación.* Los vencidos en sus reparos concretos y sustentación dijeron que en la demanda se propuso la responsabilidad civil extracontractual, pero el juzgador la modificó a la contractual, variación inadecuada porque las averías que generó el incendio no guardan relación con las obligaciones del arrendamiento, tanto más cuando el libelo no pidió decretar la inobservancia del convenio; precisaron que comparten la existencia del incidente, pero se apartan de aceptar que fueron imprudentes o negligentes; dijeron que no se conoce cuál fue la razón que produjo el incendio y de contera no converge el elemento de culpa; anotaron que la accionada *"...Carmen Elisa Lamprea de Quintero desvirtuó la supuesta oposición o negativa de permitir por parte del arrendador el funcionamiento de Herbalife y de un restaurante cuya acometida de gas fue tramitada ante la entidad competente para ello, por la misma parte demandante"*; expresaron que se obvió que el cuerpo de bomberos conceptuó que *"...no se observaron ni se encuentran fuentes de calor que den inicio al fuego, elementos que generan radicación, fogatas o chimeneas"*, razón por la cual no puede sentenciarse que *"...el incendio fue provocado por negligencia e imprudencia de los... arrendatarios en el hecho de subarrendar con fines diferentes a los de oficinas el bien inmueble en mención, y que por ello, por haber subarrendado sin autorización para otra destinación del bien inmueble y por haber permitido instalaciones de mesones y cocinas"*.

Precisaron que, aunque aquella dependencia refirió que la zona de origen del fuego fue el local alquilado, lo cierto es que

“...los incendios pueden comenzar en un lugar diferente a la “zona de origen” debido a una variedad de razones, como un cortocircuito eléctrico, una chispa de una herramienta o equipo, una vela encendida, un cigarrillo mal apagado, un rayo, actividades humanas imprudentes, condiciones climáticas extremas (como sequías y vientos fuertes), entre otros. En algunos casos, la “zona de origen” puede ser simplemente el punto donde las llamas se hacen visibles por primera vez, pero la causa real puede encontrarse en otro lugar”; reseñaron que los detrimentos no fueron fruto de haber subarrendado el bien y de haber instalado mesones y cocinas, ya que en la noche en la que ocurrió el suceso no había persona laborando; dijeron que en la responsabilidad extracontractual no se presume el nexo causal y refirieron que la autoridad no recaudó algunas de sus pruebas, pues se apartó de escuchar a la testigo Diana Carolina del Rosario, así como algunas de sus declaraciones.

CONSIDERACIONES

El juzgador debe verificar el régimen que gobernará el caso, bien sea contractual o extracontractual, elección que no depende de su autonomía, sino de las intervenciones y los pormenores de la controversia, directrices que deben prevalecer porque *“...una errónea calificación de la acción comporta la violación del derecho sustancial a la prueba y de contradicción de las partes cuando en virtud de la sustitución del régimen aplicable al caso se les cercena la oportunidad de demostrar los supuestos de hecho que se requerían para la prosperidad de su pretensión o excepción”*, -CSJ SC780-2020-

Con amparo en lo dicho, el sentenciador incurrió en dístale porque desató el juicio con estribo en el régimen contractual cuando se imponía el extracontractual, en consideración a que la sociedad promotora desde los albores del litigio, así como en sus escritos posteriores, acudió a ese régimen, no por nada rotuló su

poder especial, demanda y contestación de excepciones con el título de responsabilidad civil extracontractual.

A lo expuesto se suma que las pretensiones prohíjan lo dicho, justamente porque la entidad convocante exigió que los enjuiciados fuesen estimados *“civil y solidariamente responsables extracontractualmente por la ocurrencia del incendio y obligados a la indemnización por daños y perjuicios, tanto materiales como inmateriales de toda índole”*, afirmación que campea porque no se ambicionó la inobservancia del contrato de alquiler que une a las partes y que circunda sobre el feudo incendiado y, aunque ese ajuste se mencionó, no debe acudir a la responsabilidad contractual porque el convenio se citó con el exclusivo fin de contextualizar el caso y de justificar, tanto la ocupación de los demandados en el activo, como la de indicar que usaron el bien para un fin no contemplado, empero, de modo alguno ese contrato se izó con el ánimo de imponer una desatención negocial y a la postre exigir los detrimentos de esa inobservancia.

De donde viene que el fallador no acertó porque se inclinó por una responsabilidad que no se ciñe, tanto en la elección de la sede gestora como a la que se impone de cara a las pretensiones y a los sucesos relatados, respecto de lo cual es útil memorar que *“el fallador está obligado a desentrañar el auténtico y adecuado sentido de la demanda, especialmente en aquellos eventos en los que la descripción fáctica incluida en esa pieza procesal sea ininteligible, o refleje una contradicción insalvable entre los hechos relatados y las pretensiones; pero si lo que ocurre es que el convocante eligió de manera diáfana una acción equivocada, esa mediación excepcional del funcionario se tornaría injustificada, pues el deber de interpretación no puede conducir a que la jurisdicción recomponga la estrategia procesal de los litigantes, o la sustituya por otra más adecuada para la gestión de sus intereses”*, (énfasis fuera del texto, CSJ SC3724-2021).

En adición, el enjuiciador olvidó que en la fijación del litigio concretó que la responsabilidad fue la extracontractual y que los intervinientes anduvieron conformes con ese planteamiento jurídico, de donde viene que no contaba con autorización para enjuiciar la contractual, justamente porque la solución del caso debe seguirse con observancia de la fijación del litigio comoquiera que el legislador erigió esa etapa para -entre otras cuestiones- establecer los hechos importantes sobre los cuales no hay discrepancia; de allí que sí las partes admitieron la extracontractual, mal hizo el *a-quo* en variar lo prohiado en la medida en que dicha fase se delinearon los contornos de la controversia y proceder en sentido contrario, como se hizo, implica la vulneración del debido proceso y defensa.

Es importante destacar que no es lo mismo evaluar el caso con abrigo en la responsabilidad contractual y no en la extracontractual, en consideración a que las diferencias fundamentales que perviven entre una y otra de esas responsabilidades, *"(...) principalmente en lo que tiene que ver con su trato jurídico, el sistema probatorio aplicable y la titularidad de la acción que una y otra genera, fuera de que, como ya se dijo, tienen distinto origen"*. Y se ha dicho entonces que *"[e]n lo tocante a la consagración legal, la culpa contractual está reglamentada en el Código Civil en el título XII, libro IV, previéndose allí tres distintas categorías de la misma, al paso que de la aquiliana se ocupa el título 34 que no prevé para ésta sino una sola modalidad; de tal manera que los principios legales o las reglas atinentes a cada una de ellas no pueden aplicarse indistintamente para la una o para la otra. Esa la razón por la cual la Corte sostuvo en sentencia de 17 de junio de 1964 que 'dado el distinto tratamiento que el estatuto civil da a una y a otra en títulos diversos del mismo y la manifiesta diferencia que hay entre ellas, no ha aceptado que se puedan aplicar a la culpa contractual los preceptos que rigen la extracontractual, ni al contrario, sino que cada una se regula por las disposiciones propias'"*, (G.J. CVII, 333; mayo 2/70, CXXXIV, 124)",

Por manera que la disputa se sentenciará con miramiento en el régimen de responsabilidad extracontractual, cuestión que exige recordar el postulado sustancial determinante en esta clase de asuntos, ese que enseña que quien *"...ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido"*, premisa que consagra el artículo 2341 del Código Civil y de la cual se derivan los elementos que en línea de principio deben concurrir para que el afectado, mediante el ejercicio de aquélla acción obtenga la reparación pecuniaria, a saber, el daño, el comportamiento intencional o culposo del demandado, y el nexo causal.

Dentro del asunto al que le resulta aplicable dicho régimen general no remite a dudas la presencia del daño, pues las partes admitieron la ocurrencia de la conflagración ocurrida el 14 de abril de 2019, así como la del deterioro del bien de la calle 2 No 3-79 del municipio de Cajicá, asunto también evidenciado en las fotografías del informe de patología del ingeniero civil Jimmy Javier Melo Moreno:



En lo que atañe a la conducta culposa, la sociedad precisó que entregó a los convocados el alquiler del local 101 del

bien reseñado y que aquel elemento converge porque éstos no destinaron el bien para oficinas, sino para vender licuados de Herbalife, acusación que ampliaron detallando que *“...existió negligencia e imprudencia... de los demandados al destinar el... inmueble para lo que no se había acordado, e igualmente (porque no tomaron) precauciones de la actividad que estaban desarrollando... pues fue dentro de este local donde se originó el incendio, el cual no era apto para desarrollar esta actividad, además de que los demandados adaptaron este local con una cocina y mesón para... venta de productos de Herbalife”*.

Lo expuesto enseña que en el libelo no se expuso el hecho específico que originó la conflagración, en consideración a que no se determinó que situación, hecho puntual de riesgo o de descuido cumplieron los encausados para la producción del daño, laborío incumplido porque solo se expresaron conclusiones genéricas basadas en la venta y elaboración de productos de Herbalife, actividad que *per-se* no puede establecerse como peligrosa o productora del incidente, menos cuando el informe del cuerpo de Bomberos que atendió la emergencia desvirtuó la existencia de factores atribuibles a la labor de los accionados, justamente porque conceptuó que *“...se analizaron razonablemente las potenciales fuentes de ignición que pudieron haber dado origen al incendio, como fallas eléctricas, gas elementos incendiarios o acelerante dentro del local, siendo descartadas por el investigador, ya que no se encontraron marcas y/o elementos probatorios para soportar esas hipótesis”*, (énfasis fuera del texto).

En suma, la culpa y nexo causal no puede asumirse convergentes porque los accionados incumplieran la destinación del bien alquilado -al no usarlo para oficinas-, en consideración a que esa inobservancia no conduce a la imposición automática de una condena, precisamente porque los factores de responsabilidad de culpa e intencionalidad deben certificarse mediante evidencias

suficientes, lo que aquí no aconteció porque no se arribaron insumos técnicos que enseñaran que los convocados, sus subarrendatarios o sus encargados estuviesen laborando con maquinaria eléctrica o que por combustión de material inflamable hubiesen provocado la deflagración.

Son así las cosas porque los bomberos, a más de que descartaron *"fallas eléctricas, gas elementos incendiarios o acelerantes"*, no precisaron que produjo la emergencia en la medida en la que solo detallaron que: *"el local... 101... es determinado como la zona de origen, las marcas de fuego en las columnas de madera y en la puerta de ingreso... así lo indican, la exfoliación de la pared indica alta temperatura"*, y concluyó que *"no se encuentran ni observan fuentes de calor que den inicio al fuego, elementos que generen radiación, fogatas, chimeneas... no se logró establecer de manera fehaciente la causa del incendio, sin embargo, se determinó la zona de origen, local identificado con el número 101"*, debiéndose advertir que el reporte del ingeniero civil Jimmy Javier Melo Moreno tampoco ofrece datos que impongan condenar, pues se enfiló a verificar los daños estructurales del activo, entre otras cuestiones, mas no se orientó a establecer las causas del suceso, ya que esa experticia se guarneció así: *"...tomando las propiedades de los materiales predominantes, madera, mampostería de arcilla y adobe, se tiene que la madera necesita cerca de 270 °C para empezar a presentar llama, y para llegar a esta temperatura no se necesita mucho tiempo... la temperatura llegó a más de 400 °C, ya que se evidenció la madera de las columnas con la parte exterior carbonizada y su interior protegido, y este este fenómeno se presenta sobre los 400 °C", experticia que concluyó que se presentó "colapso parcial de la estructura de la edificación producto del incendio... las condiciones de temperatura que pasó de los 400 °C, por la evidencia de la capa protectora de carbón en las columnas de madera, ocasionó que la cubierta que estaba apoyada sobre muros de mampostería de arcilla y muros en abobe perdiera estabilidad al perder los elementos de esterilla y por su peso propio, que es del orden de 80 kg/m2, desplomándose y colapsando"*.

No es desconocido que los Bomberos comentaron que la zona de origen del incendio fue el local 101 -arrendado a los accionados- pero tampoco lo es que ese dato tampoco autoriza los perjuicios, justamente porque la no comprobación técnica de las situaciones que originaron el fuego impide calificar a los convocados como negligentes, imprudentes y que tuvieron culpa o incidencia en el evento, máxime cuando tampoco se demostró que los equipos utilizados para la venta de productos de Herbalife estuviesen implicados en la ignición, escenario que a propósito no puede obtenerse de los relatos de la parte pasiva porque no se atribuyó un hecho dañoso, pues sus declaraciones se orientaron a relatar los pormenores del alquiler y en referir que las causas del incendio no le son atribuibles, entre otras cosas.

Comoquiera que el numeral 1º del veredicto impugnado excluyó al demandante Pedro Jesús Puentes Antolinez, cuestión no apelada, se modificarán los numerales 2º, 3º, 4º y 5 para declarar fundadas las excepciones, denegar las pretensiones, no conceder los perjuicios y condenar en costas en ambas instancias a la sociedad gestora; por manera que ese desenlace por sustracción de materia torna inane examinar las otras inconformidades.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, resuelve **modificar** los numerales 2º, 3º, 4º y 5 de la sentencia de fecha y procedencia anotadas, los cuales quedarán así:

Segundo. *"Declarar fundadas las excepciones".*

Tercero. *"Denegar las pretensiones"*.

Cuarto. *"No decretar los perjuicios solicitados"*.

Quinto. Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandante, Al momento de liquidarse las agencias en derecho causadas en esta sede fíjese por ese concepto la suma de \$1.000.000.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ