

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL**

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Bogotá, D.C., cinco de octubre de dos mil veinte

Sentencia escrita conforme a lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 806 de 2020. Ponencia discutida y aprobada en Sala Civil de Decisión de 9 de septiembre de 2020.-

Proceso: Ordinario.
Demandante: Hilda Rodríguez de Riaño.
Demandada: Germán Díaz Rodríguez y Otros.
Radicación: 110013103011201400678 01.
Procedencia: Juzgado 48 Civil del Circuito de Bogotá.
Asunto: Apelación de sentencia.

Se pronuncia la Sala sobre el recurso de apelación provocado por la parte demandante contra la sentencia proferida el 23 de enero de 2020 por el Juzgado 48 Civil del Circuito de Bogotá, en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1. La señora Hilda Rodríguez de Riaño, a través de apoderado judicial, instauró demanda en contra de los señores Germán Díaz Rodríguez y Jeannette Blanco Cordero, en la que formuló las siguientes pretensiones:

1.1. Se declare la responsabilidad civil extracontractual de manera solidaria de los señores Germán Díaz Rodríguez y Jeannette Blanco Cordero, por los daños y perjuicios de todo orden, presentes y futuros ocasionados al predio de propiedad de la demandante.

1.2. Se declare que los daños causados al predio de la demandante Hilda Rodríguez de Riaño tuvieron su origen

y causa directa en la construcción de las obras del tercer nivel en el inmueble de los demandados sin el previo reforzamiento estructural del muro de 21.5 metros lineales que sirve de lindero común a los predios.

1.3. En consecuencia, se condene a los demandados a pagar la totalidad de los daños y perjuicios en favor de la demandante Hilda Rodríguez de Riaño, las siguientes cantidades y conceptos:

1.3.1. Lucro cesante: \$64´200.300,00, correspondiente al costo de las obras que se deben realizar para reforzar la estructura del muro común que sirve de lindero a los predios, en 21.5 metros lineales. Más los intereses moratorios sobre la anterior suma desde la presentación de la demanda y hasta que se haga real y efectivo el pago, liquidados conforme a las tasas certificadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

\$9´620.030,00, equivalentes al 15% de la anterior suma de dinero, por concepto de póliza de seguros para garantizar la calidad y estabilidad de la obra (reparación y/o reforzamiento estructural) del muro común que sirve de lindero a los predios en 21.5 metros lineales.

\$84´013.250,00, equivalente al 20% del valor comercial del predio de la demandante avaluado en la suma de \$420´066.250,00, por efecto de la depreciación y demás daños y perjuicios ocasionados a la estructura del inmueble. Más los intereses moratorios sobre la anterior suma desde la presentación de la demanda y hasta que se haga real y efectivo el pago, liquidados conforme a las tasas certificadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

1.3.2. Daño Emergente.

- \$616.000,00, cantidad sufragada por la parte actora por concepto del costo del informe técnico relacionado con los daños causados y la mano de obra a ejecutar, rendido el 15 de agosto de 2014 por el ingeniero Marco Aurelio Farfán Chaparro. Más los intereses moratorios sobre la anterior suma, liquidados desde el 27 de junio de 2014 y hasta la fecha de la sentencia.
- \$616.000,00, cantidad sufragada por la parte actora por concepto del costo del informe del avalúo

comercial del inmueble de la demandante elaborado el 4 de julio de 2014, por la avaluadora María Bibiana Bahos Clavijo. Más los réditos moratorios sobre la anterior suma, liquidados desde el 25 de junio de 2014 y hasta la fecha de la sentencia.

- \$2´464.000,00, por concepto de la presentación de la demanda, monto cancelado al apoderado por efecto del contrato de prestación de servicios y de mandato para la representación judicial. Más los intereses moratorios sobre la anterior suma, liquidados desde el 7 de junio de 2014 y hasta la fecha de la sentencia.
- \$12´000.000,00, correspondiente a 6 meses de cánones de arrendamiento a razón de \$2´000.000,00, cada uno, equivalente al tiempo que la familia de la demandante debe desalojar el inmueble para realizar las obras de reforzamiento estructural.
- \$2´000.000,00, por el costo de las mudanzas de los bienes muebles y enseres de ida y regreso que deben sufragar los demandantes por el tiempo de duración de la obra.

1.3.3. Los perjuicios que resulten probados sean debidamente indexados y actualizados tal como lo ordena el artículo 16 de la Ley 446 de 1998.

1.4. Se condene a los demandados por las costas y agencias del proceso.

2. Como soporte fáctico del *petitum* expusó la actora:

2.1. La señora Hilda Rodríguez de Riaño es propietaria del predio ubicado en la Carrera 71 D No. 6B – 22 de la ciudad de Bogotá, al que corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50C-112322, desde hace mas de 14 años; inmueble que desde 1965 y hasta la fecha de la demanda ha servido de residencia de la familia Riaño – Rodríguez, integrada por Carlos Adolfo y Andrés Riaño Rodríguez y la demandante.

2.2. El predio de la actora es colindante por el costado norte con el de propiedad de los señores Germán Díaz

Rodríguez y Jeannette Blanco Cordero con nomenclatura carrera 71 D No. 6b-30 y que se identifica con la matrícula No. 50C-308194.

2.3. Los inmuebles referidos comparten un lindero común de 21.5 metros de longitud; y hacen parte del desarrollo urbanístico de viviendas tipo unifamiliar denominado Urbanización “Ciudad Techo” integrado por 16 casas de 2 niveles.

2.4. Las casas están conformadas por una estructura monolítica, es decir, que funcionan como una sola construcción y sus muros de colindancia son compartidos.

2.5. El sistema estructural de los citados inmuebles está integrado por una cimentación en concreto ciclópeo (concreto y piedra), muros de carga, placa de entepiso y la placa de cubierta, en el cual la cimentación soporta los muros de carga y estos a su vez soportan las cargas aplicadas a través de la placa de entepiso y la placa de cubierta.

2.6. A mediados de marzo de 2012, los demandados iniciaron una obra para adicionar un tercer nivel a los dos ya existentes; frente a lo cual los hijos de la demandante manifestaron su inconformidad ante la Alcaldía Local de Kennedy mediante comunicación del 1 de abril del mismo año; lo mismo hicieron ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá para lo cual se adjuntó un registro fotográfico de las obras realizadas hasta ese momento y las posibles afectaciones estructurales derivadas de una construcción no permitida, de las cuales no recibió respuesta, por lo que ofició a la Personería Distrital y a la Alcaldía Mayor de Bogotá informando la aparición de grietas y fisuras en el muro colindante común.

2.7. El 14 de junio de 2013, el señor Camilo Andrés Riaño Rodríguez, al no obtener una acción efectiva para suspender la obra, instauró querrela policiva de perturbación a la posesión contra el señor Germán Díaz Rodríguez.

2.8. El 24 de enero de 2014, dentro de la querrela con radicado 18165, por la Inspección Octava “D” Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Kennedy se llevó a cabo

inspección ocular con intervención de perito a los predios objeto del proceso policivo, dejando las respectivas anotaciones.

2.9. La construcción del tercer nivel en el predio de los demandados sin el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos (reforzamiento), afectó gravemente las condiciones estructurales de equilibrio con las cuales fueron diseñadas las casas que comparten un muro común, toda vez que no se realizaron las obras pertinentes para separar las dos construcciones en su punto de colindancia, esto es, cortar las placas para evitar la transmisión de cargas (peso) provenientes de la nueva edificación (tercer nivel), lo cual se ha visto reflejado en la aparición de grietas y fisuras en las paredes y/o muros transversales y las placas de cubierta de la demandante, poniendo en riesgo de colapso el muro común, y de contera la vida e integridad de los residentes.

2.10. Las acciones adelantadas por la demandante y sus hijos para evitar que se continuaran causando daños a su predio por parte de los vecinos colindantes con la obra del tercer nivel, no tuvo respuesta satisfactoria, para lograr detener la construcción u ordenar la demolición de la misma.

2.11. Los daños materiales causados por concepto de daño emergente y lucro cesante futuro, se encuentran debidamente soportados con los informes rendidos por personal especializado e idóneo.

2.12. No obstante los daños causados, los demandados han abusado del derecho mediante la interposición de toda clase de quejas, querellas, denuncias, agresiones verbales e intimidaciones contra los demandantes, perturbando la paz y el sosiego familiar que hasta hacia dos años y medio disfrutaban.

3. Mediante auto del 29 de septiembre de 2014, el Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda, ordenando imprimirle el trámite del proceso ordinario y correr traslado de ella al extremo demandado.

4. Notificados en legal forma los demandados, mediante apoderado judicial se pronunciaron sobre los hechos de la demanda, se opusieron a las pretensiones y

formularon las excepciones de fondo que denominaron: (i) *Inepta demanda por falta de los requisitos formales.* (ii) *ausencia total de culpa.* (iii) *Ruptura del nexo causal.* (iv) *labores realizadas con el cumplimiento de las normas legales.* (v) *Temeridad y mala fe de la accionante.*

5. El 8 de agosto de 2017, se llevó a cabo la audiencia consagrada en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, en la cual se evacuaron las etapas correspondientes entre ellas la de conciliación la cual se declaró fracasada; se concedió 5 días al demandado Díaz Rodríguez para que aportara una documentación, y se aceptó el desistimiento del interrogatorio de la demandada Jeannette Blanco Cordero.

6. El 28 de junio de 2019, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 de la Ley 1564 de 2012, dentro de la cual se recaudó el testimonio de los señores Miguel Ángel Sánchez Castro y Rosaura González Pereira, así mismo, se cuestionó al perito a fin de cumplir la contradicción del dictamen.

7. El 23 de enero de 2020, se llevó a cabo la audiencia del artículo 373 de la Ley 1564 de 2012, dentro de la cual luego de agotadas las etapas correspondientes se dictó sentencia en la que se declaró probada la excepción titulada “*Ruptura del nexo causal*”, absteniéndose de estudiar los otros medios de defensa, en consecuencia, se negaron las pretensiones de la demanda, la terminación del proceso, el levantamiento de la medida cautelar y se condenó en costas a la parte actora.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de hacer una síntesis de la actuación surtida, encontró cumplidos los presupuestos procesales, por lo que emprendió el estudio del conflicto partiendo de señalar que el debate gira en torno a una responsabilidad civil por los daños que surgen de la construcción entre predios colindantes y vecinos.

Para tal fin recordó sobre los tipos de responsabilidad, esbozando su definición en forma sucinta y remitiéndose

al contenido de los artículos 2341 y siguientes del Código Civil; indicó los grupos en que se puede dividir la responsabilidad civil extracontractual entre las que está la derivada de actividades peligrosas como la construcción.

Resaltó las cargas probatorias que tiene cada uno de los extremos en este tipo de contiendas. Con base en la jurisprudencia que citó advirtió que incumbe a la parte demandante demostrar los hechos generadores del daño y su correspondiente causa; aclarando que frente a la culpa se presume en cabeza de los demandados, que a estos corresponde combatir jurídicamente esa presunción acreditando una causa extraña, caso fortuito, una fuerza mayor, un hecho de un tercero, o la culpa exclusiva de la víctima.

El hecho dañino fue acreditado, pero no su causa. Añadió, que se tiene como prueba una inspección judicial que se adelantó dentro de un proceso policivo, destacando que dicha actuación no fue aportada al proceso como una prueba trasladada, por lo que dijo que se trata de un documento que se adjuntó con la demanda; indicó que las conclusiones a las que llegó el perito no fueron respaldadas con un estudio idóneo, tratándose entonces de simples afirmaciones del perito, pues no cumple con los requisitos del artículo 226 de la Ley 1564 de 2012, si es que se quiso tener como un dictamen.

Frente a los estudios arrimados con la demanda, llama la atención que la perito María Liliana Clavijo no dio cuenta del nexo causal de cómo se habían producido los posibles daños con la construcción. Igual conclusión extrajo de los testimonios recibidos, que si bien se refirieron a unas humedades, no explicaron que hubiera sido por efecto de la construcción, por tanto, no se podía desprender un indicio grave de la responsabilidad de los demandados.

Resaltó que la parte actora alegó que los demandados iniciaron una construcción sin la debida aprobación de la licencia de construcción No. 1321021, pero reseñó que en la contestación de la Alcandía Mayor de Bogotá, por intermedio de la entidad competente, lo que se construyó no requería de aprobación, pues no cambiaba lo básico de la estructura arquitectónica; en tanto que la defensa

si trajeron los estudios correspondientes. Por lo que anotó que los daños que se reclaman quedaron sin un respaldo probatorio. Aunado a que la simple manifestación del interesado no hace prueba de sí mismo, configurándose así la excepción propuesta como ruptura del nexo causal al no estar acreditado de forma idónea y contundente, incumpliendo así la parte actora con la carga probatoria que le correspondía.

LA APELACIÓN

Inconforme la parte demandante erigió su disenso en los siguientes argumentos:

Criticó la ausencia de valoración probatoria para declarar el rompimiento del nexo causal. Respecto a los documentos de orden técnico como lo es la licencia de construcción No. 1159 del 21 de agosto de 2013, y los anexos que hacían parte de ésta, como son los planos de reforzamiento estructural y sus despieces, que eran requisitos previos para la construcción de la obra del tercer piso del predio del señor Germán Díaz, prueba que no fue valorada de manera rigurosa frente al eximente que propuso la pasiva de ausencia de culpa.

Reprochó la estimación probatoria a favor de la demandada que excedió los formalismos legales, al punto que se exigió un dictamen para declarar el rompimiento del nexo causal cuando las demás probanzas demostraban lo contrario, pues siempre hubo un nexo causal entre la construcción realizada en el predio del señor German Díaz y los daños causados al predio de la demandante.

Estimó de equivocada la interpretación para exonerar a la pasiva con el argumento del rompimiento del nexo causal, al no demostrar el *a quo*, porque los daños causados al predio de la actora provenían de otras circunstancias o situaciones, a pesar de ser evidente que el único elemento causante del daño al predio en el costado norte era obviamente la construcción de la obra en el costado sur del predio del aquí demandado.

Censuró que las demás pruebas documentales el *a quo* se abstuvo de valorarlas y de haberlo hecho el resultado hubiera sido diferente.

Dentro de la oportunidad otorgada ante esta Sede, el apoderado sustentó el recurso insistiendo en los reparos con similares argumentos.

CONSIDERACIONES

1. Con la presencia de los llamados presupuestos procesales de la acción y sin que se advierta la incursión en causal que pueda viciar de nulidad lo actuado, están dadas las condiciones para que esta Corporación decida de fondo la segunda instancia.

2. Preliminarmente se advierte que la Sala de Decisión se pronunciará única y exclusivamente acerca de los reparos señalados por el apelante en la primera instancia, sustentados ante esta Sede, atendiendo la pretensión impugnativa que rige el recurso de apelación de conformidad con lo regulado en los artículos 320, 327 y 328 de la Ley 1564 de 2012.

3. En esta oportunidad la parte demandante reclamó la declaratoria de responsabilidad civil extracontractual por los hechos, daños y perjuicios que en su criterio se originaron en la construcción aledaña (tercer piso) realizada por los demandados en su vivienda.

3.1. La reclamación judicial se perfila exactamente en el tipo de responsabilidad inherente a las actividades peligrosas, de que trata el artículo 2356 del Código Civil nacional, por virtud del desarrollo jurisprudencial que ha tenido dicha normativa, justificado por la aparición en cada tiempo, de actividades humanas que reportan, como lo previó el legislador, peligrosidad de tal alcance que, quien la ejerza, deba responder ante los damnificados por su conducta maliciosa o negligente, como lo informa el texto citado.

La calificación de la construcción de un edificio como una actividad peligrosa tiene el efecto directo de otorgar el beneficio probatorio a la atribuida víctima, de la presunción de culpa, quedándole así reducida la brega probatoria a los demás elementos estructurantes de la responsabilidad a saber, el daño y el nexo de causalidad. Siendo de tal modo preponderante la presunción de

culpa en quien desarrolla la actividad catalogada como peligrosa, es claro que no le basta con demostrar que actuó diligentemente, como en general corresponde en las demás modalidades responsivas. Sólo se exonera el encartado si prueba fuerza mayor, caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima, pues la potencialidad de daño que representa tal actividad, de entrada eclipsa toda asistencia a la prudencia pues ésta queda anegada en la decisión de ejecutar la actividad peligrosa:

“En la tesis general, nada de lo que pertenece a alguien puede dañar impunemente a otro. (...) el propietario de un edificio es responsable del daño que haya causado por su ruina, cuando suceda por la falta de conservación o por el vicio de construcción”¹.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en una controversia de similares contornos indicó:

“3. A título de contextualización, recuérdese que la controversia giró en torno a la responsabilidad entre vecinos, por la realización de una nueva obra que irrogó daños a sus colindantes.

Tal responsabilidad, connatural a los procesos de renovación urbana que experimentan las grandes ciudades, carece de una regulación específica en nuestra legislación, pues el artículo 2351 del Código Civil, que disciplina los perjuicios por la ruina de un edificio, se aplica únicamente a los defectos de construcción o al inadecuado mantenimiento de las edificaciones, no así a los perjuicios por la realización de nuevas obras que, sometidas a los cánones urbanísticos actuales, tienen impacto sobre los predios circundantes, los cuales se hicieron en otro momento y con criterios técnicos diferentes².

Ahora bien, por calificarse la edificación como una actividad peligrosa³, el artículo 2356 de igual codificación será el que norme el caso, el cual se caracteriza por consagrar una presunción de culpa sobre el artífice y/o propietario, de quien se espera adopte todas las medidas técnicas tendientes a evitar daños a la infraestructura cercana, teniendo en cuenta variables como la tipología del terreno, la composición del subsuelo, la fecha de las edificaciones y el nivel freático, de lo cual deberá darse cuenta antes de acometer las labores.

¹ De Greuille, Bertrand. Informe ante el Tribuna do, citado por Mazeaud y Tunc en “Tratado Teórico y Práctico de la Responsabilidad civil”, 5ª ed. T. II pág. 54.

² Cfr. CSJ, SC, 27 ab. 1972, G.J. CXLII, p. 166.

³ «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» (CSJ, SC, 5 ab. 1962. En el mismo sentido, SC, 13 may. 2008, rad. n.º 1997-09327-01; SC5438, 26 ag. 2014, rad. n.º 2007-00227-01; entre otras).

En todo caso, si con ocasión de la construcción se producen daños, salvo la existencia de una causal eximente de responsabilidad, la víctima tiene el derecho a ser reparada, a condición que demuestre que el detrimento se originó en razón de la nueva obra.⁴ (Subrayado fuera del texto).

Corresponde entonces al demandante acreditar el daño y el nexo causal; sobre el primero recuérdese que constituye un elemento esencial para la estructuración de la responsabilidad civil, cualquiera que sea el régimen aplicable, de suerte que no sólo basta con que se afirme, sino que, por el contrario, se debe enunciar, establecer y determinar, para lo cual el interesado puede acudir a cualquier medio de persuasión, pues al respecto hay libertad probatoria, radicándose la carga de la prueba en quien pretenda ser reparado (*actori incumbit probatio*), incumbiéndole al juzgador, bajo la égida de la sana crítica, su análisis, pues no se puede olvidar que toda decisión judicial debe estar edificada en las “*pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*”, sobre el daño tiene dicho la jurisprudencia

“(…) “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 cualquiera acción indemnizatoria”. (Sentencia de casación civil de 4 de abril de 1968)

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”⁵.

Y en lo atañadero al segundo supuesto enunciado, el nexo causal, ha puntualizado la jurisprudencia:

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC512-2018 de 5 de marzo de 2018 MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicación # 11001-31-03-016-2005-00156-01

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC10297-2014 de 5 de agosto de 2014, exp. 11001-31-03-003-2003-00660-01.

“...El fundamento de la exigencia del nexo causal entre la conducta y el daño no sólo lo da el sentido común, que requiere que la atribución de consecuencias legales se predique de quien ha sido el autor del daño, sino el artículo 1616 del Código Civil, cuando en punto de los perjuicios previsibles e imprevisibles al tiempo del acto o contrato, señala que si no se puede imputar dolo al deudor, éste responde de los primeros cuando son ‘consecuencia inmediata y directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento’. Por lo demás, es el sentido del artículo 2341 ib. el que da la pauta, junto al anterior precepto, para predicar la necesidad del nexo causal en la responsabilidad civil, cuando en la comisión de un ‘delito o culpa’ –es decir, de acto doloso o culposo- hace responsable a su autor, en la medida en ‘que ha inferido’ daño a otro...”⁶ (Se subraya)

Es en el nexo causal donde se implanta el núcleo de la controversia como que fue dicho elemento el eje de la negativa en la primera instancia.

Para dilucidar si el daño verificado en el inmueble de la demandante proviene de la actividad de construcción desplegada en el predio adyacente o si fue tal la causa de la pérdida sufrida, considera necesario la Sala, acudir a los ingredientes de la teoría de la causa adecuada, visto como está que, en torno al inmueble afectado pudieron acaecer circunstancias concomitantes que pueden difuminar la identificación del trabajo de construcción de su vecino como el hecho causal y determinante del perjuicio soportado.

Como se ve, en esta modalidad de actividad peligrosa, la técnica que la rige es unívoca en proclamar que, previo al inicio de la construcción, se deben adelantar los estudios de suelos necesarios y ejecutar las obras de protección de los inmuebles adyacentes como que, con los análisis respectivos es perfectamente previsible el impacto que la obra nueva puede producir en el entorno, y para ello están diseñadas y admitidas las metodologías técnicas de precisión que así permiten medirlo.

Ello sin embargo, en el plano jurídico si bien revela una actitud de buen hombre de negocios en el vecino constructor, no constituye en todo caso una causal eximente de responsabilidad, ni adquiere virtualidad en el plano de la demostración de prudencia y cuidado que, como se vio, en nada incide causalmente, antes bien se

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 15 de enero de 2008 M.P. Edgardo Villamil Portilla

diluye ante la fortaleza que ostenta la presunción legal de culpa en quien se enrola a la ejecución de tal riesgosa actividad.

4. Pasando a verificar la comprobación de los supuestos antedichos, al plenario fueron arrimadas las pruebas que enseguida se examinan:

4.1. El 22 de mayo de 2013, la Alcaldía Local de Kennedy, respondió al señor Camilo Riaño frente a la queja por construcción que se había realizado una visita para verificar los hechos avisados, y conceptuó sobre lo encontrado que:

“...LOS TRABAJOS. ARRIBA DESCRITOS, QUE SE ADELANTAN EN EL INMUEBLE NO MODIFICAN LA ARQUITECTURA CONSOLIDADA, DESDE ANTES DE 2007, DE LA EDIFICACIÓN NI INTERVIENEN SU PARTE ESTRUCTURAL.

Sin embargo, existen situaciones técnicas más complejas que se deben verificar, pues sí, como lo manifiesta el ciudadano residente del inmueble contiguo al que motivó la diligencia, las casas fueron construidas como bifamiliares y comparten, entre otros algunos tramos de redes de servicios, los muros que dividen las propiedades y algunas secciones de las placas prefabricadas de contrapiso y de cielorrasos, es posible que se produzcan afectaciones a causa de: los trabajos de independización de redes, a la carga que genera, en este momento, la aplicación del mortero de nivelación del piso 3 y al peso del respectivo enchape cerámico que se instala.

*Debido a lo anterior procede que, por los hechos anteriormente descritos, la Secretaría de Inspecciones curse un proceso preliminar por perturbación a la posesión teniendo en cuenta que: **“Para determina (sic) las afectaciones, al inmueble vecino, que pudieron causar las modificaciones pasadas (supresiones de placas de contrapiso y muros en 1ro y 2do nivel; construcción de placa de contrapiso, muros y acabados del 3ero nivel) y la independización de redes **habría que hacer una valoración hidráulica y una estructural**”** [Negrilla a propósito]*

Culminó tal respuesta *“Teniendo en cuenta la visita practicada por el profesional y el informe rendido, este Despacho observa que no existen obras que no requieran de licencia de construcción”* [Subrayado fuera del texto], disponiendo el archivo de la queja (Folios 48 a 52 cuaderno 1).

Con misiva del “01-11-2013”, se indicó al quejoso que la nueva visita que dijo se haría, en efecto *“fue practicada el nueve de octubre de 2013, por el ingeniero Miguel Palacios, en*

donde constato: la edificación se emplaza sobre un predio medianero de tres pisos de altura y cubierta, los materiales del inmueble que exhiben la fachada no son recientes., así mismo señala que desde el exterior no se observan obras en ejecución” (Folio 119 cuaderno 1).

4.2. En orden cronológico, aparece la Licencia de Construcción LC 05-5-1124 con fecha de ejecutoria 24 de octubre de 2005, conferida por el Curador Urbano 5, mediante la cual se otorga permiso en la modalidad de “AMPLIACION Y MODIFICACION en el predio urbano localizado en la siguiente dirección: KR 71 D 6 B 30”, documento que registra que se trata de vivienda unifamiliar de estrato 3 con “3” pisos habitables” (Folio 469 cuaderno 1, la misma con sus soportes fueron agregadas por los demandados: folios 505-577 cuaderno 2).

4.3. Igualmente se aportó la Licencia de Construcción No. LC13-2-1159 con fecha de expedición del 21 de agosto 2013, mediante la cual se dispuso “Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS en el predio urbano, estrato o uso 3, localizado en la dirección KR 71 D 6 B 30 (ACTUAL) (...) Matrícula Inmobiliaria 50C 308194 de la localidad 8 de Kennedy – para la Ampliación de 68.37 m2, Modificación y Reforzamiento Estructural de la edificación existente para una (1) unidad de Vivienda (NO VIS) en tres (3) pisos de altura (...) según planos y documentación aportada...” (Folio 92 cuaderno 1)

Frente a tal permiso, se interpusieron por el señor Camilo Riaño, hijo de la demandante, los recursos de reposición y apelación; el primero fue definido mediante -resolución No. RES 13-2-1245 de 7 de noviembre de 2013 por el Curador Urbano 2, negando las pretensiones del censor, por lo que concedió el subsidiario (Folios 136-146 cuaderno 1).

El recurso de apelación contra tal licencia fue resuelto por la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución 1558 de 17 de diciembre de 2013, fue negado, pues verificados los aspectos procedimentales, jurídicos y técnicos no se encontró mérito para revocarla, aunque ordenó “ a los titulares del permiso urbanístico concedido corregir los planos de la licencia, en el sentido de indicar que corresponden a “vivienda unifamiliar”. La licencia concedida no cobrará ejecutoria hasta tanto se cumpla con esta corrección” (Folios 122-131 cuaderno 1)

En acatamiento a tal disposición el Curador Urbano 2 de la ciudad expidió la Resolución No. RES 14-2-0073 de 20 de enero de 2014.

Y con fecha de ejecutoria del 24 de enero de 2014 la Licencia de Construcción No. LC13-2-1159 fue otorgada en la modalidad de “AMPLIACION, MODIFICACION, DEMOLICION PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS en el predio urbano, estrato o uso: 3 localizado en la dirección KR 71 D 6B 30 (ACTUAL)- Chip AAA0080URJZ Matrícula Inmobiliaria: 50C308194 de la localidad 8 de Kennedy – Para la ampliación de 68,37 m2. Modificación y reforzamiento Estructural de la edificación existente para una (1) unidad de Vivienda (NO VIS) en tres (3) pisos de altura, con un (1) cupo de estacionamiento privado, según planos y documentación aportada. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No.LC 05-5-1124 del 20-10-2005, se mantienen. Es válida para demolición parcial.” (folio 285 cuaderno 1; la misma con sus soportes fue agregada por los demandados: folios 578 a 679 cuaderno 2).

4.4. El 24 de enero de 2014, se adelantó inspección ocular por la Inspección Octava “D” Distrital de Policía en la que luego de recorrer el predio querellante, se le planteó un cuestionario de 3 puntos al perito Marco Aurelio Farfán Chaparro, quien enseguida los respondió diciendo “A la primera pregunta que si existe afectación en el predio querellante. A la segunda pregunta, desde el predio querellado, y hasta esta se refleja en la humedad observada en el vértice superior conformado por la placa y la pared del baño del segundo nivel del predio querellante igual vestigios de humedad se observa en la cocina ubicada en el primer nivel y que se encuentra en dirección vertical a las zonas de tanques. Otros vestigios de afectación, fueron observados en las fisuras observadas en el sitio de colindancia con el predio querellado y que corresponden a la fachada posterior y principal en el sitio de unión vértice. Igualmente se observa grieta horizontal en el muro central de la alcoba posterior y que colinda con el predio querellado, igualmente se observa grieta en la placa prefabricada observada esta grieta en el closet de una de las alcobas quedan al frente del predio querellante”; y recomendó “Suspender cualquier construcción por pequeña que sea en el predio querellado y en la zona de colindancia con el predio colindante, toda vez, que por lo ya expuesto y que corresponde a construcción monolíticas y con criterio de propiedad horizontal, para cualquier renovación, modificación o ampliación se debe ejecutar los respectivos planos y solicitarse su respectiva licencia de construcción, aun mas cuando su expansión exceda el segundo nivel, toda vez, que esto requiere de previos estudios de suelo cálculos estructurales y planos divisorios estructurales y arquitectónicos que modifiquen el criterio monolítico de las construcciones querellante y querellado” (Folios 148 a 151 cuaderno 1)

Aquí debe aclararse que los documentos se aprecian según su texto original, sin considerar las tachaduras, enmendaduras, anotaciones marginales manuscritas que la mayoría ostentan (artículos 261 del Código de Procedimiento Civil y de la ley 1564 de 2012).

4.5. De otro lado, en el Concepto Técnico por Riesgo Estructural emitido por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE con destino al Personero Delegado para Asuntos de Gobierno y Gestión Pública, a modo de antecedente se consignó que esa entidad dada la solicitud de la Inspección 8C Distrital de Policía en la querrela 10834/05, “efectuó la visita técnica el día 3 de Junio de 2005 al predio ubicado en la Carrera 71 D No. 6 B-30, emitiendo el Concepto de Amenaza Ruina No. CAR-357, donde se concluyó y recomendó en su momento que “...se puede establecer que la edificación objeto del concepto en las condiciones encontrada (sic) en el momento de la inspección AMENAZA RUINA, y se hace a los propietarios o responsables de la edificación la siguiente recomendación: (...)”; y, con base en la visita realizada a las viviendas de la demandante y los demandados el 9 de abril de 2014, se estableció:

“La estabilidad estructural, la funcionalidad y/o habitabilidad de las edificaciones emplazadas en los predios de la carrera 71 D No. 6B- 22 y de la carrera 71 D No. 6B – 30, en el barrio Marsella de la Localidad de Kennedy, **no se encuentran comprometidas en la actualidad, ante cargas normales (habituales) de servicio, ni por causa de la construcción que se desarrolla en el predio de la carrera 71 D No. 6B-30, ni por causa de las afectaciones que presenta la edificación emplazada en el predio de la carrera 71 D No. 6 B – 22.** Las afectaciones evidenciadas en el edificación residencial que se emplaza en el predio de la carrera 71 D No. 6 B- 22, posiblemente obedecen a asentamiento diferenciales anormales y/o empujes horizontales imprevistos, ocasionados posiblemente a la ejecución de la construcción colindante que se realizan en el predio de la Carrera 71 D No. 6B (el número aparece borrado, enmendado), quienes posiblemente no consideraron la vulnerabilidad de la edificación colindante de acuerdo a los Artículos 15 y 16 del decreto 332 de 2004, **situación anterior que con base en la inspección visual no es posible precisar.**”

Adicionalmente, ante la ocurrencia de cargas dinámicas (sismo, trepidaciones, antrópicas, etc), las edificaciones evaluadas pueden presentar afectaciones tanto en elementos estructurales como en elementos no estructurales, las cuales eventualmente pueden comprometer su funcionalidad y estabilidad estructural” [Negrilla fuera del texto].

Advirtiéndose en dicho escrito: “El presente documento, sus conclusiones y recomendaciones están basadas en el reconocimiento de campo efectuado durante la visita técnica realizada a los predios; por tal razón, pueden existir situaciones no previstas en él y que se escapan de su alcance. Igualmente, se reitera que dicha inspección no hace las veces de dictamen pericial que sirva de soporte para reclamaciones. La información sobre las

familias afectadas y predios respectivos corresponden a la información suministrada en campo por los habitantes o usuarios de las edificaciones evaluadas en el presente documentos” (Folios 184 a 190 cuaderno 1).

4.6. El escrito titulado “CONCEPTO TÉCNICO” anexo por la demandante, fue elaborado por Marco Aurelio Farfán Chaparro, el mismo perito que intervino en la inspección ocular, quien refiriéndose a las construcciones en cuestión aseguró que *“Las casas conforman una estructura monolítica es decir que funcionan como una sola construcción y sus muros de colindancia son compartidos. El sistema estructural de las casas lo comprende una cimentación en concreto ciclópeo (concreto y piedra), muros de carga, placa de entrepiso y la placa de cubierta, en el cual la cimentación soporta los muros de carga y éstos a su vez soportan las cargas aplicadas a través de la placa de e entrepiso y la placa de cubierta. En este tipo de edificaciones de carácter monolítico técnicamente no se pueden modificar con adición de más niveles superiores, cuando se quiera realizar construcciones para adicionar niveles, las casas que se alteren deben independizarse estructuralmente por cuanto construcciones nuevas rompen el equilibrio del diseño original.”*

En su criterio, la construcción del tercer nivel en la casa de los demandados rompió tal equilibrio *“toda vez que no se realizaron las obras pertinentes para separar las dos casas en su punto de colindancia”* y *“por esa razón se observa las grietas y fisuras presentes en las paredes o muros transversales y la placa de cubierta en la casa de la señora HILDA RODRIGUEZ DE RIAÑO”*; el resto del concepto alude a las obras que deben realizarse en el predio de ésta y sus costos (folios 292 a 295 del cuaderno 1).

De dicho informe técnico en cuestión no se puede derivar el elemento daño que estructure la responsabilidad civil reclamada, como tampoco la relación causal con la obra realizada por los demandados en su predio, sencillamente porque no reúne los requisitos del artículo 243 en concordancia con el 237 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la data en que se elaboró, principalmente la exigencia del numeral 6° de éste último precepto exige que *“El dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicaran los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones.”*

Igual apreciación cabe respecto del presupuesto presentado en ese mismo trabajo de las obras que tendrían que hacerse para corregir las averías detectadas, ergo, tampoco hay prueba de la cuantía del daño que se reclama sea reconocida.

En el concepto contratado, el perito no consignó cuales fueron las gestiones que desplegó, qué métodos utilizó, cuáles evaluaciones realizó; tampoco indicó si adelantó investigaciones en el predio de los demandados, más allá de la mera apreciación visual; en el mismo no hay un razonamiento técnico, ni explicación alguna que sustente las conclusiones que emitió, las que se identifican con las apresuradas respuestas que dio en la inspección ocular llevada a cabo por la Inspección 8ª “D” Distrital de Policía el 24 de enero de 2014.

5. Un análisis crítico de las pruebas, examinadas una a una y en conjunto, no reflejan de manera contundente y sin que dé lugar a cualquiera otra posibilidad, que las afectaciones apreciadas en el inmueble de la demandante se produjeron con ocasión de la obra adelantada por su vecino, ni que los daños que se aducen sufrió el inmueble fueron consecuencia directa de un hecho culposo de los demandados.

La causa de las grietas y fisuras en la casa de la señora Rodríguez tampoco se puede extraer del resultado de la visita técnica realizada por funcionarios del FOPAE, pues además de advertir que en predios privados no adelantan “pruebas técnicas y/o revisión y/o elaboración de estudios de Análisis de vulnerabilidad ante cargas dinámicas”, enfatizaron que en el predio de la demandante “no es posible verificar si la mampostería cuenta o no con refuerzo” dado que los muros “cuentan con recubrimiento en mortero cementante”; y que no era posible precisar con certeza el dicho de los residentes de la carrera 71 D #6B22 según el cual esa edificación conformaba originalmente una sola estructura con la del #6B30. Y se consideró que las afectaciones de la primera obedecían “**posiblemente**” a “asentamientos diferenciales anormales y/o empujes horizontales imprevistos, ocasionados **posiblemente** a la ejecución de la construcción colindante”, aunque ello no se podía precisar de la mera inspección visual.

A las múltiples solicitudes de los hijos de la demandante ante diferentes autoridades, no puede asignársele el mérito demostrativo del hecho por el que se indaga, sólo reflejan las quejas por ellos presentadas.

Los testimonios de Rosaura González y Miguel Ángel Sánchez, únicamente dieron cuenta de las obras adelantadas en la edificación de los demandados que

observaron externamente, y de las averías en la casa de la demandante; careciendo ambos del conocimiento idóneo para conceptuar que las mismas tuvieron vengero en aquellas.

Y la versión de la perito evaluadora Bibiana Bahos, tampoco da cuenta de los supuestos que se echan de menos, pues si bien dijo que al visitar el predio de la demandante para hacer el justiprecio que ésta le pidiera advirtió las afectaciones, lo que disminuía el valor comercial del inmueble, y que en su parecer provenían de la construcción vecina; sin embargo, además de no poseer el conocimiento técnico o científico, no realizó experimentos o investigaciones, ni dijo haberse asesorado de un experto para llegar a tal conclusión.

En este contexto, en verdad, no se puede hablar de la existencia de daño indemnizable y de nexo de causalidad, que era lo que le correspondía acreditar al demandante.

6. Dentro del contexto analizado, los reproches del recurrente carecen de la contundencia para enervar el fallo de primer grado, pues como ha quedado evidenciado ningún medio probatorio de los aportados logra acreditar fehacientemente que los daños que pretende la parte demandante sean resarcidos tuvieron su origen en la nueva obra⁷.

7. Corolario de lo en precedencia consignado, se mantendrá la decisión apelada y, ante el fracaso del recurso, se condenará en costas al apelante vencido.

DECISIÓN

Con cimiento en lo consignado, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

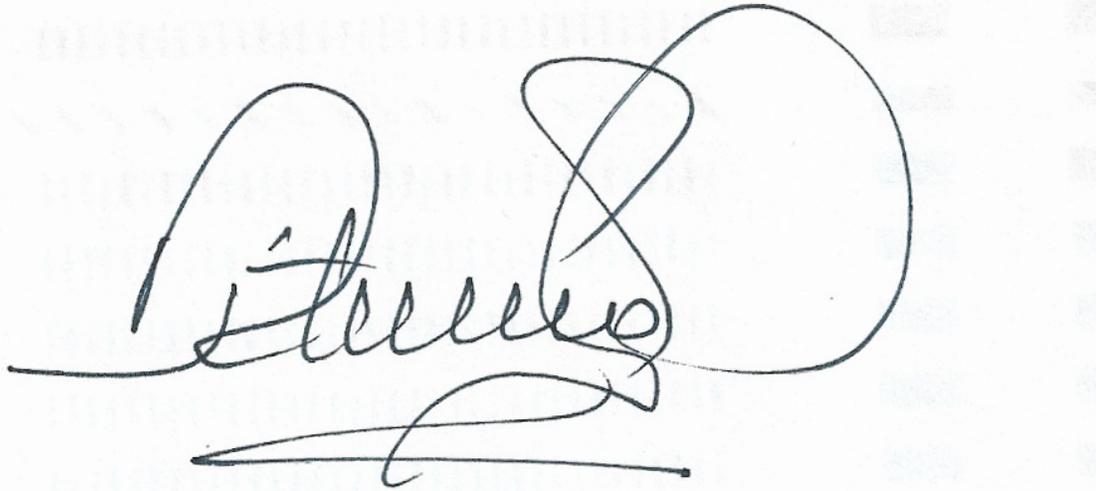
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 23 de enero de 2020, por el Juzgado 48 Civil del Circuito de

⁷ *Sala de Casación Civil, Sentencia SC512-2018. Marzo 5 de 2018. Magistrado Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.*

Bogotá, atendiendo las consideraciones aquí consignadas.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandante al pago de las costas de esta instancia. La Magistrada Sustanciadora señala como agencias en derecho la suma de \$3'000.000,00.

NOTÍFIQUESE,



RUTH ELENA GALVIS VERGARA
Magistrada



MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA
Magistrada



JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

Firmado Por:

RUTH ELENA GALVIS VERGARA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 011 CIVIL DE BOGOTÁ D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bf34a69cee3b2514c3cd5b177fc80fc9f3e3603b32c92b0fbe143412ec976d14**

Documento generado en 05/10/2020 06:56:43 a.m.