

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BUCARAMANGA

*Bucaramanga, catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)*

Referencia        VERBAL DECLARATIVO DE MENOR CUANTÍA  
Demandante       LEONIDAS REYES GARNICA  
Demandado        EDIFICIO PORTAL DE LA AVENIDA P.H. y CLARA  
                         INÉS JAIMES PLATA  
Radicado           68001400300420190009001  
                         APELACIÓN DE SENTENCIA

**ASUNTO**

Procede el Despacho a proferir la sentencia que desate la segunda instancia con ocasión de la apelación interpuesta contra el fallo de fecha 5 de noviembre del 2020, proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga en el presente asunto.

**ANTECEDENTES**

El demandante pretende que CLARA INÉS JAIMES PLATA y el EDIFICIO PORTAL DE LA AVENIDA P.H. le paguen los cánones de arrendamiento actualizados al IPC y dejados de percibir desde diciembre del 2014 hasta la fecha de presentación de la demanda (febrero 2019), y los perjuicios morales que se le causaron; asimismo, que se declare que no está obligado a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas en el tiempo en que se le privó del uso y goce de un apartamento de su propiedad, que estuvo desocupado.

Los hechos que sustentan estas pretensiones los narró de la siguiente manera:

A finales del 2014, CLARA INÉS JAIMES PLATA como administradora y representante legal del EDIFICIO PORTAL DE LA AVENIDA P.H., inició una campaña de hostigamiento contra el inquilino del apartamento de propiedad de LEONIDAS REYES GARNICA para obligarlo a desocupar, rechazando su correspondencia y negando el servicio de citofonía, aduciendo que la administración necesitaba desocupado el inmueble porque este había sido construido de manera ilegal sobre la terraza del edificio, que es zona común.

Posteriormente el inquilino desocupó el inmueble y entonces la administración cambió las guardas de la única puerta de acceso al edificio y no le dio copia al demandante, constituyéndose una vía de hecho que le impedía el acceso al inmueble y el ejercicio de los atributos derivados de la propiedad. Además, se fijó un aviso en la fachada del edificio para desalentar a potenciales arrendatarios o compradores con afirmaciones falsas sobre un proceso jurídico en curso, a fin de que se abstuvieran de negociar el bien.

Se dice que REYES GARNICA compró la terraza y el apartamento el 27 de junio del 2003, varios años después de haber sido construido el inmueble, y lo poseyó durante más de once años hasta que la administradora lo privó de su tenencia desde finales del 2014.

El demandante instauró una acción policiva por perturbación a la propiedad, radicada al 22630 de 2015 y en la que se profirió fallo el 22 de marzo del 2018, confirmado en segunda instancia el 3 de septiembre del 2018, que ordenó a la Administradora entregarle la llave de la copropiedad al demandante y cesar todo acto perturbador del derecho de propiedad, restableciendo plenamente los servicios

que le habían sido suspendidos. Pese a la orden, la llave fue entregada apenas el 4 de enero del 2019 en forma condicionada por la Administración, previa exigencia de documentos y pago de cuotas de administración, como consta en comunicaciones del 17 de agosto y 27 de septiembre del 2018.

Al demandante – *asegura* – no le cabe responsabilidad por las supuestas irregularidades en que hubiere incurrido el constructor, a más de que ante la Administración, aquél acreditó el origen de su propiedad con la entrega de copia de la Escritura Pública No. 1227 del 27 de junio del 2003 de la Notaría Novena de Bucaramanga. La privación del acceso al apartamento le impidió a LEONIDAS REYES GARNICA la posibilidad de arrendarlo o venderlo y le causó perjuicios materiales y morales, pues del dinero que percibía por él, completaba los escasos ingresos que recibe como pensionado, que son insuficientes para atender gastos familiares y los cuidados que demanda su esposa, que padece cáncer.

## TRÁMITE PROCESAL

Repartida la demanda, correspondió su conocimiento al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga, quien luego de subsanada la admitió con auto del 26 de febrero del 2019, adicionado el 6 de marzo del mismo año con el requerimiento para constituir caución, a efectos de decretar la medida cautelar de inscripción de la demanda en el bien con folio inmobiliario 300-258952 de propiedad de CLARA INÉS JAIMES PLATA.

A la demandada JAIMES PLATA se le tuvo como notificada por conducta concluyente el 3 de mayo del 2019 y el EDIFICIO EL PORTAL DE LA AVENIDA P.H. se notificó de manera personal el 21 de junio del 2019.

## CONTESTACIONES

Luego de manifestar su oposición a las pretensiones, los demandados **CLARA INÉS JAIMES PLATA**<sup>1</sup> y el **EDIFICIO PORTAL DE LA AVENIDA P.H.**<sup>2</sup> contestaron la demanda de manera similar, asegurando que la mayoría de los hechos son falsos.

Narran que para diciembre del 2014 el administrador del edificio era GUILLERMO HERNÁNDEZ RONDÓN y que la administradora no adelantó ninguna campaña de hostigamiento contra el inquilino del demandante; que en la copropiedad no hay servicio de portería vigilada, recepción, ni casilleros, pues la correspondencia se deja por debajo de la puerta, y que para la fecha del presunto hostigamiento, el servicio de citofonía no funcionaba para algunos apartamentos. Asegura que el inquilino de REYES GARNICA no desocupó el inmueble por las razones dichas por el demandante sino que presume, fue por el vencimiento del plazo del contrato.

Una vez el propietario recibió el apartamento – *continúa* – le hizo unos arreglos, por lo que se intuye que tenía las llaves para entrar y salir; agregó que ninguna persona, ni siquiera CLARA INÉS, incurrió en vías de hecho que perturbaran el ejercicio de la propiedad, precisando que ni la administración, ni el Consejo de Administración, ni alguno de los miembros de la copropiedad, ha tenido las llaves de la terraza del demandante.

Dice que en el Edificio no hay documentos que refieran que la copropiedad necesitaba el apartamento del demandante, que no existe en los archivos algún reclamo de LEONIDAS REYES GARNICA solicitando copia de ellas y que no se prohibió a los demás residentes facilitarle la llave. Insiste en que la administración no privó al demandante de la tenencia de su bien inmueble, ni existen documentos que contengan órdenes o indicaciones que restringieran sus derechos.

Tampoco existe prueba de algún reclamo que el demandante haya elevado a la administración respecto de tales hechos, ni querrela policiva; explica que no se

---

<sup>1</sup> Pág. 97 a 146 del pdf No. 1.

<sup>2</sup> Pág. 157 a 179 del pdf No. 1.

cambiaron las guardas sino toda la puerta de entrada y que se le dio llave a todos, incluso al actor, quien para esa fecha ocupaba el edificio, pero precisa que para entonces la señora CLARA INÉS no era la administradora.

Del aviso que se fijó en la fachada, asegura que corresponde a uno que se publicó los días 29 y 30 de noviembre del 2014 que informaba sobre un proceso jurídico contra el constructor y no contra el demandante, que era el 2012-0059 del Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión de Bucaramanga, y que resultó favorable a la copropiedad con fallo de agosto del 2018.

De la Circular No. 02 del 14 de agosto del 2014 con ocasión de la cual el demandante entregó copia de los documentos que acreditan su propiedad, aseguró que con ello se intentó recopilar los necesarios para adelantar acciones contra el constructor. Insiste en que la administradora CLARA INÉS nunca privó al demandante de la tenencia del inmueble, y que LEONIDAS REYES GARNICA dejó abandonado su inmueble desde que lo recibió del arrendatario hasta que interpuso la querella policiva el 16 de abril del 2015 – *cinco meses en total* –, y concluye que al demandante debió perderse la llave de la puerta de acceso al inmueble, extrañando que no hubiera contratado un cerrajero para que le abriera la puerta.

Dice que sí existe una decisión policiva que ordenó la entrega de las llaves y sobre la cual se interpuso una nulidad, sin que a la fecha haya sido resuelta de fondo. La demandada CLARA INÉS citó tres veces a LEONIDAS para entregarle la llave, pero él no asistió ni envió a nadie a su nombre; la administración no prohibió tampoco a ninguno de los copropietarios, entregarle al demandante copia de la llave.

Agrega que si bien la decisión del proceso policivo fue favorable al querellante, la perturbación que alega y que fuera causada por la pancarta se retiró en un término no mayor a dos semanas y en ella no se hace referencia a la terraza sino a la cubierta del edificio; insiste que el demandante tenía la llave de acceso, pero con ocasión al fallo se le citó en notaría para entregar la llave sin ninguna condición y resolver lo de la querella, pero no asistió.

De la acción policiva dice que culminó en una decisión equivocada sin sustento probatorio, afianzada en la mediocridad y la falta de diligencia. Refiere a la pancarta que según el actor se instaló, indicando que en ella no se habló de la propiedad del demandante sino de la cubierta del edificio y se retiró en un término no mayor a dos semanas.

En punto del pago de las cuotas de administración dice que son una obligación legal conforme al artículo 29 de la Ley 675 de 2001 por la condición de propietario que ostenta el demandante; se desconoce si el actor ofertó el inmueble para venderlo o arrendarlo y no hay prueba de que lo hubiera hecho. De las condiciones de salud de su esposa dice que son cotizantes del régimen contributivo y asumen copagos económicos.

Refiere que la demandada, como administradora de la copropiedad, interpuso una acción de tutela pero no para anular el fallo de la inspección de Policía, sino para efectos de una debida notificación, aunque resalta que no tuvo la posibilidad de ejercer la debida defensa en la querella.

Ambos demandados propusieron las excepciones de fondo de: i) *INEXISTENCIA DE LOS HECHOS Y DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA TEORÍA DE LA RESPONSABILIDAD*, porque de los actos presuntamente llevados a cabo por su prohijada – *que insiste, no los ejecutó* – no se colige la existencia o concurrencia de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual reclamada; ii) *CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA – NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA TORPEZA EN DEFENSA DE SUS INTERESES – HECHO DE UN TERCERO*, que soporta en que la situación que presuntamente causaba perjuicio al demandante era superable por sus propios actos.

La demandada CLARA INÉS JAIMES PLATA además propuso la de *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA* que fincó en que los actos presuntamente llevados a cabo por ella, sucedieron a finales del 2014, cuando no era administradora del Edificio Portal de la Avenida P.H.

## Traslado de las excepciones

El demandante lo describió<sup>3</sup> afirmando que, tal como consta en los fallos de la querrela policiva, está probado que CLARA INÉS JAIMES PLATA como presidenta del Consejo de Administración del Edificio y a partir del 2015 como administradora, privó a REYES GARNICA del acceso al edificio con el argumento de la ilegalidad de la construcción por considerar que, como se encontraba sobre la terraza de la copropiedad, era un bien común. Por ello, desplegó una pancarta en la fachada del edificio para desalentar a los potenciales compradores o arrendatarios del bien.

La administradora condicionó la entrega de la llave al demandante a que éste desistiera de la querrela y a demostrar la legalidad de la construcción de su propiedad, cuando él no la construyó, desconociendo con ello el fallo proferido en la querrela e incurriendo en una actuación irrazonable e ilegal, hechos estos que prueban la responsabilidad de la Administración y de la señora JAIMES PLATA, adecuándose su conducta a lo previsto en los artículos 2341 a 2344, 2347, 2352, 2356 y 2360 del C.C. y artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

El demandante no acciona contra sus propios actos, dice, pues los hechos de la demanda aluden a acciones de la administración y la administradora del Edificio y de ellos obra prueba.

## EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Llevada a cabo la audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento, se profirió fallo el 5 de noviembre del 2020 que negó las pretensiones de la demanda, condenó en costas al demandante y ordenó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

La *a quo* fincó su decisión en que no se acreditaron los elementos de la responsabilidad civil extracontractual de los demandados, pues, pese a que sólo se acreditó la existencia de uno de los hechos, quedó claro que este no fue ejecutado por CLARA INÉS y en todo caso, no se demostró que le hubiera causado al actor la imposibilidad de volver a explotar económicamente el apartamento. Frente a las pretensiones subsidiarias, no halló la falladora justificación alguna para relevar al demandante del pago de las expensas comunes.

## EL RECURSO

Es de anotar que la parte demandante aquí recurrente, en la audiencia celebrada por la juez de conocimiento, interpuso el recurso de apelación contra el fallo y expuso los reparos al mismo, los cuales se centraron en los siguientes temas: *i)* el fallo contraría las pruebas obrantes en el proceso, *ii)* la responsabilidad no se depreca por la salida del inquilino o la fijación de la valla, sino por la privación de la tenencia por 4 años, al no entregar la llave, lo que le impidió explotarlo económicamente.

## TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Repartida la alzada correspondió su conocimiento a este Despacho, que profirió auto del 26 de enero del 2021 por medio del cual se dispuso la admisión del recurso interpuesto.

En el escrito de sustentación, el apoderado actor insistió en los hechos de la demanda y dijo que GUILLERMO HERNÁNDEZ fue el administrador de la copropiedad hasta 2014, y que el Despacho ignoró el acta del 4 de enero del 2019 de la Inspección de Policía en la que consta que CLARA INÉS entregó la llave apenas el 4 de enero del 2019, hecho suficiente para despachar favorablemente las pretensiones. En su parecer, los testigos traídos por CLARA INÉS fueron

---

<sup>3</sup> Pág. 192 a 199, pdf No. 1.

contradictorios, vagos, parcializados y tienen conocimiento indirecto de los hechos, sumado a que el análisis hecho en el fallo dista de la sana crítica.

Aseguró que la acción no se fundó en la fijación de la pancarta y el hostigamiento al inquilino, sino en la privación de la llave de acceso al edificio por más de 4 años, hecho que concretó la perturbación a la propiedad. De las pretensiones extrapatrimoniales dijo que se circunscriben exclusivamente al *petitum doloris* del actor, y de la subsidiaria, sostuvo que la decisión del *a quo* se aparta de los fundamentos con las que se sustentó aquella en la demanda.

Al descorrer el traslado de la sustentación, el apoderado de los demandados afirma que esta adolece de los defectos de hecho o de derecho en los que pudo incurrir la *a quo* y se centra en la inconformidad con la valoración y análisis que hizo la falladora del material probatorio obrante en el dossier. Considera acertado el análisis probatorio desarrollado en el fallo y aduce que el recurrente descalifica las valoraciones de la falladora sin sustento legal ni crítica de fondo, y deja el despacho o al azar, la acreditación de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, constituyéndose en una mera apreciación personal que no quiebra la legalidad del fallo, del que dice, no es contrario a derecho y debe confirmarse.

## PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a esta instancia determinar si el fallo recurrido debe ser confirmado o por el contrario revocado, teniendo en cuenta los argumentos expuestos por el apelante y la correspondiente réplica.

## CONSIDERACIONES

Con miras a resolver el recurso de alzada formulado por la parte demandada, oportuno resulta precisar que el análisis del fallo impugnado se realizará conforme a los siguientes temas puntuales precisados al momento de indicar los reparos concretos en la audiencia:

- i) El fallo contraría las pruebas obrantes en el proceso y,
- ii) La responsabilidad no se reclama por la salida del inquilino o la fijación de la valla, sino por la privación de la tenencia por 4 años, al no entregar la llave, lo que le impidió explotarlo económicamente.

Es preciso recordar en este punto frente al contenido de la apelación, lo dicho por la Corte Constitucional:

*«Particularmente, si la decisión inicial es correcta, la apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación. Eso explica por qué se exige que la apelación deba ser sustentada. Porque para controvertir una decisión judicial y provocar la intervención del superior, con lo que eso implica en términos de desgaste del aparato judicial, y en merma de la seguridad jurídica, es preciso mostrar razones serias que generen en el fallador una cierta duda sobre el asunto recurrido, o, al menos, que se planteen de manera clara y argumentada las razones de la discrepancia»<sup>4</sup>.*

### **De la falta de congruencia entre el fallo y las pruebas recaudadas**

El apelante manifiesta su propia interpretación de lo que las pruebas obrantes en el proceso arrojan y asegura que es esa la que en efecto se traduce del análisis de las mismas, no las conclusiones que extrajo la *a quo*. Se refiere a los hechos descritos en la demanda y en especial, a los actos de hostigamiento que denuncia, para afirmar luego que la prueba reina de la perturbación es el acta de fecha 4 de enero

---

<sup>4</sup> Sentencia SU-418 de 2019, M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

del 2019 de la Inspección Civil Par de Bucaramanga en la que CLARA INÉS JAIMES PLATA entregó finalmente la llave de la copropiedad al demandante.

Aseguró que ese documento, junto con las comunicaciones de agosto 17 y septiembre 27 del 2018 son la prueba contundente e irrefutable de la existencia de la perturbación y le sorprende que el juzgado de conocimiento los haya ignorado y en su lugar, haya aceptado la versión dada por la demandada, según la cual siempre estuvo dispuesta a entregar la llave, pero que LEONIDAS nunca la solicitó. También se duele porque el Juzgado aceptó las versiones de CLARA INÉS y sus testigos, «a pesar de sus contradicciones, vaguedades y su conocimiento indirecto de los hechos», pues sostiene que fueron de oídas, son poco creíbles y sospechosos por un presunto interés en las resultas del proceso, ya que son copropietarios o hijos de estos.

En primer lugar, si bien el demandante asegura que el hecho medular que configuró la perturbación fue la falta de entrega de la llave, lo cierto es que los otros dos hechos – *los hostigamientos al inquilino y la instalación de la valla* – son bastante relevantes para el proceso, porque hacen parte de la aludida campaña de hostigamiento: el primero de ellos porque supuestamente tenía como fin desocupar el apartamento (hechos 1 al 3 de la demanda) y le impidió a LEONIDAS continuar percibiendo ingresos por el arriendo; y la valla, como se dice en el hecho 4 de la demanda, se instaló para desalentar a potenciales arrendatarios o compradores y por ende imposibilitó la explotación comercial del bien, lo cual en su decir, le causó los perjuicios económicos que aquí reclama.

Examinado el fallo de primera vara, el Despacho advierte que la juez estudió juiciosamente todas pruebas arrojadas al dossier, manifestando qué aporte daban cada una de ellas al esclarecimiento de los hechos; cuando estudió los presuntos actos de hostigamiento contra el demandante y su inquilino, relacionados con la falta de entrega de correspondencia, recibos y suspensión del servicio de citofonía, manifestó que en este tema, los testigos de la parte actora no aportaban mucho a la resolución del caso, pues no les consta en forma directa este hecho, sumado a que se contradicen con la versión rendida por LEONIDAS en audiencia respecto de las fechas del presunto hostigamiento y el nombre del arrendatario, por ejemplo.

El recurrente sostiene que cuando el inquilino se fue, el contrato – que se vencía el 3 de diciembre del 2014 – ya estaba prorrogado; en el hecho 3 de la demanda se dijo que el inquilino desocupó el inmueble «*en diciembre de ese año*», haciendo referencia al 2014 enunciado en el hecho 1, circunstancia que la *a quo* tuvo como un indicio de que la desocupación bien pudo obedecer a la terminación del contrato, pues al examinar si en efecto se dieron los actos de hostigamiento alegados, con sustento en los dichos de los testigos GUILLERMO, SERGIO, ROCÍO, SOCORRO, CLAUDIA y YAZMÍN, advirtió que no hubo prueba de rechazo de la correspondencia dirigida al inquilino o al apartamento, nunca hubo servicio de portería en el edificio, ni de citófono para el inmueble del demandante.

Que la *a quo* haya sustentado su conclusión en las versiones de los testigos de la parte demandada y no del demandante en primer lugar, no le resta validez ni congruencia al fallo, pues tiene la facultad de decantarse por unos y no por otros. Así, cuando desechó los traídos por la parte actora, mencionó a grandes rasgos lo dicho por ellos para concluir que «*nada prueban en lo relacionado a los presuntos hostigamientos a los arrendatarios*» pues por ejemplo, CARLOS EDUARDO no tenía clara la fecha de los hechos y se enteró de ellos por su padre, lo mismo que MARTHA ROCÍO, mientras SOCORRO dijo que el hostigamiento fue desde enero del 2014 y que el arrendatario se llamaba JORGE, lo cual es contrario a lo dicho por el demandante LEONIDAS, que dijo que iniciaron a finales del 2014 y el arrendatario se llamaba PEDRO.

Luego, no existe una falta de valoración probatoria, la juez no pasó por alto ninguno de los testimonios recibidos, por el contrario, los contrastó con la prueba documental y las demás versiones recibidas, y en tal sentido asignó valor a cada probanza. Recuérdese en este punto que,

«Hoy en día la sana crítica constituye el parámetro de valoración racional de todas las pruebas (arts. 187 C.P.C. y 176 C.G.P.) y alude a las reglas de la lógica (formal

y no formal); las máximas de la experiencia; las leyes, teorías y conceptos científicos afianzados; y los procedimientos, protocolos guías y reglas admitidos por los distintos ámbitos profesionales o técnicos, a las que está sujeta la actividad probatoria de los jueces y sus respectivas conclusiones sobre los hechos que interesan al proceso.

*La demostración lógica requiere axiomas y reglas de inferencia. Los axiomas son proposiciones básicas tan obvias que pueden afirmarse sin demostración. Las reglas de inferencia son los principios lógicos que justifican la obtención de verdades a partir de otras verdades. Entre las reglas de inferencia más comunes está el principio de identidad, que asegura que una cosa sólo puede ser lo que es y no otra. De éste deriva el principio de no contradicción, según el cual una cosa no puede ser verdadera y falsa al mismo tiempo y en el mismo sentido, como cuando un testigo declara haber visto a una persona en un lugar y tiempo determinados, entonces del mismo testimonio no se puede inferir que esta persona se encontraba en otro lugar al mismo tiempo. El principio de tercero excluido afirma que entre dos enunciados contradictorios uno de ellos tiene que ser verdadero, necesariamente; como cuando un experto afirma que un procedimiento médico siguió la *lex artis* y otro sostiene que la trasgredió, entre cuyas opciones una tiene que ser valorada como verdadera y la otra falsa. La otra gran regla de inferencia involucra la relación lógica de implicación (si...entonces), y está sustentada en el principio de razón suficiente, que indica que toda afirmación referida a la ocurrencia de un hecho tiene que estar sustentada en una hipótesis que la explique de manera consistente»<sup>5</sup>.*

Cuando estudió la ocurrencia de lo dicho en el hecho 4 de la demanda pertinente con la instalación de la valla, se ciñó *strictu sensu* a lo dicho en ella y lo revisó junto con varios de los testimonios vertidos, las fotografías obrantes en el proceso – *que examinó cuidadosamente* – y la copia del proceso policivo 22630, para concluir que el aviso estuvo fijado por un período de un mes que inició el 20 de noviembre del 2014.

La falladora desechó la manifestación de la Inspectora de Policía en el acta del 13 de marzo de 2017 que consignó que no había avisos fijados en esa fecha y que en la semana anterior sí había avisos en la cartelera; concluyó la jueza que estos avisos a que se hacía referencia no eran los de la valla pluricitada, pues esa estaba era en la fachada y que además, en el acta no se hizo mención a cuáles eran los avisos que se esperaba encontrar, ni se indagó por ellos, lo cual no es prueba de la permanencia de la valla más allá del tiempo referido.

Esto no se trata, contrario a lo dicho por el apelante, de un «*Rasero inaceptable en un análisis que se supone debió hacer dando el mismo valor probatorio a ambas aseveraciones*», porque solo una de las dos premisas es concreta, esto es, la que afirma que no había avisos instalados relacionados con el uso del inmueble del demandante, pero no la otra, que dice que hasta la semana anterior sí había esa clase de avisos en la cartelera. Y no es concreta porque, si la Inspectora no tiene certeza de lo que literalmente estaba consignado en dichos avisos de la cartelera, dado que no los vio ella misma y nadie se los mostró, no puede afirmar, por el dicho de otros residentes, que sí se trataban del uso y explotación del inmueble de la terraza, pues si el mismo demandante erró en interpretar el contenido de la valla pese a tener fotografías de su contenido, mucho más lo hará otra persona que no cuenta con esa información de primera mano.

Esa conclusión contenida en el fallo de primera instancia no es contradictoria, ilógica ni desigual, como lo afirma el inconforme, sino el resultado de un análisis de las pruebas y de lo que ellas demuestran, no a grandes rasgos, sino en estricto sentido; así, la manifestación de la existencia previa de unos avisos en una cartelera no es un indicio del que pueda afirmarse que corresponden a una valla instalada en la fachada de un edificio, que como dijo el Juzgado, no se refieren literalmente al apartamento de propiedad del demandante.

Finalmente y del análisis hecho a la manifestación según la cual LEONIDAS fue privado de la llave de ingreso al edificio, en la sentencia se contrastan las afirmaciones hechas en el libelo con los interrogatorios del demandante y la

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC-3404 de 2019, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

demandada CLARA INÉS, el testimonio de GUILLERMO como administrador anterior a aquélla, el de CLAUDIA CASTRO y YASMÍN ROCÍO; también revisó con atención el acta de la inspección ocular realizada a instancias del proceso policivo.

Mencionó la falladora que la prueba que aportó el demandante, a quien le correspondía demostrar el hecho, fue apenas el testimonio de su esposa e hijos y el acta de la Inspección, y echa de menos alguna que hubiera servido para demostrar el hecho, razón por la cual concluyó que el mismo no se encontraba probado y no había lugar a examinar si de su presunta ocurrencia se derivaban o no los perjuicios reclamados.

Así pues, para este Despacho refulge con claridad solar, que no existió una indebida valoración probatoria, pues la desarrollada en la sentencia recurrida contiene una mención de todas las pruebas, el valor dado a cada una de ellas, el extracto de lo que estas sirven para demostrar los hechos de la demanda y la conclusión que en conjunto puede decantarse de tales aportes para el esclarecimiento de la verdad de los hechos.

No es de recibo que el apelante manifieste que la valoración probatoria fue errada sólo porque no se ajusta a las interpretaciones que convienen a los intereses de su prohijado; en su recurso no demostró que la decisión objeto de alzada provenga de manifestaciones arbitrarias o antojadizas, que se aparte de los hechos probados y contraviene las pruebas recaudadas, ni que las mismas fueron ilícitas o no relacionadas con el caso en estudio. Por el contrario, la juzgadora tomó una decisión que resulta completamente ajustada a lo que el acervo le demostró en el juicio, se soportó en los hechos probados y no probados en el cartulario y no en unos inexistentes o equívocos, y valoró todas y cada una de las probanzas traídas por ambas partes, sin que pueda afirmarse que la decisión sea incongruente, pues en efecto, guarda relación entre lo probado y lo resuelto.

En este punto vale recordar lo dicho por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia frente a la autonomía del juez en el ámbito de la valoración probatoria:

*«La apreciación de las pruebas se caracteriza por ser un acto autónomo del juez natural, en el marco de la sana crítica, por lo cual*

*“(…) resulta infructuoso en esta sede reprimir la apreciación de los medios de acreditación hecha por los juzgadores naturales, dado que ese es el espacio en el que con especial énfasis emerge el principio constitucional de la independencia judicial; en efecto, en múltiples sentencias, entre ellas, la de 29 de junio de 2011, exp. 2011-01252-00, la Corte ha decantado que: ‘(…) el campo en donde fluye la independencia del juez con mayor vigor, es en cuanto a la valoración de las pruebas. Ello por cuanto el administrador de justicia es quien puede apreciar y valorar, de la manera más certera, el material probatorio que obra dentro de un proceso, inspirándose en los principios científicos de la sana crítica; por lo tanto, a juicio de la Corte, la regla general de que la figura de la vía de hecho solamente puede tener una aplicación en situaciones extremas debe ser manejada con un criterio restrictivo (...) de forma que sólo es factible fundar una acción de tutela, cuando se observa en el caso concreto, que de manera manifiesta el operador jurídico ejecuta un juicio irrazonable o arbitrario sobre la valoración probatoria por fuera de las reglas básicas de realización, práctica y apreciación, las cuales se reflejan en la correspondiente providencia (...), condiciones que no se vislumbran en el caso concreto (...)’»<sup>6</sup>.*

### **De la no entrega de la llave como única prueba de la perturbación**

Contrario a lo considerado por la *a quo*, quien determinó que el único hecho probado en el cartulario fue la instalación del aviso en la fachada del edificio, el apelante manifestó que el asunto medular que sustenta la configuración de la presunta perturbación a la posesión de su mandante es la falta de entrega de la llave de

---

<sup>6</sup> Sentencia STC-8017 del 2019, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



acceso al interior del edificio por parte de los demandados por el lapso de cuatro años, lo que le imposibilitó explotarlo económicamente.

En el fallo apelado se dijo que esta circunstancia no se hallaba acreditada porque en primer lugar, el cambio no fue de la llave sino de la puerta completa, y en segundo lugar, no le encontró sentido a la orden emitida por la Inspección de Policía para que le fuera entregada esa llave a LEONIDAS, si durante la inspección ocular se dejó constancia de haber ingresado al edificio «con llave aportada por el querellante» y lo que estaba cerrado era el apartamento en sí, dejando constancia de lo dicho por LEONIDAS a la Inspectora, quien luego de constatar que no se podía acceder al inmueble, registró que

*«la unidad privada distinguida como 502B fue encontrada cerrada. Se hizo constar que el querellante manifiesta que le fue cambiada las guardas presuntamente por los integrantes del Consejo de Administración, razón por la cual fue necesario decretar el allanamiento del inmueble...».*

En ese orden de ideas ¿Cómo podía afirmarse que la llave que faltaba era la de ingreso al edificio, si a este se pudo ingresar libremente, no así al apartamento? De este hecho no se desprende ninguna perturbación como lo alega el inconforme, pues en la demanda y durante el proceso siempre se insistió en que la llave que no estaba en poder de LEONIDAS era la de la puerta de ingreso al Edificio Portal de la Avenida y no la del apartamento 502B.

En la decisión de instancia la juez precisó que, además del proceso policivo que el demandante considera la prueba reina de la perturbación – *que vino a resultar contraria a sus intereses* –, no se trajo al trámite ninguna otra que demostrara no sólo que LEONIDAS no tenía la llave del edificio, sino que la hubiera solicitado durante los cuatro años que dice se le privó de ella, acto por demás necesario y lógico que adelanta un propietario o inquilino en tales circunstancias, en diversos escenarios: de manera escrita al Consejo de Administración a la administradora, a algunos inquilinos, durante las asambleas a las que asistió, etc.

En el escrito que sustenta la apelación, el apoderado manifiesta que LEONIDAS no tenía por qué acudir a vías de hecho, como es pedir a un vecino que le prestara una llave para sacarle copia. Sin embargo, la *a quo* advirtió en el testimonio recaudado a instancias de GUILLERMO HERNÁNDEZ, que éste una vez le recomendó y le envió a LEONIDAS un cerrajero para que le sacara una copia de la llave del edificio porque la que le habían entregado se le había perdido, luego no se explica por qué ahora considera ello como una vía de hecho, si no tuvo reparos en ello anteriormente.

Para llegar a la conclusión de que el hecho de la privación de la llave no estaba probado, en la sentencia se examinaron con juicio, aparte de la documental, las versiones del demandante y sus parientes, y los testimonios traídos por la parte demandada a los cuales se acogió la falladora, pues estaban presentes en las asambleas y lo veían dentro del edificio, e incluso a CLAUDIA PATRICIA CASTRO le manifestó dentro del edificio, que iba a realizar reparaciones en su apartamento, lo cual contradice las afirmaciones que en la demanda se hacen frente a la imposibilidad de acceder a la copropiedad.

La decisión en este punto, no se aparta de lo dicho por los testigos, no contraría sus versiones ni la prueba documental obrante, sino más bien tiene en cuenta una serie de manifestaciones en ciertas datas, para concluir que las actuaciones desplegadas por la parte demandada no tenían la intención de privar a LEONIDAS del uso de su inmueble, que la entrega de la llave no fue condicionada y además, se pone en duda si esta en verdad no le fue suministrada como un acto intencional de la pasiva, pues pese a que se insiste en ello por la parte actora, las pruebas no lo demuestran fehacientemente y por ende, no era de recibo que se declarara la responsabilidad por un hecho que no fue probado con suficiencia y por falta de acreditación del hecho como elemento esencial de la misma.

Visto lo que precede y habiéndose agotado el estudio del recurso de alzada, la sentencia de primera instancia será confirmada, con la consecuente condena en costas a cargo de la parte apelante.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la sentencia proferida el cinco (5) de noviembre de dos mil veinte (2020) por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA dentro del proceso VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL promovido por LEONIDAS REYES GARNICA contra CLARA INÉS JAIMES PLATA y el EDIFICIO PORTAL DE LA AVENIDA.

**SEGUNDO.- CONDENAR** en costas de segunda instancia a la parte demandante apelante y a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el Acuerdo PSA16-10554 del 5 de agosto del 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por la Secretaría del Juzgado de conocimiento conforme lo dispone el artículo 366 del C.G.P.

**TERCERO.-** En la oportunidad legal y por Secretaría, DEVUÉLVASE el expediente digital al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA  
JUEZ

Para notificación por estado 069 del 15 de septiembre de 2021.

**Firmado Por:**

**Leonel Ricardo Guarín Plata**  
**Juez Circuito**  
**Civil 011**  
**Juzgado De Circuito**  
**Santander - Bucaramanga**

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:

**460ec2bdf913a1a4ef4f0d0431a155ecf10a8b2db3857281801bbf12522e8555**

Documento generado en 14/09/2021 02:59:22 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**