



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

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

SC497-2023

Radicación n.º 05001-31-03-013-2014-01352-01

(Aprobado en sesión de treinta de noviembre de dos mil veintitrés)

Bogotá, D.C., quince (15) de diciembre dos mil veintitrés (2023).

Luego de haberse casado parcialmente la sentencia que el 14 de noviembre de 2019 profirió la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso declarativo promovido por Marcela Raad Villa contra Vértice Ingeniería S.A.S., procede la Sala a proferir la decisión sustitutiva que corresponde.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones y fundamento fáctico.

La señora Raad Villa solicitó que se declarara a su contraparte civilmente responsable «*por los daños ocasionados con motivo de su actividad constructiva en el proyecto “Canto de Luna”*», y que se le ordenara indemnizar «*todos los perjuicios patrimoniales*

que se ocasionaron a la demandante (...), que al momento de la presentación de la demanda se estiman en \$5.660.165.809».

En sustento de sus súplicas, la actora dijo ser propietaria de una casona campestre, «*con pesebreras, piscina, potreros, áreas cultivadas en pasto, árboles frutales, huerta, cercos de alambre*», ubicada «*en el paraje “El Atravesado” del municipio de Envigado*», y colindante con el terreno en el que la constructora convocada desarrolló un proyecto de vivienda denominado “Urbanización Canto de Luna”.

A ello agregó que, durante las obras de adecuación de ese lote, la sociedad demandada realizó «*una excavación, que dejó un talud en una extensión aproximada de 100 metros, con una diferencia de cotas de 16 metros aproximadamente, en el lindero entre “Canto de Luna” y el inmueble de Marcela Raad Villa*». Dicha intervención terminó provocando varios movimientos y deslizamientos de tierra en la zona, que afectaron gravemente la estructura de la heredad donde habitaba la actora.

Como colofón, sostuvo que «*el 23 de mayo de 2008 (...) la Oficina de Prevención y Atención de Desastres de Envigado ordenó el desalojo de la vivienda de Marcela Raad*», por considerarla inhabitable, y que, posteriormente, dicha municipalidad declaró la zona como «*nivel alto de amenaza de movimiento de masa y zona de alto riesgo por movimiento en masa*», todo lo cual le generó graves pérdidas económicas, que «*se ven representad[as] en la pérdida de valor del terreno, (...) la ruina de las construcciones, (...) la imposibilidad de desarrollar urbanísticamente el predio y en los gastos generados por no poder habitar el inmueble*».

2. Actuación procesal.

2.1. Vértice Ingeniería S.A.S. se opuso al *petitum*, y excepcionó «*pleito pendiente*», «*ausencia de los elementos que configuran la responsabilidad civil extracontractual*», «*fuerza mayor*», «*hecho de un tercero*», «*temeridad y mala fe*» y «*caso fortuito*».

También llamó en garantía a Seguros Comerciales Bolívar S.A., con el propósito de que esta le reembolsara las sumas que tuviera que pagar «*como resultado de una eventual condena en este proceso*».

2.2. La llamada en garantía compareció y propuso las defensas de «*prescripción*», «*ausencia de cobertura*», «*falta de nexo causal, falta de demostración y cuantificación del real daño causado*», «*causa extraña por fuerza mayor*», «*causa extraña por el hecho de un tercero*», y «*hecho de la naturaleza*».

3. Fallo de primera instancia

Mediante sentencia de 2 de mayo de 2017, el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín acogió parcialmente la excepción de «*caso fortuito*» que formuló Vértice Ingeniería S.A.S.; declaró «*civilmente responsable a la demandada del 60% de los perjuicios ocasionados al inmueble de la demandante (...) por el deslizamiento de tierra ocurrido el 21 de noviembre de 2004*»; y reconoció la prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguro en el que se fundamentó el llamamiento en garantía a Seguros Comerciales Bolívar S.A.

En consecuencia, ordenó a la constructora demandada pagar a su contraparte «\$2.802.602.000, por concepto del 60% del valor del terreno»; «\$471.939.418, por concepto del 60% del valor de reconstrucción del inmueble» y «\$84.450.452 por concepto del 60% de los arriendos causados de junio de 2008 a abril de 2017, más el 60% de los cánones que se sigan causando hasta que cancele el monto total de la condena». Inconformes, ambas partes interpusieron el recurso de apelación.

4. Fallo de segunda instancia.

El tribunal modificó lo decidido por la juez *a quo*. Precisó que se había presentado un «*incumplimiento del deber de la demandante de controlar las aguas del predio de su propiedad, y de contribuir para que los daños no se ampliaran y permitir que se pudieran hacer las reparaciones requeridas, [que] acarrea la reducción de un 40% de la indemnización a cargo de la demandada*». Así, alteró el valor de la indemnización, que fijó en «\$3.232.082.446,40, más el de (sic) los arrendamientos (...) que arroja un total de (...) \$111.672.608, más el 60% de los que se sigan causando hasta cuando se cancele la condena impuesta y con la orden de indexación».

5. Fallo de casación (CSJ SC010-2021).

Si bien la Sala desestimó un amplio segmento de las alegaciones condensadas en el único cargo que propuso la demandada, lo cierto es que también advirtió que el *ad quem* había incurrido en dos graves yerros de juzgamiento, por suposición de «*la prueba del vínculo de causalidad entre la conducta de Vértice Ingeniería S.A.S. y la reducción de la densidad máxima permitida de unidades de vivienda por hectárea*», y por haber dado

por probado, *«sin estarlo, que ese predio [el de propiedad de la señora Raad Villa] carece de valor actual»*. Para fundamentar dichas conclusiones, se sostuvo:

«(...) El tribunal incurrió en una equivocación evidente, pues hizo suyas, sin miramientos de las reglas del mérito probatorio, las afirmaciones del perito Ochoa Ochoa, quien en su dictamen se limitó a proponer un avalúo hipotético de la propiedad de la señora Raad Villa, suponiendo que nunca hubieran ocurrido ni la remoción en masa, ni la modificación del POT del municipio de Envigado, perdiendo de vista que nunca se estableció que el segundo de esos sucesos fuera provocado por las acciones u omisiones de Vértice Ingeniería S.A.S.

Consecuentemente, al incluir todos los motivos de pérdida de valor de la propiedad de la actora dentro de la tasación de la indemnización, infundadamente se hizo responsable a Vértice Ingeniería S.A.S. de un daño que no debía asumir, consistente en la desvalorización asociada a la modificación de la densidad máxima de viviendas del sector, que vino precedida de la expedición de una novedosa reglamentación por parte de las autoridades competentes del municipio de Envigado.

Asimismo, al obviar el valor actual del inmueble, que pertenece, aún hoy, a la demandada, el ad quem extendió la carga indemnizatoria más allá del perjuicio sufrido, infringiendo así el principio de reparación integral que prevé el artículo 16 de la Ley 446 de 1998, según el cual el agente del daño debe indemnizar todos los perjuicios que causó, esto es, sin omitir ninguno, pero sin extenderlos a secuelas patrimoniales ajenas a estos»

Por lo anterior, la Corte casó parcialmente la sentencia de segunda instancia, en cuanto se refería a los dos rubros de la indemnización que se habían reconocido sin evidencia de respaldo. Y, antes de emitir el fallo de reemplazo, ordenó suplir ese vacío demostrativo mediante el recaudo de una prueba oficiosa: *«el avalúo pericial del inmueble de propiedad de la demandante, con el propósito de esclarecer: (i) su valor actual; y (ii) el*

que tendría de no haberse presentado el fenómeno de remoción en masa documentado en este juicio».

6. Trámite de la prueba de oficio.

Inicialmente, la Corte encomendó el referido dictamen al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entidad que permaneció silente durante largo tiempo, a pesar de los múltiples requerimientos que se le hicieran. En su reemplazo se designaron, sucesivamente, a las Lonjas de Propiedad Raíz de Bogotá y de Medellín y Antioquia, y a la Escuela de Ingeniería y Ciencias Básicas de la Universidad EIA, pero no fue posible obtener una respuesta positiva.

En ese escenario, las partes designaron, de común acuerdo, al perito ingeniero Juan David Botero Agudelo, quien rindió su experticia, así como el informe adicional que se ordenó mediante auto de 9 de agosto de 2023, surtiéndose la contradicción de tales pruebas en audiencia, en los términos del artículo 231 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

1. Control de legalidad.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales de la acción, traducidos en jurisdicción, competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, demanda en forma y no caducidad de la acción, al igual que los presupuestos materiales para la sentencia de fondo

estimatoria, consistentes en legitimación en la causa e interés para obrar. Además, no existen irregularidades que comprometan la validez de lo actuado, por lo que se decidirá de fondo el presente asunto.

2. Delimitación de la competencia de la Corte.

Dado que la prosperidad del recurso extraordinario de casación que interpuso la demandada fue solamente parcial, varios aspectos centrales de la controversia cobraron firmeza, en los términos que delimitó el tribunal:

(i) Para iniciar, quedó definido que los daños que sufrió el inmueble de propiedad de la actora son atribuibles tanto a su propio descuido, como a la conducta imprudente de la demandada. Por tanto, no se discute que la afectada debe asumir un porcentaje de su pérdida (el 40%), al paso que Vértice Ingeniería S.A.S. solo deberá indemnizar la porción restante (el 60%).

(ii) De otro lado, recuérdese que el *ad quem* agrupó los daños sufridos por la actora en tres categorías: (a) la disminución de valor de su terreno (\$4.602.600.000); (b) el costo de reposición a nuevo de la edificación que amenaza ruina (\$935.870.744), y (c) los cánones de arrendamiento que ha tenido que cubrir la demandante a partir del 1.º de junio de 2008 –cuando fue desalojada de su propiedad–, y «*hasta cuando se haga el pago*» (\$1.100.000 mensuales, reajustables anualmente, siguiendo la variación del IPC).

La intervención de la Corte Suprema de Justicia, como Tribunal de Casación, se circunscribió al primero de esos rubros, esto es, la disminución de valor del lote de terreno del que es titular la señora Raad Villa, menoscabo que, se insiste, se había dado por probado sin reparar en las inconsistencias del trabajo pericial que aportó la actora. Por ende, el análisis subsiguiente se limitará a dicha cuestión.

En contraposición, está en firme lo decidido en torno a los demás perjuicios reconocidos, y que se mantuvieron al margen del ataque casacional. Por tanto, la Sala se limitará a cuantificar el monto actualizado del costo de reposición a nuevo de la edificación que amenaza ruina y de los cánones de arrendamiento que ha tenido que cubrir la demandante (tal como lo ordena el artículo 283 del Código General del Proceso), sin variar en ninguno de esos casos los precisos lineamientos que señaló el *ad quem*.

3. La cuestión de la pérdida de valor del lote de terreno de propiedad de la señora Raad Villa.

3.1. Como ya se indicó, dada una combinación de precursores causales (la falta de mantenimiento de las redes de desagües de la vivienda de la actora, y la culpa profesional de la constructora demandada, que excavaba un lote vecino), se produjo un movimiento de remoción en masa (es decir, un derrumbe o deslizamiento) que afectó el inmueble donde habitaba la señora Raad Villa, a tal punto de que la vivienda allí construida quedó inhabitable, por riesgo de colapso.

Según se anotó, a partir de ese fenómeno –que está fuera de debate–, y apoyándose en el avalúo pericial elaborado por el perito Francisco Ochoa Ochoa, el tribunal entendió que el patrimonio de la actora se había visto afectado de tres maneras, de las cuales interesa ahora solamente la primera: la disminución del precio comercial del lote de terreno de propiedad de la convocante, concepto que está desvinculado de la destrucción de sus edificaciones (cuyo costo de reposición se tasó por separado).

En la prueba técnica mencionada, que acogió el tribunal sin miramientos, se cuantificó la referida afectación a partir de dos premisas –que luego la Corte juzgó improcedentes–: de una parte, el experto evaluador sostuvo que el inmueble había perdido valor como secuela de la variación del POT que adoptó el Concejo Municipal de Envigado mediante Acuerdo 010 de 2011, norma que estratificó los «*alrededores de urbanización Canto de Luna vereda Santa Catalina*» como «*zona de riesgo alto por movimientos en masa*», y señaló una relación de 3,8 unidades de vivienda por hectárea como densidad máxima para los predios de ese paraje (guarismo inferior a las 30 unidades por hectárea que preveía la normativa anterior).

No obstante, la Sala advirtió que,

«aunque dicha forma de razonar fuera correcta, en realidad no existe ningún elemento probatorio que permita atribuir causalmente la determinación de reducir la densidad máxima de viviendas en la vereda Santa Catalina, adoptada por el Concejo Municipal de Envigado, con la conducta de Vértice Ingeniería

S.A.S., de donde se sigue que esta no puede ser la llamada a reparar la pérdida económica derivada de la variación normativa de que se viene hablando.

Esa orfandad probatoria, que fue señalada por la demandada a lo largo del litigio, no le mereció al tribunal ninguna consideración distinta a remitirse a lo dicho por el perito Ochoa Ochoa en su avalúo, perdiendo de vista que allí el experto no expuso ningún argumento orientado a sustentar ese nexo de causalidad, y que, en cualquier caso, tal conclusión no armoniza con los demás elementos de juicio que obran en el expediente».

De otra parte, se equiparó la indemnización a cargo de la convocada con el valor total del inmueble de la señora Raad Villa, so pretexto de que, tras el fenómeno de remoción en masa que tuvo lugar en el año 2004, el predio «*quedó prácticamente inutilizable*». En contraste, la Sala consideró que tal afirmación del perito –que hizo suya el tribunal–

«careció de respaldo, porque el señor Ochoa Ochoa obvió exponer detalladamente las “reglas, métodos, procedimientos técnicos, científicos o artísticos” que le permitieron arribar a la mentada conclusión. en ese escenario, el cuestionamiento de la casacionista deviene próspero, porque –salvo hipótesis excepcionales, que aquí no se comprobaron– los inmuebles suelen tener un valor, aunque este (...) sea residual.

Por ende, era necesario explicar, con detalle, el sustento de la tajante teorización del perito, máxime cuando él mismo arrimó al dossier la documentación catastral del predio de la demandante, en la que figuraba la suma de \$185.930.228 como su avalúo oficial para el año 2014, para cuando había cobrado pleno vigor del acuerdo 010 de 2011».

3.2. Como secuela necesaria de las deficiencias del dictamen de parte –evidenciadas en el fallo casación–, quedó ayuna de prueba la alegada reducción del valor del terreno ubicado «*en el paraje “El Atravesado” del municipio de Envigado*»,

consecuencial al fenómeno dañoso que motivó este proceso. Por tanto, la Corte ordenó de oficio una nueva experticia, para que se tasara (i) el valor actual de ese inmueble; y (ii) el que tendría de no haberse presentado el fenómeno de remoción en masa ya documentado. Así, comparando uno y otro resultado, resultaría sencillo cuantificar la pérdida patrimonial sufrida por la actora.

Sin embargo, el perito que las partes designaron de consuno arribó a una conclusión distinta: que en ambas hipótesis el lote de propiedad de Marcela Raad Villa tendría un precio idéntico (\$4.179.830.000), ya que, en la actualidad, no presenta problemas de estabilidad de suelos. Ello equivale a decir que, a pesar del deslizamiento de tierra que provocó la ruina de la heredad donde habitaba la convocante, el terreno en sí no perdió valor, principalmente, porque las obras de estabilización que ejecutó la constructora cumplieron cabalmente su cometido.

En la audiencia de contradicción del dictamen pericial quedó en evidencia que dicha conclusión se sirve de una premisa –la estabilidad de suelos– que era ajena el objeto de la prueba inicial. Por tanto, mediante auto de 9 de agosto de 2023, oficiosamente la Corte ordenó *«al ingeniero Juan David Botero Agudelo que presente un informe técnico en el que desarrolle, sustente y justifique la hipótesis principal de su valuación, conforme a la cual el lote de terreno de propiedad de la demandante “no presenta problemas de estabilidad de suelos”»*.

En respuesta a ese requerimiento, el perito Botero Agudelo presentó el informe solicitado, en el que sostuvo:

«Las conclusiones planteadas (...) se basan en estudios técnicos realizados por ingenieros especialistas en geotecnia realizados sobre el lote de terreno propiedad de la señora Marcela Raad así como en las observaciones realizadas en el inmueble y las obras de infraestructura aledañas al lote en estudio, confirmando la hipótesis principal planteada la cual es que el inmueble objeto de peritaje no presenta problemas de estabilidad.»

- 1. El lote de terreno sufrió un proceso de remoción en masa causado en el año 2004, causando daños en las construcciones existentes y pérdida del factor de seguridad de este.*
- 2. El lote de terreno fue sometido a un proceso de reforzamiento mediante la construcción de un sistema de contención Tipo Soil Nailing, el cual consiste en el reforzamiento del talud mediante la instalación de barras horizontales y la inyección de mortero fluido; adicionalmente se construyeron sistemas de drenaje con el objetivo de encausar (sic) las aguas superficiales que afectaban al terreno.*
- 3. Adicionalmente se instalaron inclinómetros con el objetivo de analizar las posibles deformaciones del terreno después de las intervenciones realizadas sobre el terreno.*
- 4. De acuerdo con estudios realizados posteriores a las obras de infraestructura realizadas dio como resultado (sic) un aumento en el factor de seguridad del terreno, incluso superior al que tenía el terreno antes del movimiento en masa presentado.*
- 5. De acuerdo con las lecturas realizadas a los inclinómetros en las diferentes visitas realizadas por la empresa Tecnisuelos, dan como resultados que el terreno no sufrió desplazamientos horizontales, lo que da lugar a que las obras de infraestructura construidas cumplen con la estabilización del talud.*
- 6. Las construcciones existentes sobre el inmueble, casa de habitación, piscina, caballerizas y demás, permanecen en pie después de ocurrido el evento hace cerca de 18 años, lo cual da lugar a entender que el fenómeno de remoción en masa fue contenido por las obras de infraestructura realizadas y presenta un estado inactivo.*
- 7. Las imágenes presentadas muestran la vegetación (árboles) rectos y sin inclinaciones en dirección del movimiento en masa ocurrido, lo cual es un indicador de la estabilidad y la inactividad del fenómeno.*

8. *Las obras de infraestructura aledañas al inmueble objeto del dictamen (vías y cunetas) se encuentran en buen estado de conservación y sin fracturas, lo cual es un indicador de la inactividad del fenómeno ocurrido».*

3.3. En la audiencia de contradicción de esta nueva experticia (y en dos escritos radicados con posterioridad), la convocante criticó el fundamento de las conclusiones del ingeniero Botero Agudelo. Anticipa la Corte que, en líneas generales, esos cuestionamientos son intempestivos y no logran su cometido de refutación; pero si, hipotéticamente, esas críticas salieran adelante, la novedosa situación que resultaría tampoco daría lugar a reparar la pérdida de valor del terreno de la demandante, sencillamente porque no existe prueba de que exista; menos de su cuantía.

3.3.1. La principal censura de la señora Raad Villa consistió en que *«en ninguna parte de la sentencia de casación se pone en duda, o se dispone como objeto de probanza el que el terreno sí esté afectado por inestabilidad»*. Y aunque en ello le asiste razón, esa afirmación pierde de vista que la actividad probatoria oficiosa de la Corte tuvo que extenderse a ese nuevo punto mediante proveído de 9 de agosto pasado, justamente porque el perito concluyó que la afectación no subsistía, por lo que no había reducción del precio que indemnizar.

Y aunque las cosas no fueran de esa manera, lo cierto es que no parece procedente imponer al perito la obligación de cuantificar un detrimento patrimonial asumiendo como un hecho cierto la inestabilidad del terreno de la señora Raad

Villa, cuando, desde su perspectiva informada y profesional, tal irregularidad no permanece en el presente.

3.3.2. Algo similar cabe acotar en torno al trámite de acción popular al que alude la demandante, y que intentó acreditar mediante la aportación extemporánea de una prueba documental. Aun si alguna autoridad judicial hubiera concluido, en el marco de sus competencias, que el predio de la señora Raad Villa presentó en el pasado problemas de estabilidad, ello no le confiere valor de verdad a ese hecho, al menos para los efectos de esta litis.

Añádase que, según alega la actora, los jueces administrativos que conocieron la referida acción popular solamente habrían concluido que las obras de adecuación del predio donde se construyó la “Urbanización Canto de Luna” causaron un deslizamiento que afectó la estabilidad de los terrenos aledaños, fenómeno que nadie discute en este juicio. Lo que concierne ahora es determinar si ese movimiento conlleva para la demandante un menoscabo patrimonial cierto, *actual* y cuantificable, derivado de la reducción del precio del lote de terreno de su propiedad; y cualquier evidencia relativa al suceso que acaeció en el pasado carece de utilidad para despejar tal incógnita.

3.3.3. En idéntico sentido, pocas luces aportan las pruebas recaudadas durante las instancias ordinarias. Si bien algunas de ellas dejan ver que, en algún tiempo anterior, el inmueble de la señora Raad Villa presentó inestabilidad de suelos, ninguna apunta a que dicha circunstancia se

mantenga en el presente; mucho menos permite cuantificar esa hipotética afectación, propósito de la prueba oficiosa que decretó la Corte –justamente con base en la insuficiencia de las evidencias obrantes a folios–.

3.3.4. Por último, se duele también la demandante de que el ingeniero Botero Agudelo, perito designado voluntariamente por ambas litigantes, (i) hubiera partido «*de una hipótesis sesgada y parcializada*»; (ii) afirmara que su trabajo se basó «*en un informe de Tecnisuelos del año 2018 que “encontró en internet”*», pero sin sustentar tal afirmación, aportando el link al sitio web del que habría extraído la información, y (iii) no hubiera consultado «*los documentos técnicos de soporte de la revisión del POT de Envigado*» –que datan de los años 2004 y 2007–, ni «*hecho lectura de instrumentación o de testigos que le permitieran inferir con certeza que el fenómeno de remoción estaba completamente inactivo*».

La primera de esas críticas, en realidad, es apenas una opinión, carente de desarrollo. La segunda, apunta a un evento que no parece demasiado trascendente –al menos no para desvirtuar las conclusiones del dictamen–, pues el referido informe existe, y fue aportado junto con el segundo dictamen pericial que se encargó al perito Botero Agudelo. Y la tercera, en parte, se refiere de nuevo a datos de hace más de una década, cuando la remoción en masa apenas había ocurrido, de modo que no dan luces sobre la problemática (*actual*) por la que se averigua.

Ahora bien, pareciera razonable acudir a esos instrumentos o pruebas técnicas de medición del terreno como soporte adicional de las conclusiones del perito. Pero esa no parece ser la única vía, pues también luce apropiado valerse de estudios previos (como el que preparó la empresa Tecnisuelos S.A.S.), o de los datos extraídos por el experto que contrataron las partes durante sus visitas al terreno.

3.3.5. Ahora bien, si, en gracia de discusión, se dijera que el dictamen recaudado en esta sede extraordinaria carece de sustento, el panorama no mejoraría para la demandante, pues persistiría la ausencia absoluta de pruebas referidas a que el fenómeno de remoción en masa que acaeció en 2004 permanece hoy en día, a pesar de las obras de mitigación que tuvo que ejecutar la demandada, y, especialmente, seguiría ayuna de sustento la alegada disminución de precio del lote, asociada a la conducta dañosa de Vértice Ingeniería S.A.S.

Sobra decir que era carga de la demandante acreditar esa pérdida, y que no lo hizo adecuadamente durante las instancias ordinarias, siendo improcedente desnaturalizar la actividad oficiosa de la Corte, extendiéndola indefinidamente hasta tanto se recaude alguna evidencia que pueda ser consistente con las aspiraciones de la señora Raad Villa.

3.4. Como conclusión, puede decirse que no se demostró que el hecho dañoso atribuible (en parte) a la convocada, hubiera generado que el terreno de la actora perdiera valor –total o parcialmente–. Su tasación actual,

elaborada por el experto Botero Agudelo, arrojó como precio comercial la suma de \$4.179.830.000, sin que existan elementos de juicio que permitan inferir que, de no haber ocurrido los hechos dañosos previamente esbozados, ese monto hubiera sido superior.

Por ende, no hay lugar a reconocer indemnización alguna por la disminución de valor del terreno, pues como lo tiene decantado la jurisprudencia inalterada de la Corte, la reparación de un daño solamente procede

*«(...) en la medida en que obre en los autos, a disposición del proceso, **prueba concluyente en orden a acreditar la verdadera entidad** [de este] **y su extensión cuantitativa**, lo que significa rechazar por principio conclusiones dudosas o contingentes acerca de las ganancias que se dejaron de obtener, apoyadas tales conclusiones en simples esperanzas, expresadas estas en ilusorios cálculos que no pasan de ser especulación teórica, y no en probabilidades objetivas demostradas con el rigor debido. En otras palabras, toca al demandante darse a la tarea, exigente por antonomasia, de procurar establecer, por su propia iniciativa y con la mayor aproximación que sea factible según las circunstancias del caso, **tanto los elementos del hecho que producen el menoscabo patrimonial del cual se queja, como su magnitud, siendo entendido que las deficiencias probatorias en estos aspectos de ordinario terminarán gravitando en contra de aquél** con arreglo al Art. 177 del C. de P. C. [que corresponde al artículo 167 del Código General del Proceso]» (CSJ SC, 4 mar. 1998, rad. 4921).*

4. Resta solamente actualizar el monto del valor de reposición a nuevo de la vivienda donde habitaba la convocante, y extender hasta el presente la cuantificación del daño emergente futuro, relativo a los cánones de arrendamiento que aquella debió pagar desde cuando fue desalojada de su vivienda.

4.1. En cuanto a lo primero, se hará uso de la fórmula a la que acude regularmente la jurisprudencia, según la cual: «la suma actualizada (S_a) es igual a la suma histórica (S_h) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización, dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte» (CSJ SC, 16 sep. 2011, rad. 2005-00058-01; reiterada en CSJ SC3749-2021).

Siguiendo esos parámetros, debe considerarse que (i) para el 20 de octubre de 2014 (fecha que fijó el tribunal en su sentencia como hito temporal inicial, y que corresponde a la calenda en la que se elaboró el dictamen pericial de parte que cuantificó el valor de reposición a nuevo de la edificación) el IPC certificado por el DANE correspondía a 82,14, y (ii) para el mes de octubre de 2023 (último período certificado) esa variable ascendía a 136,45¹. Por tanto:

$$S_a = S_h \frac{\text{IPC FINAL}}{\text{IPC INICIAL}}$$

$$S_a = 935.870.744 \frac{136,45}{82,14}$$

$$S_a = \$1.554.657.451$$

De ese monto actualizado, la señora Raad Villa debe asumir el 40%, debido a la conducta descuidada que señaló, con detalle, la corporación de segunda instancia. Por ende, a

¹ Teniendo en cuenta el criterio de base de 100 asignado al IPC correspondiente al mes de diciembre de 2018, metodología actual de consolidación de la variación total nacional de ese índice (Cfr. <http://www.banrep.gov.co/es/indice-precios-consumidor-ipc>).

su contraparte le corresponderá sufragar un total de **\$932.794.470**.

4.2. Al referido monto se debe agregar el reembolso (parcial) de los cánones de arrendamiento que ha debido cubrir la actora mensualmente, y que se tasaron en \$1.100.000 para el mes de junio de 2008 (cuando la demandante fue desalojada), cantidad que debe actualizarse a partir de la variación del IPC de cada año corrido, así:

| FECHA INICIAL | FECHA FINAL | CANON MENSUAL | VAR. IPC ANUAL | TOTAL DEL PERÍODO |
|---|-------------|---------------|----------------|----------------------|
| 1/06/08 | 31/05/09 | \$1.100.000 | 7,67% | \$13.200.000 |
| 1/06/09 | 31/05/10 | \$1.184.370 | 2% | \$14.212.440 |
| 1/06/10 | 31/05/11 | \$1.208.057 | 3,17% | \$14.496.689 |
| 1/06/11 | 31/05/12 | \$1.246.353 | 3,73% | \$14.956.234 |
| 1/06/12 | 31/05/13 | \$1.292.842 | 2,44% | \$15.514.101 |
| 1/06/13 | 31/05/14 | \$1.324.387 | 1,94% | \$15.892.645 |
| 1/06/14 | 31/05/15 | \$1.350.080 | 3,66% | \$16.200.963 |
| 1/06/15 | 31/05/16 | \$1.399.493 | 6,77% | \$16.793.918 |
| 1/06/16 | 31/05/17 | \$1.494.239 | 5,75% | \$17.930.866 |
| 1/06/17 | 31/05/18 | \$1.580.158 | 4,09% | \$18.961.891 |
| 1/06/18 | 31/05/19 | \$1.644.786 | 3,18% | \$19.737.432 |
| 1/06/19 | 31/05/20 | \$1.697.090 | 3,80% | \$20.365.083 |
| 1/06/20 | 31/05/21 | \$1.761.580 | 1,61% | \$21.138.956 |
| 1/06/21 | 31/05/22 | \$1.789.941 | 5,62% | \$21.479.293 |
| 1/06/22 | 31/05/23 | \$1.890.536 | 13,12% | \$22.686.429 |
| 1/06/23 | 30/11/23 | \$2.138.574 | 8,27% | \$12.831.444 |
| TOTAL | | | | \$276.398.385 |
| TOTAL A CARGO DE VÉRTICE INGENIERÍA S.A.S. (60%) | | | | \$165.839.031 |

5. Conclusión.

Dado que la prueba que, de oficio, recaudó la Corte, descartó que existiera una pérdida de valor del lote de terreno

de propiedad de la actora, no es viable imponer ninguna condena por ese rubro.

En lo que tiene que ver con los demás conceptos tasados por el tribunal, y que no eran objeto de debate, fueron actualizados siguiendo los parámetros jurisprudenciales, laborío que arroja un monto total a cargo de Vértice Ingeniería S.A.S. de **\$1.098.633.502**, que corresponde al 60% de la pérdida que la demandante probó haber sufrido como consecuencia del fenómeno de remoción en masa que afectó el inmueble de su propiedad.

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. MODIFICAR el numeral tercero del fallo proferido por el tribunal, el cual quedará así:

*«MODIFICAR el ordinal tercero del fallo de primera instancia, para tasar la indemnización a cargo de Vértice Ingeniería S.A.S. en **\$1.098.633.502**, que corresponden al 60% del costo de reposición a nuevo de la vivienda de la actora (\$932.794.470), y el mismo porcentaje de los cánones que aquella debió pagar a partir de la fecha en que fue desalojada de su vivienda, por amenaza de ruina (\$165.839.031). Ese importe deberá ser pagado dentro de los cinco días siguientes a la fecha de ejecutoria de esta*

providencia; en caso contrario, se causarán réditos moratorios a la tasa máxima permitida por el legislador mercantil».

SEGUNDO. En lo demás, las partes deberán estarse a lo decidido por el tribunal, pues dichas resoluciones no quedaron cobijadas por la casación parcial que se dispuso en CSJ SC010-2021.

TERCERO. REMÍTASE el expediente a la autoridad judicial competente, para lo de su cargo.

MARÍA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Presidenta de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Presidente de sala

Hilda González Neira
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: 3C5DEC1B792D6ABA9524A880C109FDFA88A0845D2F1A5965989F232D26991DC4

Documento generado en 2023-12-15