



JUZGADO CUARTO (4º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

CONSTANCIA SECRETARIAL – **FIJACIÓN EN LISTA** – TRASLADO - LEY 2213 de 2022 Art. 12 AL NO APELANTE

PROCESO: **VERBAL** <2ª Inst. - A. S.>

RAD. No. **11001-40-03-047-2011-00729-02**

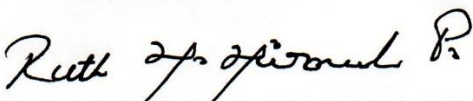
Se deja constancia que hoy, OCHO (8) de FEBRERO de DOS MIL VEINTICUATRO (2024), a la hora de las 8:00 a.m., en acatamiento a lo dispuesto en providencia emitida en precedencia en esta instancia judicial y en armonía con lo preceptuado en la norma citada en la referencia en conc. con los artículos 110 y 327 del C. G. del P., SE **FIJA EN LISTA**, por un (1) día y queda a disposición de la contraparte y/o de los intervinientes no apelantes y/o curador *ad litem*, por el término legal, a partir del día siguiente de la fijación, la sustentación del recurso de apelación presentada dentro del término de ley, por el(la) apoderado(a) judicial del extremo demandante {apelante} <ver C. de 1ª Inst. o No. 01 y, los pdf's # 01 y ss., 18, **20** del C. No. 02 del Exp. V.> dentro del asunto en referencia.–

Empieza a correr: El día 09/02/2024 a las 8:00 a.m.

El traslado se surtirá los días: 9, 12, 13, 14 y 15 de Febrero de 2024

Vence: El día 15/02/2024 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes como quiera que, el Juzgado atiende de manera normal al público y en horario establecido -sin ningún tipo de restricciones- y, es publicitado en el sitio Web o link del micrositio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial. Además, por cuanto se observa que, el apelante no acredita deber legal de haber copiado el correo de su escrito de su sustentación al colega que apodera a su contraparte y/o por otra circunstancia.


RUTH MARGARITA MIRANDA PAENCIA
Secretaria *
*



JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN.
Abogado U. Autónoma- Especialista en Derecho Probatorio U. del Rosario

Señor(a):
JUEZ(A) 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

Proceso:
VERBAL # 047 – 2011 – 0729 - 02

Demandante:
LUZ FARIDE RESTREPO GONZÁLEZ.

Demandados:
TULIO ENRIQUE QUINTERO RAMÍREZ y OTROS.

JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN, obrando como apoderado de la demandante, me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia del 05 de octubre de 2021, según el **artículo 322 del C.G.P.**, en los siguientes términos:

1º. Para el **Código Nacional de Policía** de la época, los procesos de laperturbación a la posesión o a la mera tenencia se encaminaban a que la autoridad de policía interviniera para impedir que se perturbara la posesión o mera tenencia que alguien tenía sobre un bien y hacer que las cosas volvieran a su estado anterior, en caso que las circunstancias así lo ameritaran.

2º.- Normativamente el proceso policivo estaba definido en los **Códigos Nacional de Policía, artículos 125 y 131 y el Distrital de Policía artículo 211** y siguientes. Teleológicamente pretendía la protección en el ejercicio de la posesión o la mera tenencia a quien estaba siendo molestado u obstaculizado o de alguna manera se le impediera el goce de la cosa y consecuentemente se le liberara de esa carga.

3º.- Para el caso en concreto, las pretensiones y pruebas de esta demanda tienen como fundamento la actuación policiva contenida en la **Querrela # 9780 de 2008** por Perturbación a la Posesión, junto con el **Incidente de Desacato # 12278 de 2011**, cuyas pruebas fueron ordenadas y practicadas por la Inspección de Policía de Suba.

4º.- Los daños encontrados, para la época, según las inspecciones oculares fueron, entre otros, los siguientes: filtraciones, humedad por las aguas residuales y lluvias que le causaron el grave deterioro al apartamento, daños en los muebles de la cocina, decoloración en las paredes, malos olores, daños estructurales y funcionales, el no pleno goce, uso y disposición pues no pudo ser plenamente explotado, habitado ni arrendado.

5°.- De ello dá cuenta la **Inspección Ocular** del **19 de febrero de 2009** realizada por la **Inspección 11 “A” Distrital de Policía de Suba**, con presencia de las partes y el perito, donde se revisó el **apto 102** y sus dependencias afectadas, los cuales quedaron plasmados en el acta, base de la demanda. A ello sumado el dictamen pericial con sus conclusiones y recomendaciones.

6°.- En el proceso policivo, la parte querellada fue condenada a realizar los arreglos para cesar la perturbación a la posesión por las filtraciones, humedades, malos olores y demás daños y perjuicios lo que impuso resarcir a la querellante.

7°- La ley civil permite *acudir a la Justicia Ordinaria Civil para determinar la autoría y la responsabilidad de los hechos con el fin de que el autor responsable cancele el valor de los daños y perjuicios causados.*

8°.- Debido a los daños causados, el inmueble tuvo que permanecer desocupado por espacio de tres (03) años aproximadamente sin poder usarlo ni usufructuario, ni vivir ahí, ni arrendarlo para derivar de ahí el pago de los servicios públicos domiciliarios, las cuotas de administración y otras obligaciones.

9°.- Por otro lado, LUZ FARIDE tuvo que pagarle la cláusula penal de incumplimiento por **\$16´000.000** al comprador RAFAEL ARTURO BOSSIO MOLANO, con ocasión del contrato de compraventa del apartamento; finalmente acordaron que sería la mitad de los **\$32´000.000** del contrato, ya que el negocio no se pudo realizar por los problemas de humedad y filtraciones que hacía imposible su venta y/o habitación. El interés del señor BOSSIO era comprarle un apartamento en el primer piso para la mamá de él, persona de la tercera edad, pero lamentablemente no pudo vivir allí precisamente por las filtraciones y humedades. Este fue el mayor obstáculo para venderlo, y también para arrendarlo, pues el embargo hipotecario no impedía cumplir el contrato o disponer del mismo.

10°.- En el expediente están las consignaciones y certificaciones por valor total de **\$16´000.000** hechas por LUZ FARIDE al prometiende comprador BOSSIO MOLANO en su cuenta bancaria # 006100898409 del Banco Davivienda en las fechas y valores correspondientes.

En su declaración, él mismo expuso los motivos por los cuales no quiso seguir adelante con la promesa de compraventa como eran: la humedad, filtraciones, malos olores, entre otros, que no le permitieron llevar a la señora madre a vivir allí.

11°.- El Juzgado 65 CM hizo las inspecciones judiciales para verificar los daños y perjuicios causados reclamados, para luego decidir en sentencia que: *“la humedad no deviene del apartamento 203 sino de la misma marquesina del apartamento 102 por el inadecuado mantenimiento de los flanches que soportan la marquesina, junto al daño estructural que presenta la plancha, lo que facilita el acedo de agua por el punto establecido por el Juzgado. Quedando demostrado como está que el daño que generó la humedad del apartamento 102, no es imputable a los propietarios del apartamento 203 y aquí demandados”.*

12°.- Sin embargo, los daños que se están reclamando fueron los causados para la época de los hechos que dieron origen a la **Querella # 9780 de 2008** por **Perturbación a la Posesión** junto con el **Incidente de Desacato # 12278 de 2011**, esto es entre el **año 2008 hasta el año 2011**

13°- Las conclusiones del juzgado en la sentencia son erróneas en el tiempo al considerar que ya no había daños en el apartamento 102, siendo que ya habían transcurrido más de 13 años y los problemas de humedad, filtraciones y demás daños

se fueron corrigiendo, modificando y cambiando por el paso natural del tiempo y los arreglos hechos por la querellada.

14°- Por tanto, no se puede absolver a los demandados por falta de demostración y del nexo causal de los perjuicios al día de la sentencia pues éstos ocurrieron entre los años 2008 al 2011 aproximadamente y están contenidos en la misma querella.

15°.- El juzgado se funda también en el dictamen pericial al establecer que las filtraciones posiblemente se causaron por daños estructurales en el edificio desde su construcción.

Los daños acá reclamados corresponden para la época del proceso policivo y que fueron corregidos en su momento, por orden de la Inspección.

16°.- El Juzgado sostiene que fue por culpa de *“un daño estructural en el edificio que sesucedieron las filtraciones por aguas lluvias y residuales, así como también a la propia responsabilidad de la demandante LUZ FARIDE por el inadecuado mantenimiento de la marquesina de su propio apartamento que permitieron las filtraciones del agua, según inspecciones judiciales realizadas, según el artículo 2347 del Código Civil.*

17°.- Frente a este tópico, la jurisprudencia de la Corte S.J., ha señalado que: *“los procesos policivos tienen como finalidad amparar preventivamente la posesión, la tenencia o una servidumbre; que las autoridades de policía ejercen funciones jurisdiccionales; que sus providencias son actos jurisdiccionales; que la exoneración sobre la responsabilidad de la querellada se debe declarar cuando ha acreditado que hubo pericia, prudencia o diligencia del autor del daño; que la ausencia de culpa se da con el rompimiento del nexo causal entre esta y el daño, debido a una causa extraña como la fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima”.*

18°- La sentencia no puede exonerar a la parte demandada pues en la contestación de la demanda no se propuso dichas excepciones como mecanismos de defensa para absolver.

Además, dejó por fuera de su análisis las declaraciones de los testigos de la demandante, *FERNANDO ESPITIA MONTERO, PILAR OTÁLORA, BEATRIZ GONZÁLEZ ORTIZ, RAFAEL ARTURO BOSSIO MOLANO, NATALIA MORALES, EDUARDO ORTIZ DE LOS RIOS y JOSÉ UGUETHI*, quienes de manera clara, precisa y concisa, declararon que ellos sí vieron las filtraciones, humedad, malos olores, las goteras, los daños en la cocina, la alcoba de los niños, al mueble de la cocina, el cambio de la alfombra del piso, los techos y puertas, poner canecas para recoger y sacarlas aguas de las goteras y el tiempo que duró desocupado, etc.

19°.- Hago énfasis especialmente en el testigo **RAFAEL ARTURO BOSSIO MOLANO** quien declaró que el 21 de mayo de 2010 hizo promesa de compraventa con LUZ FARIDE para comprar el apartamento 102 con la intención de llevar a vivir a su señora madre por ser un primer piso. Sin embargo, no se pudo cumplir con el contrato pues había humedad, filtraciones de agua y malos olores lo que significó resolver el contrato de mutuo acuerdo para que ella le pagara la cláusula penal por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que se convino de mutuo acuerdo pagarle la mitad por **\$16´000.000** pues inicialmente se había estipulado en la cláusula 6ª por **\$32´000.000**.

20°- La rebaja de esta cláusula penal se logró por cuanto se le dio explicaciones suficientes al comprador sobre los procesos policivos y trámites que se gestionaron para la entrega del inmueble libre de vicios y actos perturbadores a la posesión, que a

la postre no se logró.

Por tanto, el **AD-QUEM** debe valorar estas pruebas para darles plena credibilidad que los daños sí ocurrieron para la época y en su lugar revocar la sentencia para declarar que la parte demandada debe pagar, al menos, el valor de la cláusula por **\$16'000.000**.

21°.- La responsabilidad civil extracontractual parte de que todo daño ocasionado con culpa a un interés jurídico tutelado debe ser resarcido por quien lo provocó. Premisa de la que se extrae cómo la víctima, ya sea directa o indirecta, deberá acreditar la existencia de un hecho culposo, un menoscabo y un nexo causal entre aquél y este, sin perjuicio de los eventos en los que el primer presupuesto se presume, como ocurre, entre otros, frente a los siniestros que se suscitan con la intervención de actividades peligrosas.

22°.- La Inspección de Suba adelantó todas las acciones policivas y estableció, desde la primera inspección ocular, que la querellada perturbó el inmueble de la querellante con los actos descritos en los procesos, impidiendo en forma plena y tranquila el uso y goce del apartamento. Fue por ello que dictó el fallo declarándola contraventora, hacer las obras y cesar los daños.

23°.- La jurisprudencia de la Corte S.J. ha precisado que:

“En términos generales, el daño es una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de las fuerzas de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio”.

24°.- En el ámbito normativo, el daño comprende toda lesión a un interés tutelado sea presente o posterior a la conducta generadora. En lo tocante al daño patrimonial, la indemnización cubre las compensaciones económicas por pérdida, destrucción o deterioro del patrimonio, las erogaciones, desembolsos o gastos ya realizados o por efectuar para su completa recuperación e íntegro restablecimiento, y el advenimiento del pasivo (**damnum emergens**); así como las relativas a la privación de las utilidades, beneficios, provechos o aumentos patrimoniales frustrados que se perciben o percibirían de no ocurrir los hechos dañosos (**lucrum cessans**), esto es, abarca todo el daño cierto, actual o futuro (artículos 1613 y 1614 Código Civil).

25°.- El **daño emergente** se refiere a la disminución patrimonial que sufre una persona, en tanto que, el lucro cesante es la imposibilidad de un aumento del patrimonio.

El estimativo económico se cuantificó en **\$20'000.000** por los actos perturbadores referentes a las goteras, filtraciones, humedad, daños en su propia salud y la de sus menores hijos.

26°.- Por concepto de **lucro cesante** pasado y futuro, que los demandados deben cancelar a la demandante, suma que debe ser determinada ahora por su juzgado, ya que el apartamento no se pudo arrendar por espacio de 03 años, a razón de **\$900.000** mensuales para un total de **\$25'560.000**.

27°.- La Inspección de Policía, en su fallo, le amparó la propiedad y posesión a LUZ FARIDE de manera preventiva para que la querellada hiciera todos los arreglos de corregir los problemas de filtraciones y humedad al apartamento 102.

Al mismo tiempo, la ley permite reclamar los daños, indemnizaciones y perjuicios a través de este proceso ordinario que a ello ha dado lugar, según la **Querrela # 9780 de 2008**, pues fueron debidamente probados los daños y perjuicios causados.

28°.- El artículo 80 del Código de Policía decía: “Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre: El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar”.

29°- Los demandados están en la obligación de indemnizar por ser los propietarios, ocupantes o tenedores del apartamento 203 y causar los daños causados entre los años 2008 al 2011 según la **Querella # 9780 de 2008**, conforme al **artículo 2343 C.Civil**.

30°- El objetivo principal de la responsabilidad civil es procurar la reparación, que consiste en restablecer el equilibrio que existía entre el patrimonio del autor del daño y el patrimonio de la víctima antes de sufrir el perjuicio.
La responsabilidad civil posee un aspecto preventivo, que lleva a los ciudadanos a actuar con prudencia para evitar comprometer su responsabilidad.

31°.- Como se trata de un conflicto entre apartamentos que están dentro de una propiedad horizontal, la **Ley 675 de 2001** ha establecido algunas definiciones, a saber:

a.- “Bienes privados o de dominio particular: Son inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

b.- Igualmente, es preciso examinar la causa eficiente del problema por una persona que cuente con el conocimiento y la idoneidad para determinar la causa del daño. Una vez establecido lo anterior, será responsabilidad y por consiguiente deberá asumir la solución:

2) El Propietario:

-Cuando el daño proviene de una tubería privada, corresponderá la solución al propietario de la misma.

-Cuando el daño se genera por la indebida instalación de baldosas o losas en baños o cocinas, lo cual hace que se filtre el agua y afecte a la propiedad ubicada en la parte de abajo, corresponde la solución al propietario del inmueble en que se efectuó la obra.

-Cuando se trate de balcones, terrazas, cubiertas o patios, que son bienes comunes de uso exclusivo, en este caso deberá asumir el arreglo el propietario que se está beneficiando del uso exclusivo”.

32°.- Los yerros de esta sentencia implican la conculcación de los preceptos legales citados por cuanto sí se configuró, para la época de los hechos, la relación o nexo de causalidad entre la culpa y el daño de la responsabilidad civil, requisito tenido por satisfecho por cuanto la demandante LUZ FARIDE logró acreditarlo con la querella policiva donde la Inspección impuso las órdenes respectivas para cesar los actos perturbatorios a la querellada.

33°.- La sentencia no valoró el interrogatorio de LUZ FARIDE quien le informó al juzgado que su apartamento fue perjudicado por las filtraciones, humedad, malos olores, daños en muebles, cuartos, pinturas y demás que registra el expediente policivo. Estas fueron las causas de resolver el contrato por mutuo acuerdo pagando la cláusula penal y evitando demandas. Igualmente, la sentencia omitió que los testigos le informaron de manera clara, precisa y concisa al juzgado sobre los daños y perjuicios enunciados en la querella.

34°.- De hecho, la sentencia le endilga culpa y responsabilidad a la misma demandante LUZ FFARIDE pues tenía la obligación de reparar sus propios daños, según la recomendación del perito para la época de la inspección ocular (**artículo 2347 del Código Civil**) pues fueron sus actos y omisiones propias las que le causaron los daños.

35°.- Por último, la **Ley 675 de 2001** es estricta y determina la responsabilidad de los propietarios, tenedores y/o arrendatarios por los perjuicios que ocasionen a los demás propietarios o a terceros con sus actuaciones o sus omisiones. Si los dueños son los que se resisten a efectuar las obras, la responsabilidad se extenderá a ellos.

36°.- La afectada puede instaurar una querrela policiva contra el querrellado para que el Inspector de Policía ordene que cese la alteración del uso y goce de su apartamento, y se ordene la ejecución de las obras, *sin perjuicio de que tenga la posibilidad de presentarlas demandas judiciales para lograr la indemnización por daños y perjuicios.*

37°.- En consecuencia, la sentencia debe ser revocada al no prosperar el argumento de que “hay falta del nexo causal”, “que obedeció a la culpa exclusiva de la demandante por omisión”, entre otras, como circunstancias que rompen el nexo causal citado, según la jurisprudencia de la Corte S.J., pues no fueron objeto de excepciones, pues están plenamente demostrados con la **Querrela # 9780 del año 2008** y el **Desacato 12278 de 2011**.

PETICIONES:

1ª.- Revocar la sentencia del AD-QUO.

2ª.- En su lugar, declarar que los demandados son los civil y directamente responsables por los daños y perjuicios causados, según la **Querrela # 9780 de 2008** por **Perturbación a la Posesión** y en el **Incidente de Desacato # 12278 de 2011**, al apartamento 102 para la época de los hechos.

3ª.- Condenar a los demandados a pagar los daños ocasionados sobre el apartamento 102 e indemnizar los perjuicios causados en la siguiente forma:

A.- Por la suma de **\$16´000.000** como cláusula penal que LUZ FARIDE le pagó al comprador señor ARTURO BOSSIO, tal como está probado en el proceso.

B.- Por los daños y perjuicios por los gastos que canceló por concepto de: cambio de alfombra, pisos, pintura en general, según lo estimado por **\$20´000.000** o los que han resultado probados.

C.- Por el lucro cesante pasado y futuro, por arriendos, suma que debe ser determinada ahora por su Despacho, pues el inmueble permaneció desocupado sin arrendarse por espacio de más de 03 años, a razón de **\$900.000** mensuales, para un total de **\$32´400.000**, o los que resulten probados.

D.- Por la corrección monetaria sobre las anteriores condenas.

4ª.- Condenar a los demandados en las costas procesales.

Cordialmente,



JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN.
C.C. No. 80.371.992 de Bogotá
T.P. No. 175.405 del C.S.J.
Cel/Whats: 3132760035 – 3184926159
Email: orlandohilariongarzon@hotmail.com

ORDINARIO # 047-2011-00729-02 de LUZ FARIDE RESTREPO vs. TULIO QUINTERO y OTROS. (sustentación apelación sentencia)

JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN HILARIÓN GARZÓN
<orlandohilariongarzon@hotmail.com>

Vie 17/11/2023 3:52 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
juanballesteros1940@hotmail.com <juanballesteros1940@hotmail.com>; orlandohilariongarzon@hotmail.com
<orlandohilariongarzon@hotmail.com>; orlandohilariongarzon@hotmail.com <orlandohilariongarzon@hotmail.com>;
joyastefany@hotmail.com <joyastefany@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (238 KB)

ORD 047-2011-00729-02 FARIDE.pdf;

Señor(a):
JUEZ(A) 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

Proceso:
VERBAL # 047 – 2011 – 0729 - 02

Demandante:
LUZ FARIDE RESTREPO GONZÁLEZ.

Demandados:
TULIO ENRIQUE QUINTERO RAMÍREZ y OTROS.

Origen:
JUZGADO 65 CM.

JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN, obrando como apoderado de la demandante, y apelante, me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia del 05 de octubre de 2021, según el **artículo 322 del CGP y Ley 2213 de 2022**.

Esto, conforme a lo ordenado en auto notificado por estado hoy 17 de noviembre de 2023

Atte,

JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN.
TP # 175.405 CSJ.
Cel/whats: 318-4926159

Obtener [Outlook para Android](#)