



**JUZGADO CUARENTA CIVIL CIRCUITO**  
Bogotá, D.C., doce (12) de enero de dos mil veintiuno (2021)

**RAD. No. 11001310304020190007900**

**Proceso: Responsabilidad Civil Extracontractual**

**Demandantes:** EDIFICIO BANCO TEQUENDAMA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Demandados:** ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA O ITAÚ DFIDUCIARÍA, CURE ACERO S.A.S., GABRIEL CURE LEMAITRE y EDIFICIO TORRE CALLE 100 P.H.

**Llamada en garantía:** ALLIANZ SEGUROS S.A.

Procede el Despacho a dictar la sentencia de primera instancia que en derecho corresponde dentro del asunto de la referencia.

**ANTECEDENTES**

1.- A través del presente juicio la parte demandante pretende que se declare que sufrió daños y perturbaciones en su estructura, estabilidad (pisos, muros, columnas y acabados), como consecuencia de la construcción del proyecto arquitectónico Edificio Torre Calle 100 P.H.; que las demandadas son responsables solidaria, civil y extracontractualmente por el ejercicio de una actividad peligrosa por los daños y perjuicios ocasionados al edificio demandante; por lo que la sociedad Allianz Seguros S.A., debe responder por el pago de tales perjuicios amparados con la póliza de seguro No. 21520821 de todo riesgo contratista, cuyos tomadores son los demandados.

Producto de lo anterior deprecia se condene a las demandadas a pagar las siguientes sumas de dinero: \$2.576´342.445,85 por costo de la reparación requerida para el Edificio Banco Tequendama P.H., conforme a los dictámenes periciales aportados; \$72´155.850 a título de daño emergente por gastos efectuados para mitigar y afrontar los daños causados, en atención a los informes contables aportados, sumas que deberán indexarse.

De manera subsidiaria, pidió que se condene a las demandadas a realizar las reparaciones indispensables para restablecer el Edificio Banco Tequendama P.H., a las condiciones que se encontraba antes de la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., determinándose si la llamada en garantía Allianz Seguros S.A., debe asumir el monto de la indemnización de los perjuicios reclamados.

2.- Como sustento fáctico, en síntesis, la promotora del proceso adujo en su escrito de demanda que el Edificio Banco Tequendama P.H., ubicado en la carrera 11 B No. 99 – 54 fue construido en el año 1987. Entre tanto, los demandados adelantaron desde el mes de febrero de 2015 un proyecto inmobiliario denominado Edificio Torre Calle 100 distinguido con las siguientes nomenclaturas: calle 100 No. 11 B – 01, carrera 11B No. 99 – 35 y calle 99 No. 11B – 14.

A causa de la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., el Edificio Banco Tequendama P.H., ha sufrido daños y perturbaciones en su estructura, estabilidad, pisos, muros, columnas y acabados.

La parte demandante ha reclamado a quienes conforman el extremo pasivo por estos sucesos con el ánimo de lograr una transacción, sin resultado positivo. A la par, se ha intentado de manera infructuosa la intervención de las autoridades competentes.

Narró que el 13 de agosto de 2013 la sociedad Proyecto Calle 100 S.A.S., y un grupo de 42 personas suscribieron un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con Alianza Fiduciaria S.A., con miras a la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., constituyéndose el patrimonio autónomo Fideicomiso Parqueo Casabella 100 y se cedieron los derechos fiduciarios a la citada sociedad encargada de la ejecución del proyecto inmobiliario, a quien también se le entregó la custodia y tenencia de los bienes a título de comodato.

El 1º de junio de 2016 Alianza Fiduciaria S.A. cedió su posición contractual en el fideicomiso en comento a Helm Fiduciaria S.A., empresa que luego cambió su nombre a Itaú Asset Management Colombia S.A., Sociedad Fiduciaria, que a su vez firmó Otro Sí No. 2 con la sociedad Proyecto Calle 100 S.A.S., para constituir el Fideicomiso Torre Calle 100.

Posteriormente la sociedad Proyecto Calle 100 S.A.S., se disolvió y su liquidador suscribió un contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente de dicho fideicomiso con Cure Acero S.A.S., así como también de la calidad de comodatario. Destacó que la sociedad Acecuma Constructores también tuvo participación en la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H.,

Mencionó que la licencia de construcción de esta edificación entre noviembre de 2013 y septiembre de 2016 sufrió cuatro modificaciones respecto del número de pisos autorizados, sótanos, servicios o locales y parqueaderos. En junio de 2013 se informó por la Curaduría Urbana No. 2 a los vecinos que la construcción iba a tener 13 pisos, luego se limitó a 8 pisos, posteriormente se modificó la altura para 9 pisos.

El 28 de noviembre de 2013 el Curador Urbano No. 2 expidió la licencia de construcción No. 13-3-1665 en la que se precisó que la edificación tendría 3 sótanos, 8 pisos, 8 unidades de servicios y 258 cupos de parqueaderos. El 14 de mayo de 2014 se autorizó el cambio de la titularidad de la licencia a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Parqueo Calle 100. Por solicitud previa de los interesados, el 16 de junio de 2015 se expidió la primera modificación de la licencia de construcción con la No. 15-2-0269 especificando como propietarios y gestores del proyecto a las sociedades Proyecto Calle 100 S.A.S., y 3 personas naturales, Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Parqueo Casabella 100, y Gabriel Cure Lemaitre, como constructor

responsable. Además, se precisó que la construcción tendría 3 sótanos, 16 pisos, 15 unidades de servicios y 386 cupos de parqueaderos.

El 4 de febrero de 2016 se realizó una segunda modificación a la licencia con el No. 13-2-1665 especificación de que serían 3 sótanos, 16 pisos, 23 unidades de servicios y 376 cupos de parqueaderos. La Curaduría Urbana No. 2 expidió concedió prórrogas a la licencia de construcción cuya última acaeció el 30 de enero de 2018.

El 5 de diciembre se expidió una cuarta modificación a la licencia de construcción con el No. 15-2-4402 especificando como propietarios y gestores a Cure Acero S.A.S., Itaú Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Torre Calle 100, y Gabriel Cure Lemaitre, como constructor responsable. En esta ocasión se precisó que la edificación tendría 3 sótanos, 16 pisos, 31 unidades de servicio y 377 cupos de parqueaderos.

Resaltó que entre los años 1989 y 2016 (27 años) el Edificio Banco Tequendama P.H., nunca sufrió daños ni perturbaciones en su estructura, estabilidad, pisos, muros, columnas, acabados, ni grandes asentamientos o novedades de magnitud más allá de lo previsible con el paso del tiempo. De hecho, el 6 de junio de 2014 el Edificio en mención radicó ante la Curaduría Urbana No. 2, con el No. 14-4212 en el expediente 13-2-1546, 17 actas de reconocimiento del estado de la edificación, con un registro fotográfico y videos, todo ello con la única finalidad de dejar constancia sobre el estado físico de la construcción antes de que iniciara el proyecto inmobiliario demandado.

En el primer trimestre del año 2016 el proyecto demandado inició las excavaciones de los sótanos 2 y 3 y fundiciones de columnas y pantallas, empezándose a evidenciar daños en el Edificio Banco Tequendama P.H., al punto que el Banco GNB Sudameris, propietario del local ubicado en el primer piso puso en conocimiento del Consejo de Administración de la copropiedad demandante que su área estaba presentando deterioros (fisuras y grietas en el pilar de concreto).

Tal situación fue puesta en conocimiento del IDIGER, quien emitió el diagnóstico técnico No. 9282 en el que se hace referencia a una inspección visual realizada a la copropiedad demandante, observándose 2,5 cm de asentamientos diferenciales, fisuras transversales de 5 mts, muros de la fachada y divisorias con aberturas de 1 cm y longitud de 1,8 mts y en el local donde funciona la entidad bancaria se evidenciaron desprendimientos del mortero. Además de la presencia de grietas en la placa de contrapiso y fisuras en el muro de cerramiento del parqueadero No. 1 del sótano No. 1, pero se acotó que no era posible identificar el origen de los mismos.

De todas maneras, dicha institución realizó un registro topográfico en el que se tuvo como el punto más asentado 17,9 cm, correspondiente a las entradas al

parqueadero y peatonal (costado sur-occidental). En contraste, el punto que menos se asentó es el costado oriental con 2,3 cm.

Las firmas Arquitectura y Construcciones Ortiz Jara y proyectos Generales de Ingeniería S.A.S., realizaron informes técnicos y topográficos sobre las zonas más afectadas de la copropiedad demandante, dando cuenta de los daños sufridos en la fachada de la terraza del segundo piso (con dilatación), grietas en la oficina 202 y en la fachada occidental del segundo piso, en la recepción y en los muros frontal y lateral se observa una grieta diagonal que atraviesa los muros, fisuras en la rampa de acceso vehicular y falla en el brazo hidráulico y de los rodamientos de la misma y el muro del sótano presenta fisuras de gran longitud. Incluso se habló que la columna del costado sur-occidental del edificio presentaba un nivel alto de fallo que podría darse hasta su colapso.

Entre diciembre de 2017 y enero de 2018 se registraron rompimientos en las tuberías del Edificio Banco Tequendama P.H., viéndose afectadas otras áreas como antejardines, muro de la rampa que colinda con los garajes 23 y 24 con riesgo de colapso, las oficinas 201, 301, 402 y 602.

Se contrataron los servicios del Ingeniero Camilo Vera Landazuri para la realización de un estudio geotécnico del subsuelo en agosto de 2016, el que arrojó como resultados que el suelo donde se ubica el Edificio Banco Tequendama P.H., es de limos plásticos de tipo blando muy susceptible a grandes deformaciones por cambios en su estado de equilibrio como movimientos de tierra. Precizando que los asentamientos aducidos se deben a la construcción del Edificio Torre Calle 100, por los movimientos del terreno que produjo dicha obra. Frente a ello la recomendación es reforzar la cimentación de la copropiedad demandante con pilotes para contenerlo.

El 10 de diciembre de 2016 el ingeniero Jorge Zambrano presentó el estudio estructural del Edificio Banco Tequendama P.H., en el que se concretó que las afectaciones que este presenta se deben a cambios del nivel freático, consolidación del terreno y movimientos laterales producidos por la excavación del terreno aledaño para la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H. Igualmente sostuvo que la reparación del edificio requiere la construcción de pilotes, reforzar las vigas que fallan y reparar los acabados, cuantificándose las obras, para el año 2018, en \$2.576'342.445,85. Aunado a ello, manifestó que, para hacer frente a tales daños y mitigar las consecuencias, el Edificio Banco Tequendama P.H., ha realizado una serie de arreglos, reparaciones y gastos por un valor que asciende a \$72'155.850.

Enfatizó en que han sido en vano las reclamaciones presentadas a las demandadas con el fin de que adoptaran medidas para mitigar los daños aludidos y poder estabilizar el terreno, además del pago de las reparaciones de los daños, pues las respuestas han sido evasivas y negando cualquier tipo de responsabilidad de su parte, con sustento en que el Edificio demandante ya presentaba alteraciones en su estructura con anterioridad al inicio de las obras de la nueva construcción,

aumento de tráfico, factor climático que produce resequedad en el suelo, el separador de la avenida 100 tiene dilatada la calzada de la vía, la presencia continua de sismos en la ciudad y, según el ingeniero Alfonso Uribe, la copropiedad demandante se ha movido hacia el norte, no en el sentido de la obra -orienteeccidente-.

El IDIGER hizo seguimiento al caso y en julio y diciembre de 2016 realizó las siguientes recomendaciones: al Edificio Banco Tequendama P.H., efectuar un estudio de patología y vulnerabilidad estructural e implementar acciones para el mantenimiento y mejoramiento del inmueble. Al Edificio Torre Calle 100 practicar análisis de riesgos y tomar medidas de prevención y mitigación, verificar las actas de vecindad para verificar las condiciones de las edificaciones aledañas y establecer las afectaciones de la ejecución del proyecto, respondiendo por las reparaciones a que haya lugar. Y a la Alcaldía hacer cumplir lo establecido en la licencia de construcción en lo referente a los procedimientos constructivos, especificaciones técnicas y recomendaciones especiales.

Relató que las demás construcciones aledañas al Edificio Torre Calle 100 han sufrido afectaciones en su estructura, y en algunos casos el proyecto inmobiliario accedió a las reparaciones correspondientes y al pago de las sumas necesarias para cubrir sus costos.

Finalmente, expuso que realizó la reclamación directa correspondiente a la Compañía Allianz Seguros S.A., la cual expidió la póliza No. 21520821 que ampara la responsabilidad extracontractual del proyecto arquitectónico demandado, sin ningún resultado positivo.

**3.-** Admitida la demanda por auto del 22 de febrero de 2019 y dispuesto el trámite de notificación del extremo pasivo, se obtuvieron los siguientes pronunciamientos:

**3.1.-** El Edificio Torre Calle 100 P.H., propuso como excepciones las que denominó *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*; *“inexistencia de la responsabilidad que se demanda, en cabeza de la persona jurídica Edificio Torre Calle 100 P.H.”*; *“causa extraña”*; *“falta de elementos estructurales de la responsabilidad civil extracontractual”*.

Fundó básicamente dichas defensas, en que i) la persona jurídica de la copropiedad no puede ser convocada al proceso, en tanto no pertenece a la construcción, no fue ella quien lo edificó y tampoco tiene mando o es guardiana de la misma, amén que su constitución data de tiempo posterior al levantamiento del edificio; y, ii) no hay prueba de los daños que aduce sufre la propiedad demandante le sean atribuibles a la pasiva y sí a la demandante, producto de deficiencias en la construcción del edificio Banco Tequendama P.H., cargas adicionales no responsivas al estudio de suelos, entre otras, como tampoco de que los que se exponen sean consecuencia de la construcción del edificio Torre Calle 100.

Adicionalmente objetó el juramento estimatorio.

**3.2.-** El señor Gabriel Ignacio Cure Lemaitre hizo lo propio, rotulando sus excepciones idénticamente al precitado codemandado: *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*; *“inexistencia de la responsabilidad demandada, en cabeza de Gabriel Ignacio Cure Lemaitre, por falta de elementos estructurales de la misma”*; *“causa extraña”*; *“falta de elementos estructurales de la responsabilidad civil extracontractual”* e igualmente objetó el juramento estimatorio, acudiendo a argumentos similares, básicamente no ser él, propietario, director o constructor del edificio torre calle 100 P.H., sino la sociedad Cure Acero S.A.S., limitándose su participación a diseñar el edificio y suscribir la licencia de construcción; no haber prueba de los daños ni forma de atribuir a la pasiva los mismos.

**3.3.-** La sociedad Itau Asset Management Colombia S.A., Sociedad Fiduciaria o Itau Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso Torre Calle 100 propuso las defensas que tituló *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*; *“inexistencia de la responsabilidad demandada, en cabeza de Itau Asset Management Colombia S.A., Sociedad Fiduciaria o Itau Fiduciaria, quien actúa como vocera del fideicomiso Torre Calle 100”*; *“causa extraña”*; *“falta de elementos axiológicos que estructuran la responsabilidad civil extracontractual”*.

Adujo la referida demandada, que no es verdadera propietaria de los bienes fideicomitidos, luego no es procedente convocarla al presente trámite; no fue encargada del desarrollo, construcción o ejecución del edificio Torre Calle 100 como si lo fue la Sociedad Proyecto Calle 100 S.A.S., quien cedió sus derechos y obligaciones a Cure Acero S.A.S., sociedad la primera a la que se le entregó en comodato la tenencia y custodia de los bienes fideicomitidos, la cual a su vez cedió el comodato a la segunda empresa; y, no hay ni prueba de los daños ni del nexo entre estos y la construcción del edificio Torre Calle 100.

Del mismo modo objetó el juramento estimatorio.

**3.4.-** La empresa Cure Acero S.A.S., presentó como excepciones *“inexistencia de la responsabilidad demandada, en cabeza de la sociedad Cure Acero S.A.S., por falta de elementos estructurales de la misma”*; *“causa extraña”*; *“falta de elementos estructurales de la responsabilidad civil extracontractual”*. También objetó el juramento estimatorio. Los argumentos de sus defensas son idénticos a los de sus antecesoras a excepción de que no desconoce la procedencia de su convocatoria al contradictorio.

**3.5.-** Finalmente, la llamada en garantía Allianz Seguros S.A., alegó a su favor *“improcedencia del llamamiento en garantía realizado en contra de Allianz Seguros S.A.”*; *“ausencia de responsabilidad del asegurado”*; *“inexistencia de los elementos generadores de responsabilidad”*; y *“límites de cobertura”*.

Lo anterior pues considera que la vía legal para su comparecencia no es un llamamiento en garantía sino una demanda directa, en tanto lo primero no procede legal, contractual o procesalmente y, en todo caso, no existe prueba de los daños que se dice causó la edificación demandada ni el nexo causal con la construcción de esta, de suerte que no cabría condena alguna y su cargo al contrato de seguro, la misma deberá respetar los montos asegurados.

4.- Cumplido el trámite de rigor se citó a audiencia inicial en la que se adelantaron las fases previstas en el artículo 372 del Código General del Proceso, oportunidad en que se decretaron las pruebas peticionadas, cuya práctica se evacuó en la diligencia de instrucción y juzgamiento que finalizó el 3 de diciembre del año 2020 con la etapa de alegatos de conclusión.

Así pues, agotadas cada una de las etapas procesales, como se anunció en la última audiencia y en uso de la facultad prevista en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a dictar por escrito la decisión respectiva en el asunto de la referencia, previo las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

1.- Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer de la demanda incoada en razón de la naturaleza y cuantía del asunto, y el domicilio de los convocados. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en la litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley. Significa entonces que están dadas las condiciones para emitir pronunciamiento de fondo, máxime cuando en el desarrollo del proceso no se alegó ni se observa estructurada ninguna causal de nulidad.

### **Problema jurídico**

2.- Básicamente el presente estudio se contrae a determinar si las demandadas deben responder por los daños y perjuicios causados a la demandante con ocasión del ejercicio de la actividad constructiva llevada a cabo para la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., obra que trajo como consecuencia afectaciones a elementos estructurales y no estructurales del Edificio Banco Tequendama P.H., descritas en la demanda.

### **Marco teórico – obras de construcción**

3.- A título de contextualización, el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, se ha referido puntualmente al “(...) *evidente auge de la construcción de inmuebles y la existencia de normas que regulan específicamente su desarrollo así como las obligaciones y parámetros técnicos a seguir, y la especialización de roles al interior de esa actividad que permite identificar sujetos distintos del constructor, tales como promotores inmobiliarios, dueños de la obra, vendedores, gerentes de proyecto, financiadores, arquitectos, ingenieros de suelos,*

*ingenieros calculistas, diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, e interventores o supervisores técnicos, entre otros, ha determinado que cuando dichos bienes presenten deficiencias, sean diversas las opciones del adquirente para reclamar su protección en relación con los varios intervinientes”.<sup>1</sup>*

En dicho pronunciamiento también memoró algunos de los instrumentos y las vías judiciales con que cuentan quienes resulten afectados por la construcción de edificaciones, con independencia de que ellos tengan, o no, vínculo que los ligue legalmente con los responsables de la causación de los daños y perjuicios que bien pueden ser los enunciados en el párrafo anterior. Es así como, “(...) *en relación con el vendedor, el comprador de la vivienda puede denunciar la presencia de vicios ocultos o redhibitorios y perseguir la rescisión de la venta, la disminución proporcional del precio o la indemnización de los perjuicios causados (arts. 1917 y 1918 C.C.), la resolución o rebaja del importe acordado tratándose de compraventa mercantil (arts. 934 y 397 C. Co.).*

*Respecto del constructor también puede denunciar el incumplimiento de las normas técnicas especiales relativas a la idoneidad, calidad y seguridad del bien ante las autoridades administrativas competentes para que sean impuestas las sanciones correspondientes, o solicitar la efectividad de la garantías de eficiencia y calidad, cuya protección procura el Estatuto del Consumidor y el artículo 78 de la Constitución Política, que consagra en beneficio del consumidor la exigencia de la «calidad de bienes y servicios».*

*Adicionalmente, puede solicitar la protección de los derechos colectivos reconocidos en los literales l) y m) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998, correspondientes a los de «seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente», y la obligación de realizar «las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes», procurando la adopción de las medidas pertinentes.*

*A los otros sujetos que participan en el proceso constructivo puede atribuirles la obligación de reparar los daños causados con su conducta, la cual es independiente de la que recae sobre la persona que, en definitiva, está a cargo de todo el proceso constructivo, frente a quien, ninguna de esas actuaciones impide perseguir el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por vicios en la construcción, previa declaración de su responsabilidad civil, regulada únicamente por el numeral 3º del artículo 2060 y el canon 2351 del ordenamiento sustantivo de esa especialidad.*

*La primera de las citadas disposiciones, contenida en el capítulo VIII que versa sobre «los contratos para la confección de una obra material», se encuentra inserta en el Título XXVI del Libro Cuarto referente al contrato de arrendamiento,*

---

<sup>1</sup> CSJ, SCC, providencia No. SC14426-2016, sentencia del 7 de octubre de 2016, radicado 004-2007-00079-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez.



en tanto la segunda está incluida en el Título XXXIV que trata sobre la «responsabilidad común por los delitos y las culpas»<sup>2</sup>.

4.- En armonía con esta última precisión, no debe olvidarse que adicional a la responsabilidad civil contractual de los constructores y de los demás sujetos que tengan participación positiva en su entorno como guardianes de la actividad, es posible que estos y aquellos incurran en responsabilidad civil extracontractual, cuando con su comportamiento (activo o pasivo) irroguen daños a personas con las que no estén vinculadas en virtud de una relación jurídica preexistente, tales como vecinos, transeúntes, visitantes, colindantes, etc., eventos en los que no se puede desconocer el deber jurídico de no causar daños a los demás (*neminem laedere*), so pena de versen inmersos en este tipo de responsabilidad.

La doctrina ha reconocido que son dos los momentos en los que se puede presentar la responsabilidad extracontractual: *i*) durante las labores de construcción o demolición del edificio, y *ii*) durante la existencia de la edificación, por la ruina de ésta debida a causas imputables al constructor.

En ambos eventos, el sistema de responsabilidad aplicable es el de la responsabilidad civil por actividades peligrosas y el asunto se regirá por lo dispuesto en el artículo 2356 del Código Civil, dado que la construcción lleva consigo la utilización de materiales, técnicas, maquinas, explosivos, retroexcavadoras, mezcladoras, grúas, por mencionar algunas, que generan ciertamente riesgos y peligros.

Súmese a lo anterior que los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades carecen de regulación específica en la legislación nacional, dado que el artículo 2351 del Código Civil se refiere a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, sin hacer mención a los perjuicios que pueden originarse por la realización de nuevas obras que tienen impacto sobre los predios colindantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos disimiles, como sucede en este caso.

Sin embargo, como ya se dijo, la edificación ha sido catalogada como una actividad peligrosa por la jurisprudencia civil,<sup>3</sup> por lo que será el artículo 2356 de la citada codificación el que marque el camino sobre el que ha de hincarse la decisión que aquí ha de adoptarse, precepto que “(...) *se caracteriza por consagrar una presunción de culpa sobre el artífice y/o propietario, de quien se espera adopte todas las medidas técnicas tendientes a evitar daños a la infraestructura cercana, teniendo en cuenta variables como la tipología del terreno, la composición del*

---

<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> Ello según criterio de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, recogido en sentencias del 5 abril de 1962; 13 mayo de 2008 radicado No. 1997-09327-01; SC5438 del 26 agosto de 2014, radicado No. 2007-00227-01; entre otras, en las que ha enseñado que “[c]omúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. Esa actividad socialmente útil, es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa”.

*subsuelo, la fecha de las edificaciones y el nivel freático, de lo cual deberá darse cuenta antes de acometer las labores.*

*En todo caso, **si con ocasión de la construcción se producen daños, salvo la existencia de una causal eximente de responsabilidad**, la víctima tiene el derecho a ser reparada, a condición que demuestre que el detrimento se originó en razón de la nueva obra”<sup>4</sup> (se resalta).*

### **De caso concreto y las pruebas**

**5.-** Descendiendo al caso sometido a composición judicial, a juicio del Despacho, los elementos probatorios recaudados a lo largo del proceso impiden que las reclamaciones perseguidas por la activa tengan vocación de prosperidad, tal como se pasa a explicar:

#### **De la culpa**

**5.1.-** Establecido con amplia claridad que la responsabilidad civil por actividades peligrosas es un sistema en el que no es necesario que el demandante acredite la culpa del demandado, tan solo le basta acreditar la existencia del daño y del nexo causal entre estos. Por contera, y de probarse lo anterior, es al extremo pasivo a quien le corresponde demostrar alguna de las eximentes de responsabilidad por factor extraño (caso fortuito o fuerza mayor, hecho exclusivo de un tercero o hecho exclusivo de la víctima).

#### **Del daño**

**5.2.-** Ninguna duda subsiste en cuanto a la concurrencia de este elemento, pues de los informes técnicos elaborados por las firmas Arquitectura y Construcciones Ortiz Jara, Proyectos Generales de Ingeniería S.A.S., los ingenieros Camilo Vera Landazuri y Jorge Zambrano, sin dejar de lado los videos y el amplio estudio fotográfico allegado por la parte demandante, permiten evidenciar las afectaciones físicas que presenta el Edificio Banco Tequendama P.H., en algunas de las áreas que lo componen, tales como la fachada de la terraza del segundo piso, grietas en la oficina 202 y en la fachada occidental del segundo piso, grietas en la recepción, en los muros frontal y lateral en forma diagonal que los atraviesa, fisuras en la rampa de acceso vehicular y falla en el brazo hidráulico, en el muro del sótano, la columna del costado sur-occidental del edificio presentaba un nivel alto de falla, rompimientos en las tuberías viéndose afectadas otras áreas como antejardines, y grietas en el muro de la rampa que colinda con los garajes 23 y 24, así como las oficinas 201, 301, 402 y 602.

#### **Del nexo causal**

---

<sup>4</sup> CSJ, SCC, providencia No. SC512-2018, sentencia del 5 de marzo de 2018, radicado 016-2005-00156-01, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

**5.3.-** Pero los daños descritos en el párrafo que precede no pueden ser atribuibles a la parte demandada si en cuenta se tienen las siguientes pruebas:

**5.3.1.-** La representante legal de la **copropiedad demandante** (profesional administración de empresas y de comercio internacional) fue consistente en que el Edificio Banco Tequendama P.H., presenta fallas en puertas, grietas en muros y fisuras en parqueaderos, lo cual fue puesto en conocimiento a las autoridades administrativas competentes (IDIGER y Alcaldía Local de Chapinero) e informó al Edificio Torre Calle 100 P.H., sobre las fallas que presentaba el edificio primigenio. Dio cuenta de la realización de estudios e informe técnicos para corroborar el estado de la edificación afectada y la causa de las mismas, obteniéndose como resultado que estas fallencias se debían a la construcción de esta última construcción. Y fue contundente en que esta edificación no había presentado ningún tipo de fallas, negando conocer otros estudios anteriores y que se hayan efectuado reparaciones con antelación por las mismas circunstancias aquí evidenciadas.

No obstante, tuvieron que recurrir a una cuota extraordinaria para reparar la fachada, parqueaderos, recepción, entre otras, para no verse afectados en la imagen y estructura de la copropiedad demandante, destacando que el local del Banco GNB Sudameris se encuentra desocupado porque internamente debe realizar algunos arreglos de columnas, ello según concepto emitido por el IDIGER.

- Por su parte la representante legal de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria o Itaú Fiduciaria** del proyecto inmobiliario demandado, informó que sí recibieron una reclamación por parte de la activa, dándose traslado al constructor y desarrollador del proyecto Cure Acero S.A.S., para que diera respuesta a la misma. actualmente tiene la administración de los recursos del fideicomiso según instrucciones del fideicomitente y la tenencia de los inmuebles están en cabeza del constructor. Nunca tuvieron trabajo de campo, ni participaron en la ejecución del proyecto como tal, solo para la administración de los recursos.

- A su turno, el representante legal de **Cure Acero S.A.S.**, manifestó que se contrató a Alfonso Uribe para realizar el estudio de suelos, se efectuaron unos pilotes a 48 mts de profundidad con diámetro entre 80 cm y 1,20 mts, ello con el fin de evitar que los edificios se inclinen o colapsen. Mencionó que el edificio vecino por el costado sur del Edificio Banco Tequendama P.H., se reforzó estructuralmente con antelación a la hechura de la edificación ligada a la pasiva por eso no sufrió algún tipo de fallas o fallencias en su estructura. Destacó que el Edificio Torre Calle 100 colinda únicamente con Migración Colombia y con otra empresa que, con quienes se hicieron actas de vecindad, y frente a esta última tuvieron que responder por algunas reparaciones. Con la copropiedad demandante no se hizo ningún tipo de actas de vecindad porque no eran colindantes ni era necesario.

Enfatizó en que la firma Espinosa Restrepo, quien realizó el estudio de suelos para la construcción del Edificio Banco Tequendama P.H., recomendó al

constructor que podrían construirse 7 pisos u 8 livianos, explicando especialmente que el suelo ya había sido tocado por un edificio construido más al oriente, recomendación que a su juicio era de obligatorio cumplimiento. Sin embargo, la constructora no realizó ni 7 ni 8, sino 9 pisos, ello conforme los planos de la edificación a los que pudieron tener acceso.

Agregó que el Edificio Banco Tequendama P.H., sí fue reparado y antes de la construcción del proyecto nuevo, tal construcción si presentaba afectaciones en sus columnas y fachadas (roturas, fisuras y grietas), afirmando que se dieron cuenta de ello porque pidieron el estudio de suelos y observaron que eran problemas de cimentación. Reconocieron el pago por arreglos a Migración Colombia y a la “casa sinfín”, como consecuencia de la construcción del Edificio Torre Calle 100. Y dijo que la modificación de las licencias de construcción en cuanto a los pisos que se iban a construir respecto del Edificio Torre Calle 100, se debió a que la Alcaldía Mayor de Bogotá de turno permitió realizar un tope máximo de pisos que fue el que efectivamente se efectuó.

- **Gabriel Cure Lemaitre** informó que es socio de la sociedad **Cure Acero S.A.S.**, pero no tuvo relación directa como persona natural con la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H. En cuanto a los daños y perjuicios objeto de las pretensiones, mencionó que las afectaciones se dieron con ocasión a las falencias con que se construyó el Edificio Banco Tequendama P.H., lo cual tiene fundamento en el estudio de suelos en el que se hicieron recomendaciones que la construcción podía efectuarse hasta de 7 u 8 pisos. Incluso resaltó que en aquel estudio se advirtió a los constructores sobre preocupaciones enormes acerca del peso de la edificación, puntuando sobre el cuidado que debía tenerse acerca de los espesores de los acabados. Sin embargo, el constructor pasó por alto estas recomendaciones y construyó 9 pisos y esta circunstancia incidió definitivamente en las afectaciones pretendidas por la copropiedad demandante, situación que fue advertida por el IDIGER.

Adicionó que en las fotografías consultadas por Google Earth, muestran que los daños reclamados ya se habían presentado con antelación en el Edificio Banco Tequendama P.H., apreciándose que algunas zonas fueron intervenidas. También dio cuenta de que se realizaron unas adecuaciones nada profundas y otras fueron costeadas respecto de los predios colindantes –“casa sinfín” y Migración Colombia-. Por lo demás, aseguró que no le consta que se hayan elevado otras demandas o reclamaciones adicionales a las de la copropiedad demandada.

- A su vez, la representante legal del **Edificio Torre Calle 100 P.H.**, se concretó a mencionar que conoce de las reclamaciones efectuadas por la unidad residencial demandante por cuenta del proceso que se adelanta.

- Finalmente, la representante legal de **Allianz Seguros S.A.**, se refirió a la cobertura y limitantes de la póliza de seguro que ampara la responsabilidad civil

extracontractual que ampara la obra de construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., dando fe de la vigencia de la misma para la época de los sucesos.

**5.3.2.-** Por otra parte, el ingeniero **Héctor Cortés** -tecnólogo en ingeniería industrial- refirió que es representante legal del Edificio Chico 2000, el cual es circunvecino de las dos copropiedades en contienda. En marzo de 2016 pudo observar que el Edificio Banco Tequendama P.H., presentó fisuras sobre fachadas, sótanos y tanque de agua, lo cual produjo filtraciones de agua a la unidad para la que labora. Se realizaron registros topográficos de los que se evidenciaron movimientos importantes del eje noroccidental de aquel edificio, observándose grietas en su estructura. Un ingeniero estructural que contrataron diagnosticó que probablemente las afectaciones podrían ser por las obras de excavación del Edificio Torre Calle 100. Algunos de las reparaciones que se tuvieron que realizar fueron cubiertas por el Edificio Torre Calle 100 a través de la aseguradora Allianz Seguros S.A.

- **Donald England Linares** -ingeniero civil- expuso que el Edificio Tequendama ha tenido asentamientos mayores a los previstos, achacándose la culpa de ello a las alteraciones del terreno producido por la construcción del Edificio Torre Calle 100. Acotó que no encontró afectaciones en la estructura del Edificio demandante de riesgo de ruina o colapso, o mala práctica constructiva, pero sí observó asentamientos diferenciales y totales. Para emitir su concepto se apoyó en la Ley 400 de 1997 sin que evidenciara algún desconocimiento de esa normatividad. No considera deficiencias sino criterios en diseños de cimentación para construcciones de 6 u 8 pisos. El Edificio Torre Calle 100 siguió las recomendaciones del estudio de suelos elaborado por Alfonso Uribe. Y concluyó que los asentamientos del Edificio Tequendama son por su propio peso, más no por las construcciones aledañas, porque el estudio de suelos era para 7 pisos y no para 9 pisos más cubierta que es lo que realmente se construyó en ésta última edificación y provocó un asentamiento diferencial importante que es el que hoy es objeto del debate.

Las afectaciones del Edificio Banco Tequendama P.H., no se deben a la construcción del Edificio Torre Calle 100, para su saber las mismas se produjeron porque en el primero se realizó la construcción de dos pisos adicionales no contemplados en el estudio de suelos.

Ya en el informe técnico estructural de asentamientos del Edificio Banco Tequendama P.H., que elaboró indicó que, conforme la información y datos recopilados allí enunciados, *“los asentamientos esperados (...) serán mayores a los mencionados en el estudio de suelos respectivo [y] continuarán a lo largo del tiempo, a no ser que se efectúe un [r]eforzamiento estructural de cimentación actual”*. Y agregó que el Edificio Torre Calle 100 P.H., tuvo en cuenta todas las recomendaciones del estudio de suelos AUS-14748-3 para la debida construcción de la cimentación, pantallas perimetrales, sótanos, excavaciones llevar llevado un control y monitoreo riguroso de los terrenos y edificaciones vecinas, por tanto *“NO*

*AFECTÓ, el comportamiento relacionado con los asentamientos y daños que se presentan en el EDIFICIO TEQUENDAMA”.*<sup>5</sup>

- **Carlos Palomino** -ingeniero diseñador estructural- quien realizó el diseño estructural del Edificio Torre Calle 100 P.H., mencionó que realizó diversas visitas de obra al proyecto antes de su construcción realizando revisiones y cálculos de planos estructurales y estudio de suelos, con el fin de que se siguieran las especificaciones técnicas inscritas en la NSR-10 y la Ley 400 de 1997, lo cual, según su dicho, se dio se cumplió. Durante la ejecución de la obra nunca hubo un comportamiento inusual o irregular de las construcciones conforme al tipo de suelo del terreno.

Agregó que, en términos generales, subsiste un riesgo de hundimiento y hasta de ruina cuando se realizan más pisos en un edificio de lo proyectado, por cuanto las cargas y pesos aumentan desbordando la capacidad calculada de la obra, lo que pudo suceder en el caso del Edificio Banco Tequendama P.H. No se presentó el efecto rebote por cuenta de la excavación realizada para la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., por reacción del suelo. En su opinión los comportamientos de la ejecución de las obras de la copropiedad demandada no incidieron en las afectaciones que presenta el edificio demandante. Y consideró que cada vez que se modifique la licencia de construcción en el número de pisos de un proyecto constructivo deben realizarse nuevamente los cálculos estructurales y de cimentación, así como un nuevo estudio de suelos, dado que las condiciones de la obra cambian.

En su concepto estructural, el ingeniero Palomino expuso que se cumplieron a cabalidad los parámetros de la NSR-10, fundiendo las placas de los sótanos en su totalidad a la mayor brevedad para evitar asentamientos diferenciales y disminuir posibles efectos de rebote del mismo suelo que pudieran afectar las construcciones vecinas y en vías aledañas. Las mismas placas de los sótanos sirvieron de apuntamiento horizontal hasta completar la placa de cimentación controlándose cualquier tipo de subpresión hidrostática ascendente.<sup>6</sup>

- **Alfonso Uribe Sardiña** –ingeniero civil especialista en geotecnia- refirió que fue a la obra del Edificio Torre Calle 100 para corroborar que se estuvieran cumpliendo las normas de sismo resistencia constructiva, lo que así sucedió. Para la evaluación se tuvo en cuenta que el Edificio Banco Tequendama P.H., tiene una cimentación superficial y el comportamiento de los desplazamientos de las pantallas del Edificio Torre Calle 100 contra dicho costado eran normales del proceso que se estaba siguiendo y fueron previstas en el estudio de suelos previo.

Para el momento del inicio de las obras de construcción, el Edificio Banco Tequendama P.H., presentaba fisuras en la facha occidental, en la zona entre plataforma y torre que mostraba un descenso de esta, después de que se realizó

---

<sup>5</sup> Ejúsdem.

<sup>6</sup> Ver archivo del expediente escaneado No. 19 anexos – pruebas contestación.

la excavación pudo verificar que esas mismas fisuras estaban en los muros internos del sector sur del edificio.

Adujo también que en el estudio de suelos debe tenerse en cuenta la sobrecarga de los vecinos, el diseño estructural debe contener la sobrecarga de los vecinos cuando se diseñan los muros de contención, no puede hacerse sobre la marcha. Este tipo de obras incluye un control topográfico sobre los vecinos para verificar los niveles de asentamiento mas controles de agua y muros de contención, todo lo cual se realizó en debida forma durante la construcción del Edificio Torre Calle 100. En su concepto, el Edificio Torre Calle 100 se comportó en debida forma y los estudios se realizaron teniendo en cuenta la edificación demandante, por eso consideró que las afectaciones aquí reclamadas no son atribuibles a la parte convocada.

Según se plasmó en el estudio de suelos del Edificio Banco Tequendama P.H., a su juicio, debió limitarse la carga que con los 9 pisos es excedido, y eso provocará que los asentamientos que se vienen presentando continúen, porque la cimentación usada no es la apropiada para ese tipo de estructuras.

Las consecuencias del sobrepeso en una placa flotante, teniendo en cuenta que esta debe estar limitada, tiene incidencia directa en los asentamientos que se prolongarán indefinidamente en el tiempo en la medida que este sea mayor a la carga por la mayor cantidad de pisos construidos sobre una placa flotante y pilotes en madera. De hecho, si no se hubiera construido el Edificio Torre Calle 100 P.H., el Edificio Banco Tequendama P.H., seguramente estaría presentando los descensos, los asentamientos y las afectaciones que hoy son materia del proceso. El asentamiento del Edificio Banco Tequendama P.H., está acorde con su cimentación la cual es insuficiente para los 9 pisos construidos, precisando que este edificio se ha venido asentando incluso antes del inicio de la ejecución de las obras de la copropiedad demandada.

- A la par, el análisis geotécnico efectuado por la firma Alfonso Uribe S. y Cía., S.A., de abril de 2019, aportado por la pasiva, arrojó como resultado que el proceso de construcción de la cimentación y el proceso constructivo *“se ajustaron a lo previsto en el informe geotécnico. La instrumentación realizada permitió confirmar que el comportamiento de las pantallas y de los niveles de agua estuvieron en los rangos convencionales para este tipo de excavaciones”*.

Se explicó detalladamente que el Edificio Banco Tequendama P.H., *“cuenta con una cimentación técnicamente inadecuada ya que está conformada por una complementada con pilotes de madera, para la cual ...) resultan asentamientos a largo plazo cercanos a 50 cm”*, relievando que *“no existe un estudio de suelos específico para el edificio realmente construido de sótano y nueve pisos, ya que el informe realizado por el ingeniero Abdón Espinosa en [a]bril de 1987 menciona un edificio de seis plantas y de ocho plantas, pero de ninguna forma un edificio de nueve pisos y tampoco se considera que con la cimentación construida se pudo*

*lograr una carga máxima recomendada de 7.5 T/M<sup>2</sup>”, siendo insistente en que “de ninguna forma es posible determinar o afirmar que las causas de los movimientos del Edificio Banco Tequendama se deben a la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H.”.<sup>7</sup>*

- **Hernando Correa** -arquitecto gerente de proyectos, diseñador de interiores-, quien laboró como profesional universitario grado 15 para la Alcaldía Local de Chapinero en el cargo control urbano y cuyas funciones consistían en *“visitar los inmuebles en especial los de competencias de la gestión jurídica de la Alcaldía y emitir un concepto técnico”*. Recordó que realizó un informe técnico con ocasión de la visita del 18 de mayo 2018, particularmente, a las instalaciones del Edificio Banco Tequendama P.H., y por información remitida del IDIGER en torno a unas quejas presentadas por los vecinos del sector.

Puntualmente, mencionó que el Edificio demandante tenía que haber sido construido de 7 pisos porque el estudio de suelos no daba para una carga superior; no obstante, lo construyeron de 8 o 9 pisos. Afirmó que la edificación aludida tiene una torre principal y una estructura en un tipo de cimentación, a los lados hay una separación que es una plataforma un poco más baja, donde le realizaron una cimentación sencilla, débil y que al estar unida a la torre principal lógicamente se fracturó, lo que causó una inclinación.

Precisó que respecto al tema de las juntas de dilatación requeridas para la obra arquitectónica afectada debía efectuarse un estudio más a fondo, porque lo que él efectuó fue una observación visual, sin tener la facultad de hacer un estudio en ese sentido, aclarando, con razonabilidad a su dicho, que *“si yo hago un edificio y al borde hago una estructura que va a soportar un peso diferente, por lo menos yo hubiese hecho unas columnas al lado separando la edificación más bajita de la edificación nueva para que cuando el edificio grande bajara no se fuera a partir no se fuera a llevar por delante a la estructura pequeña o lo otro lo más lógico es que el edificio más alto tuviera la misma estructura amarrada a la más pequeña”*.

Así mismo, refirió que *“otro daño que hicieron garrafal, [fue romper] una de las pantallas, la que comunica con el edificio costado oriental para abrirle paso a los parqueaderos de ese edificio, eso es un daño al corazón del edificio, ahí se empezó a dañar la estructura del edificio (...). Uno ve que hay un edificio unido a otro, tuvieron que romper la pantalla para que diera acceso (...) la pantalla es un anillo que va uniendo la estructura del edificio lo va amarrando, es como un reforzamiento que se hace para que el edificio no se abra, [para que] haya una contención tanto del terreno hacia fuera o hacia dentro, entonces yo observé que en el sótano que corresponde al edificio abrieron una puerta hacia el otro edificio, para ellos abrir una puerta, pero para mí es romper la estructura”*.

---

<sup>7</sup> Ver archivo del expediente escaneado No. 19 anexos – pruebas contestación.



Manifestó que *“antes del inicio de la obra ya ese edificio estaba en mal estado veo una fotografía del año 2012 y 2013 estaba mal, cuando usted ve que su casa está fallando debe tomar medidas (...), desde 1995 está el Acuerdo 20 de mantenimiento de edificaciones (...), las personas deben estar pendientes de la edificación, igual la Ley 1469 de 2010 establece que las personas pueden hacer arreglos sin que la autoridad le diga qué tiene que hacer, [conforme a la ley 803 de 2003]”*.

Por lo que refiere a los asentamientos, arguyó que todo el barrio Chicó tiene asentamientos diferenciales, enfatizando en que en el sector han construido muchos edificios que de una u otra manera han aportado para el deterioro de la zona, pero dejó a salvo que *“no puedo echarle la culpa a este o a este”* y explicó que las construcciones en litigio *“están separados 13 metros por medio de la vía, cuando se absorbe tensión es porque están uno al lado del otro”*.

- **Carlos Restrepo** -ingeniero civil especialista en geotecnia señaló que conoció del caso porque en abril de 2019 a solicitud del ingeniero Gabriel Cure realizó un análisis de comportamiento de la cimentación existente para el Edificio Banco Tequendama P.H. Para el efecto le fueron suministrados dos estudios de suelos para ese proyecto, el primero preparado por el ingeniero Francisco Manrique Lagos de 1986 y otro por Espinosa Fenwarth y compañía en 1987. Adujo que la presión de contacto que daba el estudio de suelos era 7.5 toneladas  $\text{m}^2$ , *“parámetro absolutamente crítico para este tipo de cimentación pues a mayor esfuerzo pues un comportamiento menos satisfactorio porque va generar unos asentamientos mayores”*.

Mencionó que los cálculos para el escenario que se hubiese construido un edificio de 7 a 8 pisos arrojaba asentamientos elásticos y por consolidación en el rango de hasta 7 cm, valor absolutamente normal. Posteriormente se hizo el mismo análisis teniendo en cuenta lo que realmente se construyó, es decir, 9 pisos con cubierta, y se obtuvo asentamientos del orden de 18,4 cm. Entonces a partir de ese análisis se estableció como conclusión *“la alta susceptibilidad al incremento de cargas de la cimentación, cargas que aparentemente no estaba previstas, y el valor bastante alto de 18.4 cm de asentamientos”*, superando los 15 cm de la norma sismorresistente que aunque no era la vigente para la época si es un parámetro de atención de cara a lo evidenciado, pues está por encima.

Expuso que el Edificio Banco Tequendama P.H, *“presentaba una incongruencia con el estudio de suelos porque el estudio de suelos decía para edificios de 6 a 8 pisos y finalmente acabaron construyendo un edificio de 9 pisos, ahí hay una congruencia misma con el documento mismo que se utilizó para su construcción”*, lo que permite concluir que la cimentación no soportaría lo finalmente construido, porque la cimentación escogida era altamente sensible a cualquier incremento de carga, entonces esa omisión de las recomendaciones del estudio de suelos, llevaba a una cimentación que iba a tener un comportamiento anormal.

Explicó que para evitar esos inconvenientes *“El constructor ha debido consultar en su momento con el ingeniero de suelos quien habría hecho la modificación de la recomendación de cimentación para un edificio de 9 pisos con las cargas propias de un edificio de nueve pisos y no una recomendación de cimentación para 6 a 8 pisos como está plasmado en el informe (...) muy posiblemente la cimentación hubiera sido diferente, no hubiera sido placa y pilotes de madera sino eventualmente habría tenido pilotes de concreto mucho más profundos y robustos”*.

Concluyó que la causa de los daños del Edificio Banco Tequendama P.H., se debe a una condición preexistente que lo llevaba a presentar asentamientos y este tipo de fisuras independiente de cualquier actividad constructiva perimetral puesto que tenía un sobreesfuerzo en su cimentación.

En su concepto geotécnico el ingeniero Restrepo se refirió a la investigación subsolar, descripción del suelo, niveles de agua, ensayos de laboratorio, parámetros geotécnicos de diseño, modelación en los elementos finitos y asentamientos, para posteriormente expresar que, respecto del Edificio Banco Tequendama P.H., *“el sistema de cimentación actual bajo especificaciones de carga para una torre de 8 pisos como lo contempla el estudio de suelos original, arrojaría deformaciones aceptables para la normatividad de la época; mientras que el incremento de cargas generado por el aumento de la altura de la edificación a 9 pisos, uno más de lo permitido por el estudio de suelos, arroja un incremento en los asentamientos pasando de los 7 cm a 18,4 cm, es decir, un incremento del 257%. Dichos valores son inadmisibles por encima de la normatividad actual que establece en la NSR-98 y NSR 2010 valores de 15 cm como movimientos máximos para estructuras adosadas (...) De esta manera se identifica que la condición de carga actual de la estructura no corresponde con las recomendaciones del estudio de suelos original, superando la solicitud de carga e induciendo asentamientos superiores que se hacen evidentes en las imágenes ilustradas inicialmente donde era visible desde antes del año 2013 la afectación que ha sufrido la zona de plataforma como consecuencia de las deformaciones alcanzadas por la estructura desde su construcción (...)”*.<sup>8</sup>

- Al expediente también se incorporó un informe técnico elaborado por la sociedad Axezo S.A.S., en junio de 2018 respecto del estado del inmueble demandante, en el que se puso de presente que las condiciones del estado del suelo donde fue construido el Edificio Banco Tequendama P.H., no eran las mejores, pues *“corresponde a un perfil de limos plásticos de tipo blando, muy susceptibles a grandes deformaciones por cambios en su actual estado de equilibrio ante agentes externos de descubrimiento de los estratos ante la intemperie y/o movimientos de tierras”*. Concluyendo, entonces, que los asentamientos advertidos se debieron a la construcción del Edificio demandado a cuenta de excavaciones profundas, movimientos de nivel freáticos que afectan las

---

<sup>8</sup> *Ibidem*.

condiciones de humedad, movimientos laterales del terrenos hacía dentro de la excavación, asentamientos por consolidación del terreno circundante por efecto de arrastre del del bloque de suelo, realizando una serie de recomendaciones como continuar con los monitoreos además de constatar cierta información con relación a la construcción del Edificio Torre Calle 100, además de la necesidad de reforzar la cimentación.<sup>9</sup>

- A lo anterior se suma el estudio de suelos efectuado por la firma Abdon E. Espinosa Fenwarth y Cía., con relación a la inestabilidad del terreno donde se construiría el Edificio Banco Tequendama P.H., en el que se recomendó que era necesario *“tener en cuenta la baja resistencia del suelo y el hecho de que la construcción de dos sótanos en el edificio vecino trajo alguna alteración del suelo de apoyo, resultando en resistencias diferentes a lo largo del lote”*. También se dejó claro cuáles serían las condiciones de fundición de la placa de contrapiso, los asentamientos diferenciales a producirse en el evento de que la edificación fuera de 6 o de 8 plantas.

Además, y por las particularidades del suelo del que se viene hablando, se dijo que debía controlarse *“estrictamente los espesores de los acabados de pisos, muros, etc., para evitar sobrecargas y asentamientos inesperados”*, dejando claro que *“las recomendaciones (...) se basan en el proyecto y la estrategia descrita. De presentarse variación se dará aviso a esta oficina para tomar las medidas pertinentes”*.<sup>10</sup>

- La firma Proyectos Generales de Ingeniería S.A.S., en su concepto geotécnico expresó que el Edificio Banco Tequendama P.H., ha sufrido movimientos que han generado afectaciones a la estructura y acabados durante el periodo de construcción del Edificio Torre Calle 100, aclarando que antes de las obras de esta última edificación del primer edificio se encontraba en buen estado, ello en comparación con la información recopilada de los videos y fotos tomadas en abril de 2014 por el señor Manuel Fernando Castro. Se dijo también que la edificación afectada tenía un asentamiento de 10 cm en el costado occidental, siendo mayor al inicialmente estimada o proyectada. Además, se dio cuenta de los desplazamientos en la fachada occidental causando destrucción de los muros de la rampa y un desnivel de la plataforma.

En todo caso, se dejó claro que *“los asentamientos presentados disminuyen drásticamente las condiciones de seguridad de la estructura”*, dejando a salvo que *“a la fecha siguen siendo aceptables para el funcionamiento de la misma (...)”*, requiriéndose, eso sí, la intervención de la edificación y dando un presupuesto aproximado,<sup>11</sup> mostrándose pacifico con los niveles de asentamiento presentados, lo que significa que se encuentran dentro de los rangos permitidos y esperados por el comportamiento de la estructura.

---

<sup>9</sup> Folio 577 a 646 cuaderno principal tomo I.

<sup>10</sup> Folios 734 a 750 ibídem.

<sup>11</sup> Folios 840 896 y 946 a 976 del mismo.

Como recomendaciones sugirió un estudio geotécnico y análisis del perfil del suelo, planteamiento estructural y diseños de la estructura de la cimentación, metodología de la excavación para la realización de la obra, controles de instrumentación y sus correctivos, y la imperiosa necesidad de efectuar un reforzamiento de la cimentación, lo cual se echa de menos, haciendo aún más gravosa la situación de la copropiedad demandante.

- Asimismo, de suma relevancia resulta lo manifestado por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático en comunicación dirigida al Alcalde Local de Chapinero, con fundamento en la visita técnica realizada el 2 de junio de 2016 que llevó a la emisión del Diagnóstico Técnico No. DI-9282, en la que se precisó lo siguiente: la estabilidad estructural y funcional del Edificio Banco Tequendama P.H., no se encuentra comprometidas en la actualidad ante cargas normales, excepto el local ubicado en el primer piso por las afectaciones existentes (inmueble donde funciona una entidad financiera) y adelantar las gestiones pertinentes de acuerdo a la norma de sismo resistencia vigente para ejecutar acciones correctivas para el mantenimiento y mejoramiento de la edificación con el fin de garantizar la vida útil del mismo, entre otras, sin que tales recomendaciones fueron acatadas.<sup>12</sup>

En armonía con lo expuesto, importante resulta destacar lo manifestado por el Alcalde Local de Chapinero en comunicación del 18 de mayo de 2018, en la que puso en conocimiento de la representante legal de turno del Edificio Banco Tequendama P.H., que se ha realizado seguimientos a la nueva obra Edificio Torre Calle 100 desde el año 2016 que, respecto al primero, *“de acuerdo con el estudio de suelos de la firma Abdón E. Espinosa Fenwarth y Cía., (...) el edificio que se debía implementar (...) debía contar con sótano y 6 a 8 plantas. La carga fue excedida, por el que el Edificio (...) cuenta con sótano, 9 pisos y área de cubierta. Recomendaban tomar precauciones porque el subsuelo era más profundo al costado oriental como resultado de la excavación del lote vecino de 2 sótanos. Asentamientos previstos para 6 pisos, 5 cm, para 8 pisos, 8 cm, para 9 pisos más cubierta, esas veces más, que se están evidenciando en este momento”*. Más adelante se dijo que *“la copropiedad no ha efectuado reforzamiento estructural del edificio”*, desconociendo las recomendaciones del IDIGER.

Allí se enfatizó en que, *“[c]on el conocimiento que se tenía que la edificación superaba la carga al haber construido un piso de más y que el suelo era de baja resistencia, los propietarios debieron tomar las medidas para prevenir afectaciones mayores a la estructura”*; *“años después de haber sido construido, sufrió un fallo estructural consistente en hundimiento hacia costado oriental y costado norte, sufrió una inclinación, dentro de las posibles causas por las cuales se podrían estar presentando las afectaciones evidenciadas en la edificación, se puede mencionar que al haber levantado un piso de más, la construcción supera la carga que podría soportar el lote”*; *“[e]n vista de las cimentaciones no son las adecuadas a la*

---

<sup>12</sup> Folios 1551 a 1578 ib.

*sobrecarga mencionada, los constructores, al no efectuar la estructura que estaba programada para el sitio, debió complementar la cimentación con pilotes prefabricados e hincados a presión que tomarían el porcentaje del peso total del edificio, con profundidad de acuerdo al estudio de suelos”, sin que haya evidencia que se haya cumplido las normas urbanísticas.*

En conclusión, se incumple lo normado por el Acuerdo 20 de 1995, capítulo 3, sección A.3.5., al no efectuarse el reforzamiento del sistema estructural, como los edificios implicados están separados a nivel de cimentación, el Edificio Banco Tequendama P.H., no absorbió tensiones y movimientos que está generando la nueva estructura. *“el fallo que presentan los elementos estructurales del edificio se deben a las deficiencias estructurales, a cambios en la morfología de suelo, factores para los cuales la estructura debía estar preparada”,* y deben realizarse las obras de emergencia para garantizar la seguridad y tranquilidad de quienes ocupan la edificación, por cuanto *“la cimentación existente con que fue construido, es insuficiente”*.<sup>13</sup>

**6.-** En este orden, las pruebas traídas a colación permiten al Despacho despejar las dudas que giran en torno a lo planteado en la demanda, las cuales apuntan, con cierto grado de certeza, a que los daños o afectaciones físicos exteriorizados por el Edificio Banco Tequendama P.H., no se deben a la construcción del Edificio Torre Calle 100.

De las declaraciones (interrogatorios de parte y testimonios) y de los informes técnicos (públicos y privados) allegados por las partes, la conclusión no puede ser otra distinta a que existe desatención a las normas urbanísticas por parte del constructor del Edificio Banco Tequendama P.H., omisión que sin lugar a dudas impide tener por ciertos los cálculos de asentamiento diferencial con que inicialmente fue proyectada la construcción, dándole, por contera, la razón al extremo pasivo en cuanto a que la carga de la estructura es excesiva para la cimentación que se utilizó, estando propenso a que en cualquier momento se revelaran las afectaciones que hoy son materia del debate, y lo que es peor, que estas situaciones pueden continuar presentándose por un término indefinido hasta que se ejecuten obras que contengan el sobrepeso de la estructura de la edificación demandante, acatando las recomendaciones realizadas por la Alcaldía Local de Chapinero y el IDIGER.

Es cierto que el Edificio Torre Calle 100 reconoció al Edificio Chico 2000 P.H., Casa Sinfín y el edificio donde funciona Migración Colombia, entre otros, unas sumas de dinero por concepto reparaciones y arreglos causados por la ejecución de obras de construcción de aquel, o ejecutó obras de reparación directamente por dicha copropiedad, pero ello no es suficiente para demostrar que las afectaciones sufridas por el Edificio banco Tequendama P.H., son única y exclusivamente atribuibles a esa misma causa y bajo la responsabilidad de la misma persona

---

<sup>13</sup> Folios 1523 a 1533 del expediente digital cuaderno principal tomo I.

jurídica, máxime cuando no se conoce de manera detallada e inequívoca cuales fueron esos deterioros que incluso se dijo fueron de menor trascendencia de aquéllas estructuras. Es más, las edificaciones en comento son colindantes con la obra inmobiliaria demandada, mientras que la copropiedad demandante no lo es, de hecho, están separados por cimentación que contiene una vía vehicular.

No puede ocultarse que el peso y la carga del Edificio Banco Tequendama P.H., es ampliamente inconsistente con el estudio de suelos que se proyectó previamente para su construcción, pues ciertamente lo recomendado en aquel análisis era que el terreno estaba habilitado para soportar un sótano y 6 pisos u 8 siempre y cuando este último fuera de menor envergadura que los demás; sin embargo, tal recomendación al fin de cuentas no fue tomada en cuenta por el constructor y la edificación se efectuó con 9 pisos y un área de cubierta, haciéndola incapaz de soportar cualquier movimiento de suelos como sucedió con la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H., tal cual lo sostuvo en su informe la Alcaldía Local de Chapinero, además de los informes técnicos presentados por ambas partes.

Puede que esta situación antes no haya revelado mayores modificaciones en su estructura inicialmente, pues, como bien lo dijo el ingeniero England Linares, la reacción de las edificaciones no es inmediata, sino que se ven afectadas con el paso del tiempo y por los demás cambios movimientos de tierra que se produzcan en los predios circunvecinos, además de otras circunstancias naturales que pueden incidir tajantemente (cambios climáticos, sismos, oleadas de invierno y fuertes vientos).

Luego, pese a que no se descarta que probablemente la hechura del Edificio Torre Calle 100 P.H., haya producido algunos cambios significativos en el terreno del sector y colindante que llevaran al deterioro del Edificio Banco Tequendama P.H., esa circunstancia no demuestra por sí sola que la segunda construcción fue indefectiblemente la causa directa e inequívoca de los daños mencionados, pues se insiste, está probado que medió una desatención por parte del edificio demandante de cara al diseño y cimentación para el que se estableció su construcción, por la sobre carga a que fue sometida la edificación, lo que permite inferir que su deficiente cimentación la hace propensa a presentar las afectaciones de las que se pretende su restablecimiento.

Tampoco pueden echarse al olvido las fotografías aportadas por la parte demandada descargadas de la página de internet Google Earth, cuyo contenido no fue desvirtuado o desconocido, que efectivamente demuestran que para el año 2012 el Edificio Banco Tequendama P.H., presentaba importantes deterioros como fisuras en la fachada, grietas en columnas y antejardín.

Por si fuera poco, las condiciones del terreno donde se construyó el Edificio Torre Calle 100 no eran las mejores y debían seguirse al pie de la letra las recomendaciones allí plasmadas, pues, según el estudio de suelos elaborado para

el efecto por la firma Abdon E. Espinosa Fenwarth y Cía., se reitera, subsistía una “*baja resistencia del suelo*”, lo que no se dio, toda vez que la construcción se excedió en lo aconsejable por dicho análisis, lo que para el Despacho evidencia que ello incidió considerablemente en los quebrantos que ahora presenta la copropiedad demandante.

**7.-** Para el Despacho no es clara e indiscutible la responsabilidad que se atribuye a la parte demandada por los daños y perjuicios que, sin entrar a determinarlos, pudo llegar a sufrir el Edificio Banco Tequendama P. H., con ocasión de la construcción del Edificio Torre Calle 100 P.H. Por el contrario, las pruebas no demuestran de manera clara, categórica, contundente y de manera inequívoca, que las accionadas hayan desconocido normas de construcción o realizado obras que en forma tajante perjudicaran la estructura del edificio demandante.

En pocas palabras, no se probó que las demandadas hubiesen realizado la conducta a ellas imputada, y que como consecuencia directa se hubiesen producido los daños aducidos.

### **Conclusiones**

**8.-** Esa ausencia del nexo causal entre la conducta de las demandadas y el daño dan al traste con todas las reclamaciones, y son así suficientes las consideraciones que preceden para el declive de la acción incoada, ante la falta de la acreditación por parte del demandante de la subsistencia de todos los elementos de la responsabilidad civil extracontractual cuyo resarcimiento se persigue, sin ser necesario entrar a analizar los mecanismos de defensa planteados por la pasiva ni entrar a escudriñar en otros medios probatorios, decisión que estará acompañada de la condena en costas a la parte actora.

En tales términos y de conformidad con lo preceptuado en el artículo

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DENEGAR** la totalidad de las pretensiones de la demandada, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.


**SEGUNDO: DECLARAR** terminado el presente proceso.

**TERCERO: DECRETAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas. Entréguese las comunicaciones respectivas a quien corresponda.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandante y a favor de las demandadas y llamada en garantía. Liquídense por secretaría de conformidad con lo preceptuado en el artículo 366 del Código General del Proceso incluyendo como agencias en derecho \$10´000.000.

**QUINTO:** En firme esta providencia, archívense las diligencias.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**JENNY CAROLINA MARTÍNEZ RUEDA**  
**JUEZA**

JUZGADO CUARENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Hoy 13/01/2021 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado Electrónico No.002



**ANDRES FELIPE TOLOZA MARTINEZ**  
Secretario

ofsg