



JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., veinte (20) de Octubre de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	11001400305820180041500
Asunto:	VERBAL- RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Demandante:	JOSÉ WENCESLAO CARRANZA BOHÓRQUEZ
Demandados:	JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL, CAPITALAIRES SAS Y BANCOLOMBIA SA
Objeto de Decisión:	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes

ANTECEDENTES

JOSÉ WENCESLAO CARRANZA BOHÓRQUEZ, actuando mediante apoderada judicial promovió demanda de responsabilidad civil extracontractual, en contra de **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL, EMPRESA CAPITALAIRES SAS Y BANCOLOMBIA SA** para que previos los trámites legales del proceso verbal se declare que los demandados son civil, solidaria y extracontractualmente responsables por los daños ocasionados a la vivienda ubicada en la carrera 46 No. 167-09/13 de Bogotá, los cuales ascienden a la suma de \$64.889.662 por concepto de daño emergente y la suma de \$16.800.000 por concepto de lucro cesante.

Como sustento de sus pretensiones la parte demandante relató que: "1. El 18 de febrero de 2016, el señor **JOSÉ WENCESLAO CARRANZA BOHÓRQUEZ**, recibe la tenencia del inmueble distinguido con folio de matrícula No. 50N-677760, de manos de RUBÉN ANTONIO BELTRÁN PENAGOS, por lo que posteriormente, en poder del inmueble, y actuando como señor y dueño, observa el demandante que la vivienda presenta fisuras en su estructura, y las mismas se originan de manera cercana a la construcción contigua, la cual es de propiedad de **CAPITALAIRES SAS** que es representada por **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL**.

Que ante la creciente desmejora del inmueble de propiedad del señor Carranza, este interpone querrela policiva por perturbación a la posesión, la cual correspondió bajo el radicado 16447-2016 a la Inspección Once A Distrital De Policía. Asegura que una vez surtido el procedimiento policivo se determinó por la sede de conocimiento, que el señor **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL** era perturbador de la posesión del inmueble distinguido con folio No 50N-677760 y consecuencia de ello se ordenó realizar trabajos de reparación al inmueble, para lo que se otorgó un término de 90 días, siendo entregado así el inmueble al perturbador, para que realizara las tareas de reconstrucción. Todo ello apoyado, en la inspección ocular que

se realizara al inmueble, y el dictamen pericial que se le realizó en el que se concluyó que el inmueble no es habitable por su estado de deterioro.

Relata el demandante que antes de vencer el termino de 90 días otorgado para la reparación, el señor **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL** vende a **BANCOLOMBIA SA**, el inmueble contiguo al bien distinguido con folio 50N-677760, y que es el determinado como causante de los daños al inmueble de propiedad del señor JOSE CARRANZA.

Agrega que con posterioridad, se realiza un nuevo dictamen para verificar el estado en que se recibe el inmueble por parte del señor **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL**, donde se indica que el inmueble de propiedad del demandante debe ser demolido, como quiera que no existe modo de repararlo mas que con la reconstrucción.

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 8 de mayo de 2018; y se ordenó imprimirle el trámite de los procesos verbales, por lo que se dispuso correr traslado por el término de 20 días a la parte demandada, y se ordenó prestar caución con la finalidad de decretar la medida solicitada.

La demandada **BANCOLOMBIA SA**. a través de su apoderado, se dio por notificada en acta de notificación personal el pasado 9 de abril de 2019, contestando la demanda oportunamente, oponiéndose a las pretensiones bajo los argumentos que, no le asiste legitimación por pasiva para comparecer a las actuaciones, bajo el entendido, que el demandado no tiene la posesión del inmueble contiguo al identificado con folio de matrícula No. 50N-677760, como quiera que respecto del inmueble media contrato de leasing y la guarda del inmueble está en cabeza de **CAPITALAIRES SAS**, por tal sentido es el último, el responsable del inmueble.

Los demandados **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL y CAPITALAIRES SAS**, a través de su apoderado, se notificaron en acta de notificación personal el pasado 12 de abril de 2019, contestando la demanda oportunamente, oponiéndose tras proponer las siguientes excepciones: **Falta de legitimación en la causa por activa**, indicando que de las ventas realizadas con relación al inmueble objeto del siniestro, no asiste veracidad, indicando que son ventas viciadas, que no pueden transferir ningún tipo de derecho indicado por la parte actora. **Temeridad o mala fe del demandante**, pretende el demandante hacer incurrir en error al despacho, como quiera que indica ser el poseedor del inmueble del siniestro, omitiendo que para la fecha en que se presenta la demanda, los actos jurídicos realizados no son propios de transferir tal derecho sobre el inmueble. **Caso Fortuito**, indica el apoderado que el demandado actuó con toda la diligencia y precaución, y el siniestro responde a hechos ajenos a su voluntad y actuar. Y **Culpa de la víctima**, el demandante actuó, alejado de las recomendaciones hechas, en aras de asegurar la seguridad de la construcción, toda vez que omitió, la estructura adecuada que sostuviera la construcción que se realizó.

PRUEBAS

En audiencia del 08 de marzo de 2022, se llevó a cabo la audiencia inicial, en donde se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas por cada una de las partes.

En audiencia de fecha 15 de junio de 2022, 29 de septiembre de 2022 y 5 de octubre de 2022, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, en donde se practicaron las pruebas decretadas y se escucharon los alegatos de conclusión de las partes en litigio.

Audiencia 8 de marzo de 2022:

Interrogatorios:

JHON JAIRO MUÑOZ: min 38:55 "(...) el demandante, no adquirido la propiedad del inmueble objeto del siniestro, él solo compró derechos herenciales que le correspondían a los hijos del señor PREDONERO, cuando inicie la obra de construcción, vivían en el inmueble del siniestro las hijas del señor PREDONERO, con quienes desde el día 1 y hasta el último día que ellos estuvieron en esta casa tuvimos una excelente relación, cuando iniciamos la construcción iniciamos con todos los permisos y licencias. Al iniciar la construcción nos dimos cuenta que las casas ubicadas en el costado norte no tenían muros, en ese momento tomé la decisión de ayudar a estas personas y suministrar techos, subiendo un muro para que pudieran vivir los señores PREDONERO.

(...) al llegar a la conciliación de la querrela nos encontramos que el demandante no era el dueño de los derechos herenciales respecto del inmueble. Llegando con posterioridad a la construcción, cuando ya se encontraba avanzada, sin tener en cuenta que la misma no contaba con muros.

(...) el demandante aparece 3 años después de iniciada la construcción, y me parece injusto que reclame derechos, que no le corresponden, como quiera que él ingreso sabiendo que el inmueble no tenía muros (...)"

JOSE CARRANZA BOHORQUEZ: min 22:40 (...) compré una casa y la recibí real y materialmente el 16 de febrero de 2016, y cuando me la entregaron estaba en condiciones de habitabilidad y a los 3 meses cuando empecé a realizar arreglos me di cuenta que la casa presentaba fisuras. Le solicité al señor JHON JAIRO que me arreglara las grietas y él se enojó y me dijo que eso no le correspondía, porque esa no era su casa (...) debido a que no me solucionó presenté una querrela. El inspector de policía, le ordenó que debía resarcir el daño, reparando mi casa, con buenos materiales y en un tiempo justo. Él no lo hizo, agravando el daño (...) cuando yo compré la casa, la estaban habitando, ella siempre estuvo habitada por varios años."

REPRESENTANTE LEGAL BANCOLOMBIA: min 47:53 "Bancolombia tiene una relación comercial con el locatario del inmueble, y en tal sentido entrega la guarda material. Por tal razón no tiene ninguna injerencia en la situación, por tratarse meramente de una relación comercial".

Audiencia 15 de junio de 2022

Jorge Valdez Martínez primer dictamen pericial.

Min 15:13 (...) aquí a primera vista nos dimos cuenta del hundimiento de la zona norte del predio, estoy hablando del inmueble, nos dimos cuenta del deterioro de la estructura de las bases, y llegamos a una conclusión, en relación a como se encontraron los cavados (hundimiento), las bases hidráulicas, la casa de acuerdo a la documentación, la calificamos con una vetustez de 40 años y concluimos que los daños fueron debido a las excavaciones al costado norte, por la construcción del edificio

inmediatamente enseguida.(...) se hicieron reparaciones sin ningún efecto, porque el hundimiento ya no tenía forma de reparación, los materiales de la casa no estaban en vida útil.”

Min 19:17 “para nosotros el supuesto de que el inmueble se debe demoler, es un hecho cierto, porque los materiales de la construcción han perdido su vida útil, y todo ello es porque en las excavaciones de la construcción contigua, no tuvieron la diligencia dentro de los supuestos de la construcción para bregar por proteger las construcciones aledañas, además tal como sigue en nuestro informe la normatividad en las oficinas de planeación de país, hay unos requisitos que se deben llenar por los constructores, como es hacer firmar actas de vecindad por sus vecinos cuando se va a iniciar una construcción. (...) para así tomar las medidas por daños a terceros, eso para que el constructor se cure en salud, y debe firmarla con cada vecino, debe tomar registros fotográficos para saber cómo están. Eso son medidas preventivas para evitar reclamaciones posteriores, si no se tomaron esas medidas, no es posible decir que la casa ya estaba averiada (...)”

Min 25:05 “(...) nosotros vimos que lo realizado no tiene caso, la casa no tiene como recuperarse la construcción y realizamos un avalúo catastral en caso de la construcción para la parte nueva, pero considerando el deterioro de la casa que son 40 años de vetustez llegamos a la conclusión que es un monto de \$64.889.662.”

Min 50:35. “Preguntado: ¿explíqueme al despacho con base en qué determina que el predio debe ser objeto de demolición? Respondió: Mi experiencia en avalúo, tenemos nuestras certificaciones del catastro de Bogotá, es decir todos los días hago avalúos, y eso me permite determinar cuándo un predio ya no admite reparaciones y este predio ya no admite reparaciones, es obra nueva lo que debe hacerse, demoler y realizar obra nueva.”

Min 1:22:34 “(...) esa obra quedó siendo la suma de 64.889.662, lo cual corresponde a un sistema de reposición, lo que quiere decir que, si en el momento en que ocurrieron los daños, se hubiera invertido esa suma, se habría repuesto el bien, pero como nunca se invirtió, a la fecha corresponde a una suma de dinero, este concepto es el de reposición.”

En suma, de las preguntas realizadas por el despacho, se comprobó la idoneidad del perito para rendir el informe pericial que obra dentro de las actuaciones.

INTERROGATORIOS:

JOSE CARRANZA BOHORQUEZ: MIN 2:51:20 “(...) cuando yo llegué a vivir a mi inmueble, estaba en buenas condiciones y en tres meses de estar viviendo en mi casa, se vieron las grietas, porque para ese tiempo fue que se vieron las grietas y yo llame al señor JHON JAIRO para que me reparara las grietas, no era nada más, el fue y constato y no llegamos a ningún acuerdo”

Min 2:56:21” (...) como ya he indicado, antes de realizar el negocio de la compra de mi vivienda, yo verifiqué el estado en que estaba, y no estaba dañada. Por eso realicé el negocio (...)”

Min 0:02:41 “Preguntado: ¿en definitiva señor qué compró? Respondió: yo compré una casa”

TESTIMONIOS:

VELA RODRIGUEZ BELISARIO min 01:05:36 preguntado: ¿sabe hasta qué fecha vivieron las hijas del señor BAJONERO ahí? Respondió: ellas se fueron en el mismo mes de febrero.

CARRANZA PINGO OLGA YANETH Min 00:48:47 preguntado: doña Olga, indíqueme al despacho, ¿cuándo adquirieron el inmueble? Respondió: el inmueble se compró en febrero de 2016". Preguntado: ¿en qué condiciones se encontraba el inmueble cuando fue adquirido? Respondió: cuando lo adquirió mi esposo no pude ingresar porque en ese momento la vivienda la habitaban las hijas del señor BAJOTERO, por esa razón no pude ingresar, pero la casa estaba habitable, ahí vivían las hijas". Preguntado: ¿en qué momento ingresa a la casa o nunca ingresó? Respondió: yo creo que a los 8 días de haberla comprado, en mi opinión, estaba un poco deteriorada de pintura" preguntado: ¿usted vio algún tipo de grietas o hundimiento? Respondió: ¡para nada!" preguntado: hasta qué fecha habitaron la vivienda las hijas del antiguo propietario? Respondió: hasta antes del 2016, sé que nos entregaron en febrero de 2016" preguntado: después de que les entregaron el inmueble, ¿cada cuánto visitaban el inmueble? Respondido: yo casi no iba, el que estaba pendiente era mi esposo, yo iba ocasionalmente, cada 15 días."

Audiencia 29 de septiembre de 2022

Dictamen pericial:

Jorge Valdez Martínez

Actualización del avalúo: la suma de los valores actualizados, se tiene del análisis realizado, en razón de la zona en la que se encuentra el inmueble, de manera promediada, dejando que el valor referido en construcción asciende a la suma de \$107.982.00, considerando el valor actual en el mercado de los materiales y mano de obra, en relación al metro cuadrado de la construcción el cual corresponde a la suma de \$2.100.000 por valor de construcción por metro cuadrado.

Indicando que el valor de la demolición, del estudio realizado corresponde al valor de \$10.000.000.

El área del inmueble se confirma en 51.42 metros cuadrados, tras implementar la medida directa, lo que corresponde a la métrica del inmueble por parte del auxiliar.

La valoración se realizó implementando el sistema FITTO-CORVINNI y por estado físico de ruina, en paralelo con sistema de reposición, que consiste en la planeación nueva de la construcción, reponiendo el valor del inmueble, con su valor comercial de construcción.

Sumado, se determinó la vetustez del inmueble, considerando la información consignada en el certificado de libertad y tradición. Evaluando cada una de las anotaciones consignadas en dicho certificado.

Audiencia 5 de octubre de 2022

JOSÉ RAMIRO CÁRDENAS perito

Mediante el método de reposición, el cual consiste en llevar el predio al valor actual, y considerar su depreciación de acuerdo a su estado y la antigüedad de la vivienda, con relación a ello se determinó en relación a la

vetustez de 60 años que presenta el predio, obtiene una calificación de 4 según la tabla de FITTI-CORVINNI, tabla de valor que va desde 1 a 5 donde el valor más cercano a 1 corresponde al mejor estado físico del inmueble y entre más se acerque a 5, muchas más mejoras necesitan.

Con un valor de 370.000 por metro cuadrado, a la fecha, que por el área total del inmueble corresponde a una suma de \$19,025,400.

La vetustez del inmueble se obtiene, de los relatos de los vecinos que llegaron al barrio antes de la construcción del inmueble, los cuales refieren que a la fecha el inmueble fue construido hace 60 años.

“el día que realicé la visita el inmueble tenía una ventana abierta, y desde allí realice el registro fotográfico, para determinar los daños del inmueble, indicando además que la valoración se realiza primariamente a partir de la fachada.”

Afirma el perito que no tuvo en cuenta para su experticia la documentación obrante en el proceso como el diagnóstico técnico presentado por la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático, de la alcaldía de Bogotá o la inspección ocular realizada por la Inspección Once A Distrital de Policía. Así mismo, aquel afirmó que su diagnóstico lo realizó revisando la fachada pues nunca pudo acceder al inmueble.

DICTAMEN PERICIAL

Es de tener en cuenta que, para el presente caso, se presentaron dos dictámenes periciales, uno por la parte demandante y otro en consideración a las objeciones planteadas, que se presenta por la parte demandada. De los mismos es de destacar:

Se precisa que si bien son dos dictámenes periciales presentados por dos profesionales diferentes de los mismos se tiene, similitudes que convencen a este despacho, los mismos convergen en indicar que el área total del inmueble es de 51.42 metros cuadrados, que el sistema realizado es el indicado en las tablas de FOTTI-CORVINNI, analizando el sistema de reposición.

Si es claro que, del análisis de los dictámenes, se tiene que los precios no se alejan, teniendo en cuenta, las consideraciones dadas por cada profesional, en primera, del trabajo realizado por el presentado por el demandante, se tiene que el estado de conservación del inmueble según las tablas de análisis es de 5, lo que corresponde a que su estado debe ser 100% repuesto, como quiera que el inmueble debe ser demolido.

Para el presentado por el demandado, el estado de conservación es de 4, como quiera que, si presenta deterioro, pero a consideración, con mejoras específicas, puede ser reconstruido, toda vez que su reparación solo corresponde a un 75.35%.

Ahora bien, a tal grado de deterioro debe contemplarse a vetustez, como quiera que tal factor es determinante al momento de determinar el porcentaje de reposición del inmueble, donde para el demandante corresponde a una antigüedad de 45 años, que no presenta injerencia como quiera que el grado de reposición por deterioro es del 100%. Pero no sucede así para el presentado por el demandado, toda vez que, para este último, la vetustez es de 60 años y como quiera que el inmueble no

debe ser repuesto en su totalidad, la suma de depreciación por año disminuye el valor de reposición del inmueble.

PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si con el material probatorio obrante en el expediente la parte demandante logró acreditar a cabalidad los requisitos exigidos para que se declare la responsabilidad civil extracontractual de la parte demandada por el siniestro ocurrido en el inmueble identificado con folio de matrícula No. 50N-677760.

CONSIDERACIONES.

Presupuestos axiológicos de la acción de responsabilidad civil extracontractual.

El artículo 2341 del Código Civil dispone: *"El que 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"*, lo que quiere decir, que quien cause daño a otro, por un hecho o culpa suya, está obligado a resarcirlo siempre y cuando se acrediten tres elementos esenciales: **(i)** el dolo o culpa del directa y personalmente llamado a responder; **(ii)** el daño o perjuicio sufrido por la víctima acreedora de la indemnización; y **(iii)** el nexo de causalidad entre la conducta y el menoscabo patrimonial o moral padecido.

Ahora, según el Código Civil la responsabilidad aquiliana puede provenir: **(i)** Del hecho propio, situaciones a la que aluden los artículos 2341 a 2345 *ibídem*, **(ii)** Del hecho de las personas que se encuentran bajo el cuidado y/o dependencia del responsable (Hecho de otro) regulados en los artículos 2346 a 2349 y 2352 *ejúsdem* y **(iii)** Del daño que causan las cosas animadas (animales fieros y domésticos) e inanimadas, normados en los cánones 2350 a 2356 *ib*. En la última hipótesis, se encuentra, la que ha sido llamada por la doctrina y la jurisprudencia, responsabilidad por actividades peligrosas, derivada de la interpretación del citado Art. 2351 y 2356 *ibídem*, como es el daño por ruina de edificación.

La Responsabilidad Civil Extracontractual Derivada de Actividades Peligrosas.

La jurisprudencia colombiana, con base en el artículo 2351 y 2356 del Código Civil, ha desarrollado la teoría de la responsabilidad civil extracontractual derivada de actividades peligrosas, entre ellas, como ya se mencionó, se encuentra el daño por ruina de edificación, en virtud de la cual existe la obligación de reparar los daños causados como consecuencia de la ejecución de determinadas actividades que implican ciertos riesgos y peligros, siempre y cuando puedan imputarse a la conducta de quien las desarrolla y exista una indisociable secuencia causal entre la actividad y el quebranto.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al resolver un caso de contornos fácticos similares al aquí estudiado, a través de la sentencia SC 2905-2021, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, consideró lo siguiente:

“2. La presente acción de responsabilidad civil extracontractual propende por el resarcimiento de los perjuicios que, al tenor de la demanda, causó la construcción del edificio Village Elite a la vivienda vecina, de propiedad del demandante, de donde encuentra su principal fundamento en el artículo 2341 del Código Civil, que impone a quien ha cometido delito o culpa infringiendo daño a otro el deber de indemnizarlo.

Además, correspondiendo el hecho generador de la lesión al levantamiento de una edificación, procede su encuadramiento bajo la teoría de las actividades peligrosas desarrollada con base en el artículo 2356 ibidem, como doctrinaria y jurisprudencialmente ha sido calificada la construcción de inmuebles (CSJ SC 153 de 27 abr. 1990).

Esto en tanto que, como en anterior oportunidad lo precisó la Corte, «[t]al responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes(1)» (CSJ SC512 de 2018, Rad. 2005-00156).

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

Es desacertado, entonces, enfocar la defensa alegando la ausencia de culpa de los enjuiciados, toda vez que estos sólo pueden exonerarse de responsabilidad rompiendo la causalidad.”

En similares términos, la Corte Constitucional, en sentencia T-655 de 2011, señaló sobre la materia que:

“La actividad de la construcción, no obstante ser lícita, ha sido señalada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como una actividad peligrosa entendida como todas aquellas que el hombre realiza mediante el empleo de cosas o energía susceptible de causar daño a terceros.

Igualmente, la doctrina, a partir del artículo 2356 del C.C., ha tratado de precisar el concepto de actividad peligrosa, así, Javier Tamayo Jaramillo, la define como aquella que una vez desplegada, su estructura o su comportamiento generan más probabilidades de daño, de las que normalmente está en capacidad de soportar, por sí solo, un hombre común y corriente. Esta peligrosidad surge porque los efectos de la actividad se vuelven incontrolables o imprevisibles debido a la incertidumbre de los efectos del fenómeno o a la capacidad de destrozo que tienen sus elementos.

Valencia Zea las define: *estímese actividades peligrosas aquellas en que se emplean máquinas, instrumentos, aparatos, energías o sustancias que ofrecen riesgos o peligros en razón de su instalación, de su propia naturaleza explosiva o inflamable o de otras causas análogas.*

La Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia ha considerado:

La jurisprudencia de la Corte, desde vieja data, ha señalado que la construcción de edificios es una actividad peligrosa, y que siendo posible que con ella se causen daños en los predios vecinos, no ha titubeado en atribuirle responsabilidad al propietario de la obra, bajo el entendimiento de que éste bien puede ser la persona que en su predio toma la iniciativa de la construcción, como que lo hace en procura de satisfacer intereses legítimos, no obstante el peligro que esa actividad entraña para otros.

Así, ha expuesto que entratándose de una obra que se construye, las posibilidades de causar daño a terceros son análogas o semejantes a las que ofrecen los casos contemplados en los ordinales 2° y 3° del artículo 2356 del C.C.; por lo cual la obligación de indemnizar que en éstos se produce, debe también proceder en el de los daños causados por concepto de la obra en construcción.^[26]

En todas estas hipótesis, es decir, presunción de responsabilidad, presunción de peligrosidad y presunción de culpa, la Corte, sin embargo, ha sido reiterada, uniforme y convergente, en cuanto a que la exoneración solo puede obtenerse con prueba del elemento extraño, esto es, la fuerza mayor, el caso fortuito, la intervención exclusiva de un tercero o de la víctima, más no con la demostración de la diligencia exigible, o sea, con la ausencia de culpa.

De lo anterior se concluye, que en los casos en donde se aplique el artículo 2351 y 2356 de la ley sustancial, en desarrollo de una actividad peligrosa, en la cual, se puso en una situación de inferioridad a la víctima, se presume la responsabilidad de la parte demandada, a menos de que aquella, demuestre la existencia de la causa extraña, a saber, fuerza mayor, caso fortuito o intervención exclusiva de un tercero o culpa de la víctima.

Análisis de la legitimación en la causa.

Por activa: Téngase en cuenta lo dispuesto en el artículo 2342, atendiendo, *"Puede pedir esta indemnización no sólo el que es dueño o poseedor de la cosa sobre la cual ha recaído el daño o su heredero, sino el usufructuario, el habitador, o el usuario, si el daño irroga perjuicio a su derecho de usufructo, habitación o uso. Puede también pedirla, en otros casos, el que tiene la cosa, con obligación de responder de ella; pero sólo en ausencia del dueño"* que no disiente del concepto emitido por el Consejo de Estado el pasado enero de 2012 *"El Consejo de Estado precisó que el tenedor solo ostenta la legitimación material para reclamar la indemnización por los daños ocasionados al bien cuando demuestra que actúa en ausencia de dueño y que el perjuicio producido tiene relación con la condición en la que actúa. El alto tribunal explicó que la legitimación de*

hecho es distinta de la material, pues mientras la primera nace con la presentación de la demanda y con la notificación del auto admisorio de la misma, la segunda supone la conexión entre las partes y los hechos o derechos constitutivos del litigio, bien porque resultaron perjudicados o porque dieron lugar a la producción del daño. Por ello, puede darse que un sujeto esté legitimado en la causa de hecho, pero carezca de la legitimación en la causa material.”

Aterrizados al particular se tiene que la parte pasiva dedicó los acervos probatorios a determinar que quien demanda no está legitimado para pedir la indemnización por el daño, aduciendo los negocios jurídicos que lo llevaron al inmueble, para el momento del siniestro, olvidando que la tenencia, faculta a la solicitud de indemnización, por cuanto es quien recibe el daño y ve perturbado su derecho.

Análisis de los Presupuestos de Responsabilidad. art 2343

A. La Culpa: Se advierte que esta acción de responsabilidad civil extracontractual se fundó en el ejercicio de actividades peligrosas, como es la construcción, dado que tanto el demandado, **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL y CAPITALAIRES SAS**, se encontraban realizando actividad peligrosa, y mediaba respecto de éste la implementación de medidas tendientes a prevenir o minimizar posibles daños que pudiera causar a terceros.

En cuanto a la responsabilidad de la parte demandada BANCOLOMBIA SA, se tiene que respecto del inmueble existe contrato de leasing No. 200595, con cláusula que exime de responsabilidad con relación a daños causados a terceros, en atención a la tenencia del inmueble ubicado en la carrea 46 No. 167-21 en cabeza de **CAPITALAIRES SAS**

En lo relacionado con el daño a la vivienda, de las pruebas arrimadas al proceso, se puede inferir lo siguiente:

El daño se encuentra ampliamente demostrado, como quiera que de las pruebas documentales arrimadas, como la copia de resolución de querrela presentada por perturbación a la posesión en la que se resolvió en primera medida que el demandado se presentaba como perturbador, además de ello de los interrogatorios realizados se evidencia que todas las partes aceptan el detrimento del inmueble objeto de la calamidad, y ninguno discrepa en indicar que el inmueble a la fecha no se encuentra disminuido.

Por otro lado, los dictámenes periciales presentados, dan cuenta y son coincidentes en el daño, mas no en la medida de reparación, no obstante, sí es preciso afirmar que el inmueble se tiene por deteriorado.

De las pruebas traídas por la parte demandada, habida cuenta de demostrar la prosperidad de sus medios exceptivos se tiene que, en su gran mayoría fueron encaminadas a la determinación de si es o no facultad del demandante la reclamación de los daños, y tal situación se encuentra ampliamente demostrada, atendiendo que no logró la parte pasiva llenar al despacho de certeza que al momento del detrimento del inmueble objeto de la calamidad, no estaba a cargo del demandante el inmueble. Caso contrario sucedió para la parte actora, toda vez que ésta sí dejó en claro

al despacho que ostenta derechos sobre el inmueble desde el pasado 16 de febrero de 2016, y quedó ampliamente demostrado con las pruebas documentales, y de los dichos narrados dentro de los interrogatorios realizados en la etapa de práctica de pruebas.

Superado el supuesto de falta de legitimación para reclamar, se encuentra el avalúo del daño, y del mismo este despacho considera que se dará validez al avalúo presentado por la parte activa, pues para el despacho tal estudio genera certeza por las razones que se expondrán a continuación.

Por un lado, pese a que los dos avalúos son coincidentes respecto del método utilizado para realizar la valuación del deterioro, presentan algunas discrepancias en torno a temas como la vetustez, que para el despacho se indica que acoge los planteamientos de perito proporcionado por la parte activa, como quiera que asiste razón en manifestar que la longevidad del inmueble se determina por las anotaciones que se registran en el folio de matrícula, entendiéndose esta judicatura que es preciso afirmar que desde el momento en que nace el inmueble, se comienzan a realizar anotaciones. Dejando una vetustez aproximada de 45 años.

Bajo el mismo punto se determina, el daño causado al inmueble por parte del perito traído por el extremo pasivo, en un grado 4 según la tabla de FIOTTI-CORVINNI, como quiera que el inmueble no se encuentra totalmente deteriorado, no obstante esta conclusión es tomada según lo visto en la fachada, anotando por esta sede si es claro que el inmueble se encuentra bien constituido en su parte frontal, no así en sus condiciones de habitabilidad, además, no es posible emitir tal concepto observando el inmueble desde las ventanas como bien indicó el perito aportado por la parte demandada.

En contraposición a tal postura y apoyado en dictamen arrojado al despacho emitido por la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático, donde se tiene que el inmueble es peligroso para la vida humana toda vez que presenta amenazas de derrumbe y en tal sentido para mitigar daños, debe ser demolido, el peritaje aportado por la parte demandante presenta un concepto de reposición total del inmueble por ruina total. Se acoge de este modo lo planteado por el perito de la parte demandante donde se indica, el deterioro del inmueble es de grado 5.

B. Daños Ocasionados: Se constata que tal suceso causó deterioro total del inmueble ubicado en la carrea 47 No. 167-09.

C. Nexo Causal: Ponderados los medios de prueba, se advierte sin dificultad que habrá de tenerse por acreditado el nexo causal entre el proceder causado por la construcción ubicada en la carrea 47 No. 167-21 de los demandados **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL y CAPITALAIRES SAS** y el daño al inmueble ubicado en la carrea 47 No. 167-09, entre otros medios de prueba que confirman el nexo causal se destacan el dictamen rendido por la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático, de la Alcaldía de Bogotá, la inspección ocular realizada por la Inspección Once A Distrital de Policía y el dictamen pericial rendido por el perito Jorge Valdez Martínez.

Así mismo se destaca que ninguno de los demandados logró cumplir su carga probatoria de acreditar la ruptura del nexo causal por culpa exclusiva de la víctima o por fuerza mayor o caso fortuito, para, por esa

vía, romper el nexo de causalidad y eximirse de responsabilidad, por lo tanto, y acorde con lo narrado, se considera que las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada en relación a la configuración de la responsabilidad, están llamadas al fracaso.

E. Tasación de perjuicios

a) Daño emergente: Con la documental aportada al plenario, se acredita evidentemente que la parte demandante, como consecuencia de la construcción, representa daños en reposición del inmueble que asciende a la suma de \$64.889.662, pero, téngase en cuenta que para el momento de presentación de la demanda, esto es el año 2018, eran distintos los valores de construcción, y en audiencia se pidió actualización del dictamen pericial donde se determinó que el valor total para la reposición del inmueble corresponde a la suma de \$136.982.000, los que se reconocerán como daño emergente.

Esta suma se reconoce en atención a la solicitud de indexación solicitada en la pretensión quinta del acápite de pretensiones.

b) Lucro Cesante:

• **Lucro cesante pasado y futuro:** El lucro cesante se refiere a los ingresos o ganancias que se han dejado de percibir u obtener a causa de los daños producidos. Como concepto de lucro cesante consolidado, el demandante reclama la suma de \$ 16.800.000,00, sin indicar de manera explícita de donde deviene tal valor. Sin embargo, se trae al despacho la suma de \$800.000 que corresponden al valor por canon de arriendo, que además sostiene el perito como dejado de percibir por más de un año, no obstante este despacho considera que no se demostró por la parte demandante que el inmueble fuera destinado a tal actividad antes de la ocurrencia del daño, del mismo modo que no es posible determinar si se constituiría contrato de arrendamiento, que asegurara tal valor. Como quiera que no es dable a este despacho interpretar asuntos que no son traídos al despacho, no encuentra demostrada la suma cesante, y por consiguiente no se concederá tal valor.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y nueve Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO. DECLARAR civilmente responsables al señor **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL y CAPITALAIRES SAS** de los perjuicios ocasionados a la vivienda del demandante **JOSÉ WENCESLAO CARRANZA BOHÓRQUEZ**, ubicado en la carrea 47 No. 167-09 en la ciudad de Bogotá, con ocasión a la construcción desarrollada por la empresa demandante en la carrea 47 No. 167-21, contigua al inmueble de propiedad del demandante.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **CONDENAR** a **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL y CAPITALAIRES SAS**, a pagar a favor de **JOSÉ WENCESLAO CARRANZA BOHÓRQUEZ**, la suma de **\$136.982.000**, por concepto de perjuicios correspondientes a daño emergente.

TERCERO: NEGAR el pago de lucro cesante por no encontrarse demostrado, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa.

CUARTO: IMPONER condena en costas a favor del demandante y a cargo de los demandados **JHON JAIRO MUÑOZ RANGEL y EMPRESA CAPITALAIRES SAS**. Inclúyase la suma de \$2.000.000 M/Cte., como agencias en derecho. Líquidense.

QUINTO. La anterior decisión se notifica por estado.

(Firmado Electrónicamente)
DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ



Firmado Por:
Diana Marcela Olaya Celis
Juez
Juzgado Municipal
Civil 039
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **a0af0bcc04b7686ea5c251ca626a125f81fa9f991bd14427e63764a516bf4dc5**

Documento generado en 21/10/2022 10:09:38 AM

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