

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C. Tres (3) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Proceso No. 110013103041201900109-00
Demandante: MARÍA PATRICIA VARGAS FORERO
Demandado: EDIFICIO TORRE EL RELOJ

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

La señora MARÍA PATRICIA VARGAS FORERO, a través de apoderada, instauró demanda DECLARATIVA de mayor cuantía en contra de EDIFICIO TORRE EL RELOJ, para que se hicieran las siguientes declaraciones:

Declarar la responsabilidad del EDIFICIO TORRE EL RELOJ de los perjuicios derivados de la humedad permanente en el apartamento de propiedad de la demandante MARÍA PATRICIA VARGAS FORERO, apartamento 808 de la calle 169-A- No. 55-A-Torre II, Edificio Torre del reloj de Bogotá. o de los demandantes, en los siguientes términos:

- a) La suma de \$185.000.000, por concepto del valor comercial del inmueble.
- b) La totalidad de los gastos de traspaso de la propiedad.

SUBSIDIARIA:

- a) Que se entregue a título de compensación un inmueble con las mismas características y un valor de \$185.000.000

Verbal No. 110013103041201900109-00

Igualmente solicitó el pago de daño emergente, lucro cesante y perjuicios morales conforme a la estimación hecha en la demanda.

Como antecedentes fácticos narra la señora MARIA PATRICIA VARGAS FORERO, ser propietaria del inmueble ubicado en la calle 169 A No. 55 A 49 apartamento 808, torre II, Edificio Torre El Reloj de esta ciudad de Bogotá, con matrícula 50N-20312840; desde el año 2008; que dicho apartamento ha venido sufriendo de HUMEDAD TERRIBLE, por causa de la TERRAZA, zona común de la copropiedad del Edificio Torre El Reloj, daños que son conocidos por la administración, sin obtener solución específica y definitiva, por ello el deterioro del apartamento es más notorio cada día sin obtener ninguna solución definitiva al problema y al contrario más se profundizan los malos olores a moho y se carcome la pared, llevando ello, a que la demandante y su hija vivan en un rincón de una alcoba de todo el inmueble.

Que como nunca pudo obtener respuesta y solución definitiva a dicho problema de HUMEDAD, se vio obligada a desalojar su inmueble, puesto que se vio afectada junto con su hija en su salud, por el moho y el mal olor, y tomar en arriendo el apartamento ubicado en la Carrera 9 B No. 134 A 22 Apto. 402, Edificio Andalucía, de Bogotá; posteriormente se trasladó a otro inmueble, en el cual permanece hasta la presente fecha; que la Copropiedad consciente del daño causado por la humedad y deterioro presentado en el inmueble de propiedad de la demandante se vio en la obligación de buscar un sitio para trasladar a la demandante con su hija, teniendo que cancelar el valor del arrendamiento de solo dos habitaciones y por un mes, la suma de \$750.000.00.

La demandante tuvo que desocupar su apartamento y tampoco lo podría dar en arriendo, y muchos menos venderlo, puesto que tendría un problema, con los nuevos ocupantes por la humedad y se vería expuesta a ser demandada, por daños y perjuicios ella misma, así que lo tiene que dejar desocupado, porque es invivable para cualquier ser humano y animal o cosa.

La demandante ha tenido que incurrir en gastos de traslado y vivir nuevamente en arriendo a otra vivienda, costos que no tendría que estar cubriendo de vivir en su apartamento en las condiciones que toda persona debería vivir; y la administración no le ha cancelado ningún valor, y ha hecho caso omiso a las solicitudes que se le han radicado.

La demandante junto con su hija, han sufrido cambios bruscos en su hábitat diario, pues el cambio de rutinas, la incomodidad que ha tenido que padecer por no ocupar su inmueble como cualquier ser y estar trasladándose cada rato, le ha ocasionado

Verbal No. 110013103041201900109-00

perjuicios psicológicos, morales y materiales, pues ha tenido que costear de su propio peculio estas situaciones que son terribles, pues esa humedad, junto con los malos olores que la producen no permiten tener una vida sana.

TRÁMITE:

Por reunir la demanda los requisitos de ley, fue admitida mediante auto del 19 de marzo de 2019, y notificado a la demandada en los términos de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, quien no contestó la demanda dentro de la oportunidad para ello. Se practicaron las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 Ibídem siendo esta la oportunidad de proferir sentencia.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Reciben la denominación de presupuestos procesales, los requisitos que necesariamente han de reunirse en todo proceso para la constitución de la relación jurídico-procesal, y cuya ausencia determina según el asunto a tratar, la nulidad del juicio o la inhibición del fallador para desatar en el fondo la cuestión que es materia del litigio.

Dichos presupuestos procesales consisten en la competencia del juez de conocimiento, esto es, en la facultad que debe tener este funcionario para resolver el caso concreto que se somete a su decisión; en la capacidad de demandante y demandada para ser parte en el proceso, la cual únicamente la tienen los sujetos de derecho; en la capacidad de los mismos para comparecer en juicio, o sea, en la capacidad procesal; y en la demanda idónea, esto es que esta sea perfecta en su forma.

En cuanto a dichos presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad tanto procesal como para ser parte de los contendientes no existe ningún reparo.

LA ACCIÓN IMPETRADA:

Atendiendo los hechos de la demanda, la acción se ubica dentro del ámbito de la responsabilidad civil extracontractual, como quiera que el interés sustancial de la actora radica en la reparación del perjuicio sufrido por la demandante, que se edifica

Verbal No. 110013103041201900109-00

bajo las premisas del artículo 2.341 del Código Civil, que la desarrolla a partir del precepto atinente a que *"El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización"*, con lo que se tiene entonces, tal como jurisprudencialmente se ha sostenido, a probar la presencia de los tres elementos que la estructuran, a saber: daño, culpa y relación causal.

CASO CONCRETO:

Las súplicas de la demanda fueron apoyadas en los daños derivados de la humedad que afecta el inmueble de propiedad de la demandante, situado en la calle 169 A No. 55 A 49 apartamento 808, torre II, Edificio Torre El Reloj, humedad que tiene como causa el mal estado de la terraza o cubierta del edificio, como quiera que el apartamento de la demandante corresponde al último piso de la copropiedad.

Tratándose de la terraza o cubierta del edificio, se trata de bienes comunes esenciales, porque se trata de una zona indispensable para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, por lo que su mantenimiento y reparación corresponde a la copropiedad por así disponerlo el artículo 82 de la Ley 675 de 2001, según la cual *"Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios"*, norma aplicable, pues en todo caso, integra el cuerpo normativo de la propiedad horizontal y de la aplicación sistemática de las normas reguladoras de las zonas comunes, conllevan a la inequívoca conclusión, que es obligación de la propiedad horizontal velar por el cuidado, mantenimiento y reparación de las áreas comunes, para cuya tarea se dispuso el pago de cuotas o administración o de expensas comunes, definidas así por el artículo 3º de la precitada ley que determina:

"Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y **conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto**. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos".

Y a propósito de los bienes comunes esenciales, aparecen definidos por el mismo precepto,

"Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. **Se reputan bienes comunes esenciales**, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de

Verbal No. 110013103041201900109-00

servicios públicos, las fachadas **y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel**".

Es por ello por lo que el numeral 7º del artículo 51 de la misma ley le impone al administrador de la propiedad horizontal la obligación de **"7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal"**.

Por tanto, siendo obligación de la propiedad horizontal conservar las zonas comunes, los daños que se causen por la falta de mantenimiento o deterioro de los mismos, son a cargo de la misma y deben ser reparados e indemnizados por la propiedad horizontal.

Retomando el litigio que nos convoca, la imputación de responsabilidad que se hace a la parte demandada tiene como manantial la humedad proveniente de la filtración que tiene lugar en la cubierta o terraza del edificio, lo que ha generado daños en el inmueble de propiedad de la demandante.

Probatoriamente dicha responsabilidad se encuentra acreditada en el presente caso, en la falta de contestación de la demanda, Al revisar el expediente, pronto surge que la demanda no fue oportunamente contestada por la demandada, en virtud de lo cual, nace como prueba la presunción que establece el artículo 97 del Código General del Proceso, según el cual, **"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto"**. (Subraya el juzgado).

Debe destacarse de otra parte que el administrador del edificio señor HAROLD FERNANDO ARDILA FORERO, en la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, negó el conocimiento de este proceso y de los daños reclamados por la demandante, y para ello se justifica tener la calidad de administrador de data reciente. No obstante, en la misma audiencia admitió ser administrador desde el año 2019 (mayo o junio según su dicho) y la de notificación de la demanda que dio inicio a este proceso, fue entregado en el edificio el día 4 de septiembre de 2019 según selló impuesto en la copia del respectivo aviso, fecha para la cual el citado señor ya era administrador del edificio, por ello no se justifica de forma alguna, que de manera conveniente ahora diga no tener conocimiento del proceso ni de los hechos expuestos en la demanda.

Los daños por su parte, igualmente aparecen demostrador con el material documental aportado con la demanda, que acreditan las varias actuaciones policivas y administrativas que han tenido lugar con ocasión de los daños que sufre la propiedad de la demandante y que no han sido debidamente atendidos, mucho menos solucionados por la copropiedad, de cuya valoración deja al descubierto que ha sido incansable la demandante en agotar mecanismos de solución para resolver el daño que afecta el apartamento de su propiedad, sin que hasta el momento haya sido posible, particularmente, debido a la poca atención prestada al tema, según se desprende de la versión del administrador, quien niega tener conocimiento de los hechos, a pesar de llevar más de dos años en el referido cargo.

Entonces, acreditado el daño es procedente la tasación de perjuicios.

PERJUICIOS PATRIMONIALES

A efectos de establecer el monto del perjuicio patrimonial, necesario es tener en cuenta que en la demanda introductoria se formuló juramento estimatorio, amparado en lo dispuesto por el artículo 206 del Código General del Proceso, según el cual:

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda** o petición correspondiente, **discriminando cada uno de sus conceptos**. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación”. (Subraya el Tribunal).

Varios aspectos se desprenden de la norma:

1. Los perjuicios deben estimarse “**razonadamente**” bajo juramento.
2. La estimación debe hacerse “**discriminando cada uno de sus conceptos**”.
3. Cumplidos tales requisitos, “**Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo**”.

No determina la norma que el juramento estimatorio debe estar fundado o acompañado de dictamen pericial, dado que solo exige que la estimación sea razonada, discriminando cada uno de sus conceptos.

Verbal No. 110013103041201900109-00

Ajustada a tales prescripciones legales, en el evento de que la estimación sea objetada por la parte demandada, se abre paso a practicar nuevas pruebas en pos de determinar el monto de los perjuicios inicialmente relacionados en la demanda, tal como lo establece en el inciso 2º del artículo 206 del Código General del Proceso, según el cual *“Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes”* siendo este el momento procesal para presentar dictamen pericial.

Sin embargo, en la presente causa litigiosa, la parte demandada no objetó la estimación de perjuicios pues no contestó la demanda, en cuyo caso, el juramento estimatorio constituye prueba de los perjuicios reclamados.

Definido lo anterior, valga acotar que según las previsiones del artículo 1613 del C.C., la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, el primero a luces del artículo 1614 ibídem, corresponde a la pérdida o disminución económica realmente sufrida por la víctima o por quienes tienen legitimación para reclamarla como secuela del hecho dañoso, y el segundo, al provecho esperado por ellos y que se habría obtenido de no ser por el surgimiento de tal suceso lesivo.

En el presente caso, se formuló juramento estimatorio así:

“DAÑO EMERGENTE:

El valor comercial actualmente del inmueble que es de aproximadamente \$185.000.000.00, puesto que se ha deteriorado totalmente, con la humedad.

LUCRO CESANTE:

PAGOS QUE HA CANCELADO LA SEÑORA MARIA PATRICIA VARGAS FORERO, DE SU PROPIO PECUNIO.

- VALOR DE LOS PAGOS DE CANONES DE ARRIENDO, DESDE JUNIO DE 2017 HASTA EL MES DE DICIEMBRE DE 2018, A RAZON DE TREINTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL (\$30.925.000.00).

- VALOR DE CUOTAS DE ADMINISTRACION QUE HA TENIDO QUE PAGAR MI PODERDANTE EN SU COPROPIEDAD POR DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS (\$2.962.772.00).

Verbal No. 110013103041201900109-00

- VALOR CUOTAS EXTRAORDINARIAS PAGADAS EN EL INMUEBLE DE COPROPIEDAD POR DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL (\$2.274.000.00).

- VALOR PAGO DE TRASTEOS QUE HA TENIDO QUE EFECTUAR PARA TRASALADARSE A OTRA RESIDENCIA, POR QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00).

- EL VALOR DE UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00), HONORARIOS COBRADOS Y CANCELADOS AL INGENIERO QUE RINDIO DIAGNOSTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA DEMANDA.

EL VALOR DE CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), COMO ABONO A HONORARIOS PROFESIONALES DE ABOGADO PARA ATENDER EL CASO DE ESTA DEMANDA Y AGOTAMIENTO DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

- HONORARIOS POR VALOR DE SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$781.242.00), POR CONCEPTO DE PERITAZGO QUE SE ANEXA A LA PRESENTE DEMANDA.

- PAGO POR VALOR DE SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$637.000.00), POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS, TANTO EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA PARTE ACTORA COMO LOS QUE HA CANCELADO EN SU ACTUAL RESIDENCIA.

- POR LA SUMA DE CINCO MILLONES CIEN MIL PESOS (\$5.100.000.00), QUE TUVO QUE DEPOSITAR COMO GARANTIA EN LA INMOBILIARIA EN LA FUNDACION OBRA DE NUESTRA SEÑORA DE FATIMA, SU ACTUAL ARRENDADORA, EN RAZON DE CARECER DE FIADORES PARA FIRMA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

POR LA SUMA DE \$330.000, PAGO DERECHO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD”.

Bajo la noción de que el juramento constituye prueba del perjuicio y su cuantía en la forma y términos del artículo 206 del Código General del Proceso, pues no objetado, habría de reconocerse tales perjuicios y condenar a la demandada a su pago por lo que habría de ser reconocida y totalizada arroja un monto de \$234.510.014. Sin embargo, a pesar de la falta de objeción, estima este estrado judicial que la condena a cargo de la demandada debe ser modulada, por cuanto el juramento estimatorio

Verbal No. 110013103041201900109-00

contiene sumas de dinero que no pueden ser reconocidas como perjuicios, por no tener tal calidad, por las razones que pasan a explicarse:

En primer lugar, se solicita el pago de la suma de \$185.000.000, suma en la que fue justipreciado el inmueble a través del dictamen pericial aportado con la demanda, el cual no fue objetado. Al reconocer dicha suma de dinero, equivaldría a admitir que hubo pérdida o destrucción del inmueble por los daños sufridos a causa de la humedad. Sin embargo, esa destrucción o pérdida total no fue demostrada y por el contrario, desvirtuada por el propia prueba pericial traída por la demandante, dado que allí se determinó como daño, la depreciación del inmueble en el 60% de su valor, para un total de \$110.000.000, siendo este el perjuicio real recibido, probado y que debe ser reconocido a favor de la demandante a título de daño emergente y por este concepto, por lo que del juramento estimatorio será deducida la suma de \$70.000.000, que corresponde al valor del porcentaje excluido por el perito como depreciación.

Igualmente habrá de excluirse el PAGO POR VALOR DE SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$637.000.00), POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS, TANTO EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA PARTE ACTORA COMO LOS QUE HA CANCELADO EN SU ACTUAL RESIDENCIA, dado que no se hizo claridad los servicios pagados a partir de la fecha en que el inmueble tuvo de que ser desocupado y se generaron facturas a pesar de no ser utilizado por la demandante. En cuanto a los servicios del lugar donde vive, ellos no comportan la calidad de perjuicio, dado que servicios tales como agua, luz y gas, hoy por hoy son inherentes a la calidad de vida de las personas, como que se paga para satisfacer necesidades mínimas y garantizar su modo de vida en condiciones dignas, por lo que no puede ser llamado perjuicio, sino una necesidad de toda persona, independientemente del lugar en donde resida, pues su pago no obedece a un daño y a satisfacer sus propias necesidades, razón por la cual no habrá lugar a reconocer este concepto.

Entonces del valor a que asciende el juramento estimatorio, esto es, \$234.510.014. habría que deducir los montos antes señalados para un total de \$158.873.014, a cargo de la parte demandada.

PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES

Por último, en lo que se refiere a los perjuicios inmateriales, pese que la parte actora demanda el detrimento moral, lo cierto del caso es que la estimación de aquellos, al ser de la órbita íntima de la persona, exteriorizado en la aflicción, su valoración está reservada para el juez a su arbitrio ponderado, ha de acotarse que también tiene

Verbal No. 110013103041201900109-00

derecho a obtener satisfacción por la aflicción sufrida en razón de la grave molestia, angustia y desazón al ver deteriorada su propiedad sin que la parte demandada prestara atención alguna a sus requerimientos; tener que alterar el rol normal de su vida para dedicar tiempo para acudir a instancias policivas y administrativas tratando de resolver su caso según lo acreditan los anexos de la demanda, a tal punto que tuvo que abandonar su vivienda, a fin de asegurar su dignidad como persona y la calidad de vida suya y de su hija, sin obtener solución alguna por parte de la administración, razón por la cual perjuicio de tal linaje se tasaré en la suma de \$30.000.000.

Se condenará a la parte demandada en costas del proceso.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C., administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR CIVILMENTE RESPONSABLE a la demandada EDIFICIO TORRE EL RELOJ de los perjuicios causados a la demandante MARÍA PATRICIA VARGAS FORERO conforme a las consideraciones de esta sentencia.

SEGUNDO: CONDENAR a la demandada EDIFICIO TORRE EL RELOJ al pago de los perjuicios causados a la demandante MARÍA PATRICIA VARGAS FORERO, así:

Por perjuicios patrimoniales la suma de \$158.873.014.

Por perjuicios morales la suma de \$30.000.000

Pago que deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, data a partir de la cual deberá pagar intereses civiles (6% anual).

TERCERO: Condenar en costas al extremo demandante. Liquidense con base en la suma de \$8.000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

JUEZ