



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

SC225-2024

Radicación n.º 05266-31-03-001-2014-00605-01

(Aprobado en sesión de primero de febrero de dos mil veinticuatro)

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Luego de haberse casado el fallo de 13 de septiembre de 2018, dictado por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín en el proceso declarativo promovido por la Corporación de Padres de Familia para el Desarrollo Educativo Los Alcázares contra Doricolor S.A.S. y otros, procede la Sala a dictar la decisión sustitutiva.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

En la demanda (reformada) se solicitó declarar que Doricolor S.A.S., María Edith González de Guzmán y Luis Augusto Guzmán Castaño son civilmente responsables «*por los daños que se están ocasionando y se han ocasionado a [la convocante] con motivo de las obras civiles e hidráulicas que hicieron en predios de Corpade*

Los Alcázares, y de las ocupaciones que se está haciendo de su predio para soportar estas obras y otras de esa empresa, y de las obras que hay que diseñar y construir para retirar las construidas y evitar un colapso del predio y de otros predios (sic)».

Consecuencialmente, la Corporación de Padres de Familia para el Desarrollo Educativo Los Alcázares (en adelante, Corpade) pidió que *«se condene a los demandados a pagar (...) el valor de las obras necesarias para la restitución o restauración del suelo afectado, para retirar las obras hechas por [las demandadas] y se condene al pago del detrimento del predio de [la demandante]».*

2. Fundamento fáctico.

2.1. Corpade es propietaria de un inmueble ubicado en el Municipio de Sabaneta, con folio de matrícula n.º 001-583566, y un área de 39.973,87 m².

2.2. Una porción de ese predio fue adquirida por Doricolor S.A.S., con el fin de edificar allí sus bodegas. Durante la excavación del talud requerido para la cimentación de la obra, se produjeron *«deslizamientos y movimientos de tierra en el predio colindante, de propiedad de Corpade»*, dando lugar a *«un proceso de desconfinamiento (...) que aún no se sabe si terminó».*

2.3. Con el fin de estabilizar el deslizamiento, los convocados *«han estado construyendo en terreno de propiedad de Corpade obras civiles, sin [su] autorización»*, las cuales *«provocaron una desvalorización importante en el terreno del (sic) demandante, pues ese terreno tiene una clara vocación constructiva».*

2.4. En razón de lo anterior, *«Corpade recibió un daño en su patrimonio al ser afectada la tierra y el suelo de su propiedad con las obras civiles construidas en sus predios sin su consentimiento, y al estarse aun desconfinando su suelo».*

2.5. Los demandados deben asumir las inversiones necesarias para retirar las obras de estabilización, o cubrir el valor de la franja de terreno que aquellos *«están ocupando con sus obras»*, a saber, *«661,06 m² (...) del predio de propiedad de Corpade (...), donde hay tuberías, filtros, tanques, muros y obras civiles; y 2.539,30 m² donde hay obras civiles e hidráulicas».*

3. Oposición de los convocados.

3.1. Notificados del auto admisorio de la demanda (de 26 de marzo de 2015), Doricolor S.A.S., Luis Augusto Guzmán Castaño y María Edith González de Guzmán se opusieron al *petitum*, formulando las defensas de *«buena fe en la adquisición de terrenos»*; *«culpa de otras entidades en los sucesos sobrevinientes»*; *«culpa del propio demandante»*; *«responsabilidad de la corporación nacional de padres de familia»*; *«otras anomalías que se detectaron»*; *«otras anomalías que fueron constatadas y que son responsabilidad de los propietarios de terrenos aledaños y del municipio de Sabaneta»*; *«correctivos y trabajos efectuados por Doricolor»*; *«otra problemática existente»*; *«desconocimiento normativo y negligencia del ente municipal, municipio de Sabaneta»*; *«improcedencia de la acción»*; *«incumplimiento del municipio de Sabaneta por acción y omisión»*, y *«compensación de deudas».*

3.2. Asimismo, presentaron las excepciones previas de *«caducidad de la acción»*; *«prescripción de la acción»*, y *«cosa juzgada»*,

las cuales fueron desestimadas mediante auto (ejecutoriado) de 30 de noviembre de 2015.

4. Fallo de primera instancia.

Mediante sentencia de 7 de diciembre de 2017, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado denegó los reclamos de Corpade, al amparo de los siguientes argumentos:

«Es evidente que el deslizamiento se dio después del corte del talud, a lo cual se añade que el corte o la excavación se realizó con base en un estudio de suelos que no contemplaba la influencia del agua. Además, se hizo a cielo abierto y sin obras previas de contención (...). O sea, de los dictámenes e informes técnicos brota evidente que el corte y manipulación del terreno llevó al desconfinamiento del mismo.

Es de anotar que cortar un talud o excavar la montaña de la manera realizada es una actividad peligrosa, lo que en el escenario de la responsabilidad civil extracontractual implica que hay presunción de culpa, y que solo la prueba de una causa extraña puede conllevar una exoneración total. De lo dicho hasta ahora, pues, se tiene que la actividad desplegada por los resistentes influyó directamente en el derrumbe, lo cual obliga a decir, se repite, que solo la prueba de una causa extraña logra la exoneración, es decir, la sola diligencia y cuidado no bastan. (...) Y no hay evidencia de fuerza mayor o caso fortuito que conlleven la exoneración de la parte demandada (...), ni de otra causa extraña (...). En últimas, el deslizamiento solo es imputable a los encausados.

(...) De otro lado, pasando al estudio del segundo hecho basilar de la pretensión, es claro que quien realizó las obras de adecuación de los terrenos y construyó los drenajes que, se dice, invaden parte del lote de Corpade Los Alcázares, fue Doricolor y los demás demandados. Tan es así que la contadora Ingrid Lorena Restrepo da cuenta de la inversión para estabilizar los terrenos, aunque aunque no se refiere a terrenos de Los Alcázares, circunstancia sobre la cual se pronunció también la contadora Ángela María Ramírez.

Además, los demandados aceptaron en sus declaraciones las obras que realizaron en terrenos de Los Alcázares, y por si fuera poco,

documentos como los visibles a folio 205 denotan ese mismo hecho. Incluso, en la declaración del ingeniero Bernardo Vieco da cuenta (sic) de que Doricolor siguió las recomendaciones del ingeniero Jaime Suárez, que consistían básicamente en la construcción de drenajes que se hicieron en el predio de Los Alcázares. Por manera que ese hecho, en la forma narrada en la demanda, se encuentra acreditado, al menos en lo objetivo (...). En lo subjetivo, o sea, que los trabajos se hicieron sin permiso y sin ánimo indemnizatorio, las cosas son diferentes, debido a que en el plenario hay comunicaciones que evidencian el permiso otorgado por Corpade a Doricolor, a fin de continuar las obras que sus ingenieros y los dueños de éstas estimen necesarios, así lo dice una comunicación visible a folio 304.

Para el juzgado es claro que, si se permitieron las obras, y como se aludía a continuarlas, se entiende que antes también hubo autorización o al menos una tolerancia que impide hoy calificar los trabajos como ocultos o clandestinos, que es lo que apunta el libelo. Hasta acá se tiene claro que la responsabilidad del deslizamiento es de Doricolor, que Doricolor y los demás encausados desarrollaron trabajos de la adecuación en terrenos de Corpade, pero con permiso de esa entidad (...).

[No obstante,] más allá de la innegable responsabilidad de los demandados, se tiene que ellos ya repararon el daño causado y que no están obligados a la restauración del suelo con las obras enlistadas en el hecho noveno de la demanda (...). En otras palabras, el daño material causado no es subsistente (...).

De otro lado, el demérito del predio de Los Alcázares es algo que no está acreditado plenamente, pues según el ingeniero Bernardo Vieco, ese lote, en la proporción ocupada por las obras hidráulicas, sí se puede construir, si se garantiza el factor de seguridad, que no es responsabilidad de los pasivos procesales, y además se respetan los drenajes. De manera que si el predio se puede construir, el hecho en que se finca la pretensión no es prístino y, es más, se puede decir que se desvirtuó, máxime que esos drenajes están funcionando y sirven para la estabilidad de la tierra, circunstancia que impide catalogarlos como daño, algo que se confirma cuando se recuerda que [Los] Alcázares sí autorizó el desarrollo de esas obras.

(...). Entonces, más allá de otras alternativas constructivas, como las que planteó el mismo Bernardo Vieco, o las de Solingral [Soluciones e Ingeniería Integral S.A.S., se aclara], e incluso las que planteó el ingeniero Gallego, lo cierto es que la obra desarrollada sirve, y no se estimó errada (...). En suma, pues, las obras hidráulicas instaladas

por los resistentes en terrenos de Corpade no corresponden a un daño cierto cuya indemnización procede.

En conclusión, es cierto que los convocados fueron responsables del deslizamiento ocurrido en terrenos de Doricolor y de Corpade (...), pero ello no basta para hacer la declaración pedida en la pretensión. Por supuesto que los daños en virtud de los cuales se pide la indemnización no subsiste uno y no es cierto el otro, de suerte que las pretensiones no están llamadas a prosperar».

5. Recurso de apelación.

Inconforme con lo decidido por el juez *a quo*, Corpade interpuso el referido remedio vertical, arguyendo que su contraparte sí le causó una lesión patrimonial cierta. Advirtió, con base en lo expuesto en la experticia aneja a la demanda, que el área del lote afectada por las obras de contención «*quedaba absolutamente inutilizada*», generando «*un daño real, porque nadie va a comprar el predio, nadie va a desarrollar un proyecto, ese es un hecho cierto (...), no es una hipótesis, es una realidad comercial*».

A ello añadió que,

«para cuando se presentó la demanda, dijo el a quo, los terrenos se habían rehabilitado. Y en tanto se habían rehabilitado, entendió el juez de primera instancia, no había daño que reparar. Bajo esa perspectiva, el a quo entendió que si bien los demandados estaban llamados a rehabilitar ese terreno, cuyo desconfinamiento ocasionaron, no era obligación de (...) darle a este un factor de seguridad óptimo que no tenía con anterioridad. Es decir, para el a quo, el supuesto daño cuya reparación se pretendió habría sido no haber dado al terreno una estabilidad con un factor de seguridad óptimo. Pero eso no es cierto, pues así no se planteó en la reforma la demanda.

(...) Aunque en las pretensiones se habló de condenar a los demandados al pago del valor de las obras necesarias para restituir o restaurar el suelo afectado, ello no estaba referido a otorgarle al

suelo un factor de seguridad óptimo, sino a las labores necesarias para retirar las obras civiles e hidráulicas con las que los demandados ocuparon los terrenos de Corpade sin indemnización.

(...) La responsabilidad objetiva e indiscutible de los demandados sobre el desconfinamiento de los suelos fue analizada en profundidad y aceptada por el a quo. Y si bien le asistió razón al a quo al reprochar el actuar de los demandados al desatar el desconfinamiento de los terrenos, la conducta dañosa en este proceso concreto no es el corte del talud. La conducta dañosa es la ocupación, la invasión ilícita de los terrenos de Corpade para remediar el desconfinamiento desatado, lo cual generó un menoscabo de las facultades jurídicas del titular del terreno, causándole un detrimento patrimonial. Las obras que los demandados llevaron a cabo en terrenos de Corpade inhabilitaron completamente el área ocupada, de manera que actualmente ahí no se puede hacer ninguna otra obra civil, dejándolo de facto fuera del comercio, fuera de la realidad comercial y útil, que en condiciones normales tendría ese terreno.

¿Qué condiciones son las condiciones normales del terreno? Estar libre de obras hidráulicas y civiles. Esas obras se hicieron en toda la fracción de terreno de Corpade, aun cuando existía la viabilidad técnica de construir otro tipo de obras en terrenos de Doricolor, sin necesidad de inhabilitar los terrenos de la parte demandante. Eso se probó tanto en los conceptos otorgados y entregados de la firma Solingral, de la firma Vieco Ingeniería de Suelos Ltda., del testimonio técnico de Bernardo Antonio Vieco Quiroz, que rindió el 5 de octubre de 2016 y, finalmente, con el dictamen pericial y declaración del perito Javier Vallejo Rendón. Entonces, el daño acaecido en este caso no fue desestabilizar el terreno con culpa, sino inhabilitar y limitar la utilidad y comerciabilidad de ese terreno con la ocupación del mismo, con obras civiles e hidráulicas que se construyeron para remediar una problemática desatada indiscutiblemente por los demandados en ejercicio de una actividad peligrosa».

Por otra parte, se dolió de que se diera por probado su consentimiento libre para la realización de las referidas obras de contención que edificó su contraparte, perdiendo de vista que fueron las dramáticas circunstancias que siguieron al fenómeno de desconfinamiento del terreno las que la forzaron

a aceptar que se invadiera su heredad, «*como un hecho irresistible, un estado de necesidad, no con permiso*».

6. Fallo de segunda instancia.

El *ad quem* confirmó la decisión apelada, pretextando que el deslizamiento y pérdida de estabilidad del terreno de Corpade, consecuenciales al corte de talud que efectuó Doricolor S.A.S., se corrigieron totalmente con las obras civiles que esta última financió. En punto de lo anterior, sostuvo:

«(...) sobre los hombros de los demandados reposaba la carga de garantizar y regresar a las condiciones en que se encontraba el predio de la demandante antes de la ocurrencia del hecho dañoso, esto es, que el terreno desestabilizado por Doricolor volviera a contar con las condiciones de estabilidad en las que se encontraba, como en efecto se hizo.

Esa carga se satisfizo plenamente. En sentir del Tribunal, la prueba es contundente y suficiente. Los demandados han resarcido el daño ocasionado con el corte del Talud al estabilizar el terreno. La prueba pericial y el testimonio técnico (...) son suficientes para soportar dicha tesis. Así pues, pese a que existió un daño y este es imputable a los demandados, se encuentra que estos ya lo han resarcido, es decir, el daño es insubsistente y por lo tanto, ya no reviste el carácter indemnizatorio.

El terreno era sensible y con problemas de resistencia y Doricolor siguió las recomendaciones del ingeniero Jaime Suárez. Bastaba, entonces, [con] rehabilitar el terreno a las condiciones en que estaba antes de presentarse el deslizamiento, sin que tenga que garantizarse por una estabilidad que no tenía el terreno

(...) Ahora, respecto de si las obras realizadas por los demandados en terrenos de Corpade demeritaron el predio, la sala piensa que (...) la desvalorización del predio indicada por los ingenieros Bernardo Vieco y Javier Vallejo se reduce a la imposibilidad de construir, y dicha imposibilidad subyace en el factor de seguridad que exige el código de construcción y no de las obras ahí

construidas, incluso, a decir de los ingenieros, estas obras se deben mantener y aprovechar al momento de construir las pantallas o muros de contención que presten el factor de seguridad requerido. Así las cosas, en sentir del tribunal el daño alegado como demérito del predio no se encuentra acreditado, pues si el menoscabo del predio descansa en la imposibilidad de construir, dicha imposibilidad no se deriva de las obras de drenaje construidas por los demandados, sino por la carencia del factor de seguridad del terreno. En todo caso, no corresponde a los demandados garantizar sino a quien desee desarrollar el terreno. En tal sentido, no existe daño, como lo plantea la parte demandante, es decir, que no es cierto y por lo tanto, no reviste el carácter indemnizatorio, lo que en consecuencia impone confirmar en su totalidad la decisión de primera instancia».

7. Sentencia CSJ SC4116-2021.

La Sala consideró que el fallo del tribunal no estaba en consonancia con los hechos y pretensiones de la demanda, configurándose así el defecto formal al que se refiere la causal tercera de casación.

En aquella oportunidad se indicó que la colegiatura de segundo grado había circunscrito su análisis del daño «*al desconfinamiento del inmueble de la actora y sus efectos directos*», obviando su verdadero reclamo, relativo a la pérdida irrogada a Corpade como consecuencia de la ocupación –no remunerada– de parte del predio de su propiedad con las obras de contención que erigió Doricolor S.A.S.:

«Notorio resulta, entonces, que fue como consecuencia de haber reducido el examen del perjuicio al daño del lote de la actora, que el Tribunal descartó que el mismo fuera indemnizable, en tanto que ya había sido reparado y que, en lo restante, no estaba comprendido en la obligación de restablecimiento que surgió para los demandados, en virtud de ser los responsables del hecho

dañoso, esto es, se reitera, de haber ocasionado el desconfinamiento del inmueble propiedad de la gestora del litigio.

Así las cosas, se constata, aparejadamente, que el sentenciador de segunda instancia no se ocupó de la verdadera causa aducida como fundamento de la acción intentada, pues pese a que observó que los convocados sí plantaron un considerable número de obras civiles e hidráulicas en un sector del bien raíz de que es titular la actora, se sustrajo por completo de evaluar si esa ocupación, por sí misma, daba lugar a la responsabilidad civil extracontractual reclamada, de modo que no estableció si esos trabajos inutilizaron esa área del predio y, en ese supuesto, si tal inhabilitación comportaba una afectación patrimonial para aquella, tal y como la demandante lo propuso en el libelo sustitutivo (...). En suma, mirado su fundamento, una fue la acción de responsabilidad civil extracontractual planteada –la derivada de la ocupación de parte del predio de la actora– y otra la resuelta –la surgida con ocasión del desconfinamiento de ese terreno–.

Antes de dictar el fallo de reemplazo, oficiosamente se decretó la práctica de un dictamen pericial, con el fin de establecer «*el valor comercial actual de dicho predio de menor extensión [“el afectado por la obras civiles e hidráulicas construidas por los demandados”, se aclara], en las condiciones reales en que se encuentra*», y «*el valor comercial que tendría el indicado terreno de menor extensión si no existieran en él esas obras o construcciones*».

CONSIDERACIONES

1. Control de legalidad.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales de la acción, es decir,

«los requisitos adjetivos indispensable para que pueda concretarse válidamente la acción. También para que nazca, se trabe, se desarrolle y termine válidamente la relación jurídica procesal. Se

integra por jurisdicción, competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, demanda en forma, no caducidad de la acción y solicitud de conciliación extrajudicial en derecho cuando está exigida. Su importancia radica no solo en la vigencia del debido proceso, sino en que garantiza la aptitud formal del instrumento procesal para proferir el fallo de fondo» (CSJ SC592-2022).

Están igualmente acreditados los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria, traducidos en la legitimación en la causa e interés para obrar, sobre los cuales tiene dicho el precedente:

*«**La legitimación en la causa**, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje.*

No basta, pues, con la auto atribución o asignación del derecho por parte del demandante en su escrito inicial, lo cual explica que la legitimación se ubique en los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria, y no en los presupuestos procesales de la acción –que son condiciones formales para el válido desarrollo de la relación instrumental–.

*(...) Al igual que legitimación en la causa, **el interés para obrar** es un presupuesto material para la sentencia de fondo estimatoria, aunque no corresponde ya a la titularidad del derecho sustancial debatido, sino a “la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia”¹.*

¹ «DEVIS, Hernando. *Tratado de derecho procesal civil. Tomo III. Ed. Temis, Bogotá. 1961, p. 447*» (referencia propia del texto citado).

*Ese interés debe ser: (i) **subjetivo**, pues está relacionado con la calidad de un sujeto determinado, es decir, quien tiene el móvil para demandar la tutela jurisdiccional de sus derechos; (ii) **serio**, lo que supone realizar “un juicio de utilidad, a fin de examinar si al acceder el juez a las declaraciones pedidas se otorga un beneficio material o moral al demandante, o un perjuicio material o moral al demandado”², a lo que se añade que esa seriedad la da su pertenencia a la esfera jurídica protegida por el ordenamiento (no la cuantía del reclamo); (iii) **concreto**, de modo que exista en cada evento determinado, y respecto de una relación jurídica específica; y (iv) **actual**, es decir, que subsista para el momento de concretarse la relación jurídica procesal.*

*De no confluir los comentados requerimientos, no podría la jurisdicción pronunciarse de fondo sobre el derecho subjetivo pretendido, en tanto que “las simples expectativas o los eventuales y futuros derechos o perjuicios, que puedan llegar a existir si sucede algún hecho incierto, **no otorgan interés serio y actual para su declaración judicial, puesto que no se hallan objetivamente tutelados**”³» (CSJ SC3598-2020).*

Adicionalmente, no se advierten irregularidades o vicios que comprometan la validez de lo actuado, razón por la cual, se decidirá de fondo el presente asunto.

2. Alcance del fallo sustitutivo.

Según se sigue de lo resolutivo del fallo CSJ SC4116-2021, el quiebre de la sentencia del tribunal fue total, pues derivó de la comisión de un yerro formal que compromete la integridad lógica de dicha providencia: la inconsonancia entre la causa y el objeto de la pretensión que analizó dicha colegiatura, y los que invocó la demandante como sustento de su reclamo indemnizatorio.

² «DEVIS, Hernando. *Teoría general del proceso*. Ed. Universidad, Buenos Aires. 1997, p. 246» (referencia propia del texto citado).

³ «*Ibidem*, p. 247» (referencia propia del texto citado).

Por consiguiente, la Corte deberá emitir una sentencia que reemplace íntegramente la decisión del *ad quem*, lo que significa que su competencia se extiende al conjunto de cuestionamientos planteados por Corpade al sustentar el recurso de apelación que interpuso contra la sentencia desfavorable de primera instancia –siempre que guarden cabal simetría con el marco fáctico y jurídico del debate–.

3. Precisión preliminar sobre la legitimación de los demandados.

Es pacífico en la jurisprudencia que la construcción está sometida al régimen de responsabilidad civil por daños derivados del ejercicio de actividades riesgosas –o peligrosas– (Cfr. CSJ SC, 12 ago. 2005, rad. 2941; CSJ SC, 13 may. 2008, rad. 1997-09327-01; CSJ SC5438-2014; CSJ SC512-2018, entre otras).

Tal calificación tiene dos consecuencias puntuales: (i) la antijuridicidad del daño se emancipa de la reprochabilidad de la conducta del agente, y se funda en la simple realización o materialización del riesgo creado con su actividad (de ahí que el demandado solo pueda exonerarse si prueba que el daño no es causalmente atribuible a la actividad riesgosa que desplegó); y (ii) la atribución responde al criterio de guarda de la actividad riesgosa, que «*tiene por fin ligar causalmente un hecho dañoso concreto al ámbito de responsabilidad de quien detenta su custodia intelectual*» (CSJ SC4966-2019).

En cuanto a quién le corresponde la guarda de una actividad constructiva, surgen desacuerdos doctrinales. Un sector considera pertinente presumir (*iuris tantum*) que el control de la obra lo detentan tanto quien la ejecuta (el constructor), como quien la contrata (el beneficiario). Otro sector, en cambio, estima que la presunción debe circunscribirse al constructor, siendo necesario probar, caso a caso, la custodia intelectual de cualquier otro sujeto convocado a juicio⁴.

Pero sin importar cual sea la interpretación que se considere adecuada, en este caso resulta viable predicar la guarda de la actividad peligrosa en cabeza de los tres demandados, es decir, Doricolor S.A.S. y los señores María Edith González de Guzmán y Luis Augusto Guzmán Castaño (quienes afirman ser accionistas de aquella persona jurídica y fungen como sus representantes legales).

Aunque en la demanda no se especificó el rol que desempeñaba cada uno de los tres convocados en la construcción de la bodega de Doricolor S.A.S., o en el diseño e implementación de las obras civiles e hidráulicas de contención posteriores al desconfinamiento, tanto la conducta procesal de aquellos, como varias de las evidencias documentales recaudadas, permiten inferir que todos compartían esa custodia intelectual.

⁴ En la sentencia CSJ SC, 13 may. 2008, rad. 1997-09327-01 –y sus votos disidentes– se desarrollan, con detalle, esas posturas enfrentadas.

En efecto, al contestar la demanda los querellados no rehusaron la guarda que se les atribuyó –tácitamente, al menos–, ni tampoco la predicaron de ninguna otra persona; de hecho, no presentaron ninguna defensa orientada a refutar su legitimación pasiva. Al contrario, reafirmaron el hecho de haber efectuado *«considerables gastos que superaron más de dos mil millones de pesos, tendientes a estabilizar el terreno y el de los vecinos, en procura de evitar más perjuicios»*.

A ello agréguese que obra en el expediente la licencia de construcción de la referida bodega⁵, por solicitud de los señores González de Guzmán y Guzmán Castaño. Estos, además, se comunicaron reiteradamente con la demandante, unas veces a título personal, y otras a nombre de Doricolor S.A.S., afirmando que *«no se han escatimado esfuerzos en resolver el problema de estabilización de ese terreno, recurriendo a todos los medios técnicos y económicos»*⁶; que *«en la actualidad estamos realizando un trabajo de estabilización de taludes en el terreno de nuestra propiedad (...) para lo cual ha sido necesario realizar algunas actividades en el terreno de su propiedad»*⁷; o que *«hemos trabajado sin descanso, invirtiendo cada día más u reconstruyendo repetitivamente los daños»*⁸.

De lo expuesto se colige, razonablemente, que todos los querellados dirigieron la obra constructiva de manera conjunta y directa, por lo que son solidariamente responsables por los daños causalmente atribuibles a la actividad riesgosa sobre la que tenían la guarda compartida.

⁵ Resolución 389 de 20 de diciembre de 2002, emitida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del municipio de Sabaneta (folio 326, cdno. 1-1).

⁶ Folios 8 y 11 cdno. 3

⁷ Folio 305, cdno. 1-1.

⁸ Folio 312, *ib.*

4. Hechos probados.

Según lo sostuvo el juez *a quo*, la evidencia obrante a folios permitiría inferir que: (i) el desconfinamiento del terreno de Doricolor S.A.S. es atribuible a la actividad constructiva que ejecutaban los demandados; y que (ii) para mitigar los efectos de ese movimiento de remoción en masa, aquellos construyeron varias obras civiles, que se ubican en el subsuelo de la heredad de su contraparte.

Dado que el fallo apelado fue desestimatorio, esas premisas no son discutidas por los convocados. Sin embargo, la Sala estima pertinente analizar su fundamento, siendo del caso anticipar que, en ambos casos, la conclusión que extrajo el funcionario de primer grado armoniza con las probanzas que se recaudaron:

4.1. La responsabilidad de los demandados en el desconfinamiento de su predio.

Tal como se dejó sentado *supra*, el conflicto que ocupa la atención de la Sala tuvo su origen en la afectación de un lote de terreno de propiedad de los demandados⁹, que acaeció como consecuencia del colapso de un talud. Ese hecho puede considerarse acreditado, pues de él dan cuenta los «*estudios de suelos*» fechados el 10 de septiembre de 2004¹⁰ y el 16 de

⁹ Para la fecha en que ocurrió el desconfinamiento, el predio donde se realizó el corte de talud era de propiedad de la persona jurídica convocada. Unos meses más tarde (puntualmente, el 19 de diciembre de 2005) fue transferido a los codemandados, María Edith González de Guzmán y Luis Augusto Guzmán Castaño (folio 20, cdno. 1-1).

¹⁰ Folio 32, cdno. 1-1.

diciembre de 2016¹¹, elaborados por el ingeniero Bernardo Vieco Quiroz; las fotografías anejas al escrito inicial¹², las comunicaciones referidas en el acápite previo, y varias actuaciones administrativas¹³.

Incluso, los querellados aceptan que el referido deslizamiento de tierra sucedió, aunque alegaron que no se produjo por causa de la excavación del talud, sino debido a «*los abundantes flujos de agua*» existentes, producidos por el deficiente mantenimiento de las redes públicas de drenaje, la presencia de un pozo artesiano en el sector y una fuga en las tuberías del Colegio Los Alcázares (institución educativa que se encuentra ubicada en el inmueble de Corpade).

Para fundamentar su alegato, presentaron un dictamen pericial, elaborado por el ingeniero Carlos Alberto Gómez Tobón, quien reconoció que «*con la excavación se aceleró el proceso de colapso o falla*», pero advirtió que, «*cuando Doricolor [hace] la excavación para llegar al nivel de desplante de su bodega, se encuentran (sic) un talud saturado más de lo normal, como producto de un pozo artesiano y sus tuberías averiadas, además de un manejo inadecuado de aguas de escorrentía en la carrera 39. Estos dos factores cambian totalmente el comportamiento del suelo*»¹⁴.

El verbo “acelerar” que usó el perito parece sugerir que el deslizamiento era inminente, y que, por lo mismo, la

¹¹ Folio 734, cdno. 1-2.

¹² Folios 160 a 176, cdno. 1-1.

¹³ Como la respuesta a la «*solicitud concepto técnico radicado 013890*» que emitió la subdirectora ambiental del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (folio 196, cdno. 1-1), o el informe de inspección ocular de 24 de abril de 2007, confeccionado por funcionarios de la Secretaría de Planeación del municipio de Sabaneta (folio 206, *ib.*).

¹⁴ Folio 433, *ib.*

intervención de los convocados solo contribuyó a que ocurriera antes. No obstante, de ello no hay la más mínima evidencia en el expediente. Es decir, no obra probanza alguna que sugiera, siquiera, que el inmueble de Doricolor S.A.S. habría corrido la misma suerte, aunque no se hubiera excavado allí un enorme talud.

Ahora bien, es lógico pensar que, desde el punto de vista de la causalidad material (*Cfr.* CSJ SC4425-2021), el corte de aquel talud no es la única condición causal relevante para que se produjera el deslizamiento del terreno. También es plausible considerar otros precursores necesarios y suficientes del fenómeno, como las aludidas deficiencias de los desagües, la proximidad del pozo artesiano, o cualquier otro factor que genere «*abundantes flujos de agua*».

No obstante, la causalidad que interesa al derecho no se circunscribe a la faceta material (es decir, a la selección de condiciones causales relevantes), sino que incluye también criterios jurídicos, esto es, directivas que, a partir de reglas de esa naturaleza –jurídica–, permiten asignar a una conducta o actividad el rótulo de “causa” de un daño indemnizable, en el contexto de la responsabilidad civil.

En la jurisprudencia de esta Sala predomina, como criterio de atribución, la **teoría de adecuación causal**, también denominada **causalidad adecuada**, «*según la cual el agente debe ser considerado responsable “solo del daño que resulta regularmente y de acuerdo con el curso normal de las cosas de la*

conducta o actividad desplegada”¹⁵, teniendo en cuenta variables como la **previsibilidad, la cercanía temporal entre la conducta y el daño, o la entidad de este en relación con las secuelas de aquella, entre otras**» (CSJ SC3604-2021).

En ese contexto, y analizada la cuestión bajo el prisma de la regularidad, emerge evidente que el desconfinamiento solo puede atribuirse a una de las referidas condiciones causales relevantes: el corte del talud. Nótese que, antes de iniciar las obras, las deficiencias de la red de saneamiento de la zona no habían generado ninguna afectación, o, al menos, tal cosa no se probó –ni se alegó–.

En contraposición, la desestabilización del terreno se produjo escasos meses después de que los demandados iniciaran la construcción de la bodega, tal como lo informó el ingeniero Vieco Quiroz en el documento de 16 de diciembre de 2016, que reza: «*Con posterioridad a la excavación, en un tiempo estimado de dos meses, por el mes de junio de 2004, se produjo un deslizamiento que se extendió desde el lindero con la propiedad vecina por el sur, hasta las instalaciones de la planta [de Doricolor S.A.S.]*».

Agréguese que, según el mismo informe de suelos, el profesional que planeó la excavación por encargo de los demandados propuso «*un talud con bancos de 5 m de altura y bermas intermedias de 2 a 3 m, para una altura total del corte de 18 m respecto al terreno natural*»; sin embargo, «*el resultado muestra que este corte en este terreno, con la inclinación recomendada para los*

¹⁵ «MARTIN-CASALS, Miquel. Acotaciones sobre la relación de causalidad y el alcance de la responsabilidad desde una perspectiva comparada. En: SANTOS, María, et al. (Dir.). *Nuevos retos del Derecho de daños en Iberoamérica*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia. 2020, pp. 225» (referencia propia del texto citado).

taludes de excavación, es evidente y totalmente inestable, con FS de 0,696, el cual no puede ser menor a 1»¹⁶.

Incluso, el referido ingeniero Vieco Quiroz, en calidad de testigo técnico, manifestó en la audiencia de instrucción y juzgamiento de 5 de octubre de 2016 que si los demandados hubieran «*tenido en cuenta el estudio de agua del terreno [se] hubiera evitado el deslizamiento*»; es decir, que era posible controlar los «*abundantes flujos de agua*» del sector antes de iniciar las obras, pero los constructores no lo hicieron, pues no contemplaron el factor hídrico en sus estudios previos.

En el mismo sentido se pronunció el perito Javier Vallejo Rendón –también ingeniero–, al ampliar su dictamen pericial: «*Según visitas hechas por funcionarios de la alcaldía de Sabaneta, se pudo observar que la tubería de captación de agua del colegio presentaba problemas de fugas y reboses (...). **Pero si Doricolor iba a [hacer] movimientos de tierras tenía que haberse percatado de estos problemas antes de mover tierras y desestabilizar aún más el terreno***»¹⁷.

Con base en esos elementos de juicio, se concluye que la acción de realizar un corte de talud de varios metros, sin haber verificado y analizado previa y exhaustivamente las condiciones del terreno, es la causa adecuada del fenómeno de remoción de masa –deslizamiento– que dio origen a la presente controversia (tal como lo sostuvo el juez de primera instancia¹⁸).

¹⁶ Folio 751, cdno. 1-1.

¹⁷ Folio 725, *ib.*

¹⁸ El funcionario *a quo* coligió que «*el deslizamiento se dio después del corte del talud, a lo cual se añade que el corte o la excavación se realizó con base en un estudio de suelos que no contemplaba la*

Ello implica desestimar las excepciones de «*culpa de otras entidades en los sucesos sobrevinientes*»; «*culpa del propio demandante*»; «*responsabilidad de la corporación nacional de padres de familia*»; «*otras anomalías que se detectaron*»; «*otras anomalías que fueron constatadas y que son responsabilidad de los propietarios de terrenos aledaños y del municipio de Sabaneta*»; «*otra problemática existente*»; «*desconocimiento normativo y negligencia del ente municipal, municipio de Sabaneta*» e «*incumplimiento del municipio de Sabaneta por acción y omisión*», que se orientaron, sin fundamento, a endilgar la responsabilidad por el desconfinamiento a terceros, o a Corpade.

4.2. La ubicación de las obras de mitigación que construyeron los demandados.

Es pertinente insistir en que no fue aquel deslizamiento del terreno de Doricolor S.A.S., ni la inestabilidad resultante en los predios vecinos (incluido el de Corpade), los hechos que constituyen el daño cuya reparación se persigue. Lo que pidió la actora fue indemnizar las secuelas patrimoniales de un evento posterior, consistente en instalar en el inmueble de su propiedad las obras civiles e hidráulicas necesarias para estabilizar el suelo y posibilitar la construcción de la bodega de los convocados.

Este hecho también lo tuvo por probado el juez de primera instancia, a partir de varios documentos, y de los dictámenes periciales recaudados, tanto en la primera

influencia del agua. Además, se hizo a cielo abierto y sin obras previas de contención (...). O sea, de los dictámenes e informes técnicos brote evidente que el corte y manipulación del terreno llevó al desconfinamiento del mismo».

instancia, como en el decurso de la actuación extraordinaria que tramita esta Corporación. En cuanto a los documentos, es relevante traer a colación el estudio de suelos elaborado por el ingeniero Vieco Quiroz el 10 de septiembre de 2004, por encargo de Doricolor S.A.S., así como el que dos años más tarde confeccionó la firma Solingral¹⁹ para el mismo cliente. En ambos casos, se propusieron diversos tipos de obras para estabilizar el talud, sin que fueran aceptadas por los demandados, tal como lo reseñó en su testimonio el primero de los citados profesionales.

Con posterioridad, los convocados iniciaron otro tipo de obras de estabilización, las cuales, según su propio dicho, terminaron ocupando una parte del predio de Corpade. Así lo admitieron en la misiva que Doricolor S.A.S. envió al Colegio Gimnasio Los Alcázares el 12 de agosto de 2005, en la que manifestó que *«como es de su conocimiento, en la actualidad estamos realizando un trabajo de estabilización de taludes en el terreno de nuestra propiedad (...), para lo cual **ha sido necesario realizar algunas actividades en el terreno de su propiedad**»*²⁰. Una cosa semejante se dijo al contestar el hecho décimo de la demanda, donde aquellos confesaron que *«[e]s verdad que en **predio de Corpade los Alcázares se ejecutaron obras de ingeniería de algo costo y alto grado de dificultad (...)** como producto de un talud que tuvo un comportamiento totalmente anormal (...)*».

La construcción de esas obras civiles e hidráulicas en una franja de la heredad de Corpade también fue referida con claridad por el perito Javier Vallejo Rendón y por el testigo

¹⁹ Folios 85 a 97, cdno. 1-1.

²⁰ Folio 305, *ib.*

técnico Bernardo Vieco Quiroz. Y fue ratificada por el también ingeniero Juan David Botero (experto designado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), en los siguientes términos:

«1) Sobre el inmueble objeto de avalúo se construyeron obras de infraestructura con beneficio a un tercero diferente del dueño del lote. 2) Sobre el inmueble objeto de avalúo se generó una limitación al dominio al no poder utilizar la porción del terreno a la libre destinación por parte de los propietarios. 3) La titularidad de la porción del terreno continúa en cabeza del propietario actual del inmueble, en este caso la Corporación de Padres de Familia para El Desarrollo Educativo Los Alcázares-Corpade Los Alcázares (...). El área afectada corresponde a una fracción de terreno de 3.200,364 m² dividida en dos porciones de terreno. Área 1. Corresponde a un área de 601,06 m² perimetral a la bodega de Doricolor. Área 2: Corresponde a un área de 2.539,304 m² en la parte posterior de la bodega de Doricolor»²¹.

Se concluye, pues, que la actividad constructiva de los demandados originó un deslizamiento de tierra, y que, para estabilizar el talud, aquellos ejecutaron varias obras civiles, que se extienden por un área de 3.200,364 m² del inmueble de propiedad de Corpade.

5. Argumentos de la apelación: Congruencia de la decisión y prueba del daño.

5.1. A pesar de que las dos premisas fácticas reseñadas *supra* fueron admitidas por el juez *a quo* (de hecho, también por el *ad quem*), las pretensiones no salieron avante, porque –en opinión del referido funcionario de primer grado– «los

²¹ Anotación n.º 26 del cuaderno digital de la actuación adelantada ante esta Corporación (<https://ecosistemadigitalindice.cortesuprema.gov.co/api/v1/link/share/6261b1aef8d0ce00130ff36e>).

daños en virtud de los cuales se pide la indemnización **no subsiste uno, y no es cierto el otro**».

El que «no subsiste» correspondería a la pérdida de estabilidad del lote de la actora, problemática que se habría superado justamente gracias a las obras de estabilización que sufragaron los demandados, y que se encuentran en esa heredad. Y el que «no es cierto», sería la imposibilidad de emplear el espacio afectado por aquellas obras –la superficie sobre la cual se ubican– para desarrollar proyectos constructivos en el futuro.

5.2. Al sustentar su alzada, la apelante recalcó que lo pedido era que «se condene a los demandados a pagar (...) el valor de las obras necesarias para la restitución o restauración del suelo afectado, para retirar las obras hechas por [las demandadas] y se condene al pago del detrimento del predio de [la demandante]». Expresado de otro modo, el *petitum* se circunscribió a que los convocados (i) asumieran el costo de reubicación de las obras de estabilización que construyeron en el fundo de Corpade, o (ii) pagaran una compensación por la afectación de la porción de la heredad que ocupan tales obras.

Y, en realidad, le asiste razón a la impugnante, pues existe una marcada diferencia entre lo que solicitó en su escrito inicial, y los daños que se consideraron “no subsistentes” o “inexistentes” en la sentencia apelada. Ni la inestabilidad del lote de Corpade, ni la imposibilidad de construir allí alguna edificación, constituyen las causas o el objeto del reclamo estudiado. Lo es, en su lugar, que los

demandados hubieran edificado obras de contención en un terreno ajeno, impactando negativamente su valor.

La sentencia apelada, por tanto, presenta un vicio formal análogo al que motivó el quiebre del fallo del tribunal en sede de casación (la inconsonancia). Para evitar innecesarias reiteraciones, la Sala se remite a las razones expuestas en la sentencia CSJ SC 4116-2021, pues son plenamente aplicables a la situación descrita.

5.3. Decantado lo anterior, se debe esclarecer si es legítimo que los demandados, en procura de corregir el desconfinamiento del talud que ellos mismos provocaron, construyeran desagües u otras obras civiles en un lote de propiedad de Corpade, sin su expresa autorización, y sin pagar ningún tipo de contraprestación.

Sobre el punto, cabe insistir en que, tras el derrumbe del talud, era menester intervenir el terreno para estabilizarlo, so pena de que los daños aumentaran, en desmedro de todo el vecindario y de la obra constructiva que venía ejecutándose (la edificación de la bodega de Doricolor S.A.S.). A modo de ilustración, así lo explicó el ingeniero Gómez Tobón: *«las obras civiles tales como muros, cunetas, drenes horizontales, filtros, entre otras, **que se encuentran en terrenos ajenos** y alrededor de la sede de Doricolor, cumplen una función colectiva al mantener estable el talud y **garantizar el patrimonio no solo de Doricolor, sino también de sus vecinos**»²².*

²² Folios 424 a 434, cdno. 1-1.

En consecuencia, es posible admitir que las obras de estabilización del talud eran necesarias; incluso, que cumplieron su cometido, pues evitaron la propagación del fenómeno de desconfinamiento. Pero no puede negarse que, tal y como lo sostuvo el ingeniero Juan David Botero en la experticia que se decretó de oficio, «*la construcción de las obras de infraestructura en la porción del terreno [de propiedad de Corpade] **imposibilita el desarrollo de cualquier actividad económica en la porción de terreno ocupada***», lo que se traduce en una sensible disminución de su valor comercial.

¿Existe alguna razón para que la actora deba asumir esa pérdida? Para la Sala, no hay ninguna. No se probó que la causa adecuada del daño hubiera sido la conducta de Corpade, de modo que sería injustificado forzar a la convocante a soportar las secuelas negativas de aquel evento dañoso. Y, lógicamente, a los causantes de ese daño sí les correspondía estabilizar el talud, pero si para hacerlo tenían que intervenir un predio ajeno, causándole menoscabo, deben también reparar esa afectación adicional al propietario agraviado.

Agréguese que tampoco se demostró que existiera una autorización expresa para realizar las obras de estabilización en terrenos de Corpade sin contraprestación, y aceptando el detrimento patrimonial correlativo. Aunque la actora conocía de la ejecución de las obras de estabilización del talud en su propiedad, ello no significa que hubiera consentido que se plantaran allí gratuitamente; mucho menos que hubiera

renunciado a la posibilidad de reclamar los perjuicios que dichas construcciones pudieran irrogarle.

5.4. Recuérdese que, según lo tiene decantado la jurisprudencia de esta Corporación,

*«(...) 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» (CSJ SC10297-2014).*

En ese sentido, el derecho de propiedad de la actora sobre la totalidad de su inmueble constituye un interés legítimo, amparado por la Constitución y por las leyes nacionales. Y aunque pudiera argumentarse que un interés privado como ese debería ceder ante la necesidad común de construir allí las obras civiles referidas, a fin de proteger el entorno, y evitar que el colapso del talud se propagara, ello no justificaría que, tras superar la emergencia, no se le compensen los perjuicios irrogados.

Esto sin contar con que, en este caso particular, no se acreditó que el uso del terreno de Corpade fuera mandatorio. Por el contrario, tanto el ingeniero Vieco Quiroz, como la firma Solingral, propusieron alternativas de contención menos invasivas de la propiedad ajena. Pero los convocados eligieron otra opción distinta, con efectos opuestos sobre la

heredad de Corpade, razón de más para que deban reparar las pérdidas que irrogaron a la actora mientras procuraban corregir los efectos negativos de la obra constructiva que desarrollaban, al menor costo posible.

6. Estimación del perjuicio irrogado a Corpade.

6.1. El perito que elaboró la experticia ordenada de oficio por la Corte (ingeniero Juan David Botero), finalizó su extenso análisis presentando las siguientes conclusiones, que dan respuesta al cuestionario que se propuso en el fallo de casación dictado en este proceso:

«1) *Determinar si tiene vocación constructiva, incluida la franja que circunda la bodega construida por la empresa demandada, habida cuenta su proximidad a la misma y su extensión (Ancho de 3 m; y largo de 91,99 m, por un costado, 36,48 m, por el fondo, y 91,94 m, por el otro lado.*

*R./ Sí pudiese tener vocación constructiva. En el desarrollo de proyectos constructivos esta área aporta **densidad habitacional**, lo que significa mayor número de viviendas a desarrollar en el lote, adicionalmente esta área es utilizada por constructores y desarrolladores para el urbanismo de los proyectos inmobiliarios, convirtiéndolos en senderos peatonales, zonas verdes de las copropiedades o como pago de obligaciones urbanísticas a los municipios.*

2) *Atendiendo a la respuesta que se dé al punto anterior, el valor comercial actual de dicho predio de menor extensión, en las condiciones reales en que se encuentra, esto es, con las obras “civiles e hidráulicas” que contiene.*

R/ El valor obtenido para la porción de terreno de 3.200,364 m² ocupado por la construcción de las obras hidráulicas es de \$329.207 m².

3) *En consonancia con todo lo anterior, el valor comercial que tendría el indicado terreno de menor extensión, si no existieran en él esas obras o construcciones, es decir, si se estuviera libre de ellas.*

R./ El valor por m² del lote de menor extensión si no existieran las obras hidráulicas sería de \$1.687.338 m²».

Lo anterior equivale a decir que si los demandados no hubieran intervenido los 3.200,364 m² de la propiedad de su contraparte, actualmente ese fragmento de terreno tendría un valor comercial de \$5.400.096.079. No obstante, debido a las obras que se edificaron allí, el valor de la heredad disminuyó hasta \$1.053.582.855, siendo la diferencia entre ambos guarismos (\$4.346.513.224) el daño indemnizable.

6.2. Cabe anotar que, quien elaboró el referido dictamen pericial, pertenece al Registro Nacional de Avaluadores (así como a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), y acreditó amplia experiencia en la valuación de activos inmobiliarios. Asimismo, aplicó en su experticia una de las técnicas reconocidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (el método residual), ilustrando ampliamente su desarrollo teórico, así como el sustento de sus conclusiones.

Adicionalmente, en la audiencia de contradicción que se llevó a cabo el 9 de mayo de 2022, el perito ratificó su metodología y conclusiones, e informó que había tenido en cuenta el valor del polígono en el cual se encuentra el inmueble, analizando el uso potencial de la porción del terreno intervenida por los demandados, suponiendo que no

existieran, y también en el estado actual. De ahí concluyó que la subutilización del terreno redundaba en una disminución del precio de la propiedad de Corpade, en la cantidad señalada.

Para finalizar, nótese que –según lo determinaron los expertos que participaron en este juicio– esas construcciones no pueden ser retiradas, pues el costo de intervenir el terreno de nuevo sería prohibitivo, y podrían generarse nuevos deslizamientos. De ahí que el ingeniero Botero equiparara las obras de estabilización a una especie de servidumbre, dado que debe ser soportada por el propietario del predio afectado (Corpade, o cualquier adquirente futuro), indefectiblemente.

6.3. Los convocados intentaron, a través de reiterados escritos, discutir las conclusiones del experto, pero sin adecuar sus argumentos a las formas de contradicción de los dictámenes periciales oficiosos, y sin apoyarse tampoco en evidencias. Solamente enarbolaron varias críticas fundadas en la imposibilidad de evaluar de modo cierto las condiciones que tendría el bien sin soportar las obras correctivas de las que viene hablándose.

En punto de lo anterior, la Corte admite que ese análisis solo podría darse desde un escenario contrafáctico. El perito tuvo que hacer un ejercicio teórico para hallar el valor que tendría el predio si el desconfinamiento y las obras posteriores no hubieran ocurrido, y ello, necesariamente, implica un grado de abstracción y de conjetura. Pero no existe forma distinta de tasar el perjuicio que se le causó a

Corpade, como no sea imaginar cómo sería su composición patrimonial si su contraparte no se hubiera comportado como se comportó. Por tanto, el reproche no es de recibo.

7. Resolución de las excepciones.

Amén de las defensas que se despacharon en forma desfavorable en el numeral 4.1. que antecede, es pertinente analizar los restantes medios de defensa de los convocados, a saber:

(i) Excepción denominada «Buena fe en la adquisición de terrenos».

Aducen los convocados que, al hacerse a la propiedad del lote donde se construyó la bodega de Doricolor S.A.S., *«realizaron consultas de trámite ante la oficina de planeación del municipio de Sabaneta, quienes después de varias visitas adjudicaron la licencia de construcción para iniciar la construcción de la bodega (...). Se cumplieron todos los requisitos de factibilidad jurídica»*. Sin embargo, no se advierte como tal procedimiento pudiera incidir en la responsabilidad que se les endilgó.

Es decir, el hecho de que una obra constructiva tenga todas las autorizaciones requeridas por las autoridades, no le confiere al constructor ningún tipo de inmunidad por los daños que su actividad pueda ocasionar a terceras personas. En consecuencia, la excepción no prospera.

(ii) Excepción denominada «correctivos y trabajos efectuados por Doricolor».

Los convocados dijeron haber actuado siempre de buena fe, efectuando las reparaciones necesarias *«para evitar más perjuicios, pero sin estar obligada, y sin que por ello se reconozca responsabilidad civil de su parte»*. Pero, también, su defensa es intrascendente, porque la intención con la que se realizaron las obras de estabilización del talud no modifica el hecho de haber usado y desmejorado el predio vecino, de propiedad de Corpade.

(iii) Excepción denominada «improcedencia de la acción».

Esta defensa, basada en que *«Doricolor S.A.S. no ha efectuado ninguna acción u omisión que haya violado o amenace violar los derechos de los accionantes»*, quedó desvirtuada con las probanzas que se recaudaron en este trámite. Más allá del propósito que tuvieran los querellados al construir la bodega, y del cumplimiento de los reglamentos pertinentes, lo cierto es que causaron un daño, y deben indemnizarlo. Y, siendo ello así, resulta evidente que la acción al alcance del perjudicado era la de responsabilidad civil, es decir, la que se ejercitó.

(iv) Excepción denominada «compensación de deudas».

Los querellados pidieron que, en caso de prosperar las pretensiones, se deduzca de la indemnización a pagar el monto de las inversiones *«en estabilización de terrenos de*

Corpade». Sin embargo, tal súplica tampoco sale avante, porque eran ellos los únicos obligados a cubrir los gastos de reparación de los daños que ocasionó la actividad constructiva que desarrollaban en su heredad.

En consecuencia, ninguna de las defensas propuestas por la parte demandada sale avante.

8. Conclusión.

Acorde con lo expuesto, se revocará la sentencia proferida por el ad *quem*, para, en su lugar, declarar la responsabilidad civil extracontractual de los demandados. Lo anterior en tanto que, según se acreditó, mientras intentaban mitigar un daño producido por su actividad de construcción, generaron un segundo agravio, consistente en erigir unas obras de estabilización en terreno ajeno.

Esa eventualidad afectó el derecho de propiedad de *Corpade*, pues las obras construidas en su predio, que no pueden levantarse so pena de que los deslizamientos se reanuden, reduce drásticamente las posibilidades de uso del bien. Esto, como es natural, redundará en una disminución de su valor comercial, que se tasó en \$4.346.513,224.

Y como no existe razón jurídica que justifique que la demandante deba asumir esa pérdida económica, esta se debe trasladar a los demandados, en tanto responsables no solo de la instalación de las obras de contención en suelo

ajeno, sino también del deslizamiento de tierra que obligó a realizar esa intervención.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. REVOCAR la sentencia que el 7 de diciembre de 2017 dictó el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado.

SEGUNDO. DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por María Edith González de Guzmán; Luis Augusto Guzmán Castaño y Doricolor S.A.S. En su lugar, **DECLARAR** a los citados demandados **CIVIL Y EXTRA CONTRACTUALMENTE RESPONSABLES** por los daños que irrogaron a la Corporación de Padres de Familia para el Desarrollo Educativo Los Alcázares - Corpade, con ocasión del ejercicio de una actividad riesgosa de la que tenían la guarda.

TERCERO. CONDENAR a María Edith González de Guzmán, Luis Augusto Guzmán Castaño y Doricolor S.A.S. a pagar a la Corporación de Padres de Familia para el Desarrollo Educativo Los Alcázares - Corpade una

indemnización de \$4.346.513,224, a título de daño emergente. Sobre esa cantidad se reconocerán intereses moratorios legales a la tasa prevista en la ley civil, a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta providencia.

CUARTO. Costas de ambas instancias a cargo de los demandados. Líquidense por el juzgado *a quo*, en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta la suma equivalente a 10 SMLMV, que fija el Magistrado Sustanciador como agencias en derecho de esta actuación.

QUINTO. Remítase el expediente a la autoridad judicial competente.

Notifíquese y cúmplase

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA
Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

**Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Presidente de la Sala**

**Hilda González Neira
Magistrada**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada**

**Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado**

**Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado**

**Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado**

**Francisco Ternera Barrios
Magistrado**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 133B7F070E3AD044131857F5EF0A3FFD1F100743E4A8991DF449050BFE5DD0FF

Documento generado en 2024-03-19