TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Exp.: 05308 31 03 001 2019 00198 01
Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Declarativo responsabilidad civil extracontractual.
Demandante: DANIELA CENTENO TINOCO y otros.
Demandado: Sucesores procesales de ISRAEL ANTONIO JIMÉNEZ GONZÁLEZ.
Extracto: Por ministerio legal, es al inquilino a quien le corresponden realizar las reparaciones locativas, entre las que están las relacionadas con los "*descalabros de paredes*", ello derivado del principio de conservación de la cosa, por lo que si incumple tal obligación responderá de los perjuicios que se ocasionen, pues en ese sentido se presume su culpa. Revoca, estima el correspondiente medio de defensa, y desestima pretensiones de la demanda.

ASUNTO A TRATAR

Con fundamento en lo prescrito por el artículo 327 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia calendada el doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), proferida por el Juzgado Civil con Conocimiento de Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

Los ciudadanos DANIELA CENTENO TINOCO y CARLOS ALFREDO LAYA GONZÁLEZ, en nombre propio y en representación de su menor hijo CARLOS DANIEL LAYA CENTENO, además de LUÍS ENRIQUE CENTENO HERNÁNDEZ, promovieron proceso declarativo en contra de ISRAEL JIMÉNEZ GONZÁLEZ, pretendiendo se declare a este civilmente responsable por los perjuicios causados con el accidente sufrido por el mencionado niño.

Consecuencialmente deprecaron condenar al demandado al pago de los perjuicios causados, así:

1. Daño emergente en favor de CENTENO TINOCO y LAYA GONZÁLEZ, $1’000.000,oo. por transporte y medicamentos.

2. Perjuicios morales para cada demandante, el equivalente a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes (S.M.M.L.V.).

3. Daño a la vida de relación para el menor CARLOS DANIEL LAYA CENTENO cien (100) S.M.M.L.V..

La *causa petendi* se basó en que el día 22 de febrero de 2019, el menor CARLOS DANIEL, quien para el momento contaba con siete años de edad, sufrió amputación por aplastamiento de las falanges de tres dedos de la mano derecha además de herida en el pie derecho, como consecuencia del accidente que ocurrió al interior de la finca denominada “*La Sofia*” ubicada en la vereda Jamundí (municipio de Girardota), propiedad del demandado.

Que el suceso se produjo cuando el menor en compañía de su madre, caminaba por caminos veredales que hacen parte de dicho predio, y al detenerse a descansar debajo de una enramada para protegerse del sol, un muro de adobes se desplomó y cayó sobre el menor, causándole las lesiones ya referidas; y como el niño convive con sus padres y hermanos, estos se han visto afectados moral y económicamente con el accidente.

Que en el predio hay varias ramadas en mal estado y amenazan ruina, de lo que el demandado es conocedor.

DE LA CONTRADICCIÓN:

El demandado contestó a la demanda admitiendo algunos hechos y dijo no constarle otros, se opuso a las pretensiones, y presentó como excepciones de mérito las que denominó:

1. "*INEXISTENCIA Y/O FALTA DE DEMOSTRACIÓN DE LOS ELEMENTOS AXIOLÓGICOS QUE DETERMINAN LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL*", para lo que indicó que el predio donde ocurrió el suceso por el que se demanda, finca "La Sofia", fue entregada en arrendamiento por el accionado a GILDARDO DE JESÚS VERGARA, encontrándose en perfectas condiciones la casa principal y los ranchos para animales, por lo que el inmueble al momento de su entrega no estaba en construcción, demolición, ni amenazaba ruina, por lo que la norma a aplicar sería el artículo 2341 del C.C., que exige que el demandante pruebe que el accidente fue culpa directa del demandado, el daño, y la relación causal entre ambos.

   Precisó que el menor lesionado y su madre, no eran transeúntes sino subarrendatarios de aquel inquilino, quien subarrendó parte del bien sin autorización del arrendador; y que para ese momento el niño se encontraba solo, jugando, en uno de los ranchos destinados al amansamiento de bestias, lugar averiado por tales animales y que no había sido reparado por el arrendatario, ni lo había informado al arrendador, por lo que el daño causado no fue consecuencia de la culpa del demandado, no hay nexo causal.

2. "*LA CULPA DE UN TERCERO*": Argumentando que el demandado solo entra al predio a recoger cosechas y a una pieza donde dejó herramientas, sin tener acceso a las caballerizas o a los ranchos de los animales con el fin de revisar construcciones o estructuras, por lo que estas están al cuidado de GILDARDO DE JESÚS VERGARA, quien debe responder por el accidente.

3. "*CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA*": Sosteniendo que en la historia clínica se dice que el menor lesionado estaba barriendo el rancho, y la demanda afirma que estaba con su madre protegiéndose del sol, pero ninguna de las dos es cierta, porque el niño se encontraba jugando en la columna que se derrumbó, y su madre estaba a 200 metros conversando con otra subarrendataria.

4. "*TASACIÓN EXCESIVA DE PERJUICIOS*": arguyendo que conforme la jurisprudencia los perjuicios morales solicitados son exagerados, y no se advierte la calidad en que actúa LUIS ENRIQUE CENTENO HERNÁNDEZ para reconocérselos. Frente a los perjuicios a la vida de relación del menor, no se advierten circunstancias que afecten tal aspecto, sumado a que su tasación también es excesiva.

5. "*FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA*", ello en cuanto a la calidad con que actúa LUIS ENRIQUE CENTENO HERNÁNDEZ[1].

Igualmente objetó el juramento estimatorio por falta de exactitud y claridad.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

[1] Mediante providencia del 11 de febrero de 2020, se declaró la prosperidad de la excepción previa relacionada con la ausencia de prueba de la calidad en que actúa LUIS ENRIQUE CENTENO HERNÁNDEZ, por lo que tal persona salió del escenario procesal.

Después de abordar antecedentes, presupuestos procesales y precisar el problema jurídico a resolver, pasó a referirse al artículo 2350 del C.C. para decir que el responsable del mantenimiento de edificio es el propietario, y si se demanda a un tercero es por el hecho propio del artículo 2341 ídem, debiéndose probar la culpa de este; y que en este caso el criterio de imputación de responsabilidad es aquella norma, de la que se desprende una presunción de culpa, en la que el demandado solo se exonera probando "*causa extraña*".

Que en las presentes se probó el hecho y daño (este con la historia clínica), y pese a que las posiciones de demandante y demandado son contrarias, quedó claro que aquellos tenían un vínculo permanente con el bien porque allí vivían los padres de DANIELA, por permiso o subarriendo que el inquilino del demandado les dispensaba.

Que de los testigos (vecinos que ayudaron a llevar al niño al hospital), se tiene que el menor no estaba solo, porque a quien escucharon pedir auxilio fue a su madre; y de todos modos ellos estaban dentro de la propiedad con autorización del inquilino o porque van a visitar otros arrendatarios que viven allí, pero que fue la ruina de una construcción de esa propiedad la que generó la situación, con lo que se desvirtúa la culpa exclusiva de la víctima.

Respecto a la culpa del demandado, de la prueba testimonial y los mismos demandantes, se estableció el deterioro de la enramada, pues en ese rancho desde hace muchos años funcionaba para la alfarería, y después dejó de ser usado, y por eso su deterioro es atribuible al demandado; es más, del contrato de arrendamiento entre ISRAEL y GILDARDO, se tiene que este no podía hacer mejoras y si las hiciera no se le reconocerían.

Que GILDARDO y un testigo -CARLOS ALBERTO-, le habían advertido al demandado del estado de esa enramada, y este dijo que ya iba a vender

los terneros que tenía allí, por lo que quedó establecido que hace mucho tiempo el lugar amenazaba ruina, de lo que el accionado era conocedor porque el deterioro no fue intempestivo en una construcción que no se volvió a utilizar.

De los testigos aportados por el demandado, si bien indicaron que este iba a "*coger goteras*", ninguno refirió sobre un mantenimiento razonable, concluyendo que el propietario tenía la guarda jurídica del bien, y ya le habían advertido del peligro que corrían las terneras y era conocedor del estado de esa ramada, pero no hizo nada, lo que se traduce en su culpa al omitir las reparaciones necesarias, y fue por ello que se presentó el daño del menor, acreditándose de tal manera el nexo causal.

Que así el demandado hubiera arrendado el bien, ello no lo exonera de responsabilidad, pues tenía conocimiento de la amenaza de ruina, por lo que tuvo por probados los elementos de la responsabilidad.

Sobre la objeción al juramento estimatorio, no prospera porque ella no se aplica para los perjuicios extrapatrimoniales, además lo reclamado como daño emergente no se reconocerá al no aportarse prueba.

Así, declaró civil y extracontractualmente responsables a los sucesores procesales de JIMÉNEZ GONZÁLEZ de los perjuicios causados a los demandantes, y como daños morales concedió a los padres del niño de a veinticinco (25) S.M.L.M.V., y para el menor cuarenta (40) de estas mensualidades, e ídem monto por perjuicios a la vida en relación; aunque desestimó los perjuicios materiales por no haberse probado.

Tal decisión notificada en estrados, fue apelada por la parte demandada.

DE LA APELACIÓN:

Como reparos los demandados presentaron los siguientes:

1. La sentencia atacada está "*impregnada de subjetividad*".
2. El desconocimiento o rechazo de la tacha de los testigos de la parte demandante.
3. Errónea valoración probatoria de las pruebas documentales y testimoniales.
4. Indebida aplicación normativa del artículo 2350 del C.C..

Admitida la apelación y corrido traslado para alegar, el recurrente reiteró lo expresado en los reparos, indicando que la sentencia es subjetiva al ser un caso especial por tratarse de un niño de siete años que perdió tres dedos, de familia Venezolana y desplazados; subjetivismo cuando se dice que el demandado por ser una persona letrada tenía que ser sumamente cuidadoso con su propiedad, pese a que el testigo HERNANDO ANTONIO GONZÁLEZ CHAVERRA indicó que mientras el accionado tuvo la finca, al inició del contrato de arrendamiento, era cuidadoso con su mantenimiento, haciendo reparaciones de techos, ramadas y goteras.

Que si el accionado dejó de ir al predio por más de un año a hacer reparaciones, fue porque el inquilino no pagó los cánones, lo que llevó a que se adelantara proceso de restitución que culminó en favor del hoy demandado.

Que el inquilino GILDARDO VERGARA no informó sobre las reparaciones necesarias que había que hacer o del estado de ruina de la pesebrera, y tampoco procedió a hacerlas con descuento de los cánones de arrendamiento como lo impone el artículo 1993 del C.C., sin que el desconocimiento de la ley sirva de excusa, negligencia de aquel que no se le puede trasladar al arrendador quien desconocía de los arreglos por hacer.

Arguyó falta de objetividad al considerar que de las fotografías se advierte la vetustez de la construcción y el estado de ruina, circunstancias que no se evidencian con tal medio, además la antigüedad de una obra no significa que esté destruida; ni tampoco se tuvo en cuenta que el accidente no ocurrió en la ramada donde otrora funcionó un tejar y que se encuentra sin usar y que es al que se refieren las fotografías, pues fue en la pesebrera de uso exclusivo del inquilino, quien tenía allí dos caballos para "*picarles y darles cuido*", siendo en uso del arrendatario que se averió la columna y este la reemplazó con un madero. Resaltó las diferencias con su arrendatario por el no pago del arriendo y el subarriendo.

Que el arrendador no se percató del estado de ruina alegado, porque cuando iba a la finca solo era por el tiempo de cosecha, y su paso era por un lado de las construcciones o dependencias inmediatas y el lugar de la pesebrera no es de paso obligado, además que la habitación donde en otro tiempo amanecía había sido subarrendada.

Se dio por sentado que para el momento del accidente la madre del menor se encontraba con él pues los vecinos que los auxiliaron escucharon los gritos de ella, pero ningún testigo la vio en el rancho antes del accidente, recalcando que el niño se encontraba solo, en la pesebrera, que queda a cincuenta metros de los dependencias principales, sumado a que es el hijo de un subarrendatario a quien se le arrendó sin el consentimiento del demandado.

Tampoco es acertado el argumento sobre que el arrendador tenía descuidada la propiedad porque la iba a vender, pues ante ese tipo de situaciones se tienen los bienes en mejor estado.

Que la tacha frente a GILDARDO DE JESÚS VERGARA debió prosperar, porque no puede ser imparcial un testigo que fue demandado por el arrendador por falta de pago y por subarriendo, e hizo toda clase de oposición; además el inquilino demandó al arrendador por el pago de un

equino accidentado en la finca, proceso que aquel perdió; y frente al testigo CARLOS ALBERTO JIMÉNEZ PINILLO y su esposa DORA ELENA CORREA SALAZAR, también debe prosperar la tacha, porque aquel es sobrino del demandado con quien tuvo conflictos por un pleito sucesorio, y por eso se prestó con su esposa para declarar contra el demandado.

Alegó indebida aplicación normativa al tenerse en cuenta el artículo 2350 del C.C., aplicando culpa objetiva sin considerar que los daños no fueron causados durante la construcción o demolición del edificio, ni por su ruina, por lo que la norma aplicable sería el artículo 2341 del mismo ordenamiento.

La contraparte no hizo manifestación alguna.

Así las cosas, no concurriendo causal de nulidad que invalide lo actuado, se resolverá la alzada, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de fondo en segunda instancia[2].

---

[2] Dado el fallecimiento del demandado ISRAEL ANTONIO JIMÉNEZ GONZÁLEZ, se tuvo como sucesores procesales a LISNEY DEL CARMEN TORDECILLA IBAÑEZ como su compañera permanente y en representación de sus menores hijos MATIAS y SOFIA ambos de apellidos JIMÉNEZ TORDECILLA.

Dados los reparos presentados, los problemas jurídicos a resolver se presentan así:

1. ¿Debe en las presentes aplicarse el régimen de responsabilidad del artículo 2341 del C.C. o el del artículo 2350 ídem?

2. ¿Los demandados como propietarios del bien, están llamados a responder por los daños causados a los demandantes, o ello corresponde a los inquilinos?

Solo en el evento de establecerse que el demandado está llamado a responder abordaremos el tema referente a la tacha de los testigos recibidos a petición de la parte demandante.

Para generar las anteriores respuestas ha de atenderse al principio de carga de la prueba, según el cual el interesado debe probar el supuesto de hecho previsto en las normas para obtener el efecto jurídico perseguido; aunado que la judicatura debe fundar la decisión en las pruebas regular y oportunamente allegadas.

DE LA RESPONSABILIDAD DEMANDADA:

Sobre los supuestos de la responsabilidad civil, la doctrina se ha pronunciado en los siguientes términos:

> *"La responsabilidad civil supone siempre una relación entre dos sujetos, de los cuales uno ha casado un daño y otro lo ha sufrido. La responsabilidad civil es la consecuencia jurídica de esta relación de hecho, o sea la obligación del autor del daño de reparar el perjuicio ocasionado. Por este motivo se advierte que la responsabilidad civil se resuelve en todos los casos en una obligación de reparación. Por tanto, es responsable aquel sujeto que queda obligado a indemnizar el perjuicio causado a otro; y no es responsable quien, a pesar de haber causado un daño a otro, no obstante no es obligado a repararlo"*[3]

3 VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil. Tomo III, pág. 2002.

Así, la pretensión dirigida a que se repare un daño, descansa en: el dolo o culpa del llamado a responder; el daño o perjuicio sufrido por la víctima; y, la relación de causalidad entre aquéllos y éste. Sin embargo, tratándose de la responsabilidad extracontractual de vieja data la jurisprudencia la ha agrupado en tres categorías, que tienen incidencia en el elemento culpabilidad y su prueba, así:

> *"La responsabilidad sin previo vínculo o extracontractual tiene, a su turno, diferentes especies, según sea la causa o razón para llamar a una persona a responder y según deba ser la actividad de la víctima en el proceso. En primer lugar está la responsabilidad por el hecho propio, regulada en el artículo 2341 del Código Civil, llamada también responsabilidad aquiliana, la cual está montada sobre un trípode integrado por el dolo o culpa del directa y personalmente llamado a responder, un daño o perjuicio sufrido por la víctima que se convierte en acreedora de la indemnización y una relación de causalidad entre aquellos y éste, todos los cuales deben ser debidamente probados en el proceso según la regla tradicional onus probandi incumbit actoris. En segundo lugar está la responsabilidad a que es llamada una persona no por el hecho propio que no ejecutó, sino por el que realizó otra persona que está bajo su control o dependencia, como su asalariado, su hijo de familia, su pupilo o su alumno, denominada responsabilidad por el hecho de otro.*
>
> *"En tercer lugar la responsabilidad a que es llamado el guardián jurídico de las cosas por cuya causa o razón se ha producido un daño. Esta tercera especie tiene a su turno dos variantes, según que las cosas sean animadas o inanimadas, doctrinariamente denominadas responsabilidad por causa de los animales o por causa de las cosas inanimadas, que respectivamente tienen su fundamento legal en los artículos 2353 y 2354 para aquélla y 2350, 2351, 2355 y 2356 para ésta.* ***La actividad probatoria de la víctima por causa de las cosas animadas o inanimadas se ven sensiblemente disminuida teniendo en cuenta la peligrosidad de las cosas y la utilidad que reportan*** GJ CLXXII, págs. 75 y 76.*"*[4]

En esos términos, la responsabilidad por la cosas animadas o inanimadas de las cuales se tiene la guarda, la culpa se presume, considerando lo peligrosas que pueden ser tales cosas, o en virtud de la utilidad que le reportan a su propietario, punto sobre el cual la doctrina ha dicho:

> *"Aunque el Código Civil Colombiano, no define la "actividad peligrosa", ni fija pautas para su regulación, la Corte ha tenido oportunidad de precisar que, por tal, debe entenderse aquélla que "… aunque lícita, es de las que implican riesgos de tal naturaleza que hacen inminente la ocurrencia de daños,…"(G.J. CXLII, pág. 173, reiterada en la CCXVI, pág. 504), o la que "… debido a la manipulación de ciertas cosas o al ejercicio de una conducta específica que lleva ínsito el riesgo de producir*

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia del 21 de mayo de 1983. Reiterado en la sentencias CSJ SC 22 feb. 1995, rad. 4345 y CSJ SC 17 may. 2011, rad. 2005-00345

una lesión o menoscabo, tiene la aptitud de provocar un desequilibrio o alteración en las fuerzas que –de ordinario- despliega una persona respecto de otra", como recientemente lo registró esta Corporación en sentencia de octubre 23 de 2001, expediente 6315.

…

"La Corporación de modo reiterado tiene adoptado como criterio hermenéutico el de encuadrar el ejercicio de las actividades peligrosas bajo el alero de la llamada presunción de culpabilidad en cabeza de su ejecutor o del que legalmente es su titular, en condición de guardián jurídico de la cosa, escenario en el que se protege a la víctima relevándola de demostrar quién tuvo la responsabilidad en el hecho causante del daño padecido cuyo resarcimiento reclama por la vía judicial, circunstancia que se explica de la situación que se desprende de la carga que la sociedad le impone a la persona que se beneficia o se lucra de ella y no por el riesgo que se crea con su empleo. El ofendido únicamente tiene el deber de acreditar la configuración o existencia del daño y la relación de causalidad entre éste y la conducta del autor, pudiéndose exonerar solamente con la demostración de la ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor, culpa exclusiva de la víctima o la intervención de un tercero."[5] Cita dentro del texto, subrayado fuera de él.

Ahora, concretamente frente al tema de la responsabilidad derivada de los daños causados por la ruina de una edificación, dijo la jurisprudencia:

"Si bien no son muy numerosos los pronunciamientos por reclamaciones derivadas de edificaciones en estado de ruina o de las cuales se desprenden fracciones que al caer ocasionan daños, el tema fue tratado en CSJ SC 16 dic. 1952, GJ LXXIII pág. 774, en una acción de indemnización de perjuicios ocasionados por la muerte de una persona como consecuencia del golpe sufrido con una piedra que se desprendió de la Catedral Primada de Bogotá, donde se acogió lo concerniente a la presunción de responsabilidad de que se viene hablando desde 1938 en este clase de eventos, bajo estos términos:

"Es muy concreto el problema que se le plantea aquí a la Sala: ¿corresponde la prueba de la culpa a los demandantes, como lo sostiene el Tribunal, o esa culpa se presume por parte del dueño del edificio, como lo sostiene el apoderado recurrente, y corresponde al dueño probar el caso fortuito para librarse de la responsabilidad?

"No ha sido uniforme el concepto de los comentaristas sobre el caso a estudio, pero es la verdad que la Corte, como lo anota el recurrente, ha dictado varios fallos en el sentido de que la culpa por parte del dueño del edificio se presume, catalogando en tres grupos los artículos del Código sobre responsabilidad extracontractual, así: pertenecen al primero los artículos 2341 y 2345, al segundo los artículos 2346, 2347, 2348, 2349 y 2352 (y al tercer grupo les artículos 2350, 2351, 2353, 2354, 2355 y 2356 que se refieren "a la responsabilidad por el hecho de las cosas animadas e inanimadas". Y dice la Corte: "En las dos últimas agrupaciones se presume la culpa, al paso que en la primera esa presunción no existe" (G. J. XLVII, pág. 23—L, pág. 440)."[6]

---

[5] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA CIVIL. 26 de agosto de 2010. Exp. 4700131030032005-00611-01.

[6] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC 5469-2019.

Bajo lo expuesto (marco normativo y jurisprudencial referido), para resolver el primer problema jurídico planteado, el régimen a aplicar para resolver el caso sería el reglado en el artículo 2350 del C. C., mas no el del 2341 de esa codificación, como lo argumenta la parte recurrente, pues el factor de imputación, según la demanda, se desprende que los daños por los cuales hoy se reclama la indemnización fueron causados por la destrucción o ruina[7] de una "*ramada*" o "*rancho*" existente en la propiedad del demandado.

En esos términos, a los actores no les correspondía demostrar la culpa del demandado, pues aquella se presume al no ser motivo de debate los elementos "*hecho*", desmoronamiento de la construcción, y "*daño*", este último en la humanidad del niño CARLOS DANIEL.

Por lo anterior, le correspondía a la parte demandada demostrar la configuración de una causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito, culpa exclusiva de la víctima o hecho de un tercero) para exonerarse de la obligación reparadora.

Precisado lo anterior, nos adentramos en la resolución del segundo problema jurídico que se planteara.

SOBRE EL LLAMADO A RESPONDER:

En primer lugar, por edificio entendemos: "*Construcción estable, hecha con materiales resistentes, para ser habitada o para otros usos*"[8], o como dice el artículo 656 del C.C., indicándolo como los que "*adhieren permanentemente*" a, entre otro, las tierras, lo que hace que la ramada o rancho donde sucedió

[7] Entendemos tal concepto como "*Acción de caer o destruirse algo*". Primera acepción, Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, Edición Tricentenario.
[8] RAE op. cit.

el evento por el que se demanda, debe tenerse como tal, es decir, como un edificio.

El derecho de propiedad tiene reconocimiento en el artículo 58 de la Carta Política[9], teniendo atributos que le son inherentes (artículo 669 C.C.), pero que no implica que el ejercicio del dominio sea absoluto, porque además de la función ecológica y social, el ordenamiento exige de su titular las medidas necesarias de mantenimiento, reparación y mejoras, de forma tal que no se conviertan en generadores de riesgos que causen daños a los demás, pues en evento de ocasionar perjuicios, se podría estar llamado a responder en caso de incumplir con tal obligación.

Dicha obligación se acompasa con el primer supuesto normativo del artículo 2350 del C.C., en el sentido que;

> "*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." (*subrayado extra texto).

La Corte Suprema de Justicia en providencia del 16 de diciembre de 1952, con el ánimo de esclarecer el concepto de "*ruina*" al que se refiere el artículo atrás citado, indicó:

> *(…) dice ante la Corte el opositor que "una piedra que se rompe y al caer causa daño, no acusa jamás ruina del edificio" como queriendo decir que la "ruina" a que se refiere el artículo 2350, equivale a una verdadera destrucción. Y ésto no es así. La doctrina y la jurisprudencia tienen aceptado que el concepto de ruina se aplica a cualquier desperfecto de un edificio que alcance a producir perjuicios. Planiol y Ripert, ya citados, hablando de la ruina de un edificio, dicen que ella se refiere a la caída parcial o total de los materiales, y que "es indiferente que se trate de un simple motivo ornamental, si se encuentra unido al edificio" (Obra ya citada, fol. 835) – negrita ajena al texto- (GJ LXXIII , pág. 786).*

---

[9] Dice la norma en sus dos primeros incisos: "*Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social... La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica*.". Subrayado adrede.

Indicaron los demandantes que el daño por el que se demanda se presentó por falta de mantenimiento y cuidado por cuenta del propietario del inmueble, argumento que constituye una manifestación indefinida que al tenor del artículo 167 del C. G. del P., no requiriendo de prueba, y que debía ser desvirtuada por los demandados, o al menos demostrar un eximente de responsabilidad.

Alega la parte recurrente que el menor lesionado es hijo de uno de los subarrentarios de GILDARDO DE JESUS VERGARA, a quien el demandado le había arrendado la finca y quien a su vez, sin autorización del arrendador, la subarrendó[10].

Como el demandado centra su defensa en el hecho que le había arrendado el bien a un tercero, por lo que no le correspondía realizar las reparaciones al fundo en que se produjo el accidente soporte de la acción, el Libro IV Título XXVI, Capítulos II y III del C.C., hacen referencia a las obligaciones del arrendador y del arrendatario tratándose del arrendamiento "*de cosas*"; correspondiéndole al primero respecto a la cosa "*… mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada*." (numeral 2º artículo 1982 ídem), así como según el artículo 1985 del mismo ordenamiento, le corresponde:

> *"La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*
> *"Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.*
> *"Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones."*

Por su parte, el inquilino por disposición legal, entre otras, deberá:

> *"El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.*

---

[10] El articulo 1973 del c.c., define el arrendamiento, como*: "… es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*."

> *"Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro."* (artículo 1997 C.C.)
>
> ***"****El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc." (artículo 1998 C.C.)*
>
> ***"****El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes." (artículo 1999 C.C.)*

Pues bien, tal pacto fue arrimado con la acción (ver folios 39-41 cuaderno 01 "Demanda" expediente digital), y respecto al mismo no se formuló reparo ni fue redargüido de manera alguna, y del mismo se extrae que del 4 de septiembre de 2017 a ídem día y mes pero de 2020 (el accidente de marras ocurrió el 22 de febrero de 2019), el primigenio demandado arrendó a GILDARDO DE JESUS VERGARA el predio denominado finca "*La Sofía*", mismo donde ocurrió el accidente soporte de la acción y en que el niño CARLOS DANIEL resultó mutilado.

Según tal contrato, que está en pre formato, el predio se utilizaría para "*uso pecuario, avícola y caballar*", es decir, que del mismo contexto del pacto, el arrendador dio la tenencia de la finca al inquilino; quien a propósito, se comprometió a no "*subarrendar*".

Entonces, claro que *ope lege* el arrendador tenía los deberes ya mencionados, pero su inquilino tenía unos propios, como era la realización de las reparaciones locativas, que según el Código Civil, son, y valga la reiteración; "… *aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.*" (artículo 1997), por lo que era al señor VERGARA a quien le correspondía arreglar el "*muro de adobes macisos y cemento*" que según el hecho 4º de la acción, se desplomó y produjo el daño. La correspondiente maniobra correctiva y de reparación, era una clara reparación locativa.

Si lo anterior es así, y el inquilino debió emplear en la preservación de la finca el cuidado propio "*de un buen padre de familia*"[11], pues un hecho ocurrido casi año y medio después de ejercer la tenencia de la cosa, claramente le resulta atribuible, pues debe recordarse que él debe responder por su incuria, en este caso la ausencia de reparaciones, como claramente se deriva del artículo 1997 del C.C..

Refuerza la anterior idea lo expuesto en el interrogatorio rendido por LISNEY DEL CARMEN TORDECILLA IBAÑEZ, compañera permanente y sucesora procesal del demandado primigenio, quien indicó que este no iba con frecuencia a la finca, y solo lo hacía en época de frutas, o cuando necesita alguna de las cosas que habían dejado guardadas, o a cobrar el canon de arrendamiento (minuto 2:03:40 – 2:07:03 archivo 09. Etapa conciliación – 01 Expediente recibido), es decir, que la tenencia y control del fundo estaba en el inquilino VERGARA (minuto 17:19 archivo 10 RECEPCION DE TESTIMONIOS- 01 Expediente recibido), lo cual también fue expuesto por los testigos HERNANDO ANTONIO GONZÁLEZ CHAVERRA, GILDARDO DE JESÚS LÓPEZ OSORIO y JESÚS MARÍA VANEGAS OCHOA, quienes también dejaron en claro que el arrendador antes de arrendar la finca, era cuidadoso y le hacía reparaciones, incluso al "*rancho*" donde ocurrió el accidente, y que la finca se entregó en perfecto estado al inquilino que al momento del accidente la tenía bajo su tenencia.

En la misma línea, revisada la fase de fijación del litigio, en ella se dejó en claro que: "… *los caballos, yeguas y mulas que el inquilino del demandado amansaba en ese lugar "golpearon la columna con las ancas y patas, averiándola o reventando sus muros, lo que fue remediado por dicho*

---

[11] El artículo 63 del C.C. en sus incisos 3º y 4º deja en claro que: "*Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano… El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa*."

inquilino de manera incipiente y rústica, colocando allí un palo tratando de sostener la columna y techo del rancho… ”[12], por lo que tal situación fáctica, que se tuvo por probada, se adapta al supuesto normativo del artículo 1997 del C.C., pues fueron los animales del inquilino los que dañaron la pared que generó el daño.

Por lo tanto, de los elementos demostrativos se establece que un muro de la ramada de la finca arrendada se desplomó, aparentemente por deterioro que hubiera ameritado reparaciones locativas, las que por ministerio legal le corresponden al inquilino, por lo que el medio de defensa denominado “LA CULPA DE UN TERCERO” estaba llamado a prosperar, lo cual exonera de responsabilidad al demandado.

Ahora bien, del testimonios de GILDARDO DE JESÚS VERGARA, de ocupación “*amansador de caballos*”, aparte de lo documental este acepta que conoció a su entonces arrendador ISRAEL JIMENEZ GONZALEZ por medio de un sobrino de este -CARLOS JIMENEZ-, quien se lo presentó, y el 4 de septiembre de 2017 hicieron el contrato de arrendamiento de la finca, la que el inquilino la necesitaba “*solo para los caballos*”, estando aproximadamente dos años en el lugar.

Indicó tal testigo que la casa grande se la dio a LUIS ENRIQUE CENTENO para que viviera ahí, porque era quien le ayudaba con los caballos, -o sea que era su dependiente (artículo 1999 C.C.)-, ello bajo la condición que pagara los servicios, y por eso aquel fue a vivir al lugar con su esposa y una hija, pero sus familiares iban a visitarlo; incluso, los padres del menor lesionado vivieron un tiempo con su agregado.

Que el inquilino no le pidió autorización al arrendador para llevar esas personas a vivir allá, pero que como le había dicho que utilizara la casa, por eso se la dio a esas personas; incluso, que cuando el propietario se enteró

[12] Ver folio 3 cuaderno “14 ACTA AUDIENCIA SENTENCIA”.

aceptó tal situación, y le dijo lo favorable que la casa estuviera cuidada, porque él, el arrendador, tenía unas cosas suyas guardadas en el lugar.

Este testigo también afirmó sobre la continua presencia del arrendador en la finca, indicando que iba varias veces a la semana a coger frutas, le gustaba estar allá, además de cobrar el canon, pero que los problemas entre ellos comenzaron porque el propietario se molestó porque ya había mucha gente viviendo en la finca, y de una lo demandó.

Esta última afirmación, pese al interés del inquilino pues legalmente estaría llamado a responder, demuestra su incumplimiento a la prohibición de subarrendar, pero sobre todo, darle al predio destinación diferente para la que lo arrendó, sin que entonces sea creíble la asidua presencia del arrendador en la finca, precisamente, por los problemas de orden legal que entre ellos se presentaron.

De la exposición del inquilino es claro que tenía conocimiento del mal estado de las enramadas de la finca, y pese a ello auspició la presencia de terceros, por lo que en los términos del artículo 1997 del C.C. era el llamado a responder por los perjuicios. De su dicho es claro que cohonestó con la presencia de terceras personas, y que eso precisamente generó sus diferencias con el arrendador, sin que resulte de recibo su excusa sobre que tenía prohibido hacer arreglos en la finca, pues precisamente su deber legal era hacer las reparaciones locativas, según se desprende del artículo 1998 de tal ordenamiento sustantivo.

Sobre esto último, la prohibición contractual era hacer mejoras (ver folio 41 archivo “01DEMANDA” expediente digital), cuestión diferente a las reparaciones locativas que debía realizar por ministerio legal tal como se ha expuesto.

Todo lo anterior, hace que el referido testimonio sea analizado con el mayor cuidado y en los términos que aquí se ha hecho, en aplicación del artículo inciso 2º del artículo 211 del C. G. del P..

De otro lado, el testimonio de CARLOS ALBERTO JIMENEZ PINILLOS, persona que presentó a las partes contractuales para el alquiler de la finca, dejó en claro que las enramadas fueron abandonadas hace 25 años. Sobre el caso, si bien no presenció el accidente, junto con su esposa escucharon los gritos de la mamá del niño, y al salir vieron que se le había caído el muro.

El testigo refiere a la notoriedad del mal estado de la enramada lugar del accidente sustento de la acción, la que según su decir no era utilizada por el inquilino ni se metían caballos, cuestión que no es creíble en la medida que otra cosa se dijo al momento de fijarse el litigio tal como se refirió. De todos modos, dicha exposición no desdice lo indicado por el mismo inquilino, en el sentido que fue él quien permitió el acceso de terceras personas al predio, y más que eso, lo reconocido por este en el sentido que no efectuó las reparaciones locativas.

En cuanto al testimonio de DORA ELENA CORREA SALAZAR, cónyuge del anterior deponente, coincide con este en que escuchó los gritos de la mamá del niño cuando le cayó el muro, y la notoriedad del mal estado de la enramada, sin embargo, no excusa al inquilino por dejar de realizar las reparaciones locativas que le correspondían.

De otro lado, como posición de ponente, no puede dejarse pasar por alto, la atestación dejada en la historia clínica correspondiente a la atención primaria y urgencias que se le dispensara al menor CARLOS DANIEL, en el sentido que el mismo se encontraba "*barriendo*"[13] en el lugar del suceso, pues lo mismo, tratándose de un niño de siete años, denota descuido de sus padres

[13] Ver folio 17 cuaderno "01 DEMANDA" expediente digital.

por permitirle estar en un lugar de las características enunciadas en la demanda, en el que en su sentir era obvia la amenaza de ruina.

En ese punto, los cuidadores del niño, en este caso sus padres, faltaron al deber de guarda al que refiere el artículo 10 del Código de la Infancia y Adolescencia, pues tratándose de un impúber[14] que apenas salía del límite de la infancia, era necesario que la familia hubiera asumido "*su atención, cuidado y protección*", tal como lo dice la norma en cita, la que debe verse en armonía con el artículo 44 de la Carta Política.

Raya en la negligencia o poca prudencia permitir que un niño de siete años jugara, "barriera" o simplemente estuviera, en una construcción que según los mismos actores, amenazaba ruina, sin que persona alguna obligada a su guarda advirtiera los peligros y riesgos de tal situación.

Con fundamento en lo expuesto la sentencia atacada habrá de ser revocada para estimar el correspondiente medio de defensa y en consecuencia, desestimar las pretensiones de la demanda.

Finalmente, en cuanto a costas, dado el amparo de pobreza que cobija a los demandantes, la Sala se abstendrá de condenarlos en el particular, tal como se desprende del artículo 154 del C. G. del P..

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior de Medellín, en su Sala Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

[14] El artículo 34 del C.C. reza; "*PALABRAS RELACIONADAS CON LA EDAD. Llámase infante o niño, todo el que no ha cumplido siete años; impúber, el que no ha cumplido catorce años; adulto, el que ha dejado de ser impúber*; …".

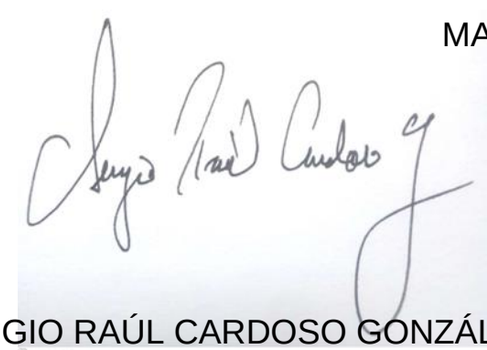
PRIMERO: REVOCAR la sentencia calendada el doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), proferida en el referenciado por el Juzgado Civil con Conocimiento de Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota, para en su lugar ESTIMAR el medio de defensa denominado "*LA CULPA DE UN TERCERO*", y de esta manera NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Sin condena en costas en ninguna de las instancias, dado el amparo de pobreza que cobija a la parte actora.

TERCERO: En firme lo decidido, vuelva el expediente al Despacho de origen para lo de su cargo.

Notifíquese.

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO

(Con salvamento de voto)
MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO