

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

**Medellín**, ocho de septiembre de dos mil veintidós

|             |                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| PROCESO     | ORDINARIO- RESPONSABILIDAD CIVIL                                                |
| PROVIDENCIA | PRIMERA INSTANCIA Nro. 018 DE 2022.                                             |
| ACCIONANTE  | María Dioselina Pulgarín De Díaz Y Otros                                        |
| ACCIONADO   | Inversiones Lina María S.A.S y otros.                                           |
| RADICADO    | <b>05001-31-03-016-2018-00264-00.</b>                                           |
| DECISIÓN    | Declarar imprósperas las excepciones perentorias y condena a favor de sucesión. |

Manifiestan los actores que habitan el inmueble ubicado en la calle 73 número 49-38, segundo piso del municipio de Medellín desde mediados de los años ochenta; que han tenido inconvenientes con sus vecinos pues estos últimos han realizado construcciones que han afectado de manera estructural su vivienda.

Tuvieron inconvenientes con el señor José David Ríos Sánchez propietario del inmueble del primer piso que se identifica con nomenclatura calle 73 número 49-34, pues este último pretendía realizar construcciones sobre la terraza que servía como techo al inmueble de los demandantes.

El señor Pedro Antonio Rodríguez Jaimes, propietario del garaje que se ubica en el primer piso, y que se identifica con nomenclatura calle 73 número 49-36 ha realizado ampliaciones que afectan las zonas comunes de la propiedad horizontal sin contar con los respectivos permisos; estas construcciones han perjudicado la estabilidad de las escaleras que conducen al segundo piso de propiedad de los demandantes así como la estabilidad del edificio que alberga la propiedad horizontal.

Se interpone queja frente, informando que ponen en peligro la estabilidad estructural de la copropiedad, debilitando columnas para instalar red de gas, falseando escalas para hacer acceso a otras propiedades, y ha hecho caso omiso de los reclamos que le hemos hecho como

copropietarios y perjudicados con sus reformas, también ignorando queja interpuesta ante su oficina el día 9 de septiembre del año en curso.

Se menciona que por dictamen del DAGRED se dictaminó que la estructura de la casa del segundo piso está en riesgo de colapso por las obras realizadas para la construcción del Edificio El Doral ubicado en la calle 73 número 49-20.

Conforme a informe presentada por David Eloy Salas Tuberquia, auxiliar administrativo de la Inspección Cuarta B Urbana De Policía informa a la inspectora, el resultado de la visita realizada a la edificación producto de la solicitud elevada por Hamed Igor, donde se evidenció las construcciones realizadas por Pedro Antonio Rodríguez Jaimes informando que: se trata de adición de una losa en el área del garaje, movimientos de tierras para adaptar escalas en material para acceder al sótano, y una reja de seguridad sobre la entrada del segundo piso.

Indican que los predios de la demandante María Dioselina Pulgarín De Díaz, del demandado Pedro Antonio Rodríguez Jaimes, y del Señor José David Ríos Sánchez, se encuentran en una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, de conformidad a la escritura 4955 del 31 de octubre de 1984 de la Notaría Cuarta de Medellín

Manifiestan que aproximadamente en el año 2010, se inició la construcción del Edificio El Doral en el predio colindante, por lo cual el movimiento de tierra y la construcción de esa edificación generaron graves problemas estructurales pues se generaron fisuras, desplazamientos de losas y quebrantamiento de pisos y paredes, ofreciendo una cronología de los inconvenientes surgidos como consecuencia de la construcción.

Mediante escritura pública 1129 del 13 de mayo de 2011 de la Notaría Veintidós de Medellín, la cual fue debidamente registrada el 02 de junio de 2011, la sociedad hoy Inversiones Lina María S.A.S. vende el lote referido a la sociedad Construcciones El Doral S.A.S.

El 17 de noviembre de 2011, la señora Fadya Abdelhamid, ingeniera civil

del entonces SIMPAD realizó visita al predio de los demandantes. Allí, luego de realizar una inspección del edificio, pudo constatar las afectaciones de la estructura y realizó ciertas recomendaciones para evitar un mayor riesgo para la misma.

En ese informe se señala que se evidencian grietas horizontales sobre muros ubicado en el costado oriental de la edificación, al parecer generada por los procesos constructivos llevados a cabo en lote colindante para la adecuación del nuevo edificio. Se agrega que Construcciones El Doral está llevando a cabo la reparación de las afectaciones que surgieron en el inmueble de la referencia a partir de la ejecución de la obra, pero además se dice que en el primer nivel de la estructura está desocupado y aún no se ha llevado a cabo las reparaciones en este, por lo que tema por la estabilidad de la edificación; además que se recomendó a Construcciones El Doral llevar a cabo las reparaciones pertinentes en los dos niveles de la edificación ubicada en la dirección de la referencia.

Se informa que el 05 de diciembre de 2011, debido a los inconvenientes que se estaban presentando con la demolición de la casa antigua, se efectuó reunión con el fin de acordar compromisos para la pronta solución a los problemas estructurales presentados en las viviendas de los demandantes y del señor José David Ríos antes mencionadas y originadas al parecer, por los trabajos adelantados en el edificio en construcción.

Se anota que por visita del DAGRD, el día 04 de abril de 2012, debido a que se llevó a cabo un reforzamiento estructural en el primer piso de la edificación, sin embargo, el inmueble del segundo piso de la estructura exhibe actualmente más fisuras y surgieron nuevas afectaciones en las áreas donde la constructora había realizado las reparaciones, y adicionalmente, en el segundo nivel de la edificación se observaron grietas horizontales y escalonadas en el muro de cerramiento oriental del inmueble (área de la cocina), fisuras horizontales en los muros donde se encuentran las escaleras de acceso a la vivienda y grietas en el área que ya había sido reparada por la Constructora.

Por lo anterior, se recomendó a Construcciones El Doral llevar a cabo la

rehabilitación del segundo nivel de la edificación (calle 73 Nro. 49-38) de manera integral con la asesoría de un ingeniero estructural que garantice la estabilidad del inmueble y certifique los trabajos realizados en el primer piso de la estructura.

Se dice igualmente que el 20 de mayo de 2014, el DAGRD, realizó visita al predio ubicado en la calle 73 número 49-34 (primer piso de la edificación), se evidenciando fisuras de diferentes extensión y morfología en muros internos y perimetrales colindantes con una construcción reciente en varios niveles, donde señalan que, por lo manifestado por los habitantes de la vivienda, las fisuras comenzaron a desarrollarse a la par de la nueva construcción y a pesar de haberse reparado han reaparecido en los últimos meses.

El 10 de abril de 2015, se realizó visita al predio de los demandantes, revelándose que presenta dos fisuras en los medios de muros de mampostería, en vanos de puertas y ventanas y vértices de encuentro de muros, se hacen evidencia humedades de gran magnitud por filtraciones desde la cubierta con mayor intensidad en el costado oriental, que es colindancia con una torre de apartamentos, que según testimonio del solicitante, ha aportado factores para este deterioro estructural.

De tal visita surgen como recomendaciones: La estructura actualmente presenta patologías estructurales y por humedad, donde es muy susceptible a colapsos parciales de elementos estructurales que pueden ocasionar incluso afectaciones a moradores y colindantes en eventos sísmicos. Este tipo de problemáticas son altamente perjudiciales para las estructuras, pues sus condiciones de rigidez y seguridad son muy bajas. La manera de garantizar un adecuado comportamiento estructural de la edificación, es realizar la rehabilitación de la unidad habitacional, realizando un diseño estructural, desde sus cimientos hasta la cubierta.

En visita de la Secretaría de Salud de Medellín se señala que se observa huella de humedad ocasionada por obstrucción del sistema de alcantarillado de aguas lluvias debido a una acumulación de basuras en las canoas y techo del inmueble calle 73 carrera 49-38.

Se refiere que el 18 de octubre de 2016, el DAGRD, realizó visita y constató fisuras y grietas escalonadas en muros del costado norte y oriental (colindante con la construcción), fisuras escalonadas y desprendimiento de las escaleras de acceso al segundo nivel, también se evidencia deterioro de la estructura de la cubierta afectaciones asociadas a la antigüedad de la vivienda.

Y agrega el ente que el predio ya cuenta con varias visitas de inspección por el deterioro que evidencia el inmueble desde el año 2011, al parecer desde el inicio de las actividades de construcción ejecutadas en el predio colindante donde se construyó el Edificio El Doral, inicialmente se le dieron las recomendaciones a la constructora para mitigar la problemática teniendo en cuenta el estado de la estructura evidenciado en las actas de vecindad realizadas por la construcción antes de dar inicio a la obra con el fin de garantizar la estabilidad de la estructura.

También se reseña que en visita realizada el abril de 2012, se recomienda de nuevo a la constructora llevar a cabo la rehabilitación del segundo nivel de la edificación (calle 73 número 49-38) de manera integral, con la asesoría de un ingeniero estructural que garantice la estabilidad del inmueble y certifique los trabajos realizados en el primer piso de la estructura.

Observa el departamento del riesgo que se resalta que durante la nueva inspección, la vivienda se encuentra en las mismas condiciones de las descritas en el informe y sobre la cual no se llevó al parecer ningún tipo de intervención de tipo estructural para garantizar la estabilidad de la estructura; y en 2014 se indica que a la fecha no han llevado a cabo las recomendaciones dadas en cada una de las visitas de inspección por riesgo realizada a estos predios, recomendaciones que coinciden en cada uno de los informes técnicos que arroja cada inspección, y por ello se recomienda solicitar a la constructora llevar a cabo las reparaciones que tuviere lugar la estructura teniendo en cuenta las actas de vecindad realizadas por ellos antes de dar inicio a la construcción del Edificio El Doral.

Se informa que el 21 de septiembre de 2017, el señor Armando Muñoz Azcarate, realizó estudio de avalúos por daños estructurales a la vivienda donde habitan los demandantes, el mismo que es anexado a la demanda.

Se historia que la señora María Diocelina, los problemas estructurales de su vivienda han afectado su salud física y emocional debido a que ello impide tener su casa en condiciones adecuadas de habitabilidad, lo cual es certificado por la sicóloga Nora María González Amaya

Aparte de lo anterior, se refiere que al señor David Adison Díaz Pulgarín que también habita en el inmueble que ha sufrido las afectaciones estructurales antes descritas se le determinó una pérdida de capacidad laboral del 54,55%, limitación profunda con fecha de estructuración de la misma, el 13 de abril de 1967, e igualmente ha sido diagnosticado con patologías como TUBERCULOSIS, NEUMONIA, entre otras afectaciones.

Por último, se refiere que la señora Marta Cecilia Díaz Pulgarín también se ha visto afectada por la situación estructural de la casa. y para lo cual es importante tener en cuenta las afectaciones en salud que esta ha tenido.

#### PRETENSIONES

Con base en la referida historia, la parte actora formula en contra de sus demandados, se les declare civilmente responsable por los daños y perjuicios ocasionados a los demandantes, en la forma como se describe en dicho acápite.

#### LA RESPUESTA

Notificados debidamente los accionados, dentro del término legal oportuno, el señor Pedro Antonio Rodríguez Jaimes, a través de abogado idóneo, ha dado respuesta, lo cual hace de la manera que sucinta se refiere.

Refiere que lo inconvenientes surgen cuando se inician los trabajos de construcción del edificio El Doral; Que respecto de alguna obra, el señor

David Eloy Salas Tuberquia, Auxiliar Administrativo, señala unas obras en la residencia del accionado, para indicar que allí existen columnas que sostienen la edificación desde el sótano.

Se aclara que la obra realizada por el señor Pedro Antonio, se realizó antes de la construcción del edificio El Doral PH, y el señor Hamed Igor Diaz, solo inicio las acciones en contra de nuestro mandante en el año 2016.

Se reseña que las visitas hechas por auxiliares de la Administración, comprometen de manera directa a la parte demandada denominada "inversiones Lina María S.A.S., Construcciones El Doral S.A.S., Edificio El Doral propiedad horizontal"; que ellos son los directamente responsables y dando origen a la causa adecuada del daño sufrido por la parte demandante, lo que se deduce especialmente de los informes presentados a partir del 15 de noviembre del 2011.

Reconoce que hubo un estudio pericial al inmueble por parte de una persona encargada por la parte demandante, pero rechaza que los daños se hayan presentado por actos del señor Pedro Antonio; e igualmente reprocha la idoneidad del perito. Discute que las afecciones a uno de los actores se hayan producido por las obras ejecutadas por el demandado, dado la fecha de estructuración de sus enfermedades.

Presenta las excepciones de falta de legitimación por activa por parte de los señores Hamed Igor, David Adison, Marta Cecilia Díaz Pulgarín, falta de legitimación por pasiva de nuestro usuario el señor Pedro Antonio Rodríguez Jaimes. Solicita se nieguen las pretensiones formuladas por los demandantes.

## **EDIFICIO EL DORAL**

Señalan respecto de los hechos numerados uno a quinto, no constarles lo que allí se describe; indican no constarles que los defectos de la propiedad de la demandante, sean consecuencia de la construcción del edificio El Doral PH.

Admiten que la sociedad inversiones Lina María S.A.S., vende lote a la firma Construcciones El Doral S.A.S. No les consta la visita que refiere la demanda, de la señora Faída Ab del Mahamid, como ingeniera civil, al predio de la parte demandante, aclarando, además, que, a partir del 29 de mayo de 2012, la constructora hace entrega material de los inmuebles vendidos a los adquirentes. Igualmente señalan no estar enterados de la reunión celebrada entre la señora Natalia Aguirre con el señor José David Ríos Sanches, indicando igualmente la fecha de entrega de los apartamentos a los adquirentes, como tampoco la visita de la señora Fadya Abdelhamid, ingeniera adscrita al DAGRD, también fundado en la fecha de entrega de los apartamentos, mayo 29 de 2012.

Afirman que la administración del edificio El Doral, no fue notificado de algún perjuicio que hayan ocasionado a vecinos; niegan que algún vecino les haya notificado que desde el edificio se hayan arrojado residuos; y reclaman alguna prueba de ello.

También se oponen a lo informado respecto de visita realizada al inmueble de los actores, por parte de funcionario del DAGRD, señalando que la documentación que habla de dicha diligencia, no se les ha puesto de presente; y solicitan al despacho se tenga en cuenta que se trata de una diligencia netamente visual, sin haberse producido un seguimiento a los procesos constructivos.

Niegan sin ninguna explicación al respecto, lo que deduce el informe pericial a que se refiere el hecho noveno, señalando que no es cierto la falta de cuidado por parte de la administración del Edificio El Doral P.H. Señalan que no les consta el estado de salud de la señora Diocelina Pulgarín, reclamando la presentación de la tarjeta profesional o copia del título profesional de la persona que presenta tal informe. Igualmente niegan que la condición de la señora Pulgarín, sea consecuencia directa de las afectaciones al inmueble de su propiedad.

Con base en todas las apreciaciones, el Edificio El Doral, se opone a todas y cada una de las pretensiones, alegando no tener responsabilidad alguna por los daños que sufre el inmueble de propiedad de los demandantes.



Igualmente se opone a que varias de las pruebas se le otorgue algún valor probatorio.

Presenta las excepciones denominadas, ausencia de culpa o error de conducta que sea imputable al edificio El Doral; la actividad de construcción no fue realizada por el edificio; responsabilidad exclusiva de un tercero; falta de legitimación por pasiva.

INVERSIONES LINAMARIA S.A.S. Y CONSTRUCCIONES EL DORAL S.A.S.

Conjuntamente estas firman han dado respuesta a la demanda, reconociendo como cierto la habitación del inmueble afectado, como residencia de los actores; negando lo dicho en el hecho segundo, solicitando sea demostrados por la arte actora; alegan que los daños fueron posteriores a la construcciones del edificio El Doral, y que posiblemente fue el causante del daño, pero además, cuando habla del hecho séptimo, indican que los daños allí indicados se corrigieron en su momento, por eso dicen que el edificio no es causante del daño, pronunciándose igualmente en lo relacionado con el hecho octavo.

Atacan el portazgo arrimado con la demanda, indicando que no especifica qué sufrió el predio por la acción del edificio, y que las afectaciones de la demandante no son imputables a las firmas que responden, y termina pidiendo se nieguen las pretensiones. Presentan las excepciones de prescripción de la acción, y falta de legitimación por pasiva.

Luego de haber dado traslado de las excepciones, y la parte actora aprovechado para pronunciarse, se procede a celebrar las audiencias, inicial y de instrucción, dentro de las cuales se agotaron las etapas que en ellas se contemplan; finalmente se escucha las alegaciones finales, oportunidad dentro de la cual cada una de las partes ofrece sus últimos argumentos.

La parte actora, iniciado refiriéndose al centro del litigio, e indica que de acuerdo con las actuaciones administrativas , de los interrogatorios de

parte, se desprende que las afectaciones de la casa de los actores, fue provocadas por la edificación del edificio; pero además que las mejoras realizadas por el señor Pedro Antonio, igualmente tienen un grado de afectación hacia el segundo piso de la edificación; lo que se desprende igualmente, no solo de las declaraciones, de los informes que obran en el proceso. Señala igualmente que las afectaciones de salud, tanto física como mental de los demandantes, se deriva de los testimonios y del informe presentado por psicóloga que ofrece igualmente su testimonio.

El señor Pedro Antonio, a través de su abogado, indica y advierte que dentro de las diligencias se presentó una contaminación de los testigos de la parte demandante; indica que el informe presentado con la demanda, es presentado por una persona que no presenta idoneidad para tal tarea, haciendo alusión, además, que no conoce las normas sobre avalúos, y que debe tenerse en cuenta que su ultima actualización data del año 2003. Solicita tener muy en cuenta el dictamen presentado por el Wilmar Albero Vélez del cual se desprende que el señor Pedro no ha ocasionado ningún daño en la propiedad de los actores.

Señala que los responsables son los demás demandados, según las normas del Código Civil; igualmente que las afectaciones en la salud, tampoco son responsabilidad de su poderdante; también que se ha presentado las afectaciones por falta de mantenimiento al inmueble; y en relación con la enfermedad de la señora María Diocelina, su estructuración se da en el año de 1967 y luego en el años 2010, por lo que no puede señalarse que es responsabilidad de los accionados; finalmente trae a colación, con ayuda de la dotrina, de los elementos de la responsabilidad.

Por parte del Edificio El Doral PH, se señala que de acuerdo con las pruebas se infiere que no tiene responsabilidad, pues dado que no ejerció actividad de construcción, no le es imputable ninguna responsabilidad, remitiéndose a las excepciones presentadas.

Inversiones Lina María S.A.S y Construcciones El Doral S.A.S, indican que faltó vincular al señor David Ríos, quien fue quien dio origen a los daños, y remite a denuncia que data del año 1997; informa que en el año 2011,

cuando se había iniciado la construcción del edificio, se hizo conciliación, y con base en ella, siempre se estuvo pendiente de los arreglos necesarios; igualmente se refiere al informe presentado por el señor Armando para señalar que no tuvo en cuenta la fichas catastrales; también que según informes, la constructora no pudo reparar todos los daños porque no se les permitió, y finalmente que según los informes del Dagrd, hay otros actores responsables, lo mismo que la falta de mantenimiento del inmueble; la obras de mitigación del daño por parte Inversiones Lina María, funcionaron, y mejoraron y evitaron el colapso de la vivienda, pero por obra de un tercero según el DAGRD, que dice que el origen de los daños posteriores, se presenta por la remoción de los muros cargueros, y también por falta de mantenimiento a la vivienda, ello hace que se presenten las goteras y demás. Se refiere al informe del señor Wilmar Alberto Vélez.

### **APRECIACIONES**

Resalta de autos la presencia de los presupuestos procesales condicionantes de la validez formal del proceso. Los presupuestos materiales para fallo de mérito no encuentran óbice, como meros institutos de índole procesal. La narración fáctica de la causa petendi sitúa la controversia suscitada entre las partes en el campo de la responsabilidad civil de naturaleza extracontractual, originada en la actividad de la construcción, concretamente, de un edificio contiguo al inmueble de los demandantes y mejoras levantadas en el primer nivel de la edificación donde se asienta el mismo bien de los actores.

Pero antes de entrar en el estudio del fondo del asunto, necesario se hace que estudiemos el asunto de la legitimación en causa en cabeza de las partes, pues dos de los sujetos procesales que fugen como demandados, han puesto a consideración, como medio de defensa, la falta de legitimación; el señor Pedro Antonio Rodríguez Jaimes, la alega en las personas de Hame Igor, David Adison y Marta Cecilia Diaz Pulgarín; y por pasiva en su caso; por parte de Inversiones Lina María S.A.S y Construcciones El Doral S.A.S; la falta de legitimación por pasiva.

Se hace necesario atender en primer lugar dicho presupuesto material de

la demanda; dado que, dependiendo del resultado de dicho estudio, nos determinará la relación que uno y otro sujeto procesal tiene frente al proceso que ocupa al despacho, y que se pretende resolver a través de la presente providencia.

En relación con las mencionadas personas, el codemandado Rodríguez Jaimes, señala que no han allegado al proceso prueba de la calidad de hijos de la señora María Diocelina Pulgarín de Díaz, remitiéndose a los términos de la excepción previa que denominó: “no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de la comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado...”

Por su parte Inversiones Lina María S.A.S y Construcciones El Doral S.A.S. para sustentar su medio de defensa señala que se ha demandado a quien no tuvo responsabilidad en los daños cuya indemnización se reclama; pues dichos perjuicios ocurrieron mucho tiempo después de haber sido entrega y construido el edificio.

Para referirnos a tales defensas, se hace necesario acudir a las normas que rigen la materia de la responsabilidad civil.

El artículo 2341 del Código Civil, expresa: “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”

Por su parte, el artículo 2342 ídem; enseña: “Puede pedir esta indemnización no solo el que es dueño o poseedor de la cosa la cual ha recaído el daño o su heredero, sino usufructuario, el habitador, o el usuario, si el daño irroga perjuicio a su derecho de usufructo, habitación o uso...”

Y el artículo 2343, seña que “Es obligado a la indemnización el que hizo el daño y sus herederos”.

De acuerdo con estas normas, se puede concluir, como elementalmente

se desprende de ellas, que la persona que cause un daño en perjuicio de otro, estará siempre obligada a indemnizar a la persona perjudicada, y que en el caso que ese perjuicio lo sufran varias personas, todas ellas están con derecho a demandar dicha compensación, sin importar su calidad frente al bien sobre el cual se produce el deterioro.

De manera que, dependiendo del lugar que se presente a la persona dentro de la demanda, será su posición y la relación que se denuncie frente a los hechos que son el soporte de la demanda, fungirá como presunto afectado, así como presunto responsable.

Como lo dice la doctrina y la jurisprudencia, la relación frente al proceso lo determina la misma ley; quien se piense afectado estará con el derecho de demandar, de aquella persona en quien se fije la responsabilidad, de exigir de esta la indemnización correspondiente.

Sobre el tema de la legitimación, pertinente resulta traer a colación el pensamiento que nos ofrece el maestro Hernando Devis Echandía, quien indica:

*“Tener legitimación en la causa consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, puede formular o contradecir las pretensiones en la demanda o en la imputación penal, pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de decisión del juez, en el supuesto de que aquélla o éste existan, o en ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado.*

*Se deja bien claro que no se trata de la titularidad del derecho o la obligación sustancial, porque puede que estos no existan, y que basta con que se pretenda su existencia; por eso puede ser perfecta la legitimación en la causa y, sin embargo, declararse en la sentencia que dicho derecho y tal obligación o el ilícito penal alegados o imputados no existen realmente”.<sup>1</sup>*

Ahora, acudiendo a la jurisprudencia, igualmente se trae a cita, orientaciones de la Corte Suprema de Justicia, cuando rememorando sus propias opiniones, reseña;

---

<sup>1</sup> Devis Echandía, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil., pag. 287

..."La Corte en sentencia de 24 de julio de 2012, exp. 1998-21524-01, reiteró que "[l]a legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...) En efecto, ésta ha sostenido que 'el interés legítimo, serio y actual del 'titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico' (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia 'de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)' (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla 'con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (cas. civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico 'es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste' (Sent. de Cas. Civ. de 14 de agosto de 1995, Exp. N° 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Exp. N° 6050)» (CSJ SC4468 de 9 de abr. de 2014, Rad. 2008-00069-01).<sup>2</sup>

Con base en estas orientaciones, tanto doctrinarias como jurisprudenciales; confrontándolas con el escrito de la demanda, de manera elemental se infiere que los demandantes cuya capacidad para comparecer se pone en discusión; lo mismo que sucede con algunos sujetos que fungen como demandados; están todos legitimados para demandar y para ser demandados; pues que, los demandantes, haciendo uso de aquella facultad que les concede la norma del artículo 2342 del Código Civil, han citado a quienes señalan como responsables de los daños que, como habitantes del inmueble eventualmente afectado, han sufrido; e igualmente, con base en las normas de los artículo 2341 y 2343 ídem; han citado a quienes consideran responsables de los comentados daños.

---

<sup>2</sup> SC2215-2021, MP. Francisco Ternera Barrios, Rd: 11001-31-03-022-2012-00276-02; 09 de junio de dos mil veintiuno (2021).

En ese sentido, desde ahora se debe anunciar, que con apoyo en las anteriores acotaciones, obviamente la excepción de falta de legitimación en la causa propuesta por los codemandados mencionados, no prospera, trayendo como efecto, que se debe proseguir con el estudio del fondo del asunto, dado que no se vislumbra ningún impedimento procesal para tal efecto.

No sin antes referirnos a otra de la excepciones formuadas por las firmas Inversiones Lina María S.A.S y Construcciones El Doral S.A.S, que denominan prescripción de la acción de reparación, la cual es fundamentada especialmente en la norma del artículo 2358 del Código Civil.

Es de apuntar que, aparte de anunciar la citada excepción, no brinda, como es su obligación, los correspondientes fundamentos de hecho en que basa dicho medio de defensa, tal como lo exige el artículo 96, ordinal 3° del Código General del Proceso; por lo que en esas condiciones, no merecería ningún pronunciamiento de parte del despacho; sin embargo, con el fin que la decisión a tomar se torne suficientemente clara, el juzgado dará las respectivas explicaciones de su pronunciamiento frente a tal alegación.

Para resolver sobre dicha excepción, se hace necesario determinar la naturaleza de la acción, la cual, de acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia, ella se enmarca en aquellas que se derivan de las actividades peligrosas, tema sobre el cual hoy no hay discusión; por tanto, con base en tal determinación, los mismos conceptos y estudios han inferido que la prescripción que se aplica para estos asuntos, es decir, los enmarcados, derivados de las actividades peligrosas, será la de diez años; tal como lo señala el tratadista Javier Tamayo Jaramillo:

*“...el constructor puede verse comprometido desde dos aspectos diferentes: si el daño ya se causó, responderá con base en el artículo 2356, pues el hecho de construir constituye una actividad peligrosa que obliga a su guardián a*

*indemnizar los daños causados a terceros y, generalmente, el constructor es el guardián de la construcción que dirige...”<sup>3</sup>*

Contando con tales definiciones, la misma doctrina, así como la jurisprudencia, han deducido que el termino en que prescriben las acciones de la naturaleza como que ocupa al despacho, debe ser el de diez años, de la cual habla el artículo 2536 del Código Civil; por ello, luego de ofrecer un estudio de tal institución, el mismo autor citado señala:

*“...Según esto, podemos decir que basta con que el daño ocurra dentro del plazo de garantía de diez años consagrado por la ley; ocurrido el daño dentro del período de garantía se vincula la responsabilidad del constructor y a partir de la aparición del daño, comenzará a correr el término de diez años de prescripción de las acciones”.*

En el mismo sentido se pronuncia el autor, cuando en la misma obra, señala:

*“El artículo 2358 del Código Civil pretende regular los plazos de prescripción extintiva en los casos de responsabilidad civil extracontractual. Sin embargo, la norma solo se refiere a las prescripción de las acciones de responsabilidad civil aquiliana derivada de los ilícitos penales y a la prescripción de las acciones de las acciones en responsabilidad por el hecho ajeno; en consecuencia los otros casos de responsabilidad civil extracontractual deben regirse, en cuenta a la prescripción, por lo dispuesto en el principio general consagrado en el artículo 2536 del Código Civil y en normas especiales...”<sup>4</sup>*

Ahora, Dentro del escrito de demanda se señala que en los años 2010 y 2011, las curadurías Cuarta y Segunda de esta ciudad, concedieron licencias de construcción de obra nueva y modificación a la firma Inversiones Lina María Ltda, hoy Inversiones Lina María S.A.S., obras que se llevarán a efecto en predio ubicado en la calle 73 nro. 49- 20 de esta localidad.

Se dice igualmente que el día 17 de noviembre de 2011, por parte del SIMPAD, se pasa informe sobre daños que sufre el inmueble que habitan los

---

<sup>3</sup> La Responsabilidad Civil, T I; Ed.Legis; 2ª ed, 2007, pags. 1340, 1371

<sup>4</sup> Ibidem, T II, pag. 280



demandantes, informe dentro del cual se señala: Se hacen evidentes humedades de gran magnitud por filtraciones desde la cubierta con mayor intensidad en el costado oriental que es colindancia con una torres de apartamentos...”

A pesar que las partes, no son explícitos en señalar desde cuando se presentan los daños que ha sufrido el inmueble; estos acontecimientos que se acaban de citar, nos permiten inferir, que desde el año 2011, se iniciaron las obras de construcción del Edificio El Doral, por ello, con tal conclusión, debe determinarse el inicio del término de prescripción de la acción; para concluir, si como lo reclaman las accionadas Inversiones Lina María S.A.S. y Construcciones El Doral S.A.S. procede la excepción.

Ya se concluyó atrás que el término de prescripción de estas acciones será el decenal; por tanto habrá de concluir que dicho término vencería en el dos mil veintiuno; para trae a colación que la demanda fue presentada el día 13 de junio del año 2018; es decir, solo han transcurrido siete años, desde que se iniciaron las molestias que han sufrido los actores; por tanto no se configura la alegada prescripción que señalan las ya indicas sociedades. Como efecto de ello, el despacho debe ya detenerse en el centro del litigio como seguidamente a ello se contrae.

Definida así la mencionada situación, y ubicado dentro del tema que nos ocupa, debe anotar, se insiste, nos encontramos ante un caso relacionado con actividades que la jurisprudencia la ha señalado como peligrosas, gobernada entonces por el artículo 2356 del Código Civil, pensamiento de la Corte Suprema de Justicia que es consignado en los siguientes términos:

*“La construcción de un edificio es una ‘actividad peligrosa’ en la medida que para llevar a cabo dicha empresa se utilizan medios que, de no ser adecuadamente controlados, pueden ocasionar daños a terceras personas. La responsabilidad recae sobre el constructor, en la medida que es él normalmente quien asume la dirección, manejo y control de la empresa constructiva...”<sup>5</sup>.*

---

<sup>5</sup> Sentencia del 13 de junio de 2008, MP. César Julio Valencia Copete

Por lo anterior, deducimos que en este asunto se trata de decidir la responsabilidad o no, que en los hechos señalados en la demanda se le endilgan a los demandados, derivados de la construcción de un edificio que; y algunas obras que se señalan en cabeza de otro de los demandados, levantadas en la propia construcción que sirve de vivienda a los demandantes, y al mismo accionado, trabajos que, como acabamos de ver, necesariamente debemos calificar de actividad peligrosa; sobre esto ya no cabe duda alguna dentro de la doctrina y la jurisprudencia; todo ello con los efectos procesales pertinentes, como es el caso del régimen probatorio bajo el cual se debe ventilar el proceso.

Como es sabido, en la responsabilidad civil por los perjuicios causados a terceros en desarrollo de las llamadas actividades peligrosas, gobernadas por el artículo 2356 del Código Civil, la imputación recae sobre la persona que en el momento en que se verifica el hecho dañino tiene la condición de guardián, vale decir, quien detenta un poder de mando sobre la cosa o, en otros términos, el que tiene la dirección, manejo y control sobre la actividad, sea o no su dueño.

Ahora, como lo determina igualmente la jurisprudencia, con base en el artículo 669 del Código Civil se puede perfectamente establecer la responsabilidad del dueño de un edificio que, sin arruinarse, cause daños a los predios vecinos.

Dicha norma prescinde de la idea de culpa y condiciona el goce del dominio al hecho de no causarle daños a los derechos ajenos. Con base en tal premisa, todo el que construya un edificio que cause daño a terceros está violando el artículo 669 y, en tal virtud, está obligado a indemnizar, independientemente de cualquier culpa de su parte.

En relación con la naturaleza peligrosa que detenta la actividad de la construcción para quienes participan en ella y para terceros, la misma Corte, en sentencia citada dentro de la ya mencionada, enseña:

*"... el dueño de una cosa puede gozar de ella y darle la destinación que a bien tenga, siempre que consulte varios factores, tales como la naturaleza de dicha cosa, la función social que está llamada a cumplir, la licitud de aquella*

destinación y el no causar daño a las demás personas... Si la cosa consiste en un inmueble urbano, la función social del mismo radica en aprovecharlo con edificaciones que sirvan para habitación o para el funcionamiento de fábricas, almacenes, oficinas, etc. El propietario de tal inmueble puede y debe levantar sobre éste la construcción o la obra que considere mejor a sus intereses. Esta actividad es normal y lícita y, como es obvio, está sujeta a los reglamentos urbanísticos establecidos en cada ciudad. Sucede, sin embargo, que, aunque la construcción de una casa o edificio o la realización de otras obras, es una actividad lícita, se pueden causar con ella daños a los vecinos y a terceras personas, y de ahí que el dueño o el constructor de la edificación o la obra deban tomar las precauciones necesarias y poner el mayor cuidado en la ejecución de ésta para prevenir aquellos perjuicios y para conjurar la responsabilidad civil que tales daños podrían acarrearle" (G.J. t. CXXXIII, pag. 128 y CC, pag. 158; en similar sentido XCVIII, 341; CIX, 128; CXLII, pág. 166; y CLVIII, 50, entre otras).<sup>6</sup>

De manera que si a determinada persona se le prueba ser dueña o empresaria del objeto con el cual se ocasionó el perjuicio en desarrollo de una actividad peligrosa, tal persona queda cobijada por la presunción de ser guardián de dicho objeto - que desde luego admite prueba en contrario - pues aun cuando la guarda no es inherente al dominio, sí hace presumirla en quien tiene el carácter de propietario.

Es decir que la responsabilidad del dueño por el hecho de las cosas inanimadas proviene de la calidad que de guardián de ellas se presume en aquél; por ello, como lo explica igualmente la doctrina, cualquier daño que con la construcción de un edificio se cause a terceros, entre ellos los vecinos, hará objetivamente responsable al dueño de la obra. En ese sentido se refiere el profesor Javier Tamayo Jaramillo, cuando estima:

*"Por consiguiente, podemos decir con la doctrina que todos los daños que sean consecuencia del peso, volumen y tipo de construcción de un edificio, etc, hacen a su dueño responsable, independientemente de cualquier culpa de su parte. Tal como ocurre, por ejemplo, en el caso de las tapias o muros vecinos que se caen o se agrietan como consecuencia de un inmueble alledaño; a sí mismo,*

---

<sup>6</sup> Sentencia del 13 de junio de 2008, MP. César Julio Valencia Copete

*los terrenos cuyo margen de utilización se ve disminuido por la construcción, obligan al dueño de esta a pagar las indemnizaciones correspondientes".<sup>7</sup>*

Ergo, como lo dice el autor, en la modernidad, suele suceder, y es un hecho de ocurrencia continua, que con razón de la construcción de un edificio y con ocasión de la misma, se causen perjuicios a los vecinos de la obra, produciendo daños en los edificios colindantes, perturbando la paz y la tranquilidad de sus habitantes, dejando caer desde lo alto de la obra, objetos, a veces peligrosos, como ocurre en este asunto, en donde se denuncia la caída de elementos pesados que, inclusive, ponen en peligro la vida de los vecinos.

Ante esta situación, el propietario de la construcción responderá con fundamento en las perturbaciones de vecindario de que hablamos antes, pero solo si los daños ya se han causado. Se trata, pues, conforme lo explicamos, de una responsabilidad puramente objetiva que genera para el responsable la obligación de indemnizar los daños que haya causado a terceros.

En ese sentido, dado la naturaleza, tanto de la actividad como de la responsabilidad que ésta genera sobre el responsable, la comprobación del daño por lo común esclarece también su causa eficiente, y la culpa del autor de la nueva obra se presume en conformidad con el artículo 2356 del Código Civil, de donde, solo la prueba de culpa exclusiva de la víctima, de intervención de elemento extraño, o de fuerza mayor, surgen las condiciones para exonerar de la acción indemnizatoria por responsabilidad extracontractual o aquiliana al autor directo del daño; por ello es que nuestro máximo Tribunal de la Justicia ordinaria enseña:

*"..nuestro sistema y su interpretación jurisprudencial, procura en la máxima medida la protección de los asociados contra el hecho ajeno, puesto que no se limitan ellos a exigirle a todo individuo la máxima prudencia, sino que también, por aplicación generalizada del artículo 2356 del Código Civil, en punto de actividades peligrosas, establecen la presunción del culpa. Por esta vía llegase a que la exoneración de responsabilidad de quien haya participado en actividades de aquella índole resulte extremadamente difícil, pues éste tendrá que establecer*

---

<sup>7</sup> Tratado de responsabilidad civil; Ed Legis, 2ª ed, 2007, pág. 1337

*que el acaecer lesivo superó su diligencia, esto es que el daño demostrado se produjo a consecuencia de un caso fortuito, o del hecho de un tercero asimilado al mismo, o de la culpa exclusiva de la víctima. No se ve, por tanto, razón para reemplazar este sistema profundamente humanístico y justiciero por la concepción materialista de la absoluta responsabilidad objetiva...en suma: si nuestro Código Civil, siguiendo la tradición latina, tomó de sus modelos la institución de la responsabilidad subjetiva, con ese criterio han de interpretarse todos los preceptos de dicha obra que tocan con la materia. (Cas. Sent. 8 de mayo de 1969)<sup>8</sup>.*

Se trata entonces de una presunción de responsabilidad que el causante no puede desvirtuar demostrando cuidado o vigilancia. Para destruir tal presunción, debe romper el nexo de causalidad con fundamento en cualquiera de las causales de exoneración ya varias veces referidas. Pero sin embargo de tal tratamiento, o régimen, ello no quiere decir que el eventual perjudicado no esté igualmente obligado a establecer o probar, los elementos de tal responsabilidad como son el hecho causado por la cosa, el daño resultado y el nexo de causalidad entre el hecho y el daño.

De manera que, siguiendo con nuestros fundamentos, determinamos que hoy se reconocen entonces como elementos estructurales de la responsabilidad civil: a) la CULPA, **elemento subjetivo**; b) El DAÑO, **elemento objetivo**, y c) LA RELACION DE CAUSALIDAD, entre los dos anteriores. Elementos éstos, que para la prosperidad de la acción debe acreditar fehacientemente el demandante de conformidad a los principios rectores en materia probatoria cuya consagración encuentra en los artículos 1757 del C. Civil; 164 y 167 del Código General del Proceso, pero reafirmando que, como ya se desprende de lo dicho, la culpa en estos casos se presume, por lo que en tal caso, el perjudicado está libre de su prueba.

Es que en relación con la culpa, teniendo en cuenta el desarrollo tecnológico producido en la segunda mitad del siglo pasado jurisprudencia y doctrina patria, con fundamento en el artículo 2356 del C. Civil, abrieron paso a la teoría de la responsabilidad civil extracontractual

---

<sup>8</sup> Preciado Agudelo, Darío; Indemnización de perjuicios, Ed. Librería del Profesional, 3ª ed, pág. 531

en ejercicio de actividades peligrosas, que manteniéndola dentro del ámbito de la responsabilidad subjetiva altera los extremos probatorios del elemento subjetivo, presumiendo la culpa del daño en su autor, aunque en la actividad hubiese empleado el cuidado y la diligencia necesarios, por consiguiente, quien reclama la indemnización de un perjuicio, ocasionando en ejercicio de una actividad peligrosa, solamente tiene que demostrar el daño y la relación de causalidad entre éste y la actividad peligrosa cumplida, pudiendo el demandado exonerarse de responsabilidad demostrando que el daño provino o tuvo como causa un hecho extraño, como fuerza mayor, la culpa de un tercero o de la víctima.

### **LO PROBADO**

Como ya se dice, para la prosperidad de las pretensiones en estos asuntos, corre por cuenta del demandante la obligación de demostrar; de un lado, los elementos de la responsabilidad que imputa al demandado, y de otro los daños cuya indemnización reclama.

No queda duda al despacho, que de acuerdo con las respuestas a la demanda, brindadas por los codemandados Inversiones Lina María S.A.S y Construcciones El Doral S.A.S, y Pedro Antonio Rodríguez Jaimes; en el lote colindante con el inmueble destinado a vivienda de los actores, se ha levantado un edificio que hoy se denomina Edificio El Doral PH., y que en el primero piso de la edificación donde habitan los demandantes, el señor Rodríguez Jaimes, ha levantado unas mejoras; es decir, los anteriores han ejercido la actividad de la construcción. De ello no queda duda alguna al despacho y a los mismos sujetos procesales que participan de en este juicio.

Tampoco se presta a discusión que el inmueble habitado por los demandantes, ha sufrido unos daños que afectan dicha construcción, especialmente, el costado derecho de la misma, lo que a su vez, estropea las puertas, los niveles del piso lo mismo que el techo de la edificación. Tales daños, no son desconocidos por los mencionados codemandados; esto, a pesar que el demandado Edificio El Doral PH, señala no tener conocimiento de ellos, ni constarle por cualquier medio dicha situación.

Sin embargo, de ello, con la respuesta a que han dado los otros sujetos procesales, basta, para con auxilio de otros instrumentos, llegar a la conclusión que dichas afecciones sufridas por el mencionados inmueble, verdaderamente han tenido presencia en dicha edificación.

Se cuenta con los informes que ha ofrecido la Inspección Cuarta B Urbana, con fecha 20 de septiembre de 2016; informe presentado por funcionario del Sistema Municipal Para La Prevención y Atención de Desastres SIMPAD, de fecha 17 de noviembre de 2011; el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres, seguidamente determinado por su sigla, DAGRED, presenta varios informes en el mismo sentido, como son los de fechas 4 de abril de 2012; 20 de mayo de 2014; 6 de octubre de 2014; 10 de abril de 2015; 4 de abril de 2016; informes que rezan sobre la practica de algunas visitas al inmueble eventualmente afectado, donde igualmente se describen las posibles causas de dichos daños, los mismos que aún, a la fecha de esta sentencia persisten.

Igualmente se cuenta con el informe presentado por el señor Armando Muñoz Azcarate; dentro del cual se hace una descripción de los daños sufridos y que deben ser reparados.

De manera que no cabe impedimento alguno para que el despacho infiera de manera certera que el daño a que se refiere la demanda, presentado en el inmueble habitado por los demandantes, de determinarse como cierto, resultando así demostrado uno de los elementos de la responsabilidad civil.

#### LA RELACIÓN DE LOS DEMANDADOS FRENTE A LAS OBRAS

No cabe duda que uno de los accionados es propietario de alguno de los inmuebles, donde se han levantado las obras que denuncia la demanda, respecto del cual se señala como parte del origen de los desperfectos que hoy sufre el inmueble donde habitan los demandantes.

Se trata del señor Pedro Antonio Rodríguez Jaimes, quien es citado al

proceso como propietario del inmueble que se ubica en la parte inferior de la edificación general, de la cual hace parte el bien de los actores; aquél distinguido con el nro. 49- 36 de la calle 73 de esta ciudad, de lo cual se cuenta con prueba obrante en el proceso, específicamente certificado de la matrícula inmobiliaria que lo acredita como propietario de dicho bien.

En relación con la propiedad del edificio, se encuentra plenamente demostrada. Dentro del proceso, se observa certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, en relación con la matrícula inmobiliaria nro. 10N- 24905, allí se encuentra inscrita la escritura nro. 3607 de la Notaría 25 de Medellín, fechada el día 30 de junio de 2011, por medio de la cual Construcciones El Doral S.A.S. constituye sobre dicha matrícula, Reglamento de Propiedad Horizontal; matrícula con base en la cual, se abren las nuevas que corresponderían a las unidades de vivienda que compone el proyecto construido; unidades que, como se orienta en la contestación que ofrece el codemandado Edificio El Doral PH, se comenzaron a comercializar en la fecha del 29 de mayo de 2012; lo cual demuestra por medio de varios certificados de aquella oficina, los que informan de las ventas que se realizaron a varios copropietarios de la unidad construida.

Dentro de otra documentación arrimada por Edificio El Doral PH, obra igualmente copia de contrato de promesa de venta, celebrada por los señores Ubiel Del Rosario López Ospina, como representante legal de Construcciones El Doral S.A.S., como promitente vendedor, y Erica Guarín Muñoz y Carlos Adrián Rúa Cano, como promitentes compradores, de una de las unidades de vivienda que hace parte del proyecto Edificio El Doral Propiedad Horizontal; celebrada el día 23 de marzo del año 2011.

También escritura nro. 753 de fecha 30 de marzo de 2012 de la Notaría Octava de Medellín; por medio de la cual se celebra contrato de compraventa entre los promitentes contratantes ya mencionados, respecto de una de las unidades ya mencionadas; y finalmente acta de entrega del apartamento nro. 401, acta que tiene como fecha de suscripción el día 10 de mayo de 2012.



Con toda esa documentación, concluye el despacho la existencias de la persona jurídica de copropiedad denominada Edificio el Doral PH, la cual ha sido llamada al proceso como tal, a través de su administración, lo cual debe ser tenido en cuenta para posteriores efectos en esta providencia.

Respecto de las sociedades Inversiones Lina María S.A.S. y Construcciones El Doral S.A.S, se puede apreciar que inicialmente la propietaria del lote donde se levantó el proyecto el día 13 de mayo del año 2011 a través de la escritura nro. 1129 de la Notaría 22 de Medellín; lo que nos informa que desde esa fecha funge como propietaria del inmueble Construcciones El Doral S.A.S., lo que igualmente a tenerse en cuenta para efectos pertinentes dentro de la providencia.

De esta manera se ha determinado la relación que tienen los demandados frente a los inmuebles cuya titularidad se le señala por parte de los actores; situación que debe ser estudiada para determinar la eventual responsabilidad en la producción de los daños materiales y morales cuya indemnización solicita la parte actora.

#### RESPONSABILIDAD DE LOS DEMANDADOS FRENTE A LOS DAÑOS SEÑALADOS POR LA PARTES ACTORA.

En relación con lo posibles daños que pueden ocasionar un inmueble a otro; el tratadista Javier Tamayo Jaramillo, orienta en el sentido que los daños pueden ser causados durante la construcción del edificio, después de terminados, o durante su demolición; situaciones que son analizadas por el mismo autor en su obra atrás citada; por lo que, dado que en el caso que nos ocupa, se han denunciado daños producidos a la vivienda de los demandantes, durante la construcción del edificio El Doral PH, se cogerán las enseñanzas que el autor brinda sobre el tema.

Sobre el asunto menciona:

*“...Puede ocurrir- y es lo más común- que durante la construcción, con o sin ruina, se cause daño a terceros, muy especialmente a los vecinos. Ante esta situación, el propietario de la construcción responderá con fundamentos en las*

*perturbaciones de vecindario de que hablamos antes, pero solo si los daños ya se han causado. Se trata pues, conforme lo explicamos, de una responsabilidad objetiva.*

*Además el constructor puede verse comprometido desde dos aspectos diferentes: si el daño ya se causó, responderá con base en el artículo 2356, pues el hecho de construir constituye una actividad peligrosas que obliga a su guardián a indemnizar los daños causados a terceros y, generalmente, el constructor es el guardián de la construcción que dirige.*

*..."el dueño, así no esté directamente dirigiendo la construcción, de todas formas es el garante manejador de su obra, así sea por medio de contratistas; puede que no tenga la guarda concreta de las personas o de las cosas causantes del daño, pero en la medida en que él vigila y está pendiente de su obra peligrosa, se le considera guardián. En conclusión, el dueño responderá por actividades peligrosas o por perturbaciones de vecindario..."*<sup>9</sup>

En ese sentido, dado la naturaleza, tanto de la actividad como de la responsabilidad que ésta genera sobre el responsable, la comprobación del daño por lo común esclarece también su causa eficiente, y la culpa del autor de la nueva obra se presume en conformidad con el artículo 2356 del Código Civil, de donde, solo la prueba de culpa exclusiva de la víctima, de intervención de elemento extraño, o de fuerza mayor, surgen las condiciones para exonerar de la acción indemnizatoria por responsabilidad extracontractual o aquiliana al autor directo del daño; por ello es que nuestro máximo Tribunal de la Justicia ordinaria enseña:

*"...nuestro sistema y su interpretación jurisprudencial, procura en la máxima medida la protección de los asociados contra el hecho ajeno, puesto que no se limitan ellos a exigirle a todo individuo la máxima prudencia, sino que también, por aplicación generalizada del artículo 2356 del Código Civil, en punto de actividades peligrosas, establecen la presunción del culpa. Por esta vía llegase a que la exoneración de responsabilidad de quien haya participado en actividades de aquella índole resulte extremadamente difícil, pues éste tendrá que establecer que el acaecer lesivo superó su diligencia, esto es que el daño demostrado se produjo a consecuencia de un caso fortuito, o del hecho de un tercero asimilado al mismo, o de la culpa exclusiva de la víctima. No se ve, por tanto, razón para*

---

<sup>9</sup> Ob. Cit, pag. 1339

*reemplazar este sistema profundamente humanístico y justiciero por la concepción materialista de la absoluta responsabilidad objetiva...en suma: si nuestro Código Civil, siguiendo la tradición latina, tomó de sus modelos la institución de la responsabilidad subjetiva, con ese criterio han de interpretarse todos los preceptos de dicha obra que tocan con la materia.. (Cas. Sent. 8 de mayo de 1969)<sup>10</sup>.*

Se trata entonces de una presunción de responsabilidad que el causante no puede desvirtuar demostrando cuidado o vigilancia. Para destruir tal presunción, debe romper el nexo de causalidad con fundamento en cualquiera de las causales de exoneración ya varias veces referidas. Pero sin embargo de tal tratamiento, o régimen, ello no quiere decir que el eventual perjudicado no esté igualmente obligado a establecer o probar, los elementos de tal responsabilidad como son el hecho causado por la cosa, el daño resultado y el nexo de causalidad entre el hecho y el daño.

De manera que siguiendo con nuestros fundamentos, determinamos que hoy se reconocen entonces como elementos estructurales de la responsabilidad civil: a) la CULPA, **elemento subjetivo**; b) El DAÑO, **elemento objetivo**, y c) LA RELACION DE CAUSALIDAD, entre los dos anteriores. Elementos éstos, que para la prosperidad de la acción debe acreditar fehacientemente el demandante de conformidad a los principios rectores en materia probatoria cuya consagración encuentra en los artículos 1757 del C. Civil y 177 del C. P.C, pero reafirmando que, como ya se desprende de lo dicho, la culpa en estos casos se presume, por lo que, en tal caso, el perjudicado está libre de su prueba.

Es que en relación con la culpa, teniendo en cuenta el desarrollo tecnológico producido en la segunda mitad del siglo pasado jurisprudencia y doctrina patria, con fundamento en el artículo 2356 del C. Civil, abrieron paso a la teoría DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL EN EJERCICIO DE ACTIVIDADES PELIGROSAS, que manteniéndola dentro del ámbito de la responsabilidad subjetiva altera los extremos probatorios del elemento subjetivo, presumiendo la culpa del daño en su autor, aunque en la actividad hubiese empleado el cuidado y la diligencia necesarios, por consiguiente, quien reclama la indemnización

---

<sup>10</sup> Preciado Agudelo, Darío; Indemnización de perjuicios, Ed. Librería del Profesional, 3ª ed, pág. 531

de un perjuicio, ocasionando en ejercicio de una actividad peligrosa, solamente tiene que demostrar el daño y la relación de causalidad entre el daño padecido y la actividad peligrosa cumplida, pudiendo el demandado exonerarse de responsabilidad demostrando que el daño provino o tuvo como causa un hecho extraño, como fuerza mayor, la culpa de un tercero o de la víctima.

Pues bien, del plenario, especialmente del acervo probatorio, se desprende sin que se exija mucho esfuerzo y con suficiente claridad, que el bien inmueble de propiedad y habitado por los actores, ubicado en la calle 73 de esta ciudad, y distinguido con el número 49-38, segundo nivel, ha sufrido algunos daños, consistentes en daños estructurales; grietas horizontales y escalonadas en muros de cerramiento oriental del inmueble, fisuras horizontales en los muros donde se encuentran las escaleras de acceso a la vivienda y grietas en áreas que se habían reparado.

No se desconoce por parte de todas las partes, la construcción del edificio El Doral PH; pues aparte que se trata de una obra palpablemente visible; los codemandados Inversiones Lina María S.A.S y Construcciones El Doral S.A.S, así como la misma copropiedad actual, expresamente lo han aceptado.

Igualmente, de manera expresa, especialmente las sociedades mencionadas, a través de su representante legal, cuando responde interrogatorio, han reconocido los daños sufridos por el inmueble habitado por los actores; esto, aparte que existe suficiente material fotográfico que muestra el estado del bien; lo mismo que numerosos informes presentados por la Inspección Cuarta Urbana de Policía de la ciudad, así de parte del Sistema Municipal Para la Prevención y Atención de Desastres "SIMPAD"; y del Departamento administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres "Dagrd"; donde informan de los daños que muestra el bien, en cada una de las vivistas; informes que cubren un periodo que inicia en el año 2011 y finaliza en el año 2016; referencias que dejan ver que las reclamaciones formuladas por los actores en relación con tales desperfectos, no han sido atendidos; o lo han sido de manera parcial o transitoriamente, tal como se denuncia en la demanda.

Es decir, como se anuncia en la demanda, sociedad Construcciones el Doral S.A.S., desde que se iniciaron las labores de construcción, estuvo atenta a reparar los daños que, con ocasión de esa actividad han producido a la vivienda de los demandantes; pero lo cierto es que, como se deriva igualmente de la historia que nos brinda el expediente, tales atenciones no han sido suficientes para que las molestias causadas a los vecinos hayan cesado en el tiempo, pues la residencia de los actores siguió sufriendo desperfectos que sin duda, son producidos por el asentamiento de dicha obra. ¿En ese sentido cabe preguntar quien es el responsable de tal situación?

Para el despacho no cabe duda alguna que el responsable de esos daños; es decir, los producidos por motivo y durante la construcción del edificio; será la sociedad Construcciones El Doral S.A.S; pues elementalmente se infiere de los folios, que, desde el inicio del proceso constructivo, dicha sociedad funge como dueña de la obra, mostrando al mismo tiempo su papel de constructor; de donde, con apoyo de las anotaciones realizadas atrás, se concluye que debe responder en esa doble condición.

Se infiere que solo esa sociedad debe responder, por cuanto, como se aprecia, dicha firma adquirió, inicialmente el lote de Inversiones Lina María S.A.S., hecho que ocurrió el día 13 de mayo de 2011; habiendo la primera, iniciado los trabajos de construcción luego de esa adquisición; por tanto, la segunda no tenía la calidad de dueña ni constructora, durante el período que se levantó la obra.

Solo para no dejar pasar por alto un reclamo del apoderado judicial de estas dos sociedades, en el sentido que no se citó al proceso al señor José David Ríos, quien al parecer, igualmente realizó unas obras en el primer nivel; es cuestión que no merece extenso estudio; pues, como lo menciona en sus alegaciones finales, él no fue citado al proceso; de otra parte, como aparentemente en los mismos alegatos quiere endilgar responsabilidad a dicha persona, lo cierto es que por parte alguna, siquiera aparecen demostrados las presuntas obras; por tanto no viene pertinente señalar cualquier efecto en contra de dicha persona.

Ahora, con respecto al Edificio El Doral PH, como lo acota insistentemente el apoderado judicial de dicha copropiedad, tal persona jurídica tampoco tuvo injerencia en ese proceso constructivo; pues, a pesar que fuera creada inicialmente por parte de Construcciones El Doral S.A.S, se infiere que dicha creación solo se hace de manera formal, pues no estando levantado el edificio, lógico resulta que hasta tanto no tiene ninguna tarea en la administración del proyecto; pero aparte de lo anterior; queda claro que los perjudicados en momento alguno tuvieron algún contacto con dicha copropiedad para efectos de los correspondientes reclamos en vía que se solucionaran las incomodidad y defecto de su casa; por tanto no tendría ninguna responsabilidad en la reparación de los daños causados por la Constructora El Doral S.A.S.

Finalmente, en relación con el codemandado Pedro Antonio Rodríguez Jaimes; como propietario del inmueble situado en el primero nivel de la edificación general, distinguido con el nro. 49- 36 de la calle 73; el de despacho encuentra que, como lo manifiesta su apoderado judicial al presentar las excepciones, que del conjunto probatorio no se desprende responsabilidad alguna respecto de los daños sufridos por el segundo piso de la edificación, donde habitan los actores; del plenario se desprende que solo la sociedad Construcciones El Doral S.A.S, es la responsable de tales defectos.

A esta conclusión se llega por parte del juzgado, no solo por lo acabado de comentar, sino además del estudio de los informes presentados por los señores Armando Muñoz Azcarate, quien fuese contratado para evaluar los daños que muestra el inmueble del segundo piso; y el señor Wilmar Alberto Vélez, informes que son revisados como simples documentos, dado que no reúnen los requisitos para ser tenidos como posibles peritazgos.

Dentro del documento ofrecido por el señor Armando Muñoz Azcarate, de manera expresa como "perito" que los daños se han producido por la construcción del edificio, e igualmente por las obras realizadas por el codemandado Rodríguez Jaimes; sin embargo ninguna credibilidad y seriedad merece dicho concepto, cuando, como él mismo señala no tener la calidad de ingeniero civil o constructor, como para que se permita

señalar tales conclusiones; además, que interrogado sobre los procedimientos para llegar a tales deducciones, indica que se trata solo de una visita visual al inmueble. De manera que solo atenderemos aquellos para lo cual fue contratado; evaluar los daños de la casa del segundo piso, concepto que en momento alguno fue tachado o refutado por alguno de los litigantes, por lo que, en ese sentido, será el apoyo del juzgado para determinar el valor de daños cuya indemnización reclama la parte actora.

Por parte del señor Vélez Franco, debe dejar sentado que en su escrito, teniendo la calidad de ingeniero especialista en estructuras, indica que los trabajos realizado por el señor Rodríguez Jaimes, no tienen ninguna injerencia en las condiciones que muestra y se encuentra el inmueble del segundo piso; pero no solo esto. Dicha opinión está asistida de los informes presentados por el SIMPA y el DAGRD, en los cuales se observa dentro de las recomendaciones, que todas están dirigidas a Construcciones El Doral S.A.S. para que proceda a realizar las reparaciones en la casa ya tantas veces mencionada; y de otra parte, el informe brindado por auxiliar de la Inspección Cuarta Urbana de Policía, de fecha septiembre 20 de 2016, cuando indica: "En cuanto a las dos columnas de reforzamiento de la estructura física de la edificación, desde el cimiento del sótano hasta las parte superior del primer nivel, se encuentra estipuladas en la ficha DAGRD 00000057096 del 10", para señalar que se encuentra dentro de las normas legales pertinentes; y por último, el informe presentado por una funcionaria de la misma inspección, con fecha 20 de abril de 2017, donde, en uno de sus apartes señala." No se encontró ninguna evidencia de perjuicios a la vivienda del segundo piso, .... ocasionadas por las modificaciones hechas en el garaje y el sótano".

De manera que, con estos estudios, solo cabe concluir que no es posible derivar responsabilidad del señor Pedro Antonio Rodríguez en los daños que sufre la casa de sus vecinos en el segundo piso, lo cual obviamente se tendrá en cuenta en la parte resolutive de esta providencia.

## **LOS DAÑOS**

Según se desprende de la demanda, la parte actora viene en reclamo de la indemnización de daños materiales en favor de la señora María Diocelina Pulgarín de Díaz; y daños inmateriales en favor de todos los demandantes.

## **LOS DAÑOS PRODUCIDOS SOBRE LA CASA**

Para deducir cuáles fueron los daños producidos en la residencia de los demandantes; el informe presentado por el señor Armando Muñoz Azcárate; además de los elementos fotográficos brindado por el mismo señor, y los allegados por la parte actora; e igualmente los informes presentados por los órganos administrativos allegados con la demanda nos sirven de base para determinarlos, y además para mostrarnos cuál es el monto de la indemnización que debe cancelar la parte demandada. Por esto, a tales medios de prueba nos sujetamos para definir que los desperfectos causados a la mencionada edificación, fueron aquellos descritos en ambos actos procesales, sin que haya necesidad de describirlos en esta providencia.

Es así entonces de acuerdo con tales medios de prueba, debemos señalar que se trata de daños generales que encierran techo, pisos, losa, puertas, dinteles, y otros; de ello no queda duda al despacho, aparte que ninguno de los sujetos de la oposición, refutan o tachan en algún sentido; por ello, como lo señalara el señor Muñoz Azcarate, que ni siquiera fuese objetado por la parte accionada, se concluye , que la indemnización por tal concepto será del orden de los \$88.541.882, oo, que es lo señalado por el auxiliar de la justicia.

Pero, dado que es obligación del demandado indemnizar plenamente al momento de esta sentencia, dicha suma debe se indexada a la fecha de la providencia, para lo cual acudimos a las tablas financieras que para tales efectos nos ofrece el profesor Javier Tamayo Jaramillo en su obra sobre la materia.<sup>11</sup>

Es así como, de acuerdo con tales tablas, aplicando un interés del 6%

---

<sup>11</sup> Ibidem, Pág. 860 y siguientes.



anual, que es lo recomendado por el tratadista y que nosotros acogemos, por un término de 50 meses, contados desde la fecha de presentación de la demanda arroja una suma actual de \$112.802.358, que el accionado responsable, deberá cancelar a la demandante, señora Pulgarín de Díaz al momento de notificarse esta sentencia. De no hacerse así, mientras no se cancele tal obligación, ella generará intereses a la misma tasa señalada, y hasta su completa cancelación, y así se hará saber en la parte resolutive de este proveído.

## **LOS DAÑOS MORALES**

Los demandantes han solicitado igualmente, se les indemnice por los perjuicios morales causados por la rabia, el dolor físico y espiritual, la congoja, la impotencia y la desazón producidos en sus personas, al constatar que su hogar de toda la vida ya no es lugar ideal, sino que genera un constante miedo y estrés ante el riesgo de colapso del mismo.

Los perjuicios morales son aquellos que están relacionados con las lesiones subjetivas e íntimas del sujeto y pueden comportar dolor, angustia, aflicción física o espiritual de la víctima, debido al impacto del daño. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia respecto de esta modalidad de perjuicios, en sentencia del 18 de septiembre de 2009<sup>12</sup>, sostuvo:

*El daño moral, en sentido lato, está circunscrito a la lesión de la esfera sentimental y afectiva del sujeto, "que corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo" (cas.civ. sentencia 13 de mayo de 2008, SC-035-2008, exp. 11001-3103-006-1997-09327-01), de ordinario explicitado material u objetivamente por el dolor, la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, perturbación anímica, desolación, impotencia u otros signos expresivos, concretándose en el menoscabo "de los sentimientos, de los afectos de la víctima, y por lo tanto, en el*

---

<sup>12</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. Magistrado Ponente: WILLIAM NAMÉN VARGAS. Bogotá, D. C., 18 de septiembre de 2009. Referencia: 20001-3103-005-2005-00406-01

*sufrimiento moral, en el dolor que la persona tiene que soportar por cierto evento dañoso" (...), o sea, son daños pertenecientes al ámbito de los padecimientos del ánimo, las sensaciones, sentimientos, sensibilidad, aptitud de sufrimiento de la persona y por completo distintos de las otras especies de daño.*

*En efecto, el daño moral, aún en la hipótesis de provenir de la lesión concurrente de otros intereses, por ejemplo, los derechos de la personalidad, la salud e integridad, es una entidad separada e independiente, cuyo resarcimiento es diferente, al tratarse recta y exclusivamente, del detrimento experimentado por el sujeto en su espectro interior, afectivo y sentimental, sin desarrollo vivencial. (negrilla fuera del texto).*

Según lo tiene decantado la jurisprudencia, esta especie de daño se ubica en lo más íntimo del ser humano y, por ende, como medida de relativa satisfacción, que no de compensación económica, es dable establecer su *quantum* a través del llamado *arbitrium judicis*. Y en esa dirección, la Corte Suprema de Justicia en la citada sentencia del 18 de septiembre de 2009, puntualizó que, para la valoración del *quantum* del daño moral en materia civil, estima apropiada la determinación de su cuantía "en el marco fáctico de circunstancias, condiciones de modo, tiempo y lugar de los hechos, situación o posición de la víctima y de los perjudicados, intensidad de la lesión a los sentimientos, dolor, aflicción o pesadumbre y demás factores incidentes conforme al arbitrio judicial ponderado del fallador", precisando:

*Por consiguiente, la Corte itera que la reparación del daño causado y todo el daño causado, cualquiera sea su naturaleza, patrimonial o no patrimonial, es un derecho legítimo de la víctima y en asuntos civiles, la determinación del monto del daño moral como un valor correspondiente a su entidad o magnitud, es cuestión deferida al prudente arbitrio del juzgador según las circunstancias propias del caso concreto y los elementos de convicción.*

En el asunto que se decide, se solicita que, a título de indemnización de perjuicios morales se reconozcan a los demandantes; ellos derivados del padecimiento que debieron soportar por varios años, ver, como su casa, su residencia, ya no les acoge como antes, debido a su estado general; y ver como se va deteriorando su lugar ideal de residencia; producir en ellos un constante miedo y desasosiego por su estado de ruina, hasta el punto

de sentir temor que en cualquier momento la edificación; en este caso, el segundo piso donde habitan, puede colapsar y derrumbarse. De ver que a pesar de su estado el responsable no repara definitivamente los daños ocasionados a su residencia.

En relación con la señora María Dioselina Pulgarín, esos sufrimientos se pueden tener como ciertos, con base en la constancia, que sobre servicios de psicología, expidió la señora Nora María González Amaya, dentro de la cual menciona que la señora sufre depresión, manifestada con llanto, pérdida por labores que solía desempeñar; que manifiesta no querer vivir en las condiciones que muestra su casa, en donde además viven sus hijos; que dicha situación le viola el derecho a vivir tranquila y sin temores; constancia sobre la cual la profesional prestó su testimonio técnico dentro del proceso; por lo cual debe servir de base para inferir que tanto la señora María Dioselina como sus hijos, que ahora igualmente demandan, experimentan estados semejantes producidos por la misma situación.

Es que, aparte de esta información, que como se advierte, auxilia al despacho para tener por ciertos, los sufrimientos de los demandantes frente al constante deterioro de su vivienda; las reglas de la experiencia enseñan a cualquier persona, que convivir con un vecino que constantemente esté produciendo molestias constantes, como sería aquellos que permanentemente escuchan música a altos volúmenes, o aquellos que por dar otro ejemplo, parquean sus vehículos a la entrada de nuestra residencia; o igualmente aplican aceleraciones a altas revoluciones de sus rodantes; y muchos más ejemplos; obviamente crean en nuestra humanidad un desazón que nos puede llevar a estados anímicos insoportables; ahora, si se trata de situaciones como las que han tenido que soportar los demandantes desde hace varios años, mucho más graves que aquellas de los ejemplos dados, resulta lógico y normal calificarlos de insostenibles sin sufrir profundos efectos en nuestros derechos del ambiente sano y saludable, en nuestra personalidad y en nuestro mundo interior y psicológico, pudiendo ello, derivar en enfermedades graves y potencialmente mortales.

De manera que el juzgado concluye que efectivamente los demandantes

han vivido todos esos efectos y molestias, derivados del constante deterioro de su residencia, situación que los ha llevado a sufrir en su mundo interno y moral; por tanto, el despacho considera justo que reciban una compensación por profundas molestias; compensación que consistirá en aquellos montos que reclaman, los cuales serán valorados en salarios mínimos legales mensuales actuales, y así se decretará en la parte decisoria de esta sentencia.

Ahora, como está probado dentro del proceso que la señora María Dioselina ha fallecido durante el transcurso del proceso, por lo cual hubo de agotarse la sucesión procesal, la condenas que se refieran a su persona, su pago se ordenará en favor de la sucesión de dicha señora.

### **CONCLUSION**

Por lo dicho, es predicable la responsabilidad civil extracontractual en cabeza de la sociedad Construcciones El Doral S.A.S., resultando exculpados los demás sujetos procesales, lo cual se tendrá en cuenta en relación las costas procesales que deberán asumir cada una de las partes en el proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado dieciséis civiles del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

1. Declarar imprósperas las excepciones perentorias que en contra de la presente acción formulara la codemandada Construcciones El Doral S.A.S. Como efecto de ello, se le declara civilmente responsable de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora.

2. Condenar a dicha sociedad, a cancelar en favor de la sucesión de la señora María Dioselina Pulgarín de Diez, la suma de ciento doce millones, ochocientos dos mil pesos trescientos cincuenta y ocho pesos (\$112.802.358), por concepto de daño material.

2.1. Condenar a la misma demandada para que cancele en favor de la misma sucesión, el equivalente a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales, vigentes al momento del pago.

3. Condenar a la misma sociedad, a cancelar a los señores Hamed Igor, David Adison y Marta Cecilia Díaz Pulgarín, la suma equivalente a quince salarios mínimos legales mensuales, vigentes al momento de su pago.

4. Se condena a la sociedad Construcciones El Doral, a pagar a sus demandantes, las costas procesales que haya pagado con ocasión del trámite del proceso.

5. Se condena a los demandantes, a pagar en favor del señor Pedro Antonio Rodríguez Jaimes; Edificio El Doral PH, e Inversiones Lina María S.A.S., las costas atendidas por dichas personas en el trámite del juicio.

Notifíquese,

  
**Jorge Iván Hoyos Gaviria**  
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL  
CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, 13 de septiembre de 2022  
en la fecha, se notifica el Auto  
precedente por ESTADOS N° 103,  
fijados a las 8:00a.m.

  
Verónica Tamayo Arias  
Secretaría