

República de Colombia



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D. C., dieciocho de abril de dos mil veintidós

Radicado: 110014003056**202000655** 00

Se procede a dictar sentencia en el proceso verbal de menor cuantía que impetró Luis Carlos Ramírez Cabrera, frente a la Urbanización Carlos Lleras Restrepo P.H., Manzana A.

ANTECEDENTES

1. **LA DEMANDA.** Mediante demanda presentada el 14 de septiembre de 2020 (pdf. 11secuencia), el accionante solicitó: **(a)** declarar que la demandada es “contractualmente responsable por los perjuicios” ocasionados a él “en la cubierta de su inmueble”.

En consecuencia, **(b)** condenarla a pagar: **(1)** 4.832.460, por “dineros que tuvo que sufragar para contratar maestros, mano de obra y materiales para realizar las reparaciones en su propiedad” y los costos de un abogado para la protección de sus derechos ante la Procuraduría General de la Nación (daño emergente); **(2)** 100 SMMLV por perjuicios morales; **(c)** ordenar a la convocada: (i) “realizar y pagar” “todas las filtraciones que presente el inmueble”; (ii) “efectuar labores de mantenimiento periódico a las cubiertas” del bien “a fin de evitar el acaecimiento de futuros daños a su propiedad”; y **(d)** compulsar copias a la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá en contra de la administradora de la citada copropiedad por “su proceder negligente en el manejo y tratamiento” de las citadas filtraciones de agua (pdf. 10demanda. Págs. 7-8).

Como soporte fáctico manifestó que es propietario del apartamento 403, con matrícula 50C-1373162, ubicado en el interior 21 de la citada copropiedad, cuya dirección es la calle 23C No. 70-50, de Bogotá; y que desde octubre de 2016 “se han venido presentando en la cubierta” de dicho bien filtraciones de agua “por las continuas lluvias, en las paredes de la cocina y en el cielorraso de madera debajo del canal de aguas”, lo cual se informó en varias ocasiones por escrito a la administración de la copropiedad.

Esta se comprometió a efectuar las reparaciones el 16 de junio de 2017; pero “nunca fueron realizadas”; que ese deterioro le ocasionó “perturbación de su uso, al punto que le apena recibir visitas o realizar reuniones, denotando un perjuicio moral, provocado por las constantes afectaciones internas y externas a su vivienda”, sumado a la permanente vulneración de sus derechos porque la copropiedad no ha dado una “solución de fondo” a su problema.

Para tratar de no agravar la situación en el apartamento contrató maestros de obra para reparar las filtraciones de agua del bien con un costo total de \$4.832.460, que incluye materiales, mano de obra y gastos de abogado para buscar un acuerdo conciliatorio que fracasó en materia de “devolución de dineros”.

Actualmente, la “falta de mantenimiento en las cubiertas” ha provocado “filtraciones” en su inmueble, generando el “agrietamiento del mortero (mezcla de cemento, agua y arena) en la pared de entrada al inmueble, separación de los ladrillos y filtración al interior y hacia afuera del mismo muro”, que la demandada alega no estar obligada a reparar, lo que “le agobia y desconcierta profundamente” (pdf. 10demanda. Págs. 2-6).

2. Por auto del 16 de diciembre de 2020 se admitió la demanda (pdf. 13), del que se notificó la parte demandada conforme el Decreto 806 de 2020 el 8 de noviembre de 2021 (pdf. 25), quien guardó silencio.

3. Mediante auto del 27 de enero de 2022 se tuvo por notificada a la parte convocada, tomó como medida de saneamiento mutar el trámite de verbal sumario a verbal, por ser un asunto de menor

cuantía y de doble instancia, decretó pruebas y se fijó fecha para adelantar la audiencia de instrucción y juzgamiento (pdf. 31).

4. El día 8 de abril de 2022 se adelantó la audiencia de instrucción y juzgamiento, donde se escucharon los alegatos de las partes. El demandante manifestó que se encuentra probado las filtraciones y humedades en su apartamento; cuya causa se debe al no mantenimiento de las cubiertas de la copropiedad demandada; y el daño con la prueba documental y la pericial obrante en el expediente; y este fue ocasionado a causa de la accionada por incumplir las funciones encomendadas en cuidado y mantenimiento de las zonas comunes de la propiedad horizontal.

Agregó que las reparaciones efectuadas por el accionante no solucionan el problema de su apartamento; mientras la demandada solo ha tratado de evadir su responsabilidad so pretexto de falta de recursos económicos; y los perjuicios causados por las humedades derivadas de las filtraciones de la cubierta hacia su apartamento son tristeza, congoja y episodios de estrés; ha limitado su nivel de relacionamiento con su familia y amigos por miedo a sufrir un daño por las goteras; la humedad provoca hongos, enfermedades respiratorias, degradación de materiales solidos; y propicia la pululación de roedores y cucarachas.

Por lo anterior, imploró que sus pretensiones sean concedidas.

Por su parte, la demandada solicitó negar las pretensiones, por cuanto el demandante ha omitido cumplir con el deber objetivo de cuidado de informar los daños sufridos por la cubierta; puesto que los que manifestó --en el año 2016- a la administración fueron reparados inmediatamente; y los que hizo a iniciativa propia no contó con el aval de la accionada para realizarlos y menos para ingresar empleados.

La suma solicitada por daño emergente no se ajusta a la realidad; mientras el moral no fue aprobado por la asamblea para pagar ese daño.

CONSIDERACIONES

1. Verificada la ausencia de irregularidades que impidan proferir decisión de fondo, se accederá parcialmente a las pretensiones, por las razones que se expondrán a continuación.

2. Ahora bien, el artículo 2350 del Código Civil establece que el “dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia” y solo se exonera “si la ruina acaeciere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto” (artículo 2350 del Código Civil).

De otro lado, en las propiedades horizontales existen dos tipos de bienes:

(i) **Los privados** que son los “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” (artículo 2 de la Ley 675 de 2001), cuya reparación inmediata le atañe a su propietario (numeral 2 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001)

(ii) **Los comunes**, que pertenecen “en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados”, y por “su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”, de los cuales, a su vez, hace parte **los esenciales**, porque son “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”, incluyéndose en ellos “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 servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel”; mientras “los demás tendrán el carácter de bienes **comunes no esenciales**” (artículo 2 de la Ley 675 de 2001).

Los bienes comunes han de estar determinados (i) en la escritura pública o reglamento de propiedad horizontal, (ii) los que no están en dicha escritura, pero se encuentran “señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces” (artículo 5° (numeral 5) y 19 (parágrafo 1°) de la Ley 675 de 2001); y (iii) los que no se delimitan como privados son comunes (artículos 5 (numeral 4) y 16 de la Ley 675 de 2001)¹.

De estos bienes dice la doctrina que “el manejo, administración, mantenimiento y custodia están en la cabeza de la persona jurídica denominada propiedad horizontal a través de sus órganos de dirección y administración”, donde al administrador, en virtud del artículo 51 (numerales 6 y 7) de la Ley 675 de 2001, tiene la función de “cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”² (se subraya).

Por su parte, la jurisprudencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá ha resaltado que la “responsabilidad por la falta de reparaciones del edificio estuvo siempre gobernada por las mismas reglas: en tanto el bien sea común su reparación corresponde a la comunidad, si es privado, a su correspondiente propietario”³.

3. De esta manera, en la responsabilidad alegada se debe acreditar por el demandante la omisión de reparación de las filtraciones de agua por la demandada; que el muro donde ocurren dichas filtraciones es un bien común, el daño y el nexo causal entre ambos, y solo se exonera la parte demandada acreditando diligencia y cuidado, o que el daño se produjo por una causa extraña, vale decir culpa exclusiva de la víctima o de un tercero, o fuerza mayor (artículo 2350 del Código Civil)⁴.

¹ MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de propiedad horizontal en Colombia. 21 edición. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Pág. 142.

² MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de propiedad horizontal en Colombia. 21 edición. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Pág. 173.

³ Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. sentencia del 5 de marzo de 2014. Ref.:1100131030372008 00184 01. MP. Nubia Esperanza Sabogal Varón

⁴ VELÁSQUEZ POSADA, Obdulio. Responsabilidad civil extracontractual. 2ª edición. Bogotá. Temis y Universidad de la Sabana. 2020. Pág. 603.

3.1. Por lo tanto, corresponde determinar la naturaleza jurídica de la cubierta del apartamento, paredes de la cocina y el cielorraso del canal de aguas por donde ingresa las filtraciones de lluvias en el apartamento de la parte demandante.

Sobre el punto no hay discusión, puesto que tienen la calidad de bienes comunes, por cuanto la administradora de la Urbanización Carlos Lleras Restrepo P.H., Manzana A., señora Nydia Romero, en carta del 16 de junio de 2017 le respondió un requerimiento al demandante que “esta administración visitó el inmueble 403. La persona encargada de la remodelación hizo observaciones de las goteras por el punto de amarre de las tejas y de la canal en la cocina. Ya la administración, tiene persona a cargo, para sellar los amarres y subsanar filtración de agua por canal de cocina” (pdf. 08anexos. Pág.7).

Y por lo establecido en el artículo 51 (numerales 6 y 7) de la Ley 675 de 2001, la jurisprudencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá y la doctrina citada con antelación le atañe esas reparaciones a la copropiedad convocada.

Esta postura es refrendada por el dictamen pericial aportado al plenario, en el que resaltó que “la cubierta al ser un elemento compartido de la propiedad horizontal y exterior a las propiedades de los residentes es responsabilidad de la administración de turno la coordinación de los mantenimientos y la consecución de los recursos para tal fin” (pdf. 51peritaje. Pág. 8).

Lo anterior es refrendado por el señor Pablo Emilio Jiménez Díaz, administrador de la copropiedad demandada, al resaltar en su declaración de parte que las cubiertas y tejados son bienes comunes, cuyo mantenimiento realiza desde que se “reciben novedades de los copropietarios”.

3.2. La omisión de la parte demandada en la reparación de las filtraciones se encuentra acreditadas con las fotos que obran en el expediente, donde se puede observar el techo y el cielorraso del canal de aguas roto (pdf. 08anexos. Págs. 22-24 y 33); y los links de videos

de YouTube que ratifican las humedades que tiene el apartamento del demandante a causa de la falta de mantenimiento de zonas comunes.

Asimismo, en el “contrato de obra apartamento 403 Urbanización Carlos Lleras Manzana A Interior 21”, del 11 de mayo de 2017, por medio del cual el demandante se obligó con Oscar Azuero a pagarle \$3.500.000, y este a realizar en el apartamento 403, entre otras cosas las del “arreglo de gotera del canal de agua, y relleno de los espacios entre la teja y la pared en la cocina por donde se filtra agua lluvia”; así como “la revisión y aplicación de sellador sikaflex sobre los tornillos de amarre exterior de las tejas y en donde se requiere para quitar las goteras” (pdf. 08anexos. Págs. 2-6).

Adicionalmente, la parte demandada se notificó del auto admisorio y no contestó el libelo petitorio, cuya consecuencia es hacer “presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda” (artículo 97 (inciso primero) del CGP), vale decir que las filtraciones de aguas lluvias al bien del demandante corresponden a la falta de mantenimiento de la cubierta del apartamento, paredes de la cocina y el cielorraso del canal de aguas (zonas comunes), por lo que la demandada, como persona jurídica, “tiene a su cargo administrar los bienes comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo “los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.” Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones “cuidar y vigilar los bienes comunes” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 1 de marzo de 2021. SC563-2021. Radicación n° 11001-31-03-016-2012-00639-01. MP. Francisco Ternera Barrios).

3.3. No obstante, como no realizó las reparaciones que por ley le correspondían, la demandada incurrió en una culpa contra la legalidad, dado que la doctrina enseña que el “hecho objetivo del incumplimiento del deber prescrito por el legislador es constitutivo de culpa”⁵, por cuanto “todo desconocimiento de una regla explícita imperativa es en sí mismo ilícito y en consecuencia, culposo sin que

⁵ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de responsabilidad civil. Tomo I. 2ª edición. Bogotá/México D.F/Buenos Aires/Caracas/Lima/Santiago. 2015. Pág. 225.

sea necesario buscar además una negligencia, una imprudencia, un defecto de cuidados o una deficiencia cualquiera del comportamiento del autor”⁶.

Culpa que es refrendada por el dictamen pericial allegado al expediente, donde sugiere que la zona común del tejado “requiere un mantenimiento general en un corto plazo y casi inmediato, ya que las filtraciones que se habían generado en el pasado y las que se están generando actualmente tienen que ver con falta de mantenimiento general al tejado, no solo a la zona que cubre el apartamento sino a todo el tejado que cubre el edificio” (pdf. 51peritaje. Pág. 4).

3.4. Y esa omisión culposa explica el daño sufrido por el demandado que consiste en el “agrietamiento del mortero (mezcla de cemento, agua y arena) en la pared de la entrada al inmueble, separación de los ladrillos y filtración y hacia afuera del mismo muro”, tal como se resalta en el hecho octavo de la demanda (pdf. 10demanda. Pág. 3) y acreditado por la no contestación del libelo petitorio por la parte accionada, que trae como efecto, se repite, presumir “ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda” (artículo 97 (inciso 1°) del CGP).

Adicionalmente, lo anterior lo reitero el peritaje que obra en el expediente, donde se resaltó que la falta de mantenimiento en la cubierta del edificio demandado ocasionó en el apartamento del accionante “tres (3) zonas puntuales con humedad descendente (filtraciones desde cubierta) que se evidencian en el muro que soporta la canal metálica de cubierta y en los muros que tienen vista a las fachadas” (pdf. 51peritaje. Pág. 14); mientras los restantes fueron subsanados por el demandante.

Y aunque la parte demandada en sus alegatos de conclusión resaltó que el demandante incurrió en culpa por no informarle de la existencia de tales daños en su apartamento; pero el señor Pablo Emilio Jiménez Díaz, administrador de la copropiedad demandada, contradice esa

⁶ GENEVIÉVE VINEY, citado por TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de responsabilidad civil. Tomo I. 2ª edición. Bogotá/México D.F/Buenos Aires/Caracas/Lima/Santiago. 2015. Pág. 225.

manifestación, por cuanto en su declaración de parte adujo que en el año de 2016 el señor Ramírez Cabrera presentó petición para tapar una gotera y solicitó corregir acrílico puerta de entrada, sin respuesta; otro documento del 2017 gotera zona de baño; con respuesta de que administración no responde por daños anteriores.

Por lo tanto, el demandante cumplió con la carga de informar a la parte demandada la existencia de los daños en zonas comunes; y la respuesta obtenida fue una negativa a su reparación; por lo que el despacho no encuentra acreditada una conducta culposa de aquel.

Y el otro alegato de la parte accionada consistente en que las reparaciones realizadas por el demandante al no contar con su autorización no está en la obligación de pagarlas; no obstante, el despacho considera que ante la desidia del administrador de la copropiedad por cumplir con sus deberes de cuidar, vigilar y reparar las cubiertas de la copropiedad; el accionante -pese a no tener autorización de la parte accionada- actuó en cumplimiento del deber de mitigar el daño realizando arreglos para evitar que el daño se agravara.

Lo anterior con fundamento en que “en el campo de la responsabilidad civil -contractual y extracontractual- la doctrina contemporánea destaca la importancia, cada vez mayor, que adquiere el que la víctima con su conducta procure mitigar o reducir el daño que enfrenta o que se encuentra padeciendo”; donde por el principio de la buena fe (artículo 83 de la Constitución Política), “ante la ocurrencia de un daño, quien lo padece, en acatamiento de las premisas que se dejan reseñadas, debe procurar, de serle posible, esto es, sin colocarse en una situación que implique para sí nuevos riesgos o afectaciones, o sacrificios desproporcionados, desplegar las conductas que, siendo razonables, tiendan a que la intensidad del daño no se incremente o, incluso, a minimizar sus efectos perjudiciales, pues sólo de esta manera su comportamiento podría entenderse realizado de buena fe y le daría legitimación para reclamar

la totalidad de la reparación del daño que haya padecido. (CSJ SC de 16 dic. 2010, rad. 1989-00042)”⁷

3.5. **De la tasación del daño.** El demandante pidió \$4.832.460 por daño emergente, justificados en ser la suma de dinero que “tuvo que sufragar para contratar maestros, mano de obra y materiales para realizar reparaciones a su propiedad y, además, el costo de honorarios de un asesor legal para efectos de la protección de sus derechos ante la Procuraduría General de la Nación”, según el fundamento fáctico que se desprende de la pretensión segunda de la demanda, que al no existir contestación se presume cierto, tal como lo establece el artículo 97 (inciso 1º) del CGP.

En el expediente obra el contrato de el “contrato de obra apartamento 403 Urbanización Carlos Lleras Manzana A Interior 21”, del 11 de mayo de 2017, por medio del cual el demandante se obligó con Oscar Azuero a pagarle \$3.500.000, y este a realizar en el apartamento 403, entre otras cosas las del “arreglo de gotera del canal de agua, y relleno de los espacios entre la teja y la pared en la cocina por donde se filtra agua lluvia”; así como “la revisión y aplicación de sellador sikaflex sobre los tornillos de amarre exterior de las tejas y en donde se requiere para quitar las goteras” (pdf. 08anexos. Págs. 2-6).

Obras de mantenimiento que, según los peritos arquitectos Gonzalo José Chocontá Bejarano y Jaime Danilo Bulla Méndez, “se enmarcan en obras de primeros auxilios, las cuales tienen un impacto de carácter provisional, no permanente, y se realizaron con el fin de proteger y prevenir daños mayores a futuro” (pdf.51perijtaje. Pág. 5).

Igualmente se encuentra un documento del 16 de agosto de 2017 por valor de \$370.000; se reconocerá, puesto que es una cuenta de cobro a favor de Carlos Rodríguez por concepto de “reparación una canal según medida”, entre otros (ibid. Pág. 19); también la de la compañía Comercializadora Calypso S.A.S., por \$40.000 por concepto de bolsa grande y lona (ibid. Pág.20) y otra por \$77.460 (ibid. Pág. 35);

⁷ CSJ. SC. Sentencia de casación del 29 de julio de 2021. SC2905-2021. Radicación n° 11001-31-03-032-2015-00230-01. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

recibo de caja oficial de Multisoluciones Integrales S.A.S. por asesoría jurídica propiedad horizontal por \$200.000 (ibid. Pág. 31); \$15.000 por escaneada de libro de reglamento de propiedad horizontal, pago realizado a NAVE-IMPRESIONES (ibid. Pág. 32); \$630.000 que pagó a Rolando Salamanca Bocanegra por contrato de obra civil de impermeabilización efectuada en el citado apartamento (ibid. Pág. 36).

Para un total de 4.755.000; suma que indexada desde junio de 2018 y hasta el momento en que se dicta esta sentencia (24 de marzo de 2022), con fundamento en la siguiente fórmula (índice que es mensual, cuyo último mes certificado por el DANE es marzo de 2022⁸):

$$R = Rh * \frac{\text{índice final}}{\text{índice inicial}}$$

Haciendo los reemplazados en la fórmula se obtiene lo siguiente:

$$R = \$4.755.000 * \frac{115.11}{99.31} \qquad R = \$4.755.000 \qquad R = \$5.511.510$$

* 1.159097775

La suma de \$5.511.510 generará intereses a la tasa del 6% anual, pues se trata de una obligación de carácter civil, por cuanto no deriva de un acto o contrato de carácter mercantil (numeral 1° del artículo 1617 del Código Civil, y a partir de la notificación de la citada demandada, vale decir el 19 de septiembre de 2019 (01cuaderno1. Págs. 191-197), puesto que establece el inciso 2° del artículo 94 del Código General del Proceso que “La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor”.

Estos documentos que acreditan erogaciones por el demandante para mitigar los daños que ocasionan las goteras en su apartamento merecen plenamente credibilidad para el despacho, toda vez que no fueron tachados de falso ni desconocidos por la parte demandada (artículos 270 y 272 del CGP); y al ser documentos declarativos

⁸ Datos tomados del DANE, de la tabla “Índices-Serie de empalme: 2003-2021”. Consultada: <https://www.dane.gov.co/index.php/en/statistics-by-topic-1/prices-and-costs/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>.

emanados de terceros “se apreciarán por el juez sin necesidad de ratificar su contenido, salvo que la parte contraria solicite su ratificación” (artículo 262 del CGP).

Perjuicio moral. Este afecta la esfera interna de la persona al producirle el hecho lesivo “congoja”, por lo que impacta, “directamente, su estado anímico, espiritual y su estabilidad emocional”⁹.

Ahora bien, la jurisprudencia y doctrina francesa “son reacias a otorgar indemnización por perjuicios morales provenientes de daños a las cosas”, pero en Colombia “no hay razón alguna para rechazar la reparación en estos eventos, puesto que no habiendo norma escrita que los excluya, la interpretación no debe ser restrictiva. Otra cosa es la prueba de esos perjuicios, en cuyo caso el juez debe ser muy exigente, pues no se justifica una indemnización automática por tal concepto. De todas maneras, no podría negarse indemnización al propietario de un bien con valor afectivo que ha sido destruido o demeritado por el responsable”¹⁰.

Expresado de otra manera, “cuando se está frente a hechos que normalmente no afectarían gravemente a una persona y alguien afirma que por alguna característica determinada a él sí lo afectan, para la procedencia de la indemnización por daño moral se requiere prueba fehaciente de la especial circunstancia, la cual debe ser apreciada con criterio riguroso”¹¹.

Por su parte, el demandante hizo descansar el perjuicio moral sufrido en las incomodidades ocasionadas por las filtraciones de agua en su apartamento que le ha perturbado “su uso y disfrute” (hecho 4° de la demanda), por lo que “sufre constantemente episodios de estrés cuando se presentan épocas de lluvias, dado que siente temor de encontrar su inmueble inundado y sus enseres afectados por las filtraciones presentes en su propiedad” (pdf. 10demanda).

⁹ CSJ. SC. Sentencia de casación del 15 de junio de 2016. SC7824-2016. Radicación n°. 11001 31 03 029 2006 00272 01. MP. Margarita Cabello Blanco.

¹⁰ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de responsabilidad civil. Tomo II. 2ª edición. Bogotá/Buenos Aires/Caracas/Lima/Santiago. Legis. 2015. Pág. 500.

¹¹ LÓPEZ MESA, Marcelo J. La responsabilidad civil. Sus presupuestos en el Código Civil y Comercial. Montevideo/Buenos Aires. Editorial B de F. 2019. Pág. 323.

Estas afirmaciones se presumen ciertas por el hecho de no haber contestado oportunamente demanda la parte accionada, según lo establece el artículo 97 del CGP.

Ahora bien, la tasación para casos donde hay una gran intensidad en la lesión a los sentimientos, mucho dolor, aflicción o pesadumbre como lo es por graves lesiones a una persona como víctima directa la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha reconocido la suma de \$150.000.000 (Sentencia de casación del 26 de agosto de 2021. SC3728-2021. Radicación n.º 68001-31-03-007-2005-00175-01. MP. Hilda González Neira).

No obstante, aquí la lesión es en algunos momentos (épocas de lluvia) y solo produce estrés, por lo que se debe reconocer una cantidad mínima por ese perjuicio, por lo que el despacho considera justo reconocer una indemnización en la suma de \$2.000.000.

De la acción en naturaleza. La doctrina ha resaltado que la víctima del daño tiene dos acciones. Una indemnizatoria y otra en naturaleza, consistiendo esta última “desde la perspectiva del bien, el objeto de la pretensión es que sea restituido en naturaleza al estado anterior al hecho que genera la responsabilidad”, que “se logra mediante una cosa que el deudor debe dar, hacer o no hacer, la condena se puede hacer efectiva de acuerdo con las reglas aplicables a la ejecución de este tipo de obligaciones”, cuyo ejemplo sería que “el auto chocado sea reparado”¹².

Otros autores la denominan “reparación en especie”, donde se “condena” “al responsable” a “proceder a la reparación del bien”¹³; pero ocurre que “la reparación sea parcialmente posible en especie, debiendo está complementarse para hacerla integral”¹⁴. Por tal motivo, “cuando la reparación puede hacerse mediante el reembolso o la restauración, el perjudicado tiene derecho a solicitar que sea esa la

¹² BARRIOS BOURIE, Enrique. Tratado de responsabilidad extracontractual. Santiago de Chile. Editorial Jurídica de Chile. 2009. Pág. 247.

¹³ BRUN, Philippe. Responsabilidad civil extracontractual. 3ª edición. Tr. Cynthia Téllez Gutiérrez y Eduardo Cárdenas Miranda. Lima. Instituto Pacífico. 2015. Pág. 535.

¹⁴ RODRÍGUEZ GREZ, Pablo. Responsabilidad extracontractual. 2ª edición. Santiago de Chile. Editorial Jurídica de Chile. 2010. Pág. 344

forma de indemnización, y el juez deberá considerarla siempre y cuando no sea demasiado gravoso para el demandado, pues será injusto que los caprichos del demandante impusieran al responsable una carga pecuniaria más pesada que la que significaría el pago de una suma de dinero”¹⁵.

En este caso, la reparación en especie procede, por cuanto la reparación del inmueble requiere la intervención de las zonas comunes de la copropiedad demandada para evitar filtraciones de aguas lluvias en el inmueble del accionante.

Ahora bien, las reparaciones a realizar en el apartamento por la copropiedad accionada en el apartamento del demandante son “lijado y limpieza de pintura y estuco”; “resanes puntuales en muros”; y “limpieza general”; previo a las reparaciones de la cubierta (pdf. 51peritaje. Pág. 7).

Mientras en la cubierta se han de realizar, según el peritaje, los siguientes: “limpieza de tejado mediante cepillos de grata (cerdas metálicas)”; “lavado general con hidrolavadora”; “retiro de capuchones de reparación provisional”; “aplicación de impermeabilizante acrílico elastomérico a base de agua (conocido en mercado como pintura elástica para cubierta) en conjunto con tela de poliéster sobre las fijaciones de la teja”; “retiro de flanche existente”; “instalación de nuevo flanche con mayor desarrollo (ancho) que el anterior y protegido del exterior con un acondicionador de superficies metálicas (wash primer) y acabado en pintura para exterior a base de aceite”; “sellado entre el muro y flanche con silicona”; “instalación de cinta flanche (asfáltica) sobre flanche metálico”; “limpieza de canal”; “retiro de soldadura y pegamento antiguo en las uniones de la canal”; “aplicación de nueva soldadura en uniones de canal”; “Se recomienda instalar tramos de malla soldada sobre la canal para impedir ingreso de agentes externos (plagas, excremento de aves y roedores, entre otros)”, tal como resaltó la experticia practicada en el proceso (pdf. 51peritaje. Pág. 6).

¹⁵ TAMAYO JARAMILLO, Javier. Tratado de responsabilidad civil. Tomo II. 2ª edición. Bogotá/ México D.F/Buenos Aires/Caracas/Lima/Santiago. Legis. 2015. Pág. 679.

Sin ánimo de fatigar, se ordenará a la parte demandada la realización de las anteriores obras como una forma de reparación en especie de los daños sufridos por el demandante.

5. Por lo tanto, se accederá parcialmente a las pretensiones y se condenará en costas a la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero. DECLARAR a la Urbanización Carlos Lleras Restrepo P.H., Manzana A civilmente responsable por los perjuicios ocasionados al señor Luis Carlos Ramírez Cabrera, por la falta de mantenimiento en las cubiertas de su inmueble, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. En consecuencia, CONDENAR a la Urbanización Carlos Lleras Restrepo P.H., Manzana A, a pagarle al señor las siguientes sumas:

- a) \$5.511.510 por concepto de daño emergente.
- b) \$2.000.000 por daño moral.

Las anteriores sumas generan intereses de mora a la tasa del 6% anual desde el 8 de noviembre de 2021 (fecha de notificación de la demandada) y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Tercero. Ordenar a la Urbanización Carlos Lleras Restrepo P.H., Manzana A., que repare las filtraciones de agua en el cielorraso del apartamento del demandante, así como los daños en las paredes de este inmueble.

Para tal efecto, se le concede el término de 30 días, contado desde el día siguiente a la ejecutoria de esta sentencia.

Las obras a realizar en la cubierta, según el peritaje, son las siguientes: “limpieza de tejado mediante cepillos de grata (cerdas metálicas)”; “lavado general con hidrolavadora”; “retiro de capuchones de reparación provisional”; “aplicación de impermeabilizante acrílico elastomérico a base de agua (conocido en mercado como pintura elástica para cubierta) en conjunto con tela de poliéster sobre las fijaciones de la teja”; “retiro de flanche existente”; “instalación de nuevo flanche con mayor desarrollo (ancho) que el anterior y protegido del exterior con un acondicionador de superficies metálicas (wash primer) y acabado en pintura para exterior a base de aceite”; “sellado entre el muro y flanche con silicona”; “instalación de cinta flanche (asfáltica) sobre flanche metálico”; “limpieza de canal”; “retiro de soldadura y pegamento antiguo en las uniones de la canal”; “aplicación de nueva soldadura en uniones de canal”; “Se recomienda instalar tramos de malla soldada sobre la canal para impedir ingreso de agentes externos (plagas, excremento de aves y roedores, entre otros)”, tal como resaltó la experticia practicada en el proceso (pdf. 51peritaje. Pág. 6).

Una vez finiquitadas las anteriores realizar en el apartamento del demandante “lijado y limpieza de pintura y estuco”; “resanes puntuales en muros”; y “limpieza general” (pdf. 51peritaje. Pág. 7).

Realizadas dichas reparaciones, la parte demandada rendirá informe sobre el cumplimiento de lo aquí ordenado (artículo 433 del CGP).

Cuarto. Condenar en costas a la demandante. Se tasan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000, por secretaría tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

**JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N° **020** del **19 DE**
ABRIL DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina
Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley
527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9d48f49a61b113be927c25bc95becf4ef9e304b70ce93b75e977542943125751**

Documento generado en 18/04/2022 09:56:26 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>