

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 9 No. 11 - 45, Torre Central, Piso 2°
j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

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

Ref. 110013103-046- 2021-00721-00

El despacho procede a emitir sentencia de primera instancia dentro del proceso ordinario instaurado por CONCEPCIÓN VÁSQUEZ PUEYO contra EDIFICIO ALTOS DE LA HERRADURA P.H, conforme lo establecido en audiencia de fecha 23 de noviembre de 2023, para lo cual cuenta con los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1. Concepción Vásquez Pueyo a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de Edificio Altos de la Herradura P.H, mediante la cual, solicitó se declare judicialmente:

a.- Declarar la existencia de un contrato de prestación de servicios con obligaciones recíprocas conforme al régimen de propiedad horizontal en la cual está obligada la copropiedad demandada Edificio Altos de la Herradura P.H., a realizar los trabajos de reparación y adecuación de las áreas comunes y a indemnizar a la parte afectada Apartamento 201, por los daños causados.

b.- Que la persona jurídica del régimen de propiedad horizontal Edificio Altos de la Herradura P.H, es responsable de indemnizar a la propietaria del apartamento 201, por los daños y perjuicios causados por no haber realizado las reparaciones y mantenimientos para prevenir las afectaciones provenientes de la cubierta del apartamento 201, área común de naturaleza esencial.

c.- Que se condene a la persona jurídica, del régimen de propiedad horizontal del Edificio Altos de la Herradura P.H, debidamente representada por su

administrador Helena Gómez, al pago de la suma de \$204.910.000, por concepto de indemnización, por el daño emergente, que se presenta por el incumplimiento del objeto contractual, al no realizarse las reparaciones y adecuaciones del área común (cubierta apartamento 201), guarismos debidamente indexados a la fecha de pago real de la obligación, desde el inicio de las afectaciones, esto es, año 2006.

2. Soporta las pretensiones en que, la demandada Edificio Altos de la Herradura P.H, conforme al reglamento de propiedad horizontal escritura pública No. 2504 del 9 de septiembre de 2003 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá, es responsable de la gestión administrativa de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001; que, el reglamento mediante el cual un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal, contiene tácitamente un contrato de prestación de servicios y obligaciones recíprocas entre las partes debidamente identificadas en el reglamento; que la persona jurídica Edificio Altos de la Herradura P.H, en su condición de contratista de los mantenimientos de las áreas comunes para con los diferentes propietarios de las unidades privadas, ha incumplido sus obligaciones, en el caso concreto, no ha realizado las obras de mantenimiento de la cubierta del apartamento 201 de propiedad de la demandante; que la copropiedad Altos de la Herradura P.H, sin el lleno de los requisitos legales, autorizó el uso de la cubierta del apartamento 201 como terraza de uso exclusivo para el apartamento 301, quien modificó sus acabados sin el cumplimiento de la normatividad que regula estas actividades arquitectónicas; que el no mantenimiento de la cubierta del apartamento 201, área común de naturaleza esencial, ha generado una serie de afectaciones y daños al interior del apartamento 201, que ha afectado la ocupación de este bien privado por parte de su propietaria. Señala que, las afectaciones producto de filtraciones y humedades provenientes de la cubierta del apartamento 201, por falta de un adecuado mantenimiento, además de perturbar el uso normal de su propietaria, a causado daños en los pisos del apartamento, techos, paredes y bienes muebles como closets, tapetes, cuadros y heliografías de arte; que dichas afectaciones al apartamento 201, se vienen generando desde hace más de 10 años, fecha en la cual, se le concedió el uso exclusivo al apartamento 301 del área común; que de manera permanente, la propietaria del apartamento 201, a solicitado por diferentes medios la reparación de la cubierta para mitigar sus afectaciones, sin que la copropiedad haya solucionado dichos problemas.

2.Por auto de fecha 23 de febrero de 2022, se admitió la demanda, providencia que fue notificada a la demandada, quien, dentro del término legal, presentó contestación a la misma, excepciones de mérito y llamamiento en garantía a la aseguradora Seguros del Estado S.A.

Las excepciones de mérito fueron nominadas: Ausencia de legitimación en la causa por pasiva, ausencia de interés jurídico o posibilidad jurídica para accionar contra Edificio Altos de la Herradura P.H, inexistencia de contrato de prestación de servicios, prohibición de ir contra los actos propios y/o alegar en su favor su propia culpa, caducidad y prescripción.

3. Por auto de fecha 28 de septiembre de 2022, se admitió el llamamiento en garantía que realizó la demandada a Seguros del Estado S.A, quien se notificó y dentro del término legal, presentó excepciones contra la demanda principal denominadas: falta de legitimación en la causa por pasiva, no se verifican los elementos de la responsabilidad contractual, hecho de un tercero y cosa juzgada. Respecto al llamamiento en garantía, presentó las excepciones que denominó: Ausencia de responsabilidad del asegurador porque el siniestro comenzó a correr antes de la expedición de las pólizas que se afectan; prescripción de la acción derivada del contrato de seguro; respecto de la póliza de seguro de responsabilidad civil directores y administradores copropiedades -número 21 01 101000546 se verifican exclusiones pactadas por las partes, y conciliación entre las partes sin la participación de la aseguradora.

4. En audiencia de fecha 23 de noviembre de 2023, se evacuaron las pruebas decretadas, así como se evacuó la etapa de alegatos de conclusión, audiencia en la cual, se determinó que, el fallo que pondría fin a la instancia, se dictaría de manera escrita dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

Así pues, se profiere la correspondiente sentencia, para lo cual se han de tener en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

2.1 Revisada la actuación, el Despacho advierte la presencia de los llamados presupuestos procesales, pues, las partes intervinientes, actúan por conducto de sus representantes judiciales, vislumbrándose en tal sentido la capacidad para actuar, así mismo, se observa que la demanda, se ajusta a los requerimientos formales que consagra el art. 82 de nuestro estatuto procesal civil vigente, necesarios para lograr el trámite llevado a cabo. Por último, el despacho no

observa causal de nulidad que pudiere invalidar lo actuado lo que da paso al fallo que pone fin a esta instancia.

2.2. Del análisis del *petitium* se desprende que la parte actora busca a través de la presente acción, que el despacho declare la existencia de un contrato de prestación de servicios con obligaciones recíprocas conforme al régimen de propiedad horizontal (contrato de administración); así mismo, se declare que la demandada, es la responsable de realizar los trabajos de reparación y adecuación de las áreas comunes, e indemnizar a la demandante por los daños y perjuicios ocasionados como propietaria del apartamento 201, al no haber realizado la propiedad horizontal, los arreglos señalados, solicitando condena por la suma de \$204.910.000 a título de daño emergente.

2.3. Frente a lo anterior, es menester recordar que según el artículo 2341 del Código Civil, quien *"ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido"*,

De igual forma la doctrina y la jurisprudencia han expresado que "la necesidad jurídica de reparar un daño en que una persona se coloca frente a otra puede tener varias causas. Unas veces es la mora o el simple incumplimiento de las obligaciones previamente adquiridas, evento que supone que las personas involucradas estaban atadas por un vínculo obligacional, normalmente, aunque no siempre un contrato, razón por la cual la nueva obligación, se denomina genéricamente como **responsabilidad contractual**. Otras veces hay lugar al nacimiento de la obligación de indemnizar perjuicios cuando sin vínculo obligacional previo una persona le causa a otra un perjuicio. La ausencia del previo vínculo determina que a esta especie se le denomine **responsabilidad extracontractual**."¹

2.4. En el caso bajo estudio, desde la demanda, la acción fue nominada bajo la responsabilidad civil contractual pues como se señaló en trazos anteriores se reprocha el incumplimiento de algunas obligaciones a la demandada, en calidad de administradora de dicha unidad residencial.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 21 de mayo de 1983.

En efecto, del contenido literal de la demanda se desprende que lo pretendido por la parte actora es el pago de unos perjuicios que dice haber padecido como consecuencia directa de la omisión o falta de mantenimiento y reparación de la cubierta del apartamento 201 ubicado en la Calle 108 A No. 1-75 de Bogotá, que es una zona común de uso esencial, daños o perjuicios que se traducen en humedad, filtraciones, perturbación del uso normal de la propiedad, daño en pisos, paredes, techos, y bienes muebles. Que dicha zona común, fue dada por la Propiedad horizontal al apartamento 301 como uso exclusivo de éste inmueble, sin cumplir los requisitos legales, realizándose modificaciones a dicha parte. Que, a la zona común señalada, no se le ha realizado los mantenimientos y arreglos que requiere por parte de la propiedad horizontal y por ello, se generan los daños reclamados. Lo anterior atribuyendo responsabilidad directa a la administración del edificio, por la falta de mantenimiento de la mencionada zona común.

2.4.1. De ahí que tomando como referencia los hechos esbozados, sea prudente que el despacho analice como primera medida, si le asiste o no legitimación en la causa a quien acusa la presente acción, pues en caso contrario sus pretensiones se encontrarían destinadas al fracaso por la ausencia de este presupuesto procesal.

Respecto del tema, ha sostenido reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia nacional que la legitimación en la causa, por activa, la tiene la persona *“que según la ley puede formular las pretensiones de la demanda, aunque el derecho sustancial pretendido por él no exista o corresponda a otra persona y por pasiva, aquél a quien conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente al cual se debe declarar la relación jurídica material objeto de la demanda”*².

Sobre el punto, la Máxima Corporación de la Justicia Ordinaria, haciendo suyo un concepto de Chiovenda ha señalado lo siguiente:

“[la legitimación en la causa] es la identidad de la persona del actor con la persona a la cual se concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). De tal forma que como la legitimación es una cuestión sustancial que atañe a la acción, entendida como pretensión, su ausencia, ya sea en el demandante o en el demandado conduce forzosamente a un fallo adverso a las pretensiones formuladas en el libelo, pues es claro que si se reclama un

² Devis Echandía Hernando. *Compendio de Derecho Procesal, Tomo I*

derecho por quien no es su titular o frente a quien no es llamado a responder, debe denegarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material”.

En el presente caso la legitimación en la causa por activa que acusa la demandante CONCEPCIÓN VÁSQUEZ PUEYO se encuentra acreditada con la adjunción de los siguientes documentos: certificado de tradición y libertad No. 50N-20119205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá donde se acredita la calidad de propietaria de la demandante respecto del apartamento 201 que hace parte de Edificio Altos de la Herradura P.H y certificado de existencia y representación de la entidad demandada. Estos documentos, inicialmente, resultan ser soporte a la hora de poder establecer la legitimación que le asiste a la demandante en la interposición de la presente acción, ya que claramente detenta un interés serio y legítimo en las resultas que puedan emanar de la presente acción declarativa, así como el vínculo que tiene con la demandada como administradora de los bienes que hacen parte del Edificio Altos de la Herradura P.H.

Ahora bien, dejando en claro lo anterior, es deber del despacho entrar a analizar si en el caso concreto se cumplen a cabalidad cada uno de los elementos configurativos de este tipo de responsabilidad, cuales fueran determinados por la doctrina y la jurisprudencia como: a) El daño, lesión o el menoscabo que ha sufrido el actor en su patrimonio (daño emergente y lucro cesante) b) la culpa imputable al demandado, c) la relación de causalidad entre la primera y la segunda.³

Lo anterior, no sin antes señalar que, conforme al artículo 167 del Código General del Proceso: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*.

Sobre la carga de la prueba, es preciso traer a colación la posición establecida por la Corte Constitucional, quien en sentencia T-074 de 2018, dispuso que *“Por regla general, la carga de la prueba le corresponde a las partes, quienes deben acreditar los hechos que invocan a su favor y que sirven de base para sus pretensiones. Este deber, conocido bajo el aforismo “onus probandi”, exige la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos.”, Sentencia C-086 de 2016».*

³ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 14 de marzo de 1996, M.P., Dr. Pedro Lafont Pianetta. Exp.: 4738.

2.5. Descendiendo al análisis de los elementos configurativos de la acción, respecto del elemento - daño -, se encuentra definido en el ordenamiento civil como el detrimento, perjuicio o menoscabo que sufre una persona a consecuencia de la acción u omisión de otra, y que afecta a sus bienes, derechos o intereses; para que pueda ser indemnizable debe ser cierto y directo, esto es, que a los ojos del juzgador aparezca con claridad la acción lesiva del agente productor del daño, lo que equivale a decir, que cuando el perjuicio es hipotético o eventual, no hay lugar a indemnizarlo. Además, debe ser susceptible de cuantificación pues solo así habría lugar a liquidarlo.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que el daño es el elemento medular de la responsabilidad, al poner de presente que:

“El daño, entendido en sentido icástico, como, la lesión, detrimento o menoscabo de un derecho, interés o incluso un valor tutelado por el ordenamiento jurídico, es el primer elemento o presupuesto de la responsabilidad civil. En tal virtud, el artículo 1494 del Código Civil, dentro de las fuentes de la relación obligatoria, entre otras enuncia, el ‘hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y, en consecuencia, la obligación de repararlo, parte de su existencia real u objetiva – presente o futura-, sin la cual, por elementales razones lógicas, el mencionado deber de prestación no surge.

“Establecida la realidad o certeza del daño, debe determinarse su causa e imputarse al sujeto, de donde, la relación, nexo o vínculo de causalidad, es el segundo elemento constante de la responsabilidad y consiste en precisar al autor del detrimento, mediante la imputación fáctica, física, material o causal del menoscabo a su conducta, sea por acción, sea por omisión” (Casación Civil de 24 de agosto de 2009).

Asimismo, se reitera que la acreditación de la certidumbre del perjuicio también comprende la prueba cabal y fehaciente de su existencia y de su cuantificación, la cual tiene que verificarse con los distintos medios probatorios allegados al plenario, y debe valorarse por el juzgado atendido los parámetros contemplados en el Código General del Proceso, es decir los principios de reparación integral, equidad y los criterios técnicos actuariales.

Debe recordarse que la jurisprudencia al acometer el tema de la acreditación del daño, puntualizó que *“si no se comprueba o determina su existencia – como hecho jurídico que es -, a la vez que su extensión y medida, el juez no poseerá argumento válido*

para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia (v. gr., intereses moratorios. Por ello es porque las afirmaciones del actor ayunas de real y eficiente soporte son solo una prédica que, por respetable que sea se inscribe en el vacío probatorio, con las secuelas que irremediamente ello supone: el fracaso de su pretensión indemnizatoria. Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala <<repetiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuanto lo ha afectado. **Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituían y su cuantía o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración**>> (“G.J”, T. LVIII, pág. 1123)” (Casación Civil – sentencia 27 de 25 de febrero de 2002).

De acuerdo al anterior preámbulo normativo y jurisprudencial, y para efectos de análisis del caso, se tratará en conjunto los elementos de la acción.

2.5.1. Vislúmbrese que en el presente asunto, el elemento daño que pretende la parte actora le sea resarcido, se encuentra probado ampliamente con las pruebas documentales allegadas al plenario, no solo por la parte demandante sino por la parte demandada, con las cuales se evidencia con claridad, los daños padecidos por la demandante respecto a su apartamento 201, con las filtraciones de agua provenientes de la cubierta o techo de dicho inmueble y que corresponden a una zona común que está siendo utilizada por el apartamento 301 como terraza, daños que, conforme se demuestra con la documental aportada al plenario, se han prolongado a lo largo de los años.

En efecto, con la demanda y contestación de la pasiva, se aportó prueba documental correspondiente a: informe técnico elaborado por el Arquitecto Mauricio Alejandro Cely que data del 12 de diciembre de 2021, en el cual, se establece “En visita realizada al inmueble anteriormente mencionado se encontraron afectaciones en su estructura derivadas de adecuaciones realizadas en el predio superior (Apartamento 301 Sobre área privada y en zona común (Cubierta occidental- Techo del apartamento 201).

Durante la realización de estas modificaciones por parte del apartamento 301 se generaron

daños que afectaron la infraestructura del apartamento 201 como se mencionan a continuación:

1. *Ingreso de aguas lluvias por la cubierta generando humedades en paredes y techos en varios puntos del apartamento 201. Esto como consecuencia de modificación de sifones de desagües y cambios en el acabado del piso de la terraza occidental. Hay filtraciones de agua en juntas de Dilatación y medias cañas sobre muros perimetrales de cerramiento.*
2. *Pérdida de continuidad vertical en el sistema de extracción de olores de los baños, pues estos fueron anulados y modificados en el punto de salida a la cubierta. Los malos olores no cuentan con el sistema de extracción al exterior impidiendo una adecuada ventilación de los baños del apto 101, 103 y 201.*
3. *En los baños no hay ingreso de luz natural por las claraboyas debido a la remodelación en la cubierta occidental (considerada Zona común de la copropiedad) realizada por el apartamento 301 el cual realizó modificaciones sobre la misma generando oscurecimiento el cual impide el ingreso de iluminación cenital natural a los baños. Adicionalmente los cuellos donde se apoyaban los vidrios de las claraboyas fueron demolidos en su totalidad dejando los vidrios al mismo nivel del piso generando filtración de aguas lluvias al interior de los baños”.*

Así mismo, obra acta de acuerdo celebrada el día 1 de febrero de 2006 en el Centro de conciliación y arbitraje Club de Abogados, aportada tanto en la demanda como en la contestación, cuya convocante es la administración del Edificio Altos de la Herradura P.H, y convocados el anterior y actual propietario del apartamento 301, esto es, Giorgio Lamberti y Juan Manuel Cuellar, respectivamente, en la cual, se resalta lo siguiente: “A). DIFERENCIAS...

c) La asamblea general del Edificio Altos de la Herradura, a través de sus miembros sostiene, que el señor Giorgio Lamberti no tenía autorización para cambiarle la destinación a las cubiertas, convirtiéndolas en terrazas, y mucho menos la facultad para venderlas como un derecho exclusivo, según lo afirma el señor Juan Manuel Cuellar, cuando ni la ley, ni los estatutos se lo permiten. Que en la correspondiente escritura de propiedad nada aparece al respecto, por lo que la asamblea, reclama el derecho de copropiedad de las cubiertas como bien común esencial, y así lo debe aceptar el actual copropietario del citado apartamento...

f) El uso que le ha dado el señor Juan Manuel Cuellar a las cubiertas, ha generado perjuicios de filtraciones y le ha quitado la luz a los apartamentos 102 de propiedad de Dr. Cesar Uribe Botero y al 201 de propiedad de la señora Concepción Vásquez, quienes reclaman que se produzcan las correcciones necesarias para evitar dichas filtraciones o la interferencia de la luz y del ducto del apartamento 201, que tiene salida a la cubierta occidental, pero hasta el momento no se ha allanado a facilitar la

solución...” Sobre lo anterior, las partes convocadas y convocante, acordaron “PRIMERA: Que las partes aquí reunidas acuerdan que en la convocatoria de la próxima Asamblea General de copropietarios, la cual debe ser celebrada a más tardar el 1 de abril de 2006, en la que se incluirá en el orden del día sobre la modificación del reglamento lo siguiente: a) modificación y aclaración de las áreas privadas del apartamento 301; b) modificación de coeficientes de copropiedad con relación al altillo y fijación de criterio de ponderación por el uso de la terraza con una marquesina ubicada en el costado oriental; c) aclaración del uso exclusivo de las terrazas ubicadas en el mismo inmueble. SEGUNDO: El señor JUAN MANUEL CUELLAR se compromete al mantenimiento y cuidado de las terrazas, en los términos del artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal. Tercero: El señor JUAN MANUEL CUELLAR LOAIZA se compromete a realizar las reparaciones locativas de los daños causados en el apartamento de los copropietarios CESAR URIBE BOTERO Y CONCEPCIÓN VASQUEZ como consecuencia de las humedades provenientes de la cubierta o terrazas...”entre otros acuerdos.

También, de los documentos aportados con la contestación de demanda, obra Acta de Asamblea No. 14 de fecha 30 de marzo de 2006 con continuación el día 4 de mayo de 2006. En dicha asamblea, dentro de uno de los puntos del día, correspondía a la lectura, aprobación o modificación del acuerdo conciliatorio llevado a cabo el día 1 de febrero de 2006 y a que se hizo referencia anteriormente, asamblea en la cual, los copropietarios decidieron *“Queda aprobado que el altillo se convertirá en área privada y estamos aprobando que para las otras áreas del apartamento 301, va haber una compensación económica. El doctor Tamayo elaborará el borrador de la reforma”.*

Posteriormente, en actas de asamblea No. 04 del 12 de junio de 2013, acta No. 05 del 27 de febrero de 2014, acta No. 6 del 11 de marzo de 2015, acta No. 9 del 12 de marzo de 2019, acta No. 10 del 14 de febrero de 2020, acta No. 12 de 10 de marzo de 2021, acta No. 13 del 30 de agosto de 2021, acta No. 14 del 28 de octubre de 2021, acta No. 15 del 25 de julio de 2022 y acta No. 16 del 28 de febrero de 2023 (las actas de los últimos años fueron aportadas por la demandada conforme la solicitud realizada por el Juzgado en auto de fecha 16 de noviembre de 2023). En todas las asambleas ordinarias y extraordinarias antes referenciadas, se trató el tema de las filtraciones, humedades y daños que se estaban ocasionando al apartamento 201 de propiedad de la demandante, por las filtraciones de la cubierta o techo. Si bien, no se logra establecer de las pruebas documentales allegadas al plenario, la fecha exacta desde la cual se empezó a presentar las filtraciones y humedades al inmueble antes referenciado, del interrogatorio de parte rendido por la demandante y de las pruebas testimoniales recaudadas en el plenario, para el Despacho se extracta que, a partir

del año 2006 (fecha de la conciliación y de la primera asamblea de propietarios que obra en el plenario) se evidenció o plasmó documentalmente los daños en el referido apartamento, provenientes de la cubierta, año que también fue relacionado en la demanda como fecha de inicio de los daños.

La partes también presentaron como prueba documental informe de Inmoga SAS, de fecha 31 agosto de 2020, contentivo de obras de mantenimiento terraza, e informe de obra de la Organización Hernán Mendoza N., donde se extracta obras realizadas y por realizar en la cubierta del apartamento 201, y de los cuales también se evidencia la presencia de filtraciones de agua de la cubierta hacia el apartamento 201.

Así mismo, de los anteriores medios probatorios, incluidos los interrogatorios de parte que rindieron demandante y demandada y los testimonios de Irene Morales, Gerardo Cabrera, Julio Cesar Uribe y Juan Manuel Cuellar, se logra establecer que, la cubierta del apartamento 201, corresponde a una zona común del Edificio Altos de la Herradura P.H, tal como con total claridad se evidencia del acuerdo conciliatorio de fecha 1 de febrero de 2006 celebrada en el Centro de Conciliación y Arbitraje Club de Abogados, pues así se plasmó con absoluta contundencia en dicho acuerdo y fue reiterado a lo largo de los años en las asambleas realizadas por la copropiedad. Lo anterior, cobra mayor fuerza, con lo establecido en la escritura pública No. 25041 del 9 de septiembre de 2003 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá, contentiva del régimen de propiedad horizontal del edificio Altos de la Herradura, allegada por la parte actora, en la cual, en el Título III, De los bienes comunes, artículo 7, se definen los bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales y bienes comunes de uso exclusivo del edificio. Así mismo, del capítulo 4, Bienes Privados o de dominio particular, se establece los linderos de cada apartamento que hace parte del edificio, siendo procedente resaltar que, para el apartamento 201, su cenit corresponde a: *“placa común al medio con el tercer piso”*, y dentro de los linderos del apartamento 301, se establece en varios puntos *“cubierta comunal sobre segundo piso”* y nadir *“placa común al medio con segundo piso”*.

Por tanto, no cabe ninguna duda para el Juzgado que, la cubierta o techo o parte de éste del apartamento 201 corresponde a una zona común. Ahora, esta Juzgadora no entrará a determinar la esencia de esa zona común, es decir, no se pronunciará sobre si corresponde a una zona común esencial o no esencial del edificio, ya que no es objeto de competencia de la misma, dada la naturaleza de la acción invocada, pues tal determinación, corresponde a otro tipo de proceso. Simplemente, se tratará como zona común del edificio Altos de la Herradura P.H.

2.5.2. No obstante lo anterior, lo que si es necesario analizar y determinar, es si la cubierta del apartamento 201 como zona común, es de uso exclusivo de una propiedad privada, en este caso, del apartamento 301, y por ende, su mantenimiento, adecuación, reparación y demás corresponde a quien hace uso exclusivo de ella, o a la copropiedad. Lo anterior, como quiera que es el punto fundamental de defensa de la pasiva.

Aduce en síntesis la demandada que, desde el acuerdo conciliatorio celebrado el día 1 de febrero de 2006 y ratificado o aprobado en asamblea No. 14 del 30 de marzo de 2006 con continuación el 4 de mayo de 2006, la copropiedad aceptó que se estableciera la cubierta del apartamento 201 como bien común de uso exclusivo del apartamento 301 del Edificio Altos de la Herradura P.H, para su disfrute como terraza, correspondiendo por ende, a los propietarios de este inmueble realizar las reparaciones, adecuaciones, mantenimientos y demás que requiere dicha zona común, así como cancelar una cuota adicional a la copropiedad por el uso exclusivo de este espacio común y por ende, no es responsabilidad de la copropiedad efectuar mantenimientos a esta zona o responder por los daños o perjuicios que ocasione la misma.

Pues bien, verificados todos los medios de prueba allegados al plenario, la documental, los interrogatorios y los testimonios, se evidencia que si bien, desde el año 2006 a través de la asamblea de fecha 30 de marzo con continuidad el 4 de mayo del mismo año, se aprobó por la mayoría de coeficiente de la copropiedad que, la mencionada cubierta del apartamento 201, zona común, fuera destinada como de uso exclusivo del apartamento 301, situación reiterada a lo largo de los años y plasmada en las distintas asambleas de copropietarios llevadas a cabo, siendo responsabilidad de los propietarios de la unidad privada cuyo uso exclusivo de la zona común se otorga (apartamento 301), el mantenimiento, reparaciones y arreglos que demande dicho espacio, aspecto que también fue mencionado y reconocido en el libelo demandatorio, tal determinación de ser otorgada tal zona común como de uso exclusivo del apartamento 301, no varía o cambia la naturaleza del bien como zona común. En efecto, conforme la Ley 675 de 2001, artículo 22, los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de bienes, pero siguen siendo bienes comunes de propiedad de copropiedad.

Ahora, en el caso puntual, tenemos que, si bien desde el año 2006 la

copropiedad decidió por mayoría, asignar la cubierta del apartamento 201 al uso exclusivo del apartamento 301, dicha asignación no ha sido formalizada o legalizada, conforme lo estipula el artículo 5 numeral 5 de la Ley anteriormente citada, que indica: “*Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo...*”

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan en carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso...”, situación reconocida por la representante legal del Edificio Altos de la Herradura P.H, al absolver interrogatorio que le formulara el Despacho.

Resumiendo lo anterior, en que, para realizar la asignación de un bien común como uso exclusivo de un inmueble o unidad privada, inexorablemente requiere que, el acta de asamblea de copropietarios donde se aprueba dicha concesión, conste en el reglamento de propiedad horizontal que se contiene en la escritura pública correspondiente. En este caso, tal como se observa en la escritura pública No. 25041 del 9 de septiembre de 2009 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá, no consta en modo alguno, la modificación a dicho reglamento con la inclusión de la asignación al apartamento 301 de la zona común ya citada, así como ninguna de las partes señaló modificación posterior a dicha escritura. Lo anterior, cobra mayor contundencia, con lo señalado en acta de asamblea de copropietarios No. 16 del 28 de febrero de 2023, en la cual, textualmente se indicó: “6. *Puntos pendientes:*

h. Pendiente reforma de reglamento en la que se asigna uso exclusivo de la zona común adyacente al apto 301, terraza 301.

Los señores Cuellar se comprometieron en Asamblea General, a realizar la reforma al reglamento y asumir el costo de la misma. Hasta la fecha no se ha tramitado”, y como se reitera, por lo declarado por la representante legal de la parte demandada Edificio Altos de la Herradura P.H, Lisa Jimena Artunduaga, quien en su declaración señaló que, dicho acto jurídico no se ha llevado a cabo.

Por tanto, adicional a que la cubierta del apartamento 201 es una zona común, ya que así quedó claramente establecido con anterioridad y no consta prueba alguna de desafectación de dicha zona conforme los artículos 20 y 21 de la Ley 675 de 2001, sumado a que no se formalizó la asignación exclusiva de dicho espacio comunal al apartamento 301 a través de modificación al reglamento de propiedad horizontal, todo lo que pase con este espacio (zona común) es de responsabilidad de la propiedad horizontal representada legalmente en la administración del edificio

Altos de la Herradura. Lo anterior, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, el hecho de no haberse realizado la modificación al reglamento de propiedad horizontal del Edificio Altos de la Herradura con la asignación de la cubierta del apartamento 201 como de uso exclusivo del apartamento 301, no puede ser eximente de responsabilidad de la propiedad horizontal, pues, tuvo desde el año 2006 para realizar tal adecuación al reglamento sin que se haya efectuado. Así mismo, no es eximente de responsabilidad de la persona jurídica Edificio Altos de la Herradura, el que, haya delegado o entregado tal responsabilidad (reforma al reglamento de propiedad horizontal) a un tercero, como lo es los propietarios del apartamento 301, resaltando que, en uno u otro caso, la cubierta del apartamento 201 es una zona común, sea de uso exclusivo o no. En consecuencia, queda totalmente establecida la responsabilidad de la demandada en el asunto que nos ocupa.

Siendo ello así, cabe resaltar que, todos los testigos mencionaron e indicaron que, el apartamento 201 de propiedad de la demandante, si ha presentado en varias ocasiones afectaciones por filtraciones, goteras y humedades provenientes de la cubierta, este es un hecho claramente reconocido por todas las partes intervinientes en el proceso. Por ende, esta aseveración, de la procedencia de las afectaciones al apartamento 201, no fue desvirtuada por la pasiva en la contestación de la demanda, al contrario, al responder los hechos del libelo, establece que, durante varios años, se ha tratado el tema de las filtraciones y daños al apartamento 201, tal como se establece en la contestación de los hechos 5, 6, 7 y 8. Por tanto, el primer requisito de la acción, correspondiente al daño, se encuentra acreditado en el plenario.

2.5.3. En cuanto al elemento culpa y la razón de ser del daño ocasionado al apartamento y algunos enseres ubicados en el mismo, conforme la documental aportada y testimonial recibida, no hay motivo de discernimiento como quedó establecido, en que, las afectaciones provienen de la cubierta del apartamento 201 que es una zona común. Ahora, las causas de las filtraciones, aparentemente son varias, y si bien se han realizado trabajos de mantenimiento, reparación o adecuación por parte de los propietarios del apartamento 301, tal como indicaron con especificación los testigos Juan Manuel Cuellar e Irene Morales Parra en los años 2013, 2017, 2021 y 2023, y corroborado de manera general por los demás testigos Gerardo Cabrera, Julio Cesar Uribe, éstos no han dado resultado, ya que, las filtraciones de agua, y daños constantes al apartamento 201 no han cesado. Cabe señalar que, si bien se verifica de la generalidad de las declaraciones testimoniales

se presenta distanciamiento e inconformidades entre los declarantes y la demandante en este proceso, las diferencias entre ellos, no son razón valedera para desestimar los daños sufridos por la parte actora en su apartamento. Por tanto, a través de todos estos años, la demandada, tuvo la oportunidad de atender con absoluta contundencia el problema presentado, bien sea, realizando las obras civiles que demanda la zona común para evitar las filtraciones constantes, o bien sea, adelantando las actuaciones administrativas ante las autoridades urbanísticas para modificar dicha zona, o bien para buscar las decisiones judiciales respectivas que se requieran para modificar o variar la zona por la cual se presentan las filtraciones al apartamento 201.

No puede ser excusa de la demandada, el que, el mantenimiento que requiere la cubierta del apartamento 201 le corresponde a un tercero que utiliza esta zona. Si bien, conforme la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal de la demandada, los mantenimientos que devengue una zona común de uso exclusivo de una propiedad privada corresponden a dicha propiedad, era deber de la administración y/o copropiedad, por disposición legal, atender los problemas presentados y sobre todo, brindar soluciones definitivas al respecto. Cabe señalar que, desde la data que este Despacho tiene conocimiento de las afectaciones (año 2006) han transcurrido 15 años a la fecha en que se presentó la demanda, tiempo más que suficiente para que se adoptaran las medidas definitivas a la problemática, máxime si, las afectaciones al apartamento 201 han sido consuetudinarias.

El anterior prelude permite establecer una cosa: por más que la cubierta o terraza terminara sirviendo al uso exclusivo del apartamento 301, así no se haya legalizado o formalizado tal disposición en el reglamento de propiedad horizontal, la reparación de la misma, definida de antaño como un bien común que sirve a la comunidad de propietarios, le compete a la copropiedad Edificio Altos de la Herradura, sin perjuicio de que por estipulación legal y reglamentaria, los propietarios del apartamento 301 deban seguir velando por la conservación de la cubierta o terraza común que le es exclusiva (artículos 22 y 23 de la Ley 675 de 2001 y reglamento de propiedad horizontal del Edificio Altos de la Herradura P.H).

Adicional, no puede pasarse por alto que, la copropiedad, omitió, por una parte, ejercer rápidamente las reparaciones necesarias para evitar propagación en los daños ocasionados por la cubierta al apartamento 201 y, si a ello hubiere lugar, emplear los mecanismos necesarios para que el constructor respondiera por las inconformidades evidenciadas o presentadas en la construcción del edificio. La verdad no se entiende como es que los copropietarios se quedaron impávidos ante

tales hechos que generaban perjuicios. Aquí, claramente se aplica la norma general del artículo 2350 del Código Civil, por el cual el dueño de un edificio es responsable de los daños ocasionados al *“haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”*.

En consecuencia, existe un daño sufrido a la propiedad apartamento 201 del Edificio Altos de la Herradura P.H y cuyo responsable jurídicamente es la copropiedad, encontrándose demostrado el daño, la culpa imputable al demandado y la relación de causalidad.

2.6. Ahora, al encontrarse acreditados los presupuestos de la acción, es necesario entrar a analizar los medios exceptivos propuestos por la demandada y la llamada en garantía, a fin de verificar si éstos, enervan la acción o lo pretendido en el libelo. Para tal fin, comenzaremos el análisis de los medios exceptivos presentados por el Edificio Altos de la Herradura P.H.

2.6.1. Respecto a la excepción denominada *“Ausencia de legitimación en la causa por pasiva”*, la que se sustenta en que cualquier asunto que se suscite en torno a la zona de uso común exclusivo asignada al apartamento 301, le corresponde a sus propietarios responder, es del caso señalar que, tal como se estableció en considerandos anteriores, en los cuales se analizó el punto relativo a la zona común de uso exclusivo, se encontró demostrada la responsabilidad del ente demandado en los hechos y situaciones que soportan la presente lid, al establecerse que, independientemente de la naturaleza de la zona común, es responsabilidad de la persona jurídica Edificio Altos de la Herradura P.H, a través de su administración, las situaciones que se susciten frente o como consecuencia de esta zona común. Luego, este aspecto fue ampliamente analizado anteriormente y por economía procesal, no se repetirá lo ya plasmado. Así mismo, este medio defensivo no ofrece o contiene elementos de convicción que desvirtúen la responsabilidad de la demandada en este asunto.

En lo que atañe a las excepciones denominadas *“Ausencia de interés jurídico o posibilidad jurídica para accionar contra el Edificio Altos de la Herradura P.H”*, *“Inexistencia de contrato de prestación de servicios”* y *“Prohibición de ir contra los actos propios y/o alegar en su favor su propia culpa”*, las que se analizan en conjunto por guardar similitud en sus soportes, y que se sustentan en que, no se ha celebrado contrato de prestación de servicios con la demandante, así como, la actora no puede ir en contra de sus propios actos, ya que, las modificaciones realizadas a

la zona común las efectuó el anterior propietario del apartamento 301 hace más de 15 años y no se formuló reclamación alguna, así como no impugnó las decisiones de la asamblea y la demandante no permitió el ingreso a su apartamento para perforar y/o romper el techo y evidenciar la razón de las filtraciones, es del caso señalar que, conforme al artículo 32 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, tal como acontece en el caso *sub lite*, pues la escritura pública No. 25041 del 9 de septiembre de 2003 corrida en la Notaría 25 de Bogotá, es fiel reflejo de tal propósito y constitución. Esta persona jurídica, es distinta de los propietarios de los bienes de uso particular o exclusiva individualmente considerados.

Este concurso real de voluntades que muestran quienes integran dicha propiedad horizontal, permite, conforme al artículo 1494 del Código Civil, el nacimiento de obligaciones, el que se materializa en el reglamento y que cobija no sólo a los partícipes en su elaboración, sino a todo el que se adhiera a él, para regular lo atinente a las zonas comunes y normas de convivencia y destinación. Ahora, conforme al artículo 50 de la Ley 675 de 2001, dicha persona jurídica la representa legalmente el administrador.

Por tanto, por ministerio de la Ley, una vez conformada legalmente la propiedad horizontal, momento en el cual nace la persona jurídica, se celebra un contrato de obligaciones recíprocas entre la persona jurídica y los propietarios de los bienes privados que hacen parte de la propiedad horizontal, obligaciones recíprocas que se establecen y regulan en la ley anteriormente citada. Por tanto, contrario a lo expuesto por la pasiva, en el asunto, por ministerio de la ley, existe un contrato que cobija, regula y establece obligaciones entre la persona jurídica propiedad horizontal y los propietarios de las unidades o inmuebles privados que hacen parte de éste.

Ahora, si bien la demandante hace parte del Consejo de Administración del Edificio Altos de la Herradura P.H, como propietaria del apartamento 201 que hace parte de dicha horizontalidad, y que por ello, tenga voz y voto en las asambleas ordinarias y extraordinarias que se celebren en torno a la copropiedad, no quiere ello decir que, no le asista derecho para reclamar daños o perjuicios que le sean imputables a la persona jurídica, pues como se indicó anteriormente, al constituirse el régimen de propiedad horizontal, nace una persona jurídica independiente de los propietarios de las unidades privadas. De otro lado, obedece a un acto discrecional de cada propietario, si activa la jurisdicción en torno a impugnar actos de asamblea,

sin que pueda endilgarse por ello, aquiescencia o renuncia en adelantar otro tipo de acciones judiciales.

Por tanto, las excepciones analizadas están llamadas al fracaso.

En lo que atañe a la excepción denominada “caducidad” la que se sustenta en que, la demandante contaba con dos (2) meses para impugnar las decisiones de asambleas de la propiedad horizontal, y no ejerció la acción dentro de dicho término, es del caso señalar que, dicha caducidad, no se aplica al asunto que nos atañe, si se tiene en cuenta que no estamos ante un proceso de impugnación de actas de asamblea, sino ante un proceso de responsabilidad civil contractual, acciones judiciales totalmente diferentes tanto en su esencia como en su naturaleza. Por ende, no se aplica al asunto que nos compete, la caducidad alegada por la pasiva, generando la no prosperidad del medio exceptivo planteado.

Por último, frente a la excepción denominada “prescripción”, la que se sustenta en que, la acción ordinaria prescribe en 10 años conforme al artículo 8 de la Ley 791 de 2002, y en la demanda se solicita indemnización desde el año 2006, razón por la cual, se presenta prescripción de los perjuicios reclamados., así como subsidiariamente peticiona que, frente al rubro correspondiente a perturbación del uso del apartamento, se reconozca la prescripción parcial, es del caso señalar que, sobre lo anterior, el artículo 2535 del Código Civil, establece: *“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.*

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”.

Por su parte, el artículo 8 de la ley 791 de 2002, señala: *“El artículo 2536 del Código Civil, quedará así: La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años, y la ordinaria por diez (10) años...”.*

En el caso que nos ocupa, en la demanda, se señala que los perjuicios iniciaron en el año 2006, hecho corroborado por las pruebas allegadas al plenario tal como se señaló con anterioridad, empero, de dichos medios de prueba, también se logró establecer que, dichos perjuicios resumidos en filtraciones, humedades y daños en bienes muebles y enseres del apartamento 201, se han prolongado en el tiempo, pudiendo extractarse de los testimonios rendidos por Irene Morales y Juan Manuel Cuellar y del interrogatorio de parte de la actora, que, en cuatro ocasiones, correspondientes a los años 2013, 2017, 2021 y 2023, se realizaron reparaciones a la cubierta dadas las filtraciones y humedades generados en dichas datas al apartamento 201.

Por tanto, se puede establecer que, la consumación de los daños objeto de este proceso, no fue automática, sino paulatina, pues se trata de un hecho de ejecución sucesiva, que a la fecha, aún no se logra determinar si cesó, pues de la declaración de la demandante, se establece que, a pesar del último arreglo realizado a la cubierta en agosto de 2023, empezaron a aflorar humedades en el apartamento, lo que se traduce en buenas cuentas que, sólo a partir de su cesación cabe computar cualquier término extintivo.

Téngase en cuenta que, el perjuicio continuo, es el que se consolida con el paso del tiempo y habrá de esperarse su cabal configuración. Es que solamente ocurrida ésta, el perjuicio se concreta y por ende, la víctima puede solicitar su reparación. Por ende, la prescripción se computará desde la fecha de su última exteriorización. Ahora, si el daño continúa, o no es factible saber cuando será la última exteriorización, compete exclusivamente a la víctima establecer el momento en que acude a la jurisdicción para reclamar los mismos.

En consecuencia, como quedó establecido, al momento de presentarse la demanda acaecida en el año 2021, la demandante había sufrido en ese año, filtraciones y humedades en su apartamento, los cuales, ya se habían presentado en ocasiones anteriores, siendo su libre decisión, en ese momento, acudir a la justicia para resolver la situación. Por tanto, no es factible en este caso, aducir prescripción de la acción, como quiera que los daños y perjuicios se presentaron de manera sistemática o recurrente a lo largo de los años, siendo procedente, en este caso, contabilizar términos prescriptivos desde la última vez que se suscitaron los daños previos a la presentación de la demanda, lo que ocurrió en el año 2021. Por tanto, la excepción planteada está llamada al fracaso.

2.6.2. Ahora, en lo que atañe a las excepciones planteadas por la llamada en garantía SEGUROS DEL ESTADO S.A, frente a la demanda principal, las que denominó “Falta de legitimación en la causa por pasiva”, “no se verifican los elementos de la responsabilidad contractual” y “hecho de un tercero”, debe establecerse que, en anteriores considerandos, se definió con claridad el tema. En efecto, tanto en el análisis de los presupuestos de la acción como en el estudio de las excepciones de mérito presentadas por la demandada, las que guardan total congruencia con las presentadas por el llamado en garantía, se concluyó la improcedencia de las mismas. Por tanto, no se requiere ahondar más en el estudio. Declarando imprósperas las mismas.

En lo que respecta a la excepción denominada “cosa juzgada”, la que se sustenta en que, entre las mismas partes del proceso se llevó a cabo conciliación el 24 de julio de 2021 que la parte demandada ventiló en su contestación, en la cual se debatieron y conciliaron las diferencias, es del caso señalar que, dentro de las pruebas documentales allegadas al plenario por la parte demandada en su contestación, no obra la conciliación indicada por la llamada en garantía, así como no se hizo referencia clara y concreta a la misma. Por tanto, no puede el Juzgado hacer alusión a un hecho o acuerdo cuya prueba no obra dentro del plenario y de la cual, no se puso en conocimiento claro de la administración de justicia, razón por la cual, sin mayores consideraciones, se declara la improsperidad del medio exceptivo planteado.

No obstante lo anterior, considera el Juzgado pertinente señalar que, el acuerdo conciliatorio aportado por las partes en sus respectivas intervenciones procesales, obedece a la celebrada el día 2 de febrero de 2006, en la cual, a más de no intervenir la aquí demandante, no se debatieron y conciliaron las mismas pretensiones, solicitudes y condenas que corresponden a las aquí presentadas. Téngase en cuenta que, en el acuerdo conciliatorio mencionado, intervinieron la propiedad horizontal a través de la administración, apoderado de ésta, presidente del consejo de administración como convocantes y el propietario actual y anterior del apartamento 301 del Edificio Altos de la Herradura P.H, luego, la actora no participó en dicho acuerdo. En consecuencia, la excepción planteada está llamada al fracaso.

2.6.3. De otro lado, se procede a analizar las excepciones de mérito presentadas por Seguros del Estado S.A, frente al llamamiento en garantía que le realizara la demandada.

Dichos medios exceptivos fueron denominados: “Ausencia de responsabilidad del asegurador porque el siniestro comenzó a correr antes de la expedición de las pólizas que se afectan”, “Prescripción de la acción derivada del contrato de seguro”, “Respecto de la póliza de seguro de responsabilidad civil directores y administradores copropiedades -número 21 01 101000546 se verifican exclusiones pactadas por las partes” y “conciliación entre las partes sin la participación de la aseguradora”, las que se sustentan en que, frente a la primera, conforme al artículo 1073 del Código de Comercio, si el siniestro se inicia antes y continúa después que los riesgos hayan principiado a correr por cuenta del asegurado, éste no será responsable por el siniestro. El segundo, que, conforme al artículo 1081 del Código de Comercio, los hechos que dieron origen al proceso acaecieron desde el año 2006 y hasta el llamamiento en garantía, transcurrieron más

de los 2 y 5 años establecidos en la norma para que operara la prescripción. Respecto al tercero, se soporta en que la póliza de responsabilidad civil directores y administradores copropiedades, contiene exclusiones como, daños extrapatrimoniales; los daños a propiedades, destrucción, pérdida o merma de bienes muebles o inmuebles; responsabilidad profesional; y cualquier circunstancia anterior o situación conocida o que debió haber conocido el asegurado a la fecha de iniciación de la vigencia de la póliza. Y por último, que existe conciliación entre las partes sin haber convocado a la aseguradora celebrada el 24 de julio de 2021.

Respecto al primer medio exceptivo, el que se finca en que, la llamada en garantía Seguros del Estado S.A, no es responsable porque el siniestro comenzó a correr antes de la expedición de las pólizas que se afectan, es del caso señalar que, conforme al artículo 1073 del Código de Comercio, que dispone: *“Si el siniestro, iniciado antes y continuado después de vencido el término del seguro, consuma la pérdida o deterioro de la cosa asegurada, el asegurador responde del valor de la indemnización en los términos del contrato.*

Pero si inicia antes y continúa después que los riesgos hayan principiado a correr por cuenta del asegurador, éste no será responsable por el siniestro”.

En el presente caso, tenemos que, el siniestro, conforme se indicó en la demanda y se confirmó tanto con la contestación a la misma y pruebas documentales allegadas por ambas partes, se generó a partir del año 2006, pero se prolongó a lo largo de los años, e incluso hasta después de presentada la demanda; empero, cuando se exteriorizó por primera vez dichos daños, esto es, año 2006, para tal fecha no se había otorgado o constituido la póliza que vincula a Seguros del Estado S.A, con la demandada, llamante en garantía, pues conforme la documental allegada, la primera póliza data del 30 de noviembre de 2018, con vigencia desde el 29 de noviembre de 2018, y que fue prorrogada o renovada el 7 de noviembre de 2019, con vigencia a partir del 29 del mismo mes, renovada nuevamente el 18 de noviembre de 2020, con vigencia a partir del 29 del mismo mes y año, renovada nuevamente el 25 de noviembre de 2021, con vigencia a partir del 29 de noviembre del mismo mes y año hasta el 29 de noviembre de 2022, y año hasta el 29 de noviembre de 2020, con lo cual, se constata que, es procedente dar aplicación al inciso 2 del artículo 1073 del Código de Comercio, como quiera que, el siniestro empezó antes de la cobertura o vigencia del seguro y continuó después de que Seguros del Estado S.A, asumió los riesgos, situación que exonera de responsabilidad a la llamada en garantía conforme el artículo 1073 del Código de Comercio. La anterior posición jurídica, ha sido objeto de estudio por parte de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia SC 2905 de 2021, Magistrado Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, señaló: *“ Por ende, la*

aplicación del inciso 2 del artículo 1073 del Código de Comercio era de rigor, como lo hizo el juzgado de primera instancia, al concluir que Suramericana no estaba obligada al pago de la condena impuesta a las convocadas, en razón a que el siniestro empezó antes de la cobertura temporal del seguro y continuó después de que la aseguradora asumió los riesgos, eventualidad que la exonera de responsabilidad en el pago del siniestro al tenor del precepto legal señalado”.

En consecuencia, se declara la prosperidad del medio exceptivo presentado por la llamada en garantía Seguros del Estado S.A, frente a la llamante Edificio Altos de la Herradura P.H, exonerándola de responsabilidad en el proceso.

Dada la prosperidad del anterior medio exceptivo, inane resulta el estudio de los restantes.

2.6.4. Despachado lo anterior debe analizar el Juzgado, lo atinente a los perjuicios reclamados por la demandante. Para el efecto, resulta pertinente resaltar que la resarcibilidad del daño está supeditada a que se acredite que es una consecuencia cierta directa de la conducta imputable a su autor y que ya fue relatada.

Tómese en cuenta que, en el presente asunto, por parte de la demandante, se cuantificó los daños a través del juramento estimatorio efectuado y/o clarificado con ocasión de la subsanación de la demanda, juramento contenido en el literal del artículo 206 del Código General del Proceso, que indica *“quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonablemente 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. Sólo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación...”*.

Partiendo de lo anterior, la parte demandada Edificio Altos de la Herradura P.H, en la contestación de demanda, objetó el juramento estimatorio, señalando que, no existe razón que justifique el valor tasado en la demanda frente al valor que por perjuicios fueron señalados en la conciliación. Así mismo, la objeción se formula “a tientas” ya que no se informaron datos para concretar la realidad y seriedad de las sumas reclamadas, siendo en síntesis, los fundamentos de la objeción, sin que se presentara prueba alguna, con la certeza y contundencia que se requiere para soportar la objeción.

Téngase en cuenta que, la objeción al juramento estimatorio realizado por la pasiva, efectivamente se realizó “a tientas”, ya que, no especifica razonadamente la inexactitud en que incurrió la demandante en dicho juramento. En efecto, no basta con manifestar desacuerdo en los valores y perjuicios reclamados, sino que, se requiere desplegar una labor probatoria que desvirtúe dicho juramento. En el presente asunto, simplemente se realizaron manifestaciones por el apoderado de la demandada sin contrarrestar o demostrar inexactitud en los perjuicios reclamados, bien sea en su naturaleza o en su valor, máxime cuanto de las pruebas aportadas por la misma pasiva se logró demostrar la ocurrencia de los daños en el apartamento 201 de propiedad de la demandante. Es claro que le correspondía a la pasiva, contrarrestar probatoriamente los perjuicios y cuantías efectuados en el juramento estimatorio, actuación que en el plenario no se realizó en modo alguno.

Sobre el juramento estimatorio y su objeción, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado reiteradamente, trayendo a colación en este asunto, la sentencia STC3154-2020, en la cual, se indicó: *“De esta manera, el fallo de segundo grado no puede calificarse de parcializado, antojadizo ni irrazonable como lo asegura la memorialista, pues no había fundamento alguno para desconocer las afirmaciones efectuadas, bajo la gravedad del juramento, por los demandantes en su libelo genitor, máxime cuando el cuántum del daño allí establecido no fue objeto de censura en los reparos formulados en el recurso de apelación.*

Adicionalmente, es indispensable recordar a la promotora del amparo que la jurisprudencia de esta Sala ha destacado el valor del juramento estimatorio como medio idóneo de prueba de la cuantía del daño, cuando no ha sido objeto de reproche, en los siguientes términos textuales:

“(...) De conformidad con el art. 175 del C. de P.C. sirven como medios de prueba ‘la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez (...)’.

“El juramento como medio especial de prueba es la afirmación solemne que una persona hace ante un juez de decir la verdad en la declaración que rinde o en las manifestaciones que haga. Dicho medio de convicción es ajeno a cualquier contenido religioso y tiene por objeto aumentar la garantía de veracidad en las declaraciones de las partes vinculadas en los procesos, so pena de las sanciones penales, patrimoniales o disciplinarias a que hubiere lugar, según el caso, en el evento de contrariar la verdad (...)’.

“Respecto de la prueba en cuestión, dijo la Corte Constitucional a propósito de la demanda de inexecutable formulada contra múltiples preceptos que contienen las expresiones “bajo juramento”, “bajo la gravedad del juramento”, o “jurada”: (...) ‘los doctrinantes del derecho procesal miran el juramento como un medio de prueba. En este sentido es un recurso para demostrar la verdad de un hecho relevante para la decisión judicial. Es, usualmente, una prueba solemne y formal, en cuanto involucra una manifestación expresa en el sentido de que se dirá la verdad, bajo la

fórmula 'juro' u otra similar, pero dicha manifestación solemne, en ciertos casos, se presume, y, por lo tanto, de hecho se omite. Desde esta perspectiva el juramento ha sido definido como 'la declaración por la cual una parte afirma como verdadero un hecho en la forma grave y solemne prevista por la ley, y puede considerarse como un medio de prueba de naturaleza testimonial (...)'.

"(...)".

"La garantía de veracidad por la que propende el juramento como medio de prueba, encuentra su concreción en los tipos penales que sancionan el faltar a la verdad en las afirmaciones que se profieran bajo este ritualismo (sentencia C-616 de 1997) (...)"⁴.

Por ende, a pesar de que la parte demandada contó con la oportunidad y medios exceptivos establecidos en la Ley para fundamentar la objeción al juramento estimatorio, no hizo uso adecuado de este trámite procesal y por ende, la objeción formulada está llamada al fracaso.

No obstante lo anterior, el inciso 3 del artículo 206 del Código General del Proceso, establece la facultad y obligación legal del Juez de verificar y advertir si la estimación realizada en el juramento estimatorio es justa, así no se haya presentado objeción a la misma. Pues bien, en uso de esa obligación legal y luego de verificarse los ítems relacionados en el juramento estimatorio, los valores allí señalados y sobre todo, los daños suscitados a la propiedad apartamento 201 de la demandante y las pruebas recaudadas en el plenario, se verifica que, en lo atinente a los perjuicios de índole material discriminados como:

- Daños del piso de madera comedor 12 metros cuadrados, \$2.640.000
- Daños en el closet del baño social \$1.000.000
- Tapete alcoba principal 20 metros \$3.000.000
- Lavada de cobija de plumas \$600.000
- Lavado de cobertor \$210.000
- Marco espejo baño principal \$300.000
- Empleada de servicio \$6.160.000
- Cuadro The Beatles \$1.000.000
- Refacciones al interior del apartamento arreglos techos, humedades y pintura paredes \$10.000.000

No es desacertada o exagerada la suma reclamada, si se tiene en cuenta que, durante 15 años, contados hasta la presentación de la demanda, se han presentado varios episodios de filtraciones, humedades e intervenciones en el

⁴ CSJ. STC de 1° de agosto de 2001, exp. 1100122130002001-9050-01.

apartamento de propiedad de la demandante, generándole consecuencias de daños materiales en su propiedad y en algunos bienes muebles y enseres que allí se encuentran. Por tanto, se reconocerá de la suma relacionada en el juramento estimatorio la cantidad de \$24.910.000, según lo ya expuesto.

Ahora, en lo que atañe al ítem de perjuicios relacionado como *“Perturbación del uso del apartamento”*, estimado en la suma de \$180.000.000, no será reconocido por el Juzgado, si se tiene en cuenta de un lado que de un lado no se encuentra tasada o justificada económicamente, es decir no se sabe en qué consistió este ítem, teniendo en cuenta los daños que se le van a reconocer en el presente fallo y de otro lado según lo manifestado en la demanda, esta sería un perjuicio de índole moral, el cual, no fue relacionado o peticionado en la demanda como tal. Así mismo, si se llegara a interpretar el libelo respecto a lo realmente querido o solicitado por la parte actora, concluyéndose que se peticiona dicho daño moral, no obra en el plenario medio de prueba que soporte la afectación emocional o sentimental en la demandante por los daños que se ocasionaron debido a las humedades.

Téngase en cuenta que, a no dudarlo, el daño moral es genéricamente indemnizable y ello se deduce del artículo 2341 del Código Civil, que le impone al que ha cometido un delito o culpa que ha inferido daño a otro el deber de repararlo, lo cual cobija al campo extracontractual. Empero, no resulta pacífico en materia contractual, como el que ocupa la atención de este Despacho, pues se ha entendido que, por regla general, en dicho campo las relaciones jurídicas son eminentemente de carácter material y no moral.

Sobre los daños morales en materia contractual, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC7637-2014 de fecha 13 de junio de 2014, radicación No. 0800131030092007-00103-01, Magistrado ponente: Fernando Giraldo Gutiérrez, señaló: *“En lo atinente al daño moral en sentido estricto o puro, es decir, “el que es consecuencia de un dolor psíquico o físico” (CSJ SC, 17 agos. 2001, Rad. 6492), el que quebranta “la esfera sentimental y afectiva de una persona” (CSJ SC, 9 jul. 2010, Rad. 1999-02191-01), el que “corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo” (CSJ SC 13 may 2008, 1997-09327-01), o el de “ordinario explicitado material u objetivamente por el dolor, la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, perturbación anímica, desolación, impotencia u otros signos expresivos” (CSJ SC, 18 sept. de 2009, Rad. 2005- 00406-01), requiere como presupuesto indispensable para su reparación “ser cierto” (CSJ SC, 28 sept. 1937, GJ. T XLV, pág. 759), lo que en términos procesales significa que debe ostentar pleno respaldo probatorio.*

En efecto, la Corte respecto de ese tema enseñó:

“Cuando se predica del daño moral que debe ser cierto para que haya lugar a su reparación, se alude sin duda a la necesidad de que obra prueba, tanto de su existencia como

de la intensidad que lo resalta, prueba que en la mayor parte de los supuestos depende en últimas de la correcta aplicación, no de presunciones legales que en este ámbito la verdad sea dicha el ordenamiento positivo no consagra en parte alguna, sino de simples presunciones de hombre cuyo papel es aquí de gran importancia [...] Las bases de este razonamiento o inferencia no son desconocidas, ocultas o arbitrarias. Por el contrario, se trata de una deducción cuya fuerza demostrativa entronca con clarísimas reglas o máximas de la experiencia de carácter antropológico y psicológico, reglas que permiten dar por sentado el afecto que los seres humanos, cualquiera sea su raza o condición social [...] Finalmente, incidiendo el daño moral puro en la órbita de los afectos, en el mundo de los sentimientos más íntimos y consistiendo el mismo, como al comienzo de estas consideraciones se dejó apuntado, en el pesar, la afrenta o sensación dolorosa que padece la víctima y que en no pocas veces ni siquiera ella puede apreciar en toda su virulencia, de ese tipo de agravios se ha dicho que son 'económicamente inasibles', casación civil 9 de septiembre de 1991, significándose con ello que la reparación no puede ser exacta y frente a esta deficiencia, originada en la insuperable imposibilidad racional de aquilatar con precisión la magnitud cuantitativa que dicha reparación pueda tener, es claro que alguno de los interesados habrá de salir perdiendo, y discurrendo con sentido de justicia preferible es a todas luces que la pérdida recaiga sobre quien es responsable del daño y no sobre quien ha sido su víctima, debiendo buscarse, por lo tanto, con ayuda del buen sentido, muy sobre el caso específico en estudio, y con apoyo en hechos probados que den cuenta de las circunstancias personales de los damnificados reclamantes, una relativa satisfacción para estos últimos, proporcionándoles de ordinario una suma de dinero que no deje incólume la agresión, pero que tampoco represente un lucro injustificado que acabe por desvirtuar la función institucional que prestaciones de ese linaje están llamadas a cumplir" (CSJ SC, 25 nov. 1992, Rad. 3382)".

Teniendo en cuenta lo expuesto, en el asunto, no se presenta ningún medio de convicción que permita inferir que, la demandante, padeció daños de índole moral, representados en que, en su sentir, se generó un aspecto subjetivo u objetivo que amerite ser resarcido. Aclárese que, no obra prueba documental testimonial, pericial o indiciaria que demuestre la afección moral. Por tanto, no se reconocen los perjuicios identificados como "*Perturbación del uso del apartamento*", al no contarse con medios de prueba que soporten los mismos.

2.6.5. Ahora, como se solicitó en la demanda la indexación de las sumas debidas desde el año 2006, no puede acceder a ello el Despacho, como quiera que, si bien se generó reconocimiento de perjuicios a favor de la demandante, éstos corresponden a daños materiales que deben ser reparados, es decir, a la fecha, no se ha generado mayor erogación por parte de la demandante. Así mismo, y si bien si existen perjuicios cuyos pagos se han efectuado por la actora, no se puede establecer la fecha exacta de tales pagos para así proceder a realizar la respectiva indexación. Por tanto, sólo se reconoce a la demandante la suma señalada en considerando anterior.

2.6.6. Por último, se condena en costas a la parte demandada, dada la prosperidad de la acción.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar infundadas y no probadas las excepciones de mérito presentadas por la demandada Edificio Altos de la Herradura P.H, denominadas “Ausencia de legitimación en la causa por pasiva”, “Ausencia de interés jurídico o posibilidad para accionar contra el Edificio Altos de la Herradura P.H”, “Inexistencia de contrato de prestación de servicios”, “Prohibición de ir contra los actos propios y/o alegar en su favor su propia culpa”, “caducidad” y “prescripción”, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO.- Declarar infundadas y no probadas las excepciones de mérito presentadas por la llamada en garantía Seguros del Estado S.A frente a la demanda principal, denominadas “Falta de legitimación en la causa por pasiva”, “Cosa juzgada”, “No se verifican los elementos de la responsabilidad contractual” y “Hecho de un tercero”, conforme se expuso anteriormente.

TERCERO.- Declarar probada la excepción de mérito presentada por la llamada en garantía Seguros del Estado S.A, frente al llamamiento realizado por la demandada, denominada “Ausencia de responsabilidad del asegurador porque el siniestro comenzó a correr antes de la expedición de las pólizas que se afectan”, conforme lo indicado anteriormente.

CUARTO.- Declarar civilmente responsable a la demandada Edificio Altos de la Herradura P.H de los daños y perjuicios ocasionados a la demandante Concepción Vásquez Pueyo con ocasión de la no reparación y mantenimiento para prevenir las afectaciones provenientes de la cubierta del apartamento 201 zona común, conforme a lo expuesto anteriormente.

QUINTO.- Condenar a la demandada Edificio Altos de la Herradura P.H, al pago de la suma de VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$24.910.000 M/CTE) por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, so pena de incurrir en intereses civiles moratorios.

SEXTO.- Condenar a la demandada al pago de las costas procesales. Se señala como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. M/cte.

SEPTIMO.- COMUNICAR esta decisión por estado electrónico según lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,



FABIOLA PEREIRA ROMERO

JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL
CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.

Hoy _____ se notificó por Estado
electrónico No. _____ la anterior providencia.

Julián Marcel Beltrán
Secretario

DMM