



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Ordinario
Demandante	William Bernardo Callejas Arroyave
Demandado	Edificios Los Cerros P.H
Radicado	05001 40 03 014 2012 01394 01
Sentencia	Nro. 341

Asunto:

Con fundamento en lo prescrito por el artículo 373 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por el demandante William Bernardo Callejas Arroyave, contra la Sentencia de 28 de enero de 2022, proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín,

Antecedentes:

De la demanda: Refiere el demandante que a través de decisión judicial de 06 de julio de 2012 se le adjudicaron los inmuebles ubicados entre las calles 12 y 12 A nro 30-24 identificados con folio de matrícula inmobiliaria 001-253878 y 001-253879 adjudicados por el Juzgado 21 Civil Municipal de Medellín.

Relata que el Edificio Los Cerros P.H. ubicado en la carrera 30 Nro. 12-47 ha generado una humedad por filtración constante de aguas lluvias a los inmuebles descritos, propiedad del demandante, ocasionando agrietamientos, filtraciones, entre otros.

Cuenta que, en virtud de ello, las anteriores propietarias pusieron en conocimiento de la Inspección 14 de Policía Urbana de Primera Categoría de Medellín, dichos hechos, Inspección que determinó que la administración del Edificio los Cerros debería proceder a impermeabilizar y colocar drenajes para impedir los daños ocasionados a la anterior demandante, empero, a la fecha

de presentación de la demanda, la aludida Propiedad Horizontal nada hizo al respecto.

Rememora el demandante que ha hecho múltiples requerimientos a la demandada, sin embargo, esta no ha atendido los mismos, pese a que estos daños se ocasionan por la filtración de agua de las zonas comunes, razón por la cual le correspondería a la aludida Propiedad Horizontal, reparar dichos daños.

Señala el demandante que adquirió los bienes con el fin de arrendarlos para establecimientos de comercio, pero los daños descritos, han hecho imposible lograrlo, viéndose perjudicado, sin opción de percibir aproximadamente \$3.500.000 mensuales por concepto de arrendamientos.

Conforme a lo anterior deprecó la demandante que la demandada realizara las reparaciones al Edificio Los Cerros P.H. a que hubiere lugar para sanear las complicaciones aludidas, así mismo, que se reconozcan y paguen las reparaciones de los inmuebles propiedad del demandante.

Pretende la demandante el reconocimiento de los frutos dejados de percibir por concepto de arriendo desde el 10 de julio de 2012 y finalmente, el reconocimiento por concepto de perjuicio moral ocasionado por la suma de 60 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

De la contradicción: Agotados los trámites de la notificación personal, la sociedad demandada propuso como excepciones: i) falta de juramento estimatorio, ii) Falta de capacidad para ser parte, iii) falta de interés para recurrir, iv) señalamiento equivocado de la vía procesal que ocasiona la violación del derecho de defensa y el principio constitucional de doble instancia.

Por su parte Axa Colpatria Seguros S.A. en calidad de llamado en garantía propuso las excepciones: i) falta de juramento estimatorio, ii) hecho exclusivo de un tercero, iii) falta de legitimación en la causa por activa, iv) inexistencia de perjuicios patrimoniales, v) inexistencia de daño moral.

De la sentencia de primera instancia: Luego de advertir que el proceso cumple con los presupuestos procesales y de realizar precisiones sobre los procesos declarativos, el juzgado desestimó las pretensiones de la demanda bajo dos premisas centrales:

El demandante no logró probar que los daños a los bienes no fueron a causa de las modificaciones estructurales ejecutadas por las anteriores propietarias, así como tampoco logró acreditar que los daños se ocasionaron en razón de la falta de reparaciones locativas por parte del edificio.

Indicó que los daños pueden tener múltiples causas y por tanto no existía nexo de causalidad entre lo que refiere el incumplimiento a la demandada y los perjuicios reclamados, dado que el dictamen de Juan David Botero no logró acreditar la causa del daño y, por tanto, correspondía a la parte demandante acreditar que las modificaciones no tuvieron injerencia en los daños mentados.

Por lo anterior, refirió que no existió incumplimiento culposo y que los actos de las anteriores propietarias a través de sus reformas pudieron haber ocasionado los daños que hoy se reclaman, sin que lograra demostrarse que las modificaciones realizadas se hicieran con previa autorización de la asamblea.

Refiere que el local es un “*bien inexistente de manera legal*” (sic), dado que según el reglamento de la copropiedad los dos bienes son garajes y no un local comercial integrado por dos bienes, por ello, no pueden reconocerse daños por lucro cesante por los frutos dejados de percibir por la destinación comercial del bien. Por tanto, no se cumple el incumplimiento o cumplimiento defectuoso.

Así mismo, en apoyo a lo anterior, la juez de instancia indicó que, desde la adjudicación de los bienes, se precisó que estos eran garajes y no local comerciales, sin importar las modificaciones que sobre el mismo se hayan hecho.

De la apelación: La sentencia fue apelada por la parte demandada quien expuso como punto de inconformidad los siguientes:

En primer término la indebida interpretación por parte del juzgado de primera instancia, al confundir la destinación de uso de los bienes, con la descripción que de los bienes se hace en el certificado de tradición y libertad, pues para la parte recurrente, es el Plan de Ordenamiento Territorial el único en indicar dicha destinación, misma que no fue probada por la demandada; así mismo, señaló que es un hecho notorio que los bienes se encuentran ubicados en una zona principalmente comercial como lo es *Provenza*, empero, señala que el sector ha sufrido múltiples cambios, pues en un principio era una zona residencial, razón por la cual es apenas lógico que los inmuebles en principio se hayan destinado para vivienda.

Igualmente señala que, para el ejercicio del comercio, el ordenamiento jurídico colombiano ha traído una serie de flexibilizaciones que permiten las actividades comerciales sin la necesidad de que se exijan requisitos como licencia de funcionamiento y otros que no estén expresamente señalados.

Aduce que las anteriores propietarias contaban con la autorización de la curaduría Urbana Segunda de Medellín y de la Asamblea de copropietarios para la reforma llevada a cabo a los garajes.

Por último, indica en dicho reparo que adquirió los bienes inmuebles con la finalidad exclusiva de ser arrendados con fines comerciales y que su actuar fue de buena fe, toda vez que, desde antes del año 1999, ya estos eran utilizados para tal fin, máxime cuando la copropiedad siempre aceptó la existencia del local comercial integrado por los dos bienes.

Señala que el juez de instancia debió dar prevalencia a la realidad sobre las formas, por cuanto estos bienes venían siendo usados para destinación comercial y por tanto no le era dado al juzgador, desconocer dicha realidad bajo el pretexto de que documentos tales como el certificado de tradición y libertad aducen la existencia de garajes y no de local comercial. Así mismo, desconoció el juzgado, la existencia de decisiones administrativas sancionatorias en contra del edificio, por los daños ocasionados a los bienes del demandante.

De otro lado, señaló además que existió una indebida valoración de las pruebas aportadas al proceso, toda vez que la juez de instancia dio por probadas afirmaciones realizadas por el ingeniero Juan Camilo Toro Vargas quien adujo que existieron excavaciones en el lugar de ubicación de inmuebles sin soporte alguno que sustentara sus afirmaciones, siendo que el mentado nunca accedió al inmueble para realizar las calificaciones aducidas en su informe.

Refirió que, en la práctica de testimonios, el juez de primera instancia impidió que los testigos aportaran documentos en la diligencia, desconociendo el artículo 221 del C.G.P. documentos que eran trascendentales para demostrar que la motivación del aquí demandante era la de utilizar los inmuebles para su arrendamiento comercial.

Para resolver son necesarias las siguientes:

Consideraciones:

Sea lo primero indicar que para resolver el asunto *sub judice* deben evaluarse diferentes aspectos procesales y sustanciales que permitan un mejor panorama de *la Litis* en concreto, por ello, se considera menester abordar: 1) de la destinación de los bienes y su determinación, 2) *de la práctica del testimonio y del principio de preclusividad* y 3) *del daño y su prueba en la responsabilidad civil*.

De la destinación de los bienes y su determinación: Las normas urbanísticas vigentes en el territorio colombiano son las encargadas de señalar, no solo los lineamientos para la identificación y determinación de los inmuebles sino también para señalar los límites de uso a los cuales se encuentran sujetos.

Al respecto, la Ley 388 de 1997 señala en su artículo 9 que el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento para el desarrollo del ordenamiento del territorio municipal, entregando a las entidades locales, un margen de discrecionalidad para la determinación del uso de los suelos que se encuentran bajo su división política territorial; claro esto, se tiene que para

el caso que nos ocupa, es el municipio de Medellín, la encargada de expedir dicho instrumento de división.

Así pues, el Acuerdo municipal 046 de 2006 "*Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones*" establece en general la distribución del territorio y las características generales de cada uno de las zonas del municipio de Medellín, así como las tipologías de los usos del suelo definidos; a saber, al respecto de las tipologías el artículo 272 de la referida normativa indica que, de acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos se clasifican de la siguiente forma: *uso residencial, uso comercial, uso industrial, uso de servicios y uso social obligado*.

Dichas tipologías son asignadas por la Alcaldía Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación, siendo, dicha entidad la que determine en el evento de los inmuebles cuál será su destinación basados en los parámetros generales ofrecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, por esta razón, es cierto lo aducido por la parte demandante, referente a que la destinación del bien inmueble no se supedita, a lo que se referencia en el certificado de tradición y libertad, pues este, no es más que un documento oficial que da cuenta del estado registral del bien y sus anotaciones históricas y no tiene la virtualidad de atribuir destinaciones, pues los bienes en cuanto a su descripción no son de uso comercial o residencial, pues estas características se predicen del uso de los suelos, las cuales determinan la destinación del bien.

Pese a lo anterior, debe anotarse que resulta intrascendente cual fuere la destinación atribuida por las normas urbanísticas para los bienes de la causa, pues contrario a lo manifestado por la juez de primera instancia, la génesis del asunto rebasa la determinación de si se puede o no ejercer la actividad comercial, ya que el presente proceso no es una etapa administrativa en la que deba verificarse el correcto funcionamiento de un establecimiento de comercio; pues, lo que nos ocupa, es el establecer si efectivamente se estaba desarrollando una actividad comercial con independencia de la destinación dada por el POT, ya que de lo contrario se estaría incurriendo en el absurdo de afirmar que la actividad comercial no se ejercía por el solo hecho de que esta no estaba permitida en la copropiedad (argumento último que también

es cuestionable, dada la permisión histórica del desarrollo de la actividad mercantil en el edificio). Convenía entonces al juzgado de instancia, limitarse a verificar los efectos nocivos de la relación entre la negligencia de la demandada que conllevan a ocasionar daños al demandante y si existe o no una actividad comercial ejercida que permita precisar dichos perjuicios.

Se evidencia además que la parte demandada Edificio Los Cerros P.H., de mala fe, alega que sobre los bienes que se discute, no existe un local comercial por la sola determinación señalada en el reglamento de propiedad horizontal y el certificado de tradición y libertad, empero, soslaya que esta misma otorgó autorización para la unificación de los predios para la conformación de un local (véase página 22 del archivo *01cuaderno principal* del expediente digital), lo que deviene en alegar su propia culpa para desconocer la existencia de un bien que a todas luces resulta evidentemente destinado a fines comerciales y es que si la demandada no estuviese de acuerdo con que desarrollara la actividad comercial no hubiese dado dicha autorización, pero además de desconocerla, tampoco buscó la formalización de la modificación de destinación del bien en el reglamento de propiedad horizontal, negligencia que en momento alguno puede jugarle en contra al demandante, pues no es este el obligado a realizarla.

Sumado a ello, salta de vista además la mala fe de la demandada, por cuanto, -como bien se encontró probado en el proceso y así lo adujo también la juez de instancia en su decisión-, en el inmueble ya se venían ejerciendo actos mercantiles, pues cuando el demandante adquirió el bien, se desarrollaba la actividad comercial de confección, resultando por tanto reprochable que Edificio Los Cerros P.H. señale una destinación diferente del bien, cuando esta toleró y permitió el ejercicio de una actividad comercial sin hacer reparos de ningún tipo a las anteriores propietarias.

Lo anterior, deviene en suficiente a juicio de este juzgador para declarar probada la alegación referida frente a la demostración del uso comercial que se le venía dando al inmueble y desacreditar los argumentos de la decisión de primera instancia en lo que a este tópico se refiere.

De la práctica del testimonio y del principio de preclusividad: La parte demandante señala como reparo que, la juez de instancia no le permitió al

testigo aportar una serie de documentos relativos a demostrar que su motivación al comprar los bienes plurimentados era la de utilizar los inmuebles que conformaban un solo local, para su arrendamiento comercial.

Pese a que en el acápite anterior se dio por probada las actividades comerciales ejercidas (arrendamiento comercial) en los bienes plurimentados, conviene indicar las normas relativas a desacreditar el reparo en concreto denominado “*infracción a garantías procesales derivadas del principio constitucional del debido proceso*”, en aras de proferir una providencia concordante y razonable.

Primigeniamente se debe indicar que los procesos judiciales se rigen por una serie de principios que orientan no solo las etapas procesales, sino que también son la carta de navegación del operador jurídico, uno de ellos es, el principio de *preclusividad de los actos procesales*.

Al respecto de este mandato de optimización, la Honorable Corte Suprema de justicia ha referido que:

“Una de las características del derecho procesal colombiano, es el carácter preclusivo de sus actos. Tal circunstancia conlleva que cada trámite procesal se cumpla a partir de etapas previstas en tiempos y oportunidades diferentes, las cuales son obligatorias para el juez y los demás sujetos procesales, por lo que una vez superadas impiden devolver la actuación”¹.

Decantado lo anterior, en el caso concreto, el testigo Anderson Abreu Vélez fue citado a rendir su declaración, quien, dentro de la misma, en respuesta a una pregunta realizada por el apoderado de la demandante buscó fundamentar lo contestado con la incorporación de prueba documental en dos ocasiones, empero, dicha posibilidad le fue vedada por la juez de instancia, lo que a todas luces va en contra vía de las prescripciones del numeral sexto del artículo 221 del C.G.P, dado de que no se trata de la incorporación de pruebas sobrevinientes como al parecer lo interpretó la juez sino en uso de las facultades permitidas por el estatuto procesal general.

¹ Corte Suprema De Justicia Sala de Casación Penal, Proceso n.º 36611 M. P. Julio Enrique Socha Salamanca, 22 de junio de 2011.

Pese a que dicha vulneración fue evidente, el apoderado de la parte demandante no controvertió la decisión de la juez de ninguna manera, a sabiendas de que esta decisión era susceptible del recurso de reposición y apelación por impedir la práctica de la prueba (numeral 2do del artículo 321 del C.G.P). Así mismo, una vez finalizado el testimonio, la parte demandante pudo haber interpuesto una solicitud de nulidad conforme a la causal contemplada en el numeral 5º del artículo 133 del C.G.P, a saber: *“Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria”*, empero, como puede evidenciarse en el archivo denominado *34Audio2* del expediente digital, el demandante guardó silencio.

Por lo anterior, es necesario advertir que, ante la actitud pasiva de la parte demandante, la decisión de negar la introducción de documentos, adoptada por la juez, cobró firmeza y se subsanó el vicio de nulidad que pudo alegarse, esto, en concreción del principio de preclusividad de los actos procesales y conforme al cual, no puede el *a quem* pronunciarse frente a un acto procesal ya en firme, razón por la cual se encuentra desvirtuado el reparo formulado.

De la prueba del daño en la responsabilidad civil: El ordenamiento jurídico colombiano, armonizado con las mayoritarias posiciones jurisprudenciales y doctrinales, ha coincidido en que no cualquier daño está sujeto a indemnización. Ello, porque se ha entendido que el *“(D)añño civil indemnizable es el menoscabo a las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar un bien patrimonial o extrapatrimonial. Ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente a la víctima”*².

Respecto a la cuantificación de este daño, no debe olvidarse que existe seria regulación legal que obliga a emitir decisiones basadas en condenas concretas, caso en el cual deberá darse aplicación a los contenidos del artículo 283 del C.G.P. para optimizar el principio general de la condena en concreto. Es por ello, que la parte interesada deberá probar la clase y la cantidad de los perjuicios que pretende le sean resarcidos.

² Tamayo Jaramillo, J. (2015). Tratado de Responsabilidad Civil, Tomo 2. Bogotá: Legis Editores S.A. p. 322.

Lo anterior, no implica que la inexistencia de prueba aritmética sobre la cuantificación de un daño sea óbice para condenar en sede de responsabilidad, pues la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha entendido que *“si bien la cuantificación de la pretensión fija el límite superior de la condena, cuando esa tasación es morigerada mediante el empleo de frases aclaratorias, son estas últimas las que determinan el parámetro de la congruencia”*.

En conclusión, desde que se observe la acreditación del daño como presupuesto indispensable dentro de la estructura de la responsabilidad civil, aunado a los demás elementos propios de la pretensión resarcitoria, ha de reducirse lo demás al sano criterio que el juzgador en equidad calcule para efectos de proferir una condena en concreto. Claro está que dicho daño, para el caso de la responsabilidad contractual, debe haber sido ocasionado por el agente imputado como incumplido.

El demandante refiere haber sido inaplicada la regla del artículo 283 del C.G. del Proceso, pues si el juez no encontró acreditados el monto de los perjuicios de la parte demandante, debió permitir su fijación por medio de un posterior incidente, así mismo, refiere que, pese a lo anterior, los daños se encontraban acreditados por el dictamen pericial adosado al expediente, empero, la indebida apreciación del material probatorio impidió verificar lo aludido.

Descendiendo al acervo probatorio, es menester aludir que el peritaje del ingeniero Juan David Botero Agudelo, es el único medio de prueba que brinda convicción acerca de las causas del daño irrogado al demandante y del monto de las afectaciones que pudieran sufrirse por lucro cesante, ante la constatación de no poder arrendarse los bienes inmuebles con destinación comercial.

Dado lo anterior, la juez de instancia no debió desechar en su totalidad el dictamen pericial sin ofrecer criterios de desacreditación probatoria, lo anterior, por cuanto, se evidencia que en el contenido de la sentencia, no se encuentran presentes los argumentos que desvirtúen los métodos, fundamentos técnicos y científicos de la experticia, basándose principalmente

la *ratio decidendi* de su providencia en los planteamientos del perito Juan Camilo Toro, quien refirió como causa del daño, que el edificio fue modificado estructuralmente; sin embargo, no aportó evidencia de esta modificación estructural y refirió que no pudo verificar personalmente las aludidas reformas; adujo el mentado perito que la afirmación de las modificación estructural, la realizó conforme a lo que le manifestaron sus contratantes, razón por la cual no está dado otorgarle valor probatorio a un dictamen que se cimienta en dichos de las partes, pues ello desdibuja el carácter técnico para lo cual es concebida la prueba pericial.

En cuanto a la causa del daño, como bien lo afirmó el perito Juan David Botero Agudelo se tiene que esta deviene de la pérdida de la vida útil de los materiales con los cuales fue construida la losa del edificio que se encuentra ubicada sobre los inmuebles dañados, señalando que estos (los materiales) con el transcurrir del tiempo y, al encontrarse expuestos a los cambios ambientales, se deterioran y pueden agrietarse o resquebrajarse, permitiendo que se ocasionen fisuras en la losa lo cual deriva en filtraciones de agua cuando se presentan las lluvias, generando humedades constantes en la edificación.

Así mismo, basta con verse las imágenes anexas al dictamen pericial y a la demanda, para evidenciar que las filtraciones y humedades provienen de la parte superior de los inmuebles, justo sobre la cual se encuentra una losa deteriorada, con múltiples afectaciones físicas, coincidiendo por sana crítica, con lo referido por el perito en causa.

Por lo anterior, se encuentra probado para esta agencia judicial que existió un daño ocasionado al demandante, el cual le es imputable al Edificio Los Cerros P.H, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, por cuanto esta debe mantener y realizar las reparaciones del bien común bajo su cuidado, aun por el desgaste que por el solo paso del tiempo se origina (artículo 3 y 51 de la Ley 675 de 2001).

De acuerdo con ello, se condenará a la demandada a reparar la losa que se encuentra situada sobre los bienes inmuebles propiedad del demandante, así como a la reparación de los daños físicos ocasionados a los inmuebles de aquel.

Ahora bien, pese a que se encuentra probado un incumplimiento contractual de la demandada, no es posible reconocerse los daños por lucro cesante deprecados por la parte demandante, en consideración a que, si bien existe un daño físico de los inmuebles, no hay en el plenario un sustento probatorio suficiente, que dé cuenta de la inutilidad total de los bienes para los fines que se aducen fueron adquiridos, esto es, el arrendamiento comercial.

En este mismo sentido, en el momento de la contradicción del dictamen pericial cuando se le cuestiona a Juan David Botero Agudelo acerca de los daños por lucro cesante ocasionados al demandante, este refiere que la determinación del monto se hace conforme a que el señor William Bernardo Callejas Arroyave le manifestó no haber podido alquilar el inmueble desde su adquisición, sin embargo, el perito en su interrogatorio manifiesta que, el inmueble si pudo haber sido arrendado y admitió que, en momento alguno realizó un estudio encaminado a determinar si el bien podría ocuparse o no, pues tal afirmación consignada en el dictamen pericial, obedeció solo a la repetición de lo manifestado por el demandante, desdibujando un conocimiento científico o técnico que sustente la imposibilidad de ocupación de los bienes.

Se precisa que no puede presumirse una imposibilidad de uso y goce por la sola afirmación del demandante, pues la edificación del perjuicio corresponde a la parte demandante en virtud de la regla de juicio consagrada en el inciso primero del artículo 167 del Código General del Proceso, según la cual *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. Por las anteriores consideraciones, se concluye que la experticia aportada al proceso, no ofrecía elementos de convicción suficientes para demostrar que el bien no se pudiera arrendar y por tanto se concluye que el lucro cesante dejado de percibir por el demandante no le es imputable al Edificio Los Cerros P.H.

Por su parte, respecto al daño moral, entendido como aquel que se genera en la esfera interna de la víctima a causa del hecho dañoso y que propicia sentimientos de aflicción, congoja y pesadumbre, (Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC 20950 de 2017 M.P Ariel Salazar Ramírez). Esta agencia judicial reconoce la existencia de un daño padecido por el actor en calidad de

víctima directa por cuanto, la constante preocupación y aflicción de tener su bien afectado por dichas humedades y la desatención despreocupada de la copropiedad, el juzgado le reconocerá la suma equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Del llamamiento en garantía:

Una vez revisado el llamamiento en garantía se puede evidenciar que este fue realizado por la demandada Edificio de Los Cerros PH a Axa Colpatria S.A., en consideración al contrato de seguros celebrado entre ellas, empero, una vez verificadas las coberturas contenidas en la póliza multiriesgo 7237 (obrante a página 358 del archivo *01cuadernoprincipal* del expediente digital) se evidencia que no se encuentra amparado el riesgo de responsabilidad civil contractual.

Por tanto, al ser esta la pretensión tramitada y derivarse las condenas de los incumplimientos contractuales, se encuentra que la aseguradora Axa Colpatria Seguros S.A. no está llamada a garantizar a la demandada en el presente evento, por tanto, se declarará no probada la obligación de responder por la demandada.

Conforme a las anteriores motivaciones el juzgado revocará los numerales primero y segundo de la Sentencia de 28 de enero de 2022 proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín y mantendrá sin modificaciones la fijación de los honorarios de curaduría al abogado Ignacio Ruiz Ortega contenidos en el numeral tercero.

Decisión:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

F a l l a:

Primero: Revocar los numerales primero y segundo de la sentencia proferida en audiencia realizada el veintiocho de enero de dos mil veintidós (2022), por

el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín; respecto al numeral tercero, se mantiene incólume la decisión.

Segundo: Declarar civil y contractualmente responsable a la demandada Edificio Los Cerros P.H. de los daños ocasionados al señor William Bernardo Callejas Arroyave.

Tercero: Condenar al Edificio Los Cerros P.H., a pagar al señor William Bernardo Callejas Arroyave la suma equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de daños morales.

Cuarto: Negar la pretensión de lucro cesante deprecada, conforme a las consideraciones expuestas.

Quinto: Condenar al Edificio Los Cerros P.H., a reparar los daños ocasionados a los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 001-253878 y 001-253879 en los términos señalados por el perito, ingeniero Juan David Botero, esto es, quitando el drywall existente, reemplazarlo por uno nuevo y pintarlo.

Sexto: Condenar a Edificio Los Cerros P.H. a reparar la *losa* localizada sobre los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 001-253878 y 001-253879 en los términos señalados por el perito, ingeniero Juan David Botero, así:

Opción 1: Levantar el gres existente, hacer el mortero impermeabilizado, con pendientes que garanticen que se pueda evacuar el agua por bajantes, poner el imprimante y enchapar de nuevo.

Opción 2: Colocar un techo que garantice evacuar el agua, con estructura metálica, canoas, bajantes y una cubierta en acrílico o termo acústica.

Séptimo: Declarar que Axa Colpatria Seguros S.A., no se encuentra llamada a responderle a la demandada Edificio Los Cerros P.H. por las condenas impuestas.

Octavo: Condenar en costas al Edificio Los Cerros P.H., fijándose como agencias en derecho el equivalente a (4.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en favor del demandante William Bernardo Callejas Arroyave.

Noveno: En firme la presente providencia, vuelva el expediente al Despacho Judicial de origen.

Notifíquese

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

Firmado Por:

Omar Vasquez Cuartas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 020

Medellin - Antioquia

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: **718598d1e393ff5f4b63c173fb25d46cbb2067388f32825658b03e7a7f95ffaa**

Documento generado en 13/12/2022 09:01:00 AM

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