



SALVAMENTO DE VOTO

Medellín, veintiocho de abril de dos mil veintidós

Ref.: Exp.: 05308 31 03 001 2019 00198 01

Magistrado Ponente: José Omar Bohórquez Vidueñas

Salvamento de voto: Martín Agudelo Ramírez

Asunto: Responsabilidad civil extracontractual.

1. La sentencia del Tribunal, aprobada por la mayoría, revoca la decisión impugnada, para en su lugar estimar la excepción denominada “culpa de un tercero”. Como argumentos centrales para declarar esa defensa se trae lo siguiente:

- (i) Que al arrendatario le corresponde realizar las reparaciones locativas, como son las relacionadas con los “*descalabros de paredes*”, y el incumplimiento de esta obligación sólo lo hace responsable a esta parte, más no al propietario del inmueble.
- (ii) Que está demostrado el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, por haber subarrendado, pese a la prohibición contractual, lo que confirmaría una vez más su responsabilidad.

2. Como factor de imputación, para la solución del caso concreto, el Tribunal identificó el artículo 2350 del Código Civil como el tipo sustancial a tener en cuenta a efectos de definir la responsabilidad. En el mismo sentido lo hizo el *a quo*. En ese punto estoy de acuerdo.

En la demanda, como bien se señala en la ponencia, se describen unos hechos

por “*los cuales hoy se reclama la indemnización*” y en los que se establece como causa “*la destrucción o ruina de una “ramada” o “rancho” existente en la propiedad del demandado.*” Si ello es así, la tutela concreta a reconocer (indemnización) solo puede reconocerse a partir de la prueba de unos hechos que deben subsumirse en la condición o supuesto de hecho establecido en esa norma sustancial.

Encontramos un inmueble, entregado al arrendatario, en unas condiciones de vetustez de propiedad del demandante colapsó en una de sus partes (un muro en una enramada). Se constata la afirmación de un caso en el que los demandantes describen las condiciones de un predio en el que se presentó el daño, conocidas por la parte demandada, hechos que deben ser confrontados con lo que se expone en la contestación y lo fijado en los hechos y pretensiones.

Si se consideraba como supuesto a aplicar el artículo 2350, es desde ese marco normativo que debe atenderse la solución del caso, teniendo muy presente que hay dos supuestos de hecho adicionales para endilgar la responsabilidad: (i) que se hayan omitido las reparaciones necesarias por parte del dueño, o (ii) que se haya faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Llama la atención que en la ponencia se haya escogido ese factor de imputación, pero en las consideraciones se haya inclinado la balanza en contra de quienes ahora son los demandantes, quienes tenían a su favor la presunción legal que se viene considerando. Como bien se explicó en la sentencia, la afirmación hecha por los actores de que el daño se presentó por falta de mantenimiento y cuidado por cuenta del propietario del inmueble, esto constituye una manifestación indefinida que al tenor del artículo 167 del C. G. del P., no requería de prueba, y que debía ser desvirtuada por los demandados, o al menos que demostraran una eximente de responsabilidad. Si ello era así, la prueba debió arrojar una conclusión contundente en tal sentido, teniendo en cuenta las cargas probatorias en cabeza de la parte pasiva.

Así las cosas, de conformidad con lo que se viene explicando, apelar al factor de imputación que se viene considerando exigía que la demandante hiciera un recuento en los hechos sobre cualquiera de estos supuestos, y su carga probatoria, ante la existencia de una afirmación indefinida, estaba en cabeza de la parte demandada.

Si el edificio ocasiona ruina por omitir reparaciones necesarias, la norma aplicar es el artículo 2350; lo mismo si se ha faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. La existencia de esa presunción legal, siempre y cuando la parte demandante acredite el hecho, el daño y el nexo causal, impone la estimación de lo pretendido; lo único que podría relevar al demandado de su responsabilidad es que este acredite una causa extraña como lo es la culpa de un tercero o el hecho de la víctima.

3. Ahora bien, en cuanto a las razones específicas que fundamentaron lo que se llamó CULPA DE UN TERCERO para exceptuar la presunción y desestimar lo pretendido, me separo por lo siguiente:

3.1. En primer lugar, lo que se expone sobre mejoras locativas, quien tenía la carga de demostrar ese carácter era la parte demandada, y esto no lo hizo en el proceso. No puede olvidarse que una reparación locativa corresponde al deterioro que ordinariamente se produce en un bien o parte del mismo por el uso indebido del arrendatario o de sus dependientes.

El artículo 1985 del Código Civil establece respecto a las obligaciones del arrendador que este debe “*mantener la cosa arrendada en buen estado*”, lo que “*consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias*”, y que las reparaciones locativas son exceptuadas, señalando la referida disposición que éstas “*corresponden generalmente al arrendatario*”.

Por su parte, el artículo 1998 establece que: “*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.”

El arrendador tiene la obligación de conservar el buen estado del inmueble de tal forma que permita su uso en condiciones normales y sin que se den perturbaciones. Se tiene, entonces, que la ley dispone que al arrendador le corresponde hacer las reparaciones funcionales o de estructura, lo que no puede confundirse con las reparaciones locativas, que son las que le corresponden al arrendatario. El artículo 1985, adicionalmente, impone al arrendador 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”*.

No puede olvidarse que hubo un predio que se entregó en unas condiciones en las que su edificación, de entrada, amenazaba ruina no solo por su vetustez, sino por el estado mismo del bien, condiciones que eran lo suficientemente conocidas por el dueño, como bien lo explicaron los testigos al interior del proceso.

Basta confrontar la audiencia y auscultar qué fue lo que se fijó en cuanto a los hechos. Además, si se coteja la prueba testimonial, pese a las tachas formuladas por la demandada, hay unos hechos que deben considerarse como probados: que se entregó en tenencia por parte de su dueño un inmueble, que uno de sus muros colapsó, que el demandado no era desconocedor de las condiciones de un bien en el que el arrendatario no podía hacer intervenciones, un bien en el que como el propio contrato lo indica, tendría un uso pecuario, avícola y caballar. (fls. 39-41, c. 1 expediente digital).

Los testimonios, que en la sentencia de segunda instancia son descalificados en la sentencia (p. ej. Dora Elena Salazar y Carlos Alberto Jiménez), no tienen para el suscrito las inconsistencias que el tribunal encuentra en sus relatos. Son espontáneos, y desde ellos puede darse como probado el estado de la enramada, lo que no resulta incompatible con lo fijado como hechos y pretensiones, ya que resultaba lo suficientemente conocida por parte del

propietario, no solo porque sabía que fue lo que entregó, sino por cuanto continuó visitando el bien inmueble.

Nótese que, pese a los argumentos de oposición, aún el escrito de respuesta, se acepta que el dueño entraba al predio; se admite expresamente que entraba *“a recoger cosechas y a una pieza donde dejó herramientas”*. Continúo visitando el bien, sin que sea consistente su explicación de no tener *“acceso a las caballerizas o a los ranchos de los animales con el fin de revisar construcciones o estructuras”*.

Al respecto, es importante confrontar cuál era la ubicación exacta del muro, en qué sitio específico se presentó el siniestro, qué tan lejos estaba de la entrada; son todos estos elementos a tener en cuenta, para entender que las explicaciones del propietario arrendador no son justificables. No fueron abordados estos puntos en la sentencia de la que me distancio.

Que Gildardo de Jesús Vergara tuviera conocimiento del mal estado de las enramadas de la finca, esto no significa que el propietario-arrendador se podía sustraer a sus obligaciones propias sobre conservación de un bien, y que se eximiera de responsabilidad por daños que se causen a cualquier tipo de persona que ingrese al predio. La grieta en la pared no puede ser responsabilidad que se le traslade a la persona del inquilino, como lo pretende la Sala, desconociendo el claro mandato contenido en artículo 2350 del Código Civil. Menos aún, cuando se dejó claro el tipo de contrato, en el que se indicó el “uso caballar”; por esto, no puede decirse que fueron los animales del *“inquilino los que dañaron la pared que generó el daño”*; si el arrendador tenía claro el uso el tipo de explotación, tendría que haber probado que el bien que entregó estaba en óptimas condiciones, sin que tuviera que hacer reparaciones necesarias.

La persona que dejó en arriendo el inmueble conserva unas obligaciones; máxime que con la prueba recogida estamos ante la existencia de una reparación de mayor envergadura y componente propio para la conservación de una de las partes de la finca “La Sofía” ubicada en la Vereda Jamundí

(Municipio de Girardota). En este contexto se comprende que este tipo de reparación no dista de la que corresponde a daños como humedades, goteras, filtraciones, desprendimiento de partes de la estructura como paredes, pisos o techos; este tipo de reparaciones corresponden al dueño del inmueble, y no puede el tribunal sostener que se trata de una reparación locativa, cuando no hay ninguna prueba, como puede ser la pericial, que así lo indica. Incluso esa carga la tenía el opositor, y ni la alegó expresamente, ni probó nada en este sentido.

Los testigos de la parte demandante son espontáneos en lo que dicen sobre la finca y su estado; sabían, además, que el arrendador tenía en una de sus habitaciones cosas que le pertenecían, y cobraba allí el canon. Llama la atención la ubicación de la enramada, justo contiguo a la entrada, su estado debió ser conocido por el propietario-arrendador. Si había enramadas abandonadas o en mal estado, el propietario, consciente de la entrega de la tenencia de la totalidad del bien, no puede excusarse de que el arrendatario tenía que impedir el ingreso de terceras personas a determinadas partes del predio.

Se insiste: resulta extraño que la reparación de “una grieta” de un muro que sostiene una ramada haya sido calificada, de entrada, en la sentencia como una reparación locativa, cuando lo que estaba en riesgo era la estructura de la propia ramada; esto no podía hacerlo el tribunal, y menos aún, calificarla al margen de una prueba técnica que no existe en el proceso, y frente a la cual la demandada no se ocupó de su demostración.

En tal sentido, no puede sostenerse que un muro de la enramada se haya desplomado “aparentemente por un deterioro” y que seguidamente se diga que ello ameritaba “reparaciones locativas”. Esto ya es conjetural, y esto resulta a todas luces inaceptable cuando se trata de configurar una causa extraña como lo es la culpa de un tercero frente a un régimen de imputación objetiva o de culpa presunta como es el que se considera en el caso concreto.

3.2. En segundo lugar, no comparto que se encuentre en el incumplimiento contractual una razón para configurar la culpa de un tercero. El incumplimiento no es la causa del daño, es solo una condición; pero este no tiene la capacidad para explicar las lesiones padecidas por el menor de edad, menos aun cuando se trata de hacer un estudio retrospectivo para el caso que nos ocupa. Esto no puede olvidarse cuando debe hacerse el análisis de la causa adecuada.

Como bien lo explica la falladora de primer grado, que el demandado hubiera arrendado el bien, ello no lo exonera de responsabilidad. Que se haya demostrado el incumplimiento de la prohibición de subarrendar, tampoco exime de responsabilidad al pasivo, por cuanto lo que debe importar es que se haya causado un daño frente a cualquier persona, subarrendatario, visitante, etc.

Vale cuestionar, y para concluir, que se insista en la sentencia en que el inquilino cuide la finca como un “*de un buen padre de familia*”, cuando el artículo 2350 hace referencia a los cuidados del buen padre de familia que debe asumir el dueño. Estamos frente a disposiciones diversas, asuntos distintos que deben armonizarse: unos son los temas del contrato de arrendamiento y otros son los asuntos correspondientes a los deberes que por ley debe asumir un dueño, además que no puede confundirse la causalidad con el tema del cumplimiento del contrato.

Atentamente,


MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado