



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

Doctora  
SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA  
Magistrada  
Sala Sexta de Decisión Civil Familia  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla  
E. S. D.

Ref.: PROCESO VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:  
SEBASTIAN DE LA CRUZ CASTRO contra ORLANDO ARROYUELO BARANDICA,  
JAIME ORLANDO VELASCO Y FANNY CASTILLO BARRIOS.

RAD: 43.529 (08001315300820170027901)

BLASCO IBAÑEZ JIMENO, conocido de autos en el proceso de la referencia, actuando en calidad de apoderado judicial del Demandante, con mi acostumbrado respeto, me dirijo a usted, dentro del término de ejecutoria del auto adiado 15 de octubre hogaño, para **SUSTENTAR** el RECURSO DE APELACION, contra la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, el 19 de agosto de 2021, en los siguientes términos:

#### INTRODUCCION

Del análisis **estructural** de la sentencia, se observa que al A-quo, trazó un esquema en la providencia, orientado a absolver a los demandados, y a apartarse de lo adoctrinado, reiteradamente, por la Sala de Casación Civil, en materia de responsabilidad civil del Constructor y del Propietario de la obra.

En esa **estructura** se evidencia que el operador judicial de primera instancia se ocupa, en primer lugar, de la legitimación por pasiva, descalificando a los demandados como sujetos procesales, para concluir que no existió responsabilidad civil, para lo cual, necesariamente incurre en crasos errores, de hecho y de derecho, en materia probatoria.

A renglón seguido desvirtuamos los "fundamentos" del fallo:

- I. **LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA:** en la providencia apelada se dijo, con respecto a los demandados:
  - A. Que ORLANDO ARROYUELO BARANDICA falleció en el curso del proceso, que no está acreditado que él hubiese construido el Edificio (como se afirma en el Hecho3) y que la simple declaración del demandante no es suficiente, y sella esta motivación del punto en cuestión, con la afirmación de que no



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

existe prueba en el expediente.

Nos apartamos de dicha decisión porque desde la declaración del demandante se extrae, con claridad, que quien estuvo al frente de la obra, fue el Sr. ORLANDO ARROYUELO BARANDICA, y **SÍ** existe una prueba documental en el expediente, que es muy indiciaria de su participación en esta empresa ilegal. Primer error de hecho no ver las pruebas que militan en el expediente.

En el expediente milita, pues se acompañó con el libelo introductorio, copia del oficio 2014102445499 del 23 de octubre de 2014, mediante el cual el Jefe Oficina de Control Urbano manifiesta el demandante que "se procedió a la suspensión de las obras mediante el acta de suspensión de obra No. 0385".

También se encuentra en el expediente, la referida "ORDEN DE SUSPENSION Y SELLAMIENTO DE OBRAS No. 0385 del 20 de octubre de 2014, en la que claramente se lee que el funcionario UBALDO RACEDO, en la fecha indicada, se trasladó a la calle 38 B # 18-63 de Barranquilla, "encontró al señor ORLANDO ARROYABE B (SIC).... en calidad de Propietario desarrolla la obra cometiendo las siguientes infracciones urbanísticas: Construcción sin licencia al momento de la visita". La documental descrita da cuenta de la presencia del señor Orlando Arroyuelo Barandica, en el momento de la visita, cuando se suspendieron las obras; hay que anotar que existe un breve error en el primer apellido de demandado.

Esta prueba documental ratifica lo expresado por el señor SEBASTIAN DE LA CRUZ en su interrogatorio, sobre **que quien siempre estuvo al frente de la obra fue el señor ARROYUELO BARANDICA**, y así lo ratificó el demandado JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ en su interrogatorio, quien el día 47:58, manifestó, y usted lo puede escuchar en el audio correspondiente, que el edificio lo construyó la señora FANNY CASTILLO BARRIOS con el señor ARROYUELO.

Luego la omisión por parte del Juzgado, de valorar estos medios de prueba, para concluir que el señor ARROYUELO BARANDICA no está legitimado por pasiva, **constituye un grave error de hecho**, que debe ser reconocido y corregido en esta instancia.





- B. En cuanto a FANNY CASTILLO BARRIOS dice que era propietaria del predio donde se desarrollaba la obra, como dice en el folio de matrícula inmobiliaria, 040-336473, por lo tanto se presume que ella era guardiana, presunción que no fue desvirtuada.

Además de la prueba documental que acredita a dicha demandada como propietaria del predio donde se construyó el edificio sin licencia, están los dichos de SEBASTIAN DE LA CRUZ y de JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ, tanto en el proceso civil como en el interrogatorio de parte rendido ante el Juez Primero Administrativo de Barranquilla, en audio que usted puede escuchar, pues dicho expediente ya forma parte de este proceso en virtud del auto de 26 de enero de 2022 de la Sala Séptima de Decisión Civil Familia.

Hasta lo dicho, hemos demostrado que los demandados anteriores sí están legitimados por pasiva, para responder civilmente por los daños ocasionados.

- C. En cuanto a JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ, como actual propietario, **dice que no existe prueba**, pues tiene la calidad de dueño desde el 10 de diciembre de 2014, y que la edificación ya estaba realizada, sin acabados, por tanto "no era guardián".

**La situación jurídica del señor JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ**, amerita un análisis más juicioso, por cuanto con respecto a él militan una serie de indicios que conducen a pensar una, **de dos situaciones**: a) que en la realidad, existió una sociedad de hecho entre los tres demandados para construir un edificio sin licencia; b) que, efectivamente, el señora VELASCO GUTIERREZ adquirió el inmueble en la fecha anotada en la escritura pública, pero esta circunstancia no lo exime de su condición procesal del legitimado por pasiva.

**La primera hipótesis tiene indicios de credibilidad**, tales como:

- Según el dicho del demandante, el señor JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ visitó en varias oportunidades la obra en construcción, aun cuando este lo niega en su declaración, y dice que solo visitó la obra unos días antes de comprarla, lo cual constituye **un indicio** de que había una sociedad donde FANNY CASTILLO B fungía como propietaria del bien,





BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

ORLANDO ARROYUELO B fungía como constructor y JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ fungía como el verdadero financiador.

- **Otro indicio**, es el relativo espacio de tiempo entre el "conocimiento" de la obra (03 de noviembre de 2014) por parte de JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ y la fecha de compra (06 de noviembre de 2014), lo cual es un **indicio** de ligereza en un negocio de gran valor, dado que un hombre prudente no cierra una transacción de esta magnitud en tan pocos días.
- **El valor real de la transacción** que JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ confesó haber pagado a FANNY CASTILLO BARRIOS fue de \$ 380.000.000 y no \$ 72.000.000 como dice en la escritura pública, lo cual puede ser indicador de que el señor VELASCO era el verdadero financiador de la obra en la sociedad de hecho.
- Resulta bastante indiciario que el señor JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ se halla hecho otorgar un **poder especial** por FANNY CASTILLO BARRIOS, para suscribir el mismo la escritura de venta, como vendedor y comprador.
- **El otro indicio** que refuerza nuestra hipótesis de que el señor Velasco conocía de ante mano todo el recorrido de la construcción del edificio, **es que no hubiese realizado una debida diligencia** para verificar todos los aspectos legales de la construcción, tales como permisos Distritales, Licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana, reglamento de propiedad horizontal, permisos de instalación de servicios públicos, etc.

Todo lo anterior, nos lleva a concluir, que en realidad existió una sociedad de hecho, para acometer e iniciar una empresa ilegal, cual es la construcción de un edificio de tres pisos, sin la debida licencia de construcción.

En este escenario legal, los tres demandados están legitimados por pasiva para responder ante este proceso.

**El segundo escenario**, que es en el que se escuda el demandado JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ para eludir su responsabilidad, y que es el que avala el Juzgado: está representado en la afirmación de que el señor Velasco



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

tiene la calidad de dueño desde el 10 de diciembre de 2014, fecha en la que fue registrada la escritura pública, según el Juzgado, y ya la edificación estaba realizada, luego el señor JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ "no era el guardián", y por eso no existe legitimación por pasiva ni era el propietario, como se escucha en el audio correspondiente.

La Resolución No. 0922 de 2016 da cuenta de que los daños que se alegan se dieron antes de que él fuera dueño, "por esta razón no existe legitimación por pasiva", pues no tenía ninguna injerencia. Esto dijo el Juzgado.

Precisamente, para refutar la anterior tesis, la Resolución No. 0922 de 2016, que ya está doblemente incorporada en el expediente, pues se aportó con la demanda y está en el Avalúo Pericial, y que luego la Juez ordena tener como medio de prueba "de oficio", dice todo lo contrario a lo sostenido por la Sra. Juez.

**Ahí está el segundo error de hecho, en poner a decir al medio de prueba, lo que no dice.**

Al ordenarse incorporar como prueba, copia digital el expediente No. 08001333300120190021200, que contiene el proceso de nulidad y restablecimiento del derecho de Jaime Orlando Velasco Gutiérrez contra el Distrito de Barranquilla, que cursa ante el Juzgado Primero Administrativo de Oralidad de Barranquilla, para que remita a ese Despacho, se agregan al expediente documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia, por obra de la parte contraria.

La Resolución 0922 de 2016, tal como lo sostuve en la audiencia de juzgamiento, la cual se encuentra en firme pues no ha sido anulada por autoridad competente, dice expresamente:

"Considera el Despacho menester aclarar, que si bien la propietaria del inmueble al momento de hacerse la visita por parte de la oficina de control urbano de esta Secretaría era la señora Fanny Castillo Barrios, y que sobre esta recae responsabilidades en la comisión de la infracción urbanística que es materia de investigación, no es menos cierto que existe varios informes posteriores que dan cuenta que a pesar que existía un sello de suspensión de obra, las mismas continuaron, y para esta fecha el propietario del predio ya era el señor JAIME ORLANDO VELASCO, acaeciéndole de igual forma responsabilidades en el sentido de adelantar una construcción sin licencia en el inmueble ubicado en la Calle 38B No. 18-63, por lo cual, la sanción a imponer será a las dos vinculados".

World Trade Center Cll. 76 N° 54 - 11 Of. 404 • Tel. (57) 5 - 3049100 • Cels. 311 802 5914 - 301 364  
8251

blascoibanez.judicial@gmail.com • blascoibanezabogados@hotmail.com  
www.blascoibanezabogados.com  
Barranquilla - Bogotá - Colombia



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

En este escenario jurídico, la situación del señor JAIME ORLANDO VELASCO GUTIERREZ es de un sujeto legitimado por pasiva, para responder civilmente de los daños ocasionados a mi representado. El acto administrativo que milita en este proceso, el cual se encuentra debidamente ejecutoriado, da cuenta de su responsabilidad, por haber terminado un edificio, construido sin licencia de construcción, y además, con una orden de sellamiento, conducta que sin duda, adquiere ribetes de orden penal.

Entonces, tenemos, que el demandado VELASCO GUTIERREZ compra el edificio y lo termina. Esto significa que, según la jurisprudencia y la ley, se hace solidariamente responsable de los daños que en su momento ocasionó en la etapa de la construcción, así en ese momento él no fungiera como propietario formal.

Hay que destacar que la defensa del señor VELASCO GUTIERREZ solo se refiere a los daños directos causados en la etapa de la construcción que según el dictamen únicamente asciende a la suma de \$ 13.499.352.00 pero nada dice acerca del lucro cesante, que está representado en la falta de comercialización del inmueble del demandante, por tener ese "elefante blanco" colindante, cuyo avalúo comercial se estimó en \$ 160.240.000.00.

Ese daño por lucro cesante sigue vigente, por cuanto el actor físicamente no ha podido vender el inmueble. Así que del daño emergente causado también responde el señor VELASCO, por solidaridad del propietario con los constructores FANNY CASTILLO BARRIOS y ORLANDO ARROYUELO BARANDICA.

## II. PRESUNCION DE RESPONSABILIDAD POR TRATARSE DE UNA ACTIVIDAD PELIGROSA.

Me parece pertinente transcribir apartes de esta sentencia de la Sala de Casación Civil<sup>1</sup>, porque recoge, de manera perfecta, la situación que se estudia en el caso sub examine:

"La jurisprudencia de la Corte, desde vieja data, ha señalado que la construcción de edificios es una actividad peligrosa, y que siendo posible que con ella se causen daños en los predios vecinos, no ha titubeado en atribuirle responsabilidad al propietario de la obra, bajo el entendimiento de que este bien puede ser la persona que en su predio toma la iniciativa de la construcción, como que lo hace en

<sup>1</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL, Magistrado Ponente: DR. HECTOR MARIN NARANJO, Bogotá, D. E., veintifisiete de abril de mil novecientos noventa. (04/27/1990)



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

procura de satisfacer intereses legítimos, no obstante, el peligro que esa actividad entraña para otros.

Así, ha expuesto que "en tratándose de una obra que se construye, las posibilidades de causar daño a terceros son análogas o - semejantes a las que ofrecen los casos contemplados en los ordinales 2o y 3o del artículo 2356 del C. c.; por lo cual la obligación de indemnizar que en estos se produce, debe también proceder en el de los daños causados por concepto de la obra en construcción" (G. J., t. LXXV, p. 285).

También, que "comúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. **Esa actividad socialmente útil es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa**". Que "basta en derecho dirigir la acción indemnizatoria contra quien nominativamente ha recibido de la autoridad estatal competente el permiso indispensable para ejecutar la obra (C. J., t. XCVIII, p. 341).

Y, del mismo modo, que "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**". Más adelante, en el mismo fallo, obrando ya como juzgador de instancia, con el propósito de imponer al dueño de la obra la responsabilidad con fundamento en el artículo 2356 del C. c., -dijo: "Siendo la demolición y la construcción de cualesquiera edificaciones u obras, actividades que por sí mismas entrañan peligros para quienes intervienen en ellas y para los terceros, especialmente para los dueños de propiedades contiguas o vecinas....", resulta obvio que aquél responda de los daños causados a raíz de tales actividades (C. J., t. CXXXIII, pp. 137 y 140).

World Trade Center Cll. 76 N° 54 - 11 Of. 404 • Tel. (57) 5 - 3049100 • Cels. 311 802 5914 - 301 364  
8251

blascoibanez.judicial@gmail.com • blascoibanezabogados@hotmail.com  
www.blascoibanezabogados.com  
Barranquilla - Bogotá - Colombia



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

No halla la Corte, en este momento, ninguna razón atendible que la pueda conducir a la variación del criterio anterior. Por el contrario, encuentra tempestivo reiterar que la construcción de edificios es, por su propia naturaleza, una actividad peligrosa. Que, además, la responsabilidad que de ella se deriva puede ser adjudicable, ya al constructor, ya al propietario de la obra por serlo también del terreno, o, en fin, a ambos por virtud de la solidaridad dimanante del artículo 2344 del C. c. Que tal responsabilidad está fincada en el artículo 2356 ib. y que, con miras a establecerla, se parte de la presunción de culpa que gravita sobre aquellos, sin que, en pos de desvirtuarla, les baste demostrar la diligencia y cuidado observados en su ejecución, o la atención debida a las pautas técnicas requeridas, **dado que solo pueden escapar a los efectos vinculantes demostrando la fuerza mayor o el caso fortuito, el hecho de un tercero, o la culpa exclusiva de la víctima, y sin que bajo cualquiera de estas causales pueda encajarse el hecho de haber contratado el propietario del terreno el levantamiento de la obra con persona idónea -a la que, por tanto se le adscribiría la responsabilidad-, por ser palmar que en tal hipótesis no alcanza a darse una ruptura o desviación del nexa causal. Es, con exactitud, por tal motivo que sobre constructor y propietario pesa la solidaridad del artículo 2344 del C. c.**" lo resaltado no es del texto.

Con lo anterior, queda demostrada, la responsabilidad solidaria entre los demandados, ORLANDO ARROYUELO BARANDICA, por haber sido el Constructor (siempre estuvo al frente de la obra), FANNY CASTILLO BARRIOS era la propietaria del predio (y también constructora según dicho de JAIME O VELASCO GUTIERREZ) y este último, por haber adquirido el predio antes de que la obra concluyera, con violación de sellos y suspensión por autoridad competente, lo que los hace solidarios frente a la responsabilidad con el actor.

A todo lo anterior, agréguele el haber construido el edificio sin la Licencia de Construcción. **CREO QUE NO HAY NADA MAS QUE AGREGAR.**

III. PRUEBA DEL DAÑO. Indebida valoración del DICTAMEN PERICIAL.

Desestima el Juzgado, luego de analizar la legitimidad por pasiva, las pretensiones, aduciendo que las pruebas no dan cuenta de los daños en cimientos, grietas, techo etc.; que la experticia no determino los daños, que no tuvo como objeto los daños físicos, no hubo ningún testimonio que diera cuenta de los daños. En suma, que el dictamen pericial no da cuenta de los daños que se alegan en la demanda.

World Trade Center CIL 76 N° 54 - 11 Of. 404 • Tel. (57) 5 - 3049100 • Cels. 311 802 5914 - 301 364 8251

blascoibanez.judicial@gmail.com • blascoibanezabogados@hotmail.com  
www.blascoibanezabogados.com  
Barranquilla - Bogotá - Colombia



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

Con esta "motivación", el Juzgado incurre en otro grave error de hecho, al desconocer lo que el medio de prueba, el DICTAMEN PERICIAL describe con sumo detalle.

El dictamen pericial divide el daño entre emergente y lucro cesante.

Si observamos el detalle del daño emergente descrito en el medio de prueba, este es claro cuando afirma que los daños "fueron causados desde que se comenzó a construir la obra vecina". Esos daños quedaron debidamente documentados en todas las etapas de esta situación: en la querrela administrativa, en la citación a la audiencia de conciliación, y en la demanda, y en las tres oportunidades se mantiene una constante, tanto en su descripción como en su valoración, lo cual demuestra que ha habido por parte de mi representado la intención de NO sobre estimar el valor de los mismos, los cuales tasó en los \$ 13.000.000,00 aproximadamente, lo cual es un indicio de buena fe.

No tiene sentido alguno que el A quo justifique la negación del daño, bajo el supuesto argumento de "las pruebas no dan cuenta de los daños en los cimientos, grietas, techo, etc.". No es necesaria la existencia de ese tipo de daños, pues se probó con fotografías, tomas en tiempo real, de los daños que SÍ causó la construcción.

Al respecto ha dicho la Corte<sup>2</sup>:

"La responsabilidad civil extracontractual parte de que todo daño ocasionado con culpa a un interés jurídico

tutelado debe ser resarcido por quien lo provocó. Premisa de la que se extrae cómo la víctima, ya sea directa o indirecta, deberá acreditar la existencia de un hecho culposo, un menoscabo y un nexo causal entre aquél y

<sup>2</sup> OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, Magistrado ponente, SC3632-2021, Radicación n.º 73319-31-03-002-2009-00110-01, (Aprobado en sesión de once de marzo de dos mil veintiuno), Bogotá, D.C., veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021).



este. Sin perjuicio de los eventos en los que el primer presupuesto se presume, como ocurre, entre otros, frente a los siniestros que se suscitan con la intervención de actividades peligrosas.

En punto de la lesión o «daño», la jurisprudencia ha admitido que este debe ser cierto, esto es, que sea real y efectivo, y no meramente hipotético. De allí que al interesado en su reparación le corresponderá, además de probar su ocurrencia, acreditar su extensión o dimensión, esto es, su cuantía o «*quantum indemnizatorio*».

Sobre lo señalado, esta Corporación en sentencia CSJ SC10297-2014 precisó:

*«En términos generales, el daño es una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de las fuerzas de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio».*

De igual manera, en CSJ SC, 16 may. 2011, en lo pertinente, dijo:

*Indiscutible es la importancia y trascendencia de la carga probatoria del daño y la relación de causalidad que el legislador asigna a la parte interesada. Al respecto, tiene dicho la Corte:*

*‘La premisa básica consiste en la reparación del daño causado, todo el daño y nada más que el daño, con tal que sea cierto en su existencia ontológica.*

*‘En el ámbito normativo, la noción de daño comprende toda lesión a un interés tutelado, ya presente, ora posterior a la conducta generatriz, y en lo tocante al daño patrimonial, la indemnización cobija las compensaciones económicas por*



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

*pérdida, destrucción o deterioro del patrimonio, las erogaciones, desembolsos o gastos ya realizados o por efectuar para su completa recuperación e íntegro restablecimiento, y el advenimiento del pasivo (damnum emergens), así como las relativas a la privación de las utilidades, beneficios, provechos o aumentos patrimoniales frustrados que se perciben o percibirían de no ocurrir los hechos dañosos (lucrum cessans), esto es, abarca todo el daño cierto, actual o futuro (arts. 1613 y 1614 Código Civil; 16, Ley 446 de 1998; cas. civ. sentencia de 7 de mayo de 1968, CXXIV).*

*'En tratándose del daño, [...], la indemnización exige la certeza del detrimento, o sea, su verdad, existencia u ocurrencia tangible, incontestable o verosímil, ya actual, ora ulterior, acreditada por el demandante como presupuesto ineluctable de la condena con pruebas idóneas en su entidad y extensión.*

*'La certidumbre del daño, por consiguiente, es requisito constante ineludible de toda reparación y atañe a la real, verídica, efectiva o creíble conculcación del derecho, interés o valor jurídicamente protegido, ya actual, bien potencial e inminente, mas no eventual, contingente o hipotética (cas. civ. sentencias de 11 de mayo de 1976, 10 de agosto de 1976, G.J. No. 2393, pp. 143 y 320).'*

Mal podríamos recabar sobre daños materiales que se no se causaron. Se pretende los que sí se causaron, en una suma modesta, pero que efectivamente se dieron, como se detalla en las fotografías, que no fueron desconocidas ni tachadas de falsas.

Es más, en el libelo primigenio se dice expresamente que los perjuicios materiales están representados en "las reparaciones locativas ya causadas, que hay que hacer, para dejar el inmueble en buen estado", y eso fue lo que valoró el perito.

Sobre este punto debe **destacar** que el interrogatorio al perito por parte de la Juez y de la abogada del demandado, giraron en torno de esta cifra.

**NADA PREGUNTARON SOBRE EL LUCRO CESANTE** que fue estimado en \$ 160.240.000,00. Curioso interrogatorio.

La jurisprudencia ha sido clara en señalar que el dictamen pericial, **por sí solo, es medio de prueba idóneo para probar el daño**, y en este expediente, y en el expediente administrativo está la relación cuantificada de los daños ocasionados en el mes de agosto, aproximadamente, del año 2014. **El daño por lucro cesante no ha cesado**, ahí esta el edificio (a pesar de que tiene



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

orden de demolición) y ahí esta esta la casa del demandante, soportando esta construcción, lo cual constituye un riesgo incalculable, por cuanto no se conocen cálculos estructurales ni planos, que permitan establecer, con relativa certeza, que la edificación no colapsará.

Al respecto ha dicho esa Alta corporación, en la misma providencia citada:

“Al tenor del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil<sup>3</sup>, la peritación es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El daño, por supuesto, puede ser acreditado con este medio de convicción, sin que sea el único puesto que, atendiendo las particularidades de cada caso, habrá otros vestigios con los que se podrá realizar la misma labor.”

Por los anterior, le ruego tener por probado el daño, ya que la culpa y el nexo causal, por tratarse la construcción de una actividad peligrosa, **se presume**.

Finalmente agrega el operador judicial de primera instancia que "no hay un testimonio" que de cuenta de los daños. Desconoce, en este aparte, también, lo adocinado por la Sala de Casación Civil, sobre la idoneidad del dictamen pericial, para acreditar el daño.

IV. DESCONOCIMIENTO DE LA REGLA DE SOLIDARIDAD ENTRE CONSTRUCTOR Y PROPIETARIOS.

De la sentencia, arriba citada se retoma el siguiente aparte:

**“No halla la Corte, en este momento, ninguna razón atendible que la pueda conducir a la variación del criterio anterior.** Por el contrario, encuentra tempestivo reiterar que la construcción de edificios es, por su propia naturaleza, una actividad peligrosa. Que, además, la responsabilidad que de ella se deriva puede serie

<sup>3</sup> Codificación aplicable por ser la que rigió el decreto, práctica y valoración del trabajo técnico.



BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

adjudicable, ya al constructor, ya al propietario de la obra por serlo también del terreno, o, en fin, a ambos por virtud de la solidaridad dimanante del artículo 2344 del C. c. Que tal responsabilidad está fincada en el artículo 2356 ib. y que, con miras a establecerla, **se parte de la presunción de culpa que gravita sobre aquellos**, sin que, en pos de desvirtuarla, les baste demostrar la diligencia y cuidado observados en su ejecución, o la atención debida a las pautas técnicas requeridas, **dado que solo pueden escapar a los efectos vinculantes demostrando la fuerza mayor o el caso fortuito, el hecho de un tercero, o la culpa exclusiva de la víctima**, y sin que bajo cualquiera de estas causales pueda encajarse el hecho de haber contratado el propietario del terreno el levantamiento de la obra con persona idónea -a la que, por tanto se le adscribiría la responsabilidad-, por ser palmar que en tal hipótesis no alcanza a darse una ruptura o desviación del nexo causal. **Es, con exactitud, por tal motivo que sobre constructor y propietario pesa la solidaridad del artículo 2344 del C. c."** lo resaltado no es del texto

Ha quedado debidamente argumentado que con la Sentencia apelada se desconoció lo jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en tres aspectos o temas fundamentales:

1. La construcción es una actividad peligrosa, luego en ella, la culpa se presume.
2. La solidaridad existente entre constructor y propietario por los daños causados a viviendas vecinas con la construcción de un edificio.
3. La idoneidad del DICTAMEN PERICIAL, para acreditar, por sí solo, el daño y la cuantificación del mismo.

También hemos señalado con precisión, los errores de hecho y de derecho, en que incurrió el Juzgado en la valoración probatoria. Finalmente, en la argumentación de la sentencia queda palpable y a la vista, una deficiente motivación, que a la postre, se tipifica como una FALTA DE MOTIVACION.

LA HONORABLE SALA DEBE VERIFICAR EN LOS RESPECTIVOS AUDIOS Y DOCUMENTOS, QUE CONFORMAN LOS DOS EXPEDIENTES, LOS ERRORES DE HECHO Y DERECHO, SOBRE LOS QUE SE CONSTRUYE LA SENTENCIA APELADA.

World Trade Center Cll. 76 N° 54 - 11 Of. 404 • Tel. (57) 5 - 3049100 • Cels. 311 802 5914 - 301 364 8251

blascoibanez.judicial@gmail.com • blascoibanezabogados@hotmail.com  
www.blascoibanezabogados.com  
Barranquilla - Bogotá - Colombia





BLASCO IBAÑEZ J. & ABOGADOS

En virtud de todo lo manifestado, ruego al Honorable Tribunal, REVOCAR la sentencia apelada, y condenar a los demandados a responder por los perjuicios ocasionados al demandante, tanto materiales (daño emergente y lucro cesante) como morales, por la afectación ocurrida a la salud de la cónyuge del actor, tal como se demostró con la Historia Clínica allegada al expediente, la cual no fue desconocida ni tachada.

Se condene en costas, en ambas instancias, a los demandados.

Atentamente,

BLASCO IBAÑEZ JIMENO  
c.c. No. 12.613.537 de Ciénaga  
T.P. # 23.662 del C.S de J.