



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
Medellín, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidos (2022)

Proceso	Verbal RCE
Demandantes	Juan Miguel Jaramillo Lalinde y otros
Demandado	Promotora de Proyectos CYP y otros
Radicado	05001-31-03-021-2020-00071-00
Asunto	Sentencia No. 022

Agotadas todas las etapas pertinentes en este proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual, instaurado por JUAN MIGUEL, PILAR LUCRECIA Y JUAN CAMILO JARAMILLO LALINDE en contra de PROMOTORA DE PROYECTOS CYP S.A.S, S.O.S INGENIERIA Y AMBIENTE S.A.S y LA SEÑORA ROSALBA HENAO HOLGUIN se procede a proferir la respectiva sentencia escrita conforme se anunció en diligencia del pasado 8 de noviembre de 2022 en cumplimiento de los postulados que señala el artículo 373 del Código General del Proceso.

1. ANTECEDENTES:

1.1. Los fundamentos fácticos relevantes expuestos por la parte actora y que sirven de base a lo pretendido, admiten la siguiente síntesis:

Expusieron los demandantes que son propietarios en común proindiviso de una propiedad ubicada en la carrera 72 # 31-76-82 de la ciudad de Medellín, la cual ha sido habitada por la familia Jaramillo Lalinde desde el año 1956.

En el año 2015, la codemandada señora Rosalba Henao Holguín, compro la vivienda colindante por el sur con la propiedad de los demandantes, con la finalidad de construir un nuevo inmueble con mayor capacidad de alojamiento.

En esa época la vivienda era habitada por la señora Lucrecia Lalinde de Jaramillo y Pilar Jaramillo Lalinde, quienes presentaban cuadros clínicos tales como EPOC, depresión, fibromialgia, trastornos psiquiátricos etc.

En una visita realizada por el señor Juan Miguel en diciembre de 2015, se percató que la vivienda presentaba un grave estado de deterioro, principalmente en el muro medianero de la vivienda que comparte con la propiedad de la señora Rosalba Henao, específicamente humedades y daños en el sistema de desagüe.

A raíz de ello se adelantaron las respectivas diligencias de contacto con las personas encargadas de la obra quienes manifestaron que el trámite de licencia de construcción se encontraba muy adelantado y que una vez se realizara la demolición se harían los respectivos arreglos.

En septiembre del año 2016, el personal adscrito a la sociedad S.O.S INGENIERIA Y AMBIENTE S.A.S se presentaron en la vivienda de los demandantes informando sobre el otorgamiento de la licencia de construcción, y el levantamiento de un acta de vecindad con la finalidad de verificar el estado actual de su vivienda, previo al inicio de las obras.

Aducen los demandantes que desde el año 2015 hasta el mes de mayo de 2018 fecha en la que se terminó la obra, los demandados incurrieron en constantes agravios y negligencias que generaron deterioros en la vivienda de los demandantes, lo cual conllevó al deterioro en la salud de sus habitantes, por lo que el señor Juan Miguel que para la época residía en la ciudad de Bogotá, se vio obligado a enfrentar la situación que terminaron en denuncias ante la Fiscalía General de la Nación, la COPNIA y una conciliación fallida en la Lonja Propiedad Raíz.

Terminado el proceso constructivo el señor Juan Miguel decidió contratar los servicios de un ingeniero civil, quien realizó un estudio patológico para determinar el deterioro de la vivienda y que concluyó que la causa posible de los daños era la construcción del edificio Bilbao.

Los demandantes afirman haber sufridos perjuicios morales debido a la construcción aledaña a su vivienda, debido a la constante zozobra que les produjo el actuar de los demandados, lo que les impidió disfrutar de su vida de manera habitual, además de los constantes conflictos con los encargados de la obra que terminaban en discusiones.

Así mismo alegan la existencia de un daño emergente por la reparación de la vivienda que debieron asumir de su propio peculio, a raíz de las obras realizadas en la construcción colindante.

Finalmente, el señor Juan Miguel alega un lucro cesante, en la medida de que debió desplazarse constantemente a la ciudad de Medellín, lo que le impidió continuar su profesión u oficio en su ciudad de residencia.

1.2. Lo pretendido con base en el compendio fáctico expuesto, es:

Declarar a los demandados solidaria y extracontractualmente responsables a los demandados por los perjuicios ocasionados con la construcción aludida.

Consecuencialmente se condene al pago de perjuicios materiales e inmateriales causados a cada uno de los demandantes por las sumas de dinero descritas en el acápite petitorio de la demanda.

1.3. El trámite y la réplica

El auto admisorio de la demanda, de fecha 7 de septiembre de 2020, fue notificado electrónicamente a cada una de las demandadas el día 8 de abril de 2022, quienes a través del mismo apoderado judicial dieron respuesta a la demanda en los siguientes términos:

Frente a los hechos de la demanda se refutan falsos varios de los atribuidos a los demandados, especialmente aquellos que les endilgan la causa del deterioro de la vivienda de los demandantes y la existencia de plagas y demás flagelos que afectaron la salud de sus habitantes. A su vez se proponen como excepciones de mérito:

TEMERIDAD Y MALA FE: Alegando que resulta incomprensible que en una demanda donde se alega un daño emergente de poco más de siete millones de pesos, se aleguen perjuicios morales totalmente desproporcionales por más de trescientos ochenta y cinco millones.

FALTA DE CAUSA PARA PEDIR: Afirmando que en gracia de discusión lo único que podría discutirse es si la promotora de Proyectos CYP S.A causo perjuicios materiales por lucro cesante a los propietarios del inmueble colindante a la construcción.

Ahora bien, de la narrativa de los hechos de la demanda, se infiere que la humedades y deterioro en general que sufrió el inmueble de los demandantes fueron producto de la falta de mantenimiento de la vivienda

MANIFIESTA CARENCIA DE FUNDAMENTO LEGAL: Por cuanto existe una manifiesta desproporción de las pretensiones frente a los perjuicios morales reclamados, pues los daños materiales fueron tasados en \$7.340.709, por un problema de humedad en una vivienda, y pretenden ser indemnizados como si se tratara de la muerte de un familiar directo.

ABUSO DEL DERECHO: Sostiene que se da mal uso a la acción impetrada en la medida de que pretenden una indemnización desproporcionada por daños morales, cuando los materiales fueron reparados por \$7.340.709.

INCUMPLIMIENTO DE LA CARGA DE LA PRUEBA: Dado que no existe prueba de los supuestos daños materiales, ni se demostró la causa que los originó, máxime cuando confiesan que las supuestas humedades ya existían con anterioridad a la obra.

Respecto de los daños morales, no se acreditó el nexo causal del supuesto sufrimiento que padecieron los demandantes con las humedades detectadas en el inmueble.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA: Respecto de la señora ROSALBA HENAO HOLGUIN, ya que esta nunca fue propietaria del proyecto Edificio Bilbao, por el contrario, solo fue nuda propietaria del bien, durante un corto periodo mientras se realizaron los trámites para iniciar la construcción.

Lo mismo sucede con la sociedad SOS INGENIERIA Y AMBIENTE S.A.S, porque de los hechos de la demanda no se desprende ningún reproche respecto del actuar de la referida sociedad.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA: En razón a que ninguno de los demandantes demostró ser propietario, arrendador o poseedor del inmueble objeto de controversia y por ende solo se encuentra limitado para reclamar aquella persona que acredite tal calidad.

CULPA DE LA VICTIMA: Aun en el eventual caso de demostrarse la existencia de los daños y perjuicios sufridos por los demandantes, estos serían producto de la falta de mantenimiento de la vivienda.

Tampoco se les puede endilgar a los demandados los resultados de las malas decisiones que haya tomado el señor Juan Miguel, al haberse apersonado de los problemas de sus parientes.

HECHO DE UN TERCERO: Por cuanto en los hechos de la demanda se hacen sindicaciones directas a cargo de JORGE CASTAÑO y JESUS ERNESTO TRUJILLO, quienes no hacen parte de la demanda ni se demostró el vínculo que los ligue con éstas.

Respecto de los daños en el sistema de desagüe estos fueron causados por el represamiento de hojas que caían de los árboles ubicados en vía pública los cuales no eran responsabilidad de los demandados sino de la administración municipal.

DEBER DE CIUDADANO: Afirmando que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado en varias oportunidades que los ciudadanos tienen el deber de soportar pequeñas molestias generadas con la actividad constructiva sin que pueda entenderse un daño o perjuicio.

LIMITACIONES EN LA TEORIA DE LA RESPONSABILIDAD POR ACTIVIDADES PELIGROSAS: Advierte que la teoría de la responsabilidad por actividades peligrosas no aplica ni a daños morales ni al daño en la vida relación, ya que estas comportan el grueso de las pretensiones, no se deben de conceder teniendo en cuenta que no se demostró el nexo causal.

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones, alegando que no se configuran los elementos de la responsabilidad, y por ende sus representadas deben ser absueltas de toda imputación.

2. DE LOS ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.

2.1. Nulidades: No se observa en el proceso vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

2.2. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión

Corresponde al Juez, previo a elaborar la sentencia que desate la Litis, examinar la concurrencia de los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en:

La competencia, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto y a la cuantía, así como al domicilio de las partes, se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito;

La capacidad para ser parte referida a la existencia de las personas naturales y jurídicas que intervienen en el proceso, la cual no merece reparo alguno.

La capacidad procesal que se relaciona con el tema de la representación legal y voluntaria no resiste ningún reproche en tanto la parte actora está asistida por apoderado judicial, lo cual se replica en ambas sociedades demandadas

La demanda en forma, que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal y que es de suma trascendencia tanto para el proceso como para la sentencia en cuanto fija los límites a la decisión, en virtud de lo cual se advierte que las pretensiones se encuentran estructuradas y se derivan de manera lógica de los hechos narrados en el libelo, todo lo cual resulta coherente con las disposiciones normativas y jurisprudencia en torno a las figuras jurídicas de las cuales se pretende su declaratoria.

Finalmente, respecto a la legitimación en la causa, según ha sostenido la Corte Suprema de Justicia¹ atendiendo a la definición de Chiovenda, 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, lo cual pone en evidencia que tal presupuesto, constituye 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 1° de julio de 2008); por lo que, en línea de principio, este Despacho no encuentra reparo alguno respecto de este presupuesto.

2.3. El problema jurídico

Acorde con los reclamos de la demanda y las excepciones formuladas contra ellos, corresponde a este Despacho determinar si los demandados son civil y extracontractualmente responsables de los perjuicios que la parte demandante afirma haber padecido con ocasión al deterioro sufrido en la vivienda de la familia Jaramillo Lalinde, debido a la construcción del proyecto inmobiliario Edificio Bilbao P.H.

Según este entendimiento de la cuestión litigiosa, las consideraciones del Despacho habrán de concretarse en los presupuestos que estructuran la responsabilidad civil extracontractual.

Para tal efecto, y en punto a los fundamentos de derecho aplicables al asunto en cuestión, se impone referir a las disposiciones legales y jurisprudenciales sobre la responsabilidad derivada de la actividad constructiva y el hecho de las cosas.

2.4. De los presupuestos de la responsabilidad civil extracontractual

La responsabilidad por los delitos y las culpas, o responsabilidad aquiliana, se encuentra regulada en el artículo 2341 del Código Civil, el cual establece que quien ha cometido un delito o culpa que ha inferido daño a otro, es obligado a indemnizarlo, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido, de tal modo que la responsabilidad civil por los delitos o las culpas, se erige en fuente de la obligación de reparar los perjuicios que se causen; reparación que en todo caso ha de ser integral o completa.

¹ Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268, citada en la del 13 de octubre de 2011, con ponencia del H. M. William Namén Vargas

La expresión “responsabilidad” no se define por su fundamento, que puede variar, sino por su resultado; es decir, por las consecuencias jurídicas que el hecho acarrea para su autor. En este sentido, se dice que un individuo es responsable cuando está obligado a indemnizar un daño. “(...) *En derecho Civil hay responsabilidad cada vez que una persona debe reparar el perjuicio o daño sufrido por otra.*” Así lo consagra el Tratadista Alessandri Rodríguez en su libro “La Responsabilidad Extracontractual en Derecho Civil”.

Tanto la responsabilidad civil contractual como la extracontractual, se estructuran a partir de los elementos de **hecho, daño, culpa y nexos causal** por lo que resulta conveniente identificar someramente los mismos:

- El **hecho** que genera responsabilidad civil, es producto de un contacto material de una persona, de un animal o de una cosa con otra persona a la cual altera. Así, el hecho puede ser fruto de una actividad o puede resultar como consecuencia de una falta de acción.

Se considera que el hecho es generado por acción si la persona a quien se le imputa ha encaminado su actividad a lograr la alteración mencionada; no sólo cuando lo hace intencionalmente, sino cuando actúa con negligencia e imprudencia; es decir, cuando no quiere el resultado, pero éste se da como consecuencia de su conducta.

Así pues, no se puede decir que existe responsabilidad civil si no se cuenta con este elemento, puesto que es en el ámbito de las acciones humanas en el que surgen las transformaciones del mundo exterior, transformaciones que han de ser jurídicamente relevantes para el derecho.

- Respecto al daño se ha dicho que “... *es uno de los presupuestos estructurales imprescindibles de la responsabilidad, sin cuya existencia y plena probanza en el proceso, es evanescente e ilusoria, a punto de resultar innecesaria la verificación y análisis de sus restantes elementos, desde luego que, ante su ausencia no surge ninguna obligación indemnizatoria*”².

En efecto, la Corte, de antiguo, destaca esta exigencia por cuanto “*dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica, sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquier acción indemnizatoria*” (Cas. Civil, sentencia de 4 de abril de 1968, CXXIV, 62)”

En este orden de ideas, pueden presentarse daños de orden patrimonial o extrapatrimonial, en donde el primero de los expuestos puede clasificarse como daño emergente cuando se trata de todas aquellas erogaciones, pagos, desembolsos y gastos que ha tenido que efectuar la víctima para atender la contingencia del daño tanto de forma presente como futura, en aras de evitar la destrucción del bien o de aminorar los efectos nocivos del menoscabo, los cuales

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: William Name Vargas. Sentencia del 9 de septiembre del 2010. Referencia: 17042-3103-001-2005-00103-01.

pueden permanecer en el tiempo luego de su acaecimiento³; o lucro cesante cuando se trata del perjuicio o detrimento que sufre una persona por el provecho o ganancia que deja de percibir a causa del daño irrogado.

Y por otro lado, el daño moral que comprende el tipo de perjuicio que da cuenta del resultado o consecuencia interna que padece el sujeto y que se concreta en su esfera subjetiva o interior en sentimientos y sensaciones de dolor, tristeza, aflicción, congoja, desilusión, abatimiento, desconsuelo, pesar, etc.⁴

Importa destacar que el daño será indemnizable siempre que se acredite por la persona que lo sufrió: ésa es su carga procesal, y en caso de no satisfacerla, no puede pretender que se condene al responsable a resarcirlo. Por consiguiente, la parte actora está compelida a demostrar: a) La lesión o menoscabo del interés jurídicamente tutelado y b) prueba de su intensidad, es decir, del *quantum* del perjuicio. De ahí el especial énfasis que se ha hecho al contenido patrimonial del daño para referirse a su intensidad, es decir, a su valor en moneda legal, como patrón de referencia para determinarlo.

- La culpa, a menudo confundida con el daño o con el nexo de causalidad, hace referencia al “...error de conducta que no cometería una persona prudente colocada en las mismas condiciones externas del causante”⁵; como puede verse, se hace referencia al modo de proceder y la posible presencia de aspectos subjetivos e internos en la psique humana como lo son el dolo y la culpa; estos son elementos esenciales a efectos de configurar la denominada *Responsabilidad Civil Subjetiva* en la cual son determinantes los mencionados elementos volitivos; pero en modo alguno se puede afirmar que la responsabilidad civil únicamente se pueda configurar con la presencia de estos factores subjetivos pues existe otro grupo de responsabilidad en el que la conducta se analiza y juzga con prescindencia de los elementos del dolo o de la culpa; esta es la denominada responsabilidad civil objetiva, en la cual no se exige la culpa, pero sí el comportamiento activo u omisivo de quien produce el daño.

Sobre este segundo sistema de responsabilidad y su forma de analizar la conducta, la doctrina ha establecido lo siguiente:

“Es impreciso hablar de culpa, pues hay varias instituciones de responsabilidad objetiva donde sólo basta la conducta dañosa del agente. Por tanto, si existe responsabilidad objetiva, es decir, aunque no haya culpa del demandado, es porque la culpa no es elemento esencial a toda responsabilidad. Lo que sí es esencial es el comportamiento activo u omisivo del agente, aún en la más objetiva de las responsabilidades. (...) Bien vistas las cosas, sin que haya una conducta activa u omisiva de por medio, la responsabilidad civil es impensable. Incluso, toda

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: William Namen Vargas. Sentencia del 9 de septiembre del 2010. Referencia: 17042-3103-001-2005-00103-01; Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: César Julio Valencia Copete. Sentencia sustitutiva del 6 de agosto del 2009. Referencia: 11001-31-03-011-1994-01268-01.; Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: José Fernando Ramírez Gómez. Sentencia Sustitutiva del 26 de junio de del 2003. Referencia: Expediente No. C-5906; Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación y Agraria. Magistrado Ponente: José Fernando Ramírez Gómez. Sentencia de casación del 9 de agosto de 1999. Referencia: Expediente No. 4897.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Cesar Julio Valencia Copete. Sentencia del 13 de mayo de 2008. Referencia: No. 11001-3103-006-1997-09327-01

⁵ MAZEAUD, Henri-León, Responsabilidad civil, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1951.

responsabilidad normativa, bien sea jurídica, moral o religiosa, supone siempre un comportamiento activo u omisivo del obligado”⁶.

Frente a la conducta se debe tener en cuenta que, si bien es cierto el sistema de responsabilidad objetiva no se la analiza a la luz del dolo o la culpa, ello no implica que la conducta no sea objeto de juicio con respecto a los cánones, mandatos y obligaciones que impone el ordenamiento normativo, calificándola de antijurídica o contraria a derecho cuando contravienen los preceptos legales.

El último elemento que estructura la responsabilidad civil es el **nexo de causalidad**, esto es, la relación existente entre la conducta o hecho del agente y el daño causado con la misma; es decir, que la conducta y la actividad desplegada sean la causa eficiente o adecuada que explique el daño irrogado.

El nexo de causalidad implica, por tanto, la relación causa-efecto entre el comportamiento desplegado por el agente y la producción del daño, luego, lo que subsiste es un factor de atribución o imputación en el que la conducta del agente explica la ocurrencia del perjuicio. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

“La causalidad presupone una condición o relación tal sin la cual no se explicaría la existencia de un hecho determinado, que procede de otro como de su causa por ser idóneo y adecuado para producir, como efecto, el daño imputado a la culpa del agente.

Este nexo o relación de causa a efecto puede interrumpirse, si se trata de una serie de posibles causas del daño, cuando interviene la voluntad de la víctima, para agravar los perjuicios, o bien la de un tercero o, en fin, la fuerza mayor o el caso fortuito, pues en tales eventos, el agente no tendrá obligación de indemnizar sino los causados directa y realmente por el hecho imputable a él.”⁷

6. EL CASO CONCRETO

Conforme quedó expuesto al referir los antecedentes, los motivos que dieron origen a este litigio hacen relación a un proceso de construcción inadecuado de un proyecto inmobiliario, lo que provocó daños en la vivienda aledaña, hecho a partir del cual se originaron los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales reclamados, previa declaratoria de la responsabilidad civil, solidaria y extracontractual que en la causación del hecho dañoso les asiste, según se afirmó en la demanda.

Tenemos entonces que los señores Juan Miguel, Juan Camilo y Pilar Lucrecia Jaramillo Lalinde, acreditaron que su fallecido padre era propietario inscrito de un inmueble ubicado en el Barrio Belén Rosales de la ciudad de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001-810849 de la ORIP de Medellín Zona Sur, y que dicho predio colinda por el sur con la edificación construida por los demandados a quienes se les endilga la falta de técnica y de mantenimiento de la obra, además del mal manejo de aguas lluvias e impermeabilización de

⁶ TAMAYO JARAMILLO, JAVIER. Tratado de Responsabilidad civil, Tomo I. LEGIS S.A. Bogotá, Pág. 189

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. 1º de septiembre de 1960, G. J t. XCIII, Pág. 1072.

muro medianero que le ha generado humedades, lo que le ha venido generando graves perjuicios a los demandantes cuyo resarcimiento reclaman.

Ahora bien, la actividad de la construcción, no obstante ser lícita, ha sido señalada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como una “*actividad peligrosa que siendo posible que con ella se causen daños en los predios vecinos, no ha titubeado en atribuirle responsabilidad al propietario de la obra, bajo el entendimiento de que éste bien puede ser la persona que en su predio toma la iniciativa de la construcción, como que lo hace en procura de satisfacer intereses legítimos, no obstante el peligro que esa actividad entraña para otros*”.

“ARTICULO 2350. RESPONSABILIDAD POR EDIFICIO EN RUINA. *El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia...*”

La Corte ha sostenido la doctrina de que conforme a la disposición del artículo 2356 del C.C., existe una presunción de responsabilidad en contra del agente respectivo, en los casos de daños causados por ciertas actividades que implican peligros, inevitablemente anexos a ellas, responsabilidad por la cual no se exonera de la indemnización, sino en cuanto se demuestre caso fortuito, fuerza mayor o intervención de elementos extraños.

No obstante, tiene el juzgador el deber de “*analizar la incidencia causal del comportamiento del autor del daño y de la víctima, para determinar la conducta con influencia decisiva y excluyente en el quebranto, o la presencia de concausas, en cuyo evento la reparación está sujeta a reducción*”⁸, según ha sostenido en reiterada jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia.

Para tener por establecida la culpa en aquellos casos en que, atendidas la naturaleza propia de la actividad y las circunstancias precisas en que el hecho dañoso se realizó, la razón natural permite imputar este último a la incuria o imprudencia de la persona de quien se demanda la reparación, e inútil será por lo tanto que este último, guardián de la actividad y demandado en el proceso, intente establecer que observó la diligencia debida; su defensa, entonces, no puede plantearse con éxito en el terreno de la culpabilidad sino en el de la causalidad, rindiendo la prueba de la causa extraña del perjuicio, originada en el caso fortuito o en la fuerza mayor, en el hecho de la víctima o en el hecho de un tercero.

Ahora bien, descendiendo al caso sub examine encuentra el Despacho que le asiste legitimación e interés para obrar en este proceso por activa los demandantes, pues de las pruebas documentales aportadas al plenario se evidencia certificado de tradición y libertad, en la cual adquieren el inmueble de la referencia por sucesión de su difunto padre, frente a lo cual no se presenta discusión alguna.

Así mismo, se encuentra acreditado en el plenario, las razones de hecho y de Derecho que convocan a los demandados al presente litigio, esto, es a la señora Rosalba Henao, a quien

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 24 de agosto de 2009. M.P. William Namén Vargas. Ref. Exp. 11001-3103-038-2001-01054-01.

fuera otorgada la licencia de demolición y construcción del inmueble ubicado en la Carrera 72 # 31-68/70, y las sociedades Promotora de Proyectos CYP S.A y S.O.S Ingeniería y Ambiente S.A.S, como las encargadas de desarrollar el proyecto inmobiliario Edificio Bilbao P.H., según se constata en el acta de vecindad, el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula nro. 001-325452 de la ORIP Zona Sur.

Como quiera que la responsabilidad que se debate en este asunto deriva del ejercicio de actividades peligrosas, el análisis probatorio habrá de centrarse en establecer si logró el demandante, acreditar los elementos que estructuran este tipo de responsabilidad civil.

Lo anterior, sin perjuicio del deber que, en estos casos, tiene el juzgador el deber de *“analizar la incidencia causal del comportamiento del autor del daño y de la víctima, para determinar la conducta con influencia decisiva y excluyente en el quebranto, o la presencia de concausas, en cuyo evento la reparación está sujeta a reducción”*⁹, según ha sostenido en reiterada jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia.

En lo que atañe a la ocurrencia del hecho, como primer elemento básico de la responsabilidad civil, se dice en el escrito de la demanda que se les atribuye a los demandados un proceso de construcción defectuoso, accidentado e inadecuado, ello expresado de forma genérica sin ahondar en los yerros particulares, además se duelen los demandantes de que la obra había sido dirigida por una persona sin los conocimientos técnicos, esto es, el señor JESÚS ERNESTO TRUJILLO VÉLEZ, quien según afirmaron, no era ingeniero, pero fungió como residente de la obra.

Dicho esto, al entrar al análisis probatorio de los elementos que obran en el expediente, NO se logra identificar claramente cuáles fueron las supuestas falencias o actuaciones inadecuadas que sucedieron durante el proceso constructivo del Edificio Bilbao P.H, en obra, que según lo alegado por los demandantes, desencadenó afectaciones en la vivienda familiar. Téngase en cuenta que en parte alguna se menciona, por ejemplo, la existencia de un muro defectuoso en inmueble construido, o una columna o losa mal hecha, ya fuera por la inobservancia de los protocolos técnicos para su levantamiento o respecto de la calidad de los materiales utilizados, o la presencia de un desfase o exceso en el área construida y la autorizada por la licencia de construcción, etc.

Aunque en el expediente fueron acopiado abundante prueba documental y registro fílmico que da cuenta de la realización de una obra civil mediante la concesión de licencia urbanística por parte de la Curaduría Primera Urbana de Medellín, otorgada el día 25 de agosto de 2016 a favor de la señora Rosalba Henao Holguín, la cual permitía la demolición de una vivienda ubicada en la carrera 72 #31-68, inmueble colindante con la vivienda de la familia Jaramillo Lalinde, y la construcción de una edificación de 8 plantas con semisótano que posteriormente se denominaría Edificio Bilbao P.H, pero tales éstas pruebas no permiten identificar las afectaciones que presuntamente fueron ocasionadas por la edificación.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 24 de agosto de 2009. M.P. William Namén Vargas. Ref. Exp. 11001-3103-038-2001-01054-01.

Recordemos que para la época del levantamiento del acta de vecindad (2016), los demandantes aducen que la vivienda que fue demolida para la construcción del edificio, se encontraba deshabitada hacía más de un año (2015), y ante la falta de mantenimiento generó humedades sobre el costado sur del hogar de la familia Jaramillo Lalinde, y particularmente del muro medianero levantado con ladrillo expuesto sin revocar, que daba al patio y a la habitación ocupada por la señora Pilar Lalinde, por lo que no resulta lógico que el resto del inmueble presentara las mismas afectaciones visibles tanto internas como externas, si la presunta única causa atribuible era el abandono de la vivienda que colindaba solo por referido costado.

En el expediente se allegó bastante material fílmico recopilado por la parte demandante, además de algunos documentos denominados como “expediente patológico” y “acta de vecindad”, los que si bien acreditan la existencia de grietas, fisuras y humedades en la vivienda de los demandantes, particularmente en la planta del primer piso, patio, comedor, y que se prolongan por las paredes del primer y segundo nivel, todos datan de la época de la construcción esto es, entre los años 2016 a 2018, y no con antelación a dicha obra, por lo que no permiten determinar cuál era el estado de conservación del inmueble previo al inicio de la obra y que tales las afectaciones tienen como causa única y exclusiva la construcción del edificio Bilbao.

Téngase en cuenta que, en controversias de responsabilidad como la presente, y dado que el funcionario judicial carece de los conocimientos requeridos para determinar la existencia de un daño atribuible a los demandados, producto de la negligencia, mala práctica o tardanza en las obras realizadas, la prueba técnica resulta fundamental para resolver si las afectaciones que presentó la vivienda de los gestores del proceso devienen del proceso constructivo del edificio de las sociedades codemandadas, y en este caso brilla por su ausencia alguna prueba pericial que así lo determine.

Y si bien la parte actora aportó al plenario un documento denominado “Expediente Patológico” elaborado por el ingeniero Arbeláez Rojas y con el cual los demandantes pretenden acreditar los daños causados a su vivienda, lo cierto es que el mismo fue elaborado a partir con fundamento en el material fílmico y fotográfico suministrado por uno de los codemandantes, Sr. Juan Miguel Jaramillo Lalinde, y para la fecha en que fue inspeccionado el inmueble por parte mencionado ingeniero,(2019), la construcción ya había culminado y la vivienda de los demandantes ya estaba completamente reparada.

Esto significa que las razones que llevaron al experto a concluir que el deterioro de la vivienda de su cliente eran producto de la construcción edificada por los demandados, no son producto de su convencimiento personal, ni a la realización de estudios, pruebas o investigativas científicas, que lo hubiesen llevado a las conclusiones a las que arribó.

Nótese, además que el especialista que realizó el informe no logra evidenciar, y ni siquiera lo menciona algún defecto en el procedimiento constructivo que incidiera en el deterioro de la vivienda de los demandantes, por el contrario le atribuye la aparición de grietas y fisuras a las consecuencias naturales del asentamiento de la obra; catalogado como un proceso normal y que éstas manifiesta en mayor medida debido a la antigüedad del inmueble de los

demandantes, el cual no tiene las especificaciones técnicas actuales en sismo resistencia, por ello reconoce que tales averías ya se avizoraban con anterioridad al inicio de la obra (septiembre de 2016)

Es de advertir que, algunos apartes del mismo documento si contienen información objetiva y verificable, como lo relativo a la vetustez de la vivienda y sus características técnicas, pues tanto en la demanda como en las declaraciones de los demandantes se indica que la vivienda es habitada por la misma familia desde el año 1956, lo que implica que la construcción fue levantada hace más de 60 años, época para la cual no existía regulación en el país en materia de sismo resistencia

Esta versión la ratifican los documentos denominados acta de vecindad levantada el día 5 de septiembre de 2016 (fecha de inicio de la obra), así como la visita técnica realizada el 5 de enero de 2017, por parte del Departamento Administrativo de Gestión de Riesgo y Desastres, DAGRED, donde se inspeccionaron las grietas y fisuras visibles en el inmueble con el ánimo de realizar un seguimiento que permitiera identificar cualquier riesgo latente en la vivienda, destacando que no se hicieron recomendaciones de carácter urgente como reparaciones o desalojo.

De las explicaciones dadas por el ingeniero Arbeláez Rojas se puede colegir que en general las grietas y afectaciones cosméticas fueron producto del asentamiento y consolidación de la edificación en construcción, las cuales se ven reflejadas en las propiedades colindantes con el tiempo, lo que es catalogado como un proceso natural y normal, advirtiendo que en todo caso pueden presentarse nuevas afectaciones por lo que se recomienda realizar un proceso de reforzamiento estructural de la vivienda a las exigencias de sismo resistencia actuales.

No obstante lo anterior, el solo hecho de desplegar una actividad lícita como la construcción de un proyecto inmobiliario, per se, no determina que automáticamente los vecinos del sector resulten afectados, y para que sea procedente endilgar responsabilidad por dicha actividad deberá demostrarse que los eventuales daños que pudieran presentar las edificaciones colindantes tiene como causa única y exclusiva el proceso constructivo.

En el sub examine, incluso de lo narrado por los hermanos Jaramillo Lalinde en sus interrogatorios no es posible determinar con precisión los daños o deterioros que sufrió el inmueble de los demandantes, y todos son coincidentes en afirmar que padecieron molestias relacionadas con el taponamiento de los desagües de la vivienda que generaron la aparición de humedades y con ello la propagación de plagas además del cargue y descargue de materiales en la acera de su vivienda, así como la constante caída de objetos en su techo, etc.

En esa misma línea se resumen, los testimonios de las señoras Beatriz Elena Rojas Tejada, quien se desempeñaba como ama de casa de la residencia de los demandantes, y Nazlly Becerra Marulanda, esposa del señor Juan Miguel, quienes afirmaron que los hechos que provocaron las molestias entre vecinos, era la caída constante de materiales y escombros, el ruido, el consumo de sustancias alucinógenas que generaban fuertes y desagradables olores y la basura general provocada por los residentes de la obra, aspectos que fueron mencionados de forma genérica sin particularizar las condiciones de tiempo y modo en que se dieron.

Para este estrado judicial, en los hechos de la demanda se aludió de manera recurrente a la incursión de los dueños y constructores de la obra en conductas imperitas y negligentes que generaron el deterioro de la vivienda, pero lo cierto es que no existe en el plenario ni una sola prueba que acredite la existencia de tales errores el proceso constructivo y si bien se constató la presencia de grietas o fisuras en el inmueble de los demandantes, también es verdad que el momento del acta de vecindad y de las visitas del DAGRED, las mismas ya se habían detectado y no revestían ningún peligro para la estabilidad de la referida casa familiar. Las cuales incluso fueron arregladas antes de que fuera realizado el expediente patológico aportado con la demanda.

Bajo ese entendido, puede descartarse entonces la ocurrencia del **daño**, por lo que resulta improcedente endilgarles a los demandados alguna responsabilidad por las afectaciones o deterioros que se dieron el inmueble de los actores, donde tampoco se acreditó la existencia de conductas significativas desplegadas por los demandados que contribuyeran de manera específica al deterioro de la vivienda.

En ese orden de ideas, se concluye que **NO** se encuentran acreditados todos los elementos axiológicos que componen la responsabilidad civil extracontractual, siendo innecesario continuar con el análisis de los medios exceptivos propuestos por la parte pasiva de la Litis, imponiendo así la negativa de las pretensiones y la consecuente condena en costas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto **EL JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DESESTIMAR LAS PRETENSIONES en este proceso VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante conforme a las disposiciones del art. 365 del C.G.P. y como agencias en Derecho se fija la suma de \$15'000.000.

TERCERO: ordenar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en el proceso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN

El fallo que antecede se notifica por anotación en **estados**
No. 152 fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy
29 de NOVIEMBRE de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
SECRETARIA