



República de Colombia  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca  
Sala Civil - Familia

CONTROL DE ASISTENCIA AUDIENCIA VIRTUAL  
Artículo 107 del Código General del Proceso  
MP. Germán Octavio Rodríguez Velásquez

|            |                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Radicación | 25290-31-03-002-2017-00482-02                                         |
| Demandante | Giovanny Castañeda Bustos                                             |
| Demandado  | Octavio Cabrera Mompotes y el Condominio Campestre Hacienda El Bosque |
| Plataforma | Microsoft Teams                                                       |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de proceso              | Verbal - RCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fecha y hora de la audiencia | 24 de junio de 2020 - 03:30 p.m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tipo                         | Alegaciones y fallo, artículo 327 del Código General del Proceso y Acuerdo PCSJA20-11556                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Enlace                       | <a href="https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/ap/t-59584e83/?url=https%3A%2F%2Fteams.microsoft.com%2F%2Fmeetup-join%2F19%253ameeting_MWZiZWY1YWYtMDgxNC00NjB5LWlyNTYtY2ZhM2E4NTg3Mjg5%2540hrea.d.v2%2F0%3Fcontext%3D%257b%2522Tid%2522%253a%25222c8a98-S0f8-41f3-8df5-8eb999015%28b%2522%252c%2522Qid%2522%253a%2522d9fbaf01-33a9-4e02-aedf-d51c53f2bb34%2522%257d&amp;data=02%7C01%7Cjromieroc%40ccendoj.ramajudicial.gov.co%7Cff1f62f8de444dad62e008d814705eb7%7C622c8a9880f8-41f38df58eb99901598b%7C0%7C637281820105532696&amp;sdata=MgOiajacAarAabuGgNGt4OS8vBrd8gANNN1bq0YAEdP%3D&amp;reserved=0">https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/ap/t-59584e83/?url=https%3A%2F%2Fteams.microsoft.com%2F%2Fmeetup-join%2F19%253ameeting_MWZiZWY1YWYtMDgxNC00NjB5LWlyNTYtY2ZhM2E4NTg3Mjg5%2540hrea.d.v2%2F0%3Fcontext%3D%257b%2522Tid%2522%253a%25222c8a98-S0f8-41f3-8df5-8eb999015%28b%2522%252c%2522Qid%2522%253a%2522d9fbaf01-33a9-4e02-aedf-d51c53f2bb34%2522%257d&amp;data=02%7C01%7Cjromieroc%40ccendoj.ramajudicial.gov.co%7Cff1f62f8de444dad62e008d814705eb7%7C622c8a9880f8-41f38df58eb99901598b%7C0%7C637281820105532696&amp;sdata=MgOiajacAarAabuGgNGt4OS8vBrd8gANNN1bq0YAEdP%3D&amp;reserved=0</a> |

ASISTENTES

| Nombre                       | Nro. Identificación   | Tarjeta profesional | Calidad en que comparece | Correo electrónico - Teléfono | Vigencia de la TP |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Mireva Ramirez Pulido        | 39'636.672 Fusacasuga | 99.875 C.S.J.       | Apoderado Demandante     |                               | Si                |
| Octavio Cabrera Mompotes     | 12269 176 La Plata    |                     | Demandado                |                               |                   |
| José Isaias Jaramillo Guzmán | 79'708 307            | 104 941 C.S.J       | Apoderado Demandado      |                               | Si                |
|                              |                       |                     |                          |                               |                   |
|                              |                       |                     |                          |                               |                   |
|                              |                       |                     |                          |                               |                   |

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

ACTA VIRTUAL DE AUDIENCIA DE ALEGACIONES Y  
FALLO  
(Artículo 327 del código general del proceso y Acuerdo  
PCSJA20-11556)

Fecha: 24 de junio de 2020  
Proceso: Verbal de Giovanni Castañeda Bustos c/.  
Octavio Cabrera Mompotes y Condominio  
Campestre Hacienda El Bosque.  
Radicación: 25290-31-03-002-2017-00482-02.  
Objeto: Desatar el recurso de apelación interpuesto por  
la parte demandada contra la sentencia de 5 de  
junio del año anterior proferida por el juzgado  
segundo civil del circuito de Fusagasugá.  
Plataforma: Microsoft Teams

Siendo las 03:33 p.m. los Magistrados que conforman la Sala  
de Decisión se constituyen en audiencia virtual.

Comparecen:

1. Apoderada demandante: Dra. Mireya Ramírez Pulido.
2. Demandado: Octavio Cabrera Mompotes
3. Apoderado demandados: Dr. José Isaías Jaramillo Guzmán.

Agotada la fase de identificación, se concedió el uso de la palabra a las partes para que presentaran sus alegaciones; cumplida esa etapa y luego de un receso, la Sala advierte que la sentencia que desata el recurso de alzada interpuesto será dictada por escrito, dentro de los diez días siguientes, dada la complejidad jurídica y probatoria del asunto; acto seguido se anuncia el sentido del fallo el cual es que la decisión

adoptada en primera instancia será modificada, por las razones que sucintamente expone.

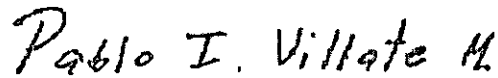
Las partes quedan notificadas por estrados.

Finaliza la presente audiencia, siendo las 04:23 p.m.

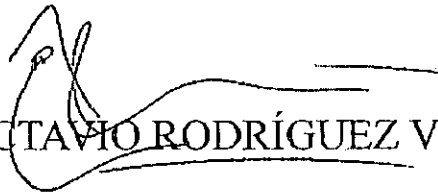
Los Magistrados,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., primero (1º) de julio de dos mil veinte (2020).

Ref: Exp. 25290-31-03-002-2017-00482-02.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra la sentencia de 5 de junio del año anterior proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá dentro del proceso verbal promovido por Giovanni Castañeda Bustos contra Octavio Cabrera Mompotes y el Condominio Campestre Hacienda El Bosque, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda solicitó declarar que los demandados son responsables de los daños padecidos por el demandante, por la prohibición ‘ilegal’ y ‘arbitraria’ del ingreso de trabajadores y materiales para la construcción del lote 20 del Condominio Hacienda El Bosque; como consecuencia, condenarlos a pagar la suma de \$101’504.893 por daño emergente, representado en los sobrecostos que acarreó el retraso del cronograma de obra, \$18’216.000 por daño del material natural y artesanal, \$17’213.014 como producto de la rentabilidad que dejó de percibir por el retraso de la obra, \$12’000.000 por sobrecostos de arrendamiento, \$37’000.000 por los intereses que debió pagar a terceros por los dineros extras que necesitó y \$24’000.000 de daño moral por las afectaciones a su salud psicológica y mental.

Adújose como fundamento de esa aspiración que el demandante, de profesión escultor y pintor, vivió en

Europa 16 años y regresó a Colombia con el fin de iniciar un nuevo ciclo de vida innovando en el mercado de la construcción con un nuevo concepto de vivienda ecológica y artística, usando materiales como guadua y adobe, sin perder el diseño moderno, tipo de construcción no solo sísmoresistente sino que redundaba en beneficios para la salud, en cuanto que exige el consumo de energías limpias, generando un espacio saludable, confortable, de alta durabilidad que actúa como aislante térmico y acústico.

Con ese propósito adquirió, mediante escritura 1264 de 13 de noviembre de 2015 de la notaría única de Silvania, el lote 20 del condominio; desde ese momento empezó a proyectar y planear su vivienda, de ahí que una vez elaborados los planos por el arquitecto Jorge Alberto Torres, inició los trámites necesarios para obtener la correspondiente licencia de construcción, para la cual debía contar con un concepto favorable de la administración relacionado con el cumplimiento de medidas de las áreas libres alrededor de la casa, que la fachada fuera blanca y en teja de barro, que el parqueadero estuviera ubicado en la zona construida y no invadiera zonas comunes, y que la zona de lavandería estuviera atrás del inmueble, por lo que radicó la solicitud correspondiente en noviembre de 2015.

Aunque según el manual de convivencia, el concepto debía entregarse dentro de los treinta días siguientes, el administrador del conjunto, Octavio Cabrera Mompotes, que condicionó su entrega a que retirara una queja que había interpuesto en su contra por faltar a sus deberes como administrador, por no advertirle que había comenzado la obra en un lote que no era el suyo, solo vino a darla cuatro meses después; demora que, puesta en conocimiento por correo electrónico remitido por su abogado el 16 de febrero de 2016, obligó al administrador, consciente de su tardanza, a dar la certificación el 18 de febrero, pues era necesaria para tramitar la licencia de construcción; obtenida la licencia mediante resolución 2998 de 10 de marzo de ese año expedida por la Oficina de Planeación de Silvania, procedió a contratar con el arquitecto

Jorge Alberto Torres, la dirección, representación técnica y construcción de la vivienda campestre.

El presupuesto total sería de \$415'487.378 para ser ejecutado en el término de seis meses contados a partir del 1º de abril de esa anualidad; a pesar de contar con la licencia de construcción, el administrador inició una persecución contra el actor para perturbar su normal desarrollo, desplegando actividades como ingresar sin permiso allí, inspeccionar la construcción, el uso de llantas como base de un relleno interno, la altura de la construcción y cuanta cosa se le ocurría, abusando de su condición y fuera del marco de su competencia; a tal punto fue así, que a partir del 5 de septiembre de 2016 procedió a impedir el ingreso de trabajadores y materiales a la obra, como mecanismo de coerción para obligarlo a cancelar una 'donación', actuación injusta e ilegal por la que tuvo que promover una querrela por perturbación a la posesión ante la inspección de policía del municipio, que fue resuelta en su favor el 28 de febrero de 2017, al establecerse que la prohibición impuesta por el administrador para ingresar materiales y trabajadores carecía de fundamento legal. Mas, como a la par el actor no había recibido respuesta de la queja que formuló contra el administrador, tuvo que interponer una acción de tutela, que fue concedida por el juzgado promiscuo municipal de Silvania en fallo de 15 de septiembre de 2016; a su turno,

La obra, así, estuvo paralizada entre, el 5 de septiembre de 2016 y el 18 de enero de 2017; la falta de montaje de la cubierta y las fuertes lluvias que se presentaron entre septiembre y diciembre, ocasionaron la destrucción de los adobes elaborados artesanalmente, las guaduas resultaron infectadas por hongos y agrietadas; la construcción sufrió un daño total, no solo en la obra instalada, sino en la materia prima que ya había sido elaborada artesanalmente y seleccionada, de suerte que para reactivarla no solo necesitará desmontar lo avanzado, sino traer nuevamente desde el eje cafetero guaduas para cambiar las dañadas y volver a hacer el montaje, causando sobrecostos por \$101'504.893; y como había tomado en arrendamiento la

23

casa 110 del mismo condominio por valor de \$2'000.000 mensuales contados desde el 1º de abril, al no ser posible terminar la obra, se vio obligado a pagar seis meses más de arriendo.

Además, tampoco pudo vender la casa, a pesar de que por su diseño e innovación era un proyecto que se vendería a buen precio en un corto período de tiempo, dejando así de percibir utilidades; por el retraso, además, debió valerse de préstamos por \$45'000.000, \$35'000.000, \$20'000.000 y \$25'000.000 que le hizo Wilson Lesmes Montoya, cancelando como contraprestación un interés mensual del 2.5%; sus ingresos mensuales como artista oscilan entre los 3.000 y 6.000 euros, pero éstos se han visto menguados porque ha venido sufriendo de trastorno de pánico, ya que por el estrés que le ha causado esa situación al ver cómo se perdía el material y su esfuerzo diario, no podía dormir, lo que ha ocasionado que deba consumir medicinas y también ha deteriorado su calidad de vida.

Se opusieron los demandados aduciendo que por estar el condominio sometido a propiedad horizontal, la construcción debía ceñirse a los planos de los diseños aprobados por planeación municipal de Silvania, y los materiales a lo establecido en el reglamento de propiedad y el manual de convivencia; el diseño "*artístico y arquitectónico moderno*" que pretende construir el actor no es posible, menos cuando el concepto favorable lo obtuvo con unos planos y diseños completamente diferentes; las actuaciones que se desplegaron no fueron una usurpación de funciones, simplemente se hacían los requerimientos ante un hecho que era evidente, la obra se estaba ejecutando de una forma sustancialmente diferente a la autorizada por el condominio y aprobada por planeación, al punto que para el relleno se utilizaban llantas. Como consecuencia, formularon las excepciones que denominaron 'ausencia de responsabilidad por falta de elementos y requisitos que configuran la responsabilidad demandada', basada en que el demandante debía sujetarse al reglamento de propiedad horizontal y a los planos que ya habían sido aprobados para

el condominio, consistentes en edificaciones de dos plantas con zonas de aislamiento, para ser construidas en materiales de ladrillos, vigas y columnas en concreto, cubierta en teja cerámica (española), barandas en tubo galvanizado o acero para los balcones, pisos de zonas comunes en tablón cerámico cúcuta, jamás en adobe o guadua, como se determina en la escritura 2147 de 15 de julio de 1997, donde se constituyó el condominio como copropiedad; ‘comportamiento del demandado lícito, ajustado a derecho y en cumplimiento de un deber legal y reglamentario’, ya que sus actuaciones estuvieron encaminadas a hacer respetar el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia; ‘mala fe, nadie puede alegar su propio dolo o culpa como generante de atribución de responsabilidad’, fincada en que todo es producto de la ‘desobediencia’ e ‘irrespeto’ del actor a las normas de propiedad a las que debía someterse.

La sentencia estimatoria de primera instancia fue apelada por los demandados en, recurso que concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, se apresta esta Corporación a desatar.

## II.- La sentencia apelada

A vuelta de algunas apuntaciones teóricas, señaló que el demandante probó ser propietario del predio respecto del que la Oficina de Planeación Municipal, mediante resolución 2998 de 10 de marzo de 2016, otorgó la licencia de construcción solicitada, al haberse cumplido las exigencias de la ley 388 de 1997; asimismo, se demostró que los daños cuya reparación se persigue en el proceso, tanto a la construcción como a los materiales que se tenían para realizarla, se ocasionaron debido a su exposición a la intemperie y a la paralización de la obra derivados de la prohibición que impuso la administración del conjunto para el ingreso del personal y los materiales necesarios para continuarla, cual se comprueba con el dictamen aportado con la demanda, los videos aportados por las partes y la



inspección ocular realizada por la inspección de policía del municipio.

La pericia no solo es imparcial y objetiva, sino señala la metodología para determinar los daños; el experto visitó el predio y pudo verificar el estado de los materiales, los cuidados, el cronograma de obra y la influencia negativa que en ella tuvo el tiempo de suspensión de labores, por lo que la objeción que frente a él se formuló no está llamada a prosperar, menos cuando además de sus conocimientos, se valió de un experto en construcción para tener una mejor visión de los hechos, como lo dijo en su exposición.

De otro lado, el administrador del conjunto se extralimitó al utilizar las vías de hecho para suspender el avance de la obra, impidiendo el acceso de materiales y trabajadores a ella, a sabiendas de que la autoridad competente para paralizarla, si es que no se ceñía a los parámetros de la licencia o a los planos aportados para su obtención, era la oficina de planeación; al administrador, de acuerdo con las funciones asignadas, le correspondía acudir al comité de convivencia y, en el peor de los casos, a la jurisdicción, con ese propósito, y no proceder como lo hizo, cual se desprende de su propio relato, y del testimonio de Ernesto Cruz Ruiz, uno de los integrantes del consejo de administración de la copropiedad, quien coincidió en que la forma como se detenía la construcción que se apartaba de la construcción tradicional autorizada en el reglamento y el manual de convivencia, era impidiendo su continuación, lo que en el caso del demandante se hizo impidiéndole el ingreso de materiales y obreros a la obra, actuar que no se ajusta a las previsiones legales, tanto así que por eso se amparó por la inspección de policía la posesión del demandante, más si esa donación que estaba exigiendo para permitir el ingreso apenas vino a 'legalizarse' en la asamblea de 26 de marzo de 2017, lo que deja al descubierto que el causante del daño es el administrador y, de paso, la copropiedad, porque habiendo puesto de presente en asamblea la forma en la que procedió, éstos no exhibieron ninguna inconformidad, con lo que terminaron avalando

tácitamente su actuación, lo cual los hace solidariamente responsables en los términos del artículo 2344 del código civil.

Así, siendo la causa de la paralización de la obra la forma como actuó el administrador, quien por demás respondió de manera evasiva el interrogatorio que se le formuló, debe concluirse en la existencia del nexo causal entre la culpa y el perjuicio ocasionado al demandante, no solo por los daños materiales, sino también por los morales, porque dadas las acciones judiciales que debió emprender no pudo cumplir a cabalidad con el rol de 'artista' del que deriva sus ingresos.

El monto de los perjuicios fue tasado pericialmente en \$186'433.907, de suerte que el daño emergente a indemnizar debe comprender el daño de la estructura de la obra, sin que haya lugar a reducción por factores como ese de que no cumplía con los requisitos o que la licencia era falsa, porque esa última afirmación carece de asidero; por el contrario, sí debe haber una reducción por el daño causado por la humedad, el hongo y la intemperie a los materiales que todavía no se habían empleado en la construcción pues con su conducta el actor contribuyó también en ese resultado dañino, dado que no tomó las medidas pertinentes para guardarlos o protegerlos, de suerte que frente a éste se hará una disminución del 50%, como lo autoriza el artículo 2357 del código civil.

En armonía con ello, condenó solidariamente a los demandados a pagar los perjuicios ocasionados con la paralización de la obra a razón de \$119'720.893 de daño emergente, \$17'213.014 por lucro cesante, \$49'500.000 de perjuicios materiales y por daño moral la suma equivalente a 7 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

### III.- El recurso de apelación

Lo despliegan sobre la idea de que lo que quedó al descubierto es que el demandado de manera oculta

se aprovechó de la certificación que le expidió el consejo de administración para tramitar la licencia de construcción ante la Oficina de Planeación de una construcción totalmente diferente a la permitida; tan es así que no solo mediante citación 2030 de la alcaldía se señaló que el diseño no es acorde con las construcciones del condominio, sino que además está tramitando la modificación de la licencia, con el fin de legalizar lo que ya hizo.

Es claro que cuando los bienes privados se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, los propietarios ceden parte de sus derechos individuales, con el fin de adquirir bienestar, armonía y orden, de ahí que una de esas exigencias sea que no pueden realizar las obras que a su arbitrio deseen, sino que deben respetar los diseños y materiales establecidos para la construcción de las viviendas; así las cosas, es evidente que tanto el administrador, como los miembros del consejo, solo actuaron en ejercicio de un deber que legalmente les asiste, que es el de respetar y hacer respetar las normas que permiten la sana convivencia, lo que los autorizaba a tomar algunas medidas de carácter provisional –administrativo, para verificar las actividades de construcción.

Tan consciente era el actor de esas limitaciones que cuando solicitó el visto bueno, en la carta enviada al consejo de administración, se comprometió a *“respetar las disposiciones de la propiedad horizontal en cuanto a niveles, cimientos, torcimientos y materiales”*, nunca habló de la construcción en *“materiales diferentes como guadua o arcilla o ladrillos en adobe”*; además, las respuestas que el demandado dio en el interrogatorio no son evasivas, sino claras y directas cuando señaló que en cumplimiento de sus deberes como administrador realizó las visitas al inmueble donde se ejecutó la construcción e interpuso las denuncias pertinentes ante la oficina de planeación, al punto que desde el 10 de junio de 2016 había pedido la adopción de medidas correctivas, en virtud de las cuales se hizo una visita donde quedó en evidencia la falta de coincidencia entre el plano y lo construido.

El daño en este caso fue causado por el propio demandante al utilizar materiales de construcción no autorizados, *“dada su ajenidad con la calidad y clase determinadas en el reglamento de propiedad horizontal”*, pues el hecho de querer utilizar materiales ‘benéficos’ para el medio ambiente no lo relevaban de su obligación de ajustarse a las normas y tampoco de no cancelar la contribución por los daños causados por el ingreso de camiones, cuando esa es una disposición de la asamblea que es legal y está vigente; sin embargo, la sentencia realiza un análisis equivocado, ya que le da credibilidad al dictamen aportado por el demandante, a pesar de que reconoce que quedó seriamente cuestionada la experticia, imparcialidad y metodología utilizada; al punto es así que en el fallo se dice que la conclusión del perito es que los daños se ocasionaron por la suspensión de la obra y las condiciones climáticas, cuando lo cierto es que la experta lo que aseguró fue que fueron ocasionados por el comportamiento de Cabrera Mompotes, emitiendo así un juicio de valor que le estaba vedado.

Además, no existe prueba de los cuantiosos perjuicios reconocidos en la sentencia y si bien redujo la condena en un 50% sobre los materiales de construcción, incurre en error al tasarlos en la forma en que lo hizo, pues cuando se paralizó la obra lo único que existían eran unas varas de guadua y unos bloques en adobe, que no pudieron ser cuantificados, porque la perito carece de los conocimientos técnicos necesarios para ello; es bastante cuestionable que una obra que no utiliza hierros, cementos, amarres, concretos, placas, en la semana 15 de trabajo ya haya invertido el 35% del presupuesto, especialmente si en palabras del demandante se trata de una vivienda ecológica, económica y amigable. Sin contar, con que no existió ninguna reducción del 50%, porque la condena asciende a los \$186'433.900 cuantificados, lo que significa que no hay congruencia entre lo que se consideró y lo que finalmente se decidió.

Por último, el proceso es nulo desde el auto admisorio de la demanda, porque no se agotó el requisito de procedibilidad, algo que se imponía, ya que si bien se solicitaron medidas cautelares, éstas no se materializaron, porque el demandante no prestó la caución que se le fijó, situación que solo fue advertida luego de dictarse sentencia.

### Consideraciones

La supuesta irregularidad que según la apelación pudiera aquejar el proceso por no haberse agotado esa fase de conciliación previa que como requisito de procedibilidad establece la ley ya de hace un bien tiempo, no es tal, pues aun de tratarse, en verdad, de una deficiencia en el trámite del proceso, que a la postre no lo es, jamás, según lo tiene definido la doctrina jurisprudencial, desembocaría en una nulidad, acaso porque nunca, por cuenta de ello, la competencia del juzgador para conocer del asunto quedaría en entredicho, obviamente que si es la misma ley la que dicta otro tipo de consecuencias para esa omisión, claro, en los casos en que necesariamente debe agotarse dicha exigencia, esto es, el rechazo de la demanda (Cas. Civ. Sent. de 29 de mayo de 2008; exp.2008-00081-01), mal podría admitirse que a estas alturas del proceso, en el que tampoco nunca hubo asperezas sobre ese aspecto puntual de la ritualidad, se diga que pudo haberse configurado nulidad porque el actor, a la final, no prestó la caución que le abría la puerta al litigio sin tener que tramitar la conciliación previa; la temática, es ostensible, quedó sellada allá, en ese momento, al integrarse el contradictorio, cuando ya existían certezas de que el actor no había satisfecho la exigencia impuesta por el juzgador, de tal suerte que si alguna protesta se tenía por aquello, ya no es tiempo para dolerse de eso.

Ahora, dejando de lado este aspecto y pasando sin aplazamientos a analizar las quejas que se plantean en la apelación, adviértese en ellas un propósito desesperado por desplazar el foco del litigio a un lugar donde lo medular de éste, quede relegado a un segundo

plano, aspiración vana, pues por más que quiérase trocar eso tan basilar en la controversia, la Sala no puede perder de vista que el actor citó al litigio a los demandados deduciendo responsabilidad en ellos, por haberle prohibido arbitrariamente ejercer sus derechos como propietario dentro del conjunto residencial en que tenía proyectada la construcción de una casa de habitación, proceder que, calificado por la autoridad de policía como atentatorio contra sus derechos como poseedor, autoriza al actor a solicitar el abono de los perjuicios que padeció como secuela de ello.

Y, ciertamente, la arbitrariedad de la decisión del administrador del conjunto de prohibir el ingreso de trabajadores y materiales a la obra que ya venía adelantando el actor en el sobredicho lote, que de acuerdo con su dicho había adquirido dentro de la copropiedad con el propósito mencionado, para la cual contaba con los permisos y certificaciones necesarias otorgadas no solo por el propio conjunto sino por la autoridad local competente para otorgárselo, es algo que asoma desde muy temprano de los autos; el administrador, sin miramientos, las emprendió contra el actor en el proceso imponiéndole la prohibición de ingresar sus trabajadores y materiales a la obra como represalia por el no pago de esa contribución —donación— que, al cabo de todo, ya cuando lo magro de la situación hacía impensable tratar de volver atrás, tuvo el conjunto que regularizar como causal de esa sanción, cual se advierte del acta de la asamblea ordinaria de copropietarios de 26 de marzo de 2017, en la que se reformó el manual de convivencia para cambiarle el carácter de donación a la contribución, por el de ‘obligación’ que, de no acatarse dentro de los primeros sesenta días a partir del inicio de la obra, daría derecho al condominio a *“no autorizar el acceso de los trabajadores y materiales involucrados en la misma hasta que se resuelva el pago o de dicha obligación”* (folio 179 ibídem), lo cual, en verdad, en nada altera la posición del conjunto de cara a esa realidad comprobada, pues amparada la posesión por una decisión de policía dados los excesos y extravíos cometidos contra el copropietario, el

que *a posteriori* se haya modificado el manual de convivencia deviene irrelevante, como que jamás esto tendría un eventual efecto retroactivo.

Claro, es posible que esas otras razones que de acuerdo con la defensa excusarían el proceder de la administración para con el demandante bien pudieron justificar una limitación a los derechos como propietario impuesta al demandante, por supuesto que si al administrador le concierne velar por el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia del condominio, incluso asegurar que la obra se adecúe a los planos presentados y autorizados ante las autoridades y órganos competentes, lo mismo que verificar que los materiales utilizados en la construcción fueran los exigidos para las edificaciones de la copropiedad, ninguna objeción tendríase si la suspensión de la construcción por efecto de la prohibición al actor tuviera venero en el incumplimiento de alguna de esas cargas en él; no obstante, de las pruebas del litigio se establece no solamente que ninguna de esas razones fue la que determinó la prohibición al actor, sino que el único detonante de esa reacción del administrador para con aquél fue el tocante con la contribución que como compensación se tenía establecida para el mantenimiento de las vías internas que debía hacer cada propietario al inicio de las obras.

Así se desprende del mensaje de texto que envió el administrador el 2 de septiembre de 2016, cuya procedencia y contenido aceptó éste en el interrogatorio de parte, donde explica que la prohibición obedeció no propiamente a las 'irregularidades' que, en su sentir venían aconteciendo en la obra relativamente a los planos y los materiales [pues frente a ello ya había presentado la reclamación correspondiente ante la oficina de planeación municipal el 10 de junio de 2016, en virtud de la cual se requirió al actor "*por cambios en los diseños preestablecidos por ustedes, tal como se puede observar en el formato de citación N.º 2030*" (folio 229 del cuaderno 2)], sino a que el actor, como propietario del lote 20, se negó a cancelar el valor de la mentada compensación establecida en el manual

de convivencia, a sabiendas de que cuando los demás lotes donde se había construido la habían pagado sin objeciones.

Y también de lo expuesto en el interrogatorio que rindió en el proceso, donde hizo ver que suspendió *“labores porque no le cumplen en los pagos que en la cual yo sí tengo que hacer cumplir porque lo dice muy bien la norma que para que la persona pueda estar ejecutando una obra tiene que estar a paz y salvo con el condominio fue por esa razón”*, y si *“habían pagado 55 personas con esa palabra donación que ya posteriormente se dio como una obligación que siempre la pagaron, pues yo tenía que hacer cumplir ese pago porque de todas maneras lo dice muy claro el manual de convivencia para las personas que inicien una construcción deben estar a paz y salvo con el condominio”*.

A pesar de ello, cual lo advirtió la decisión de policía y lo acentuó el a-quo, ni el manual de convivencia ni el reglamento de propiedad horizontal disponen que la no cancelación de esa cuota autorice al administrador para adoptar medidas o prohibiciones semejantes para presionar su pago, menos si, como allí mismo se acepta, la contribución tenía el carácter de ‘donación’; lo cual obliga a preguntar: si la suspensión de la obra, determinada por la decisión de la administración del conjunto, acarreó su paralización por el tiempo que se denuncia en la demanda, a qué tiene derecho el actor, deduciendo, como lo hace en su demanda, el abono de los perjuicios que padeció como consecuencia de ello?

Cree la Sala, coincidiendo con las conclusiones extraídas por el a-quo, que el demandante tiene derecho a ser indemnizado por los efectos que esa demora del proceso constructivo derivó para él, lo cual, obviamente, debe mirarse en el contexto en que el hecho se presentó, y particularmente deteniéndose en el estado de avance en que se encontraba la obra cuando advino y se hizo efectiva la decisión de la administración, asunto en que resulta vital tener en cuenta no únicamente que ya se había empezado a levantar la edificación, sino también que el



instante en que se dio la suspensión fue determinante en la generación de los daños que finalmente debió soportar el actor en el proceso.

La prohibición impuesta al personal de la construcción, los materiales necesarios para proseguirla y, desde luego, la maquinaria requerida para la obra, que de acuerdo con los planos aportados a los autos tenía un diseño muy particular, pues estaba proyectada como una vivienda ecológica con unos beneficios bastante particulares, dice el demandante, causó el rápido deterioro de la parte que ya venía erigiéndose, lo cual no tuvo manera de evitar, pues precisamente le faltaba algo fundamental para resistir las inclemencias del clima: la cubierta, por supuesto que sin ella, muy a despecho de lo alegado por los demandados, difícilmente podría evitar el demandante, sin la ayuda del personal de la obra, que todo se echara a perder.

Así, pues, sin entrar a discutir que, organizada la copropiedad bajo un reglamento, las normas de ordenamiento que están incorporadas en él aplica tanto a quienes desde el inicio han concurrido a aprobarlo -si es que el origen de la copropiedad estuvo en un contrato- como a aquellos que, tras la declaración unilateral del propietario que la constituye -que es la más común de las formas en que se da a ésta vida jurídica-, adquieran esas unidades exclusivas que la conforman estos, según lo explica la doctrina autorizada, adhieren al reglamento y a sus cláusulas, como ocurre con los contratos de adhesión, donde sus estipulaciones no son susceptibles de discusión y atan a ese tercero adquirente y a sus dependientes, sin excepción, desde luego que ese deber de seguridad, cuidado y conservación en que están interesada la copropiedad, se extiende correlativamente a estos, no por ello es factible decir que en esos procesos internos quepan espacios para la veleidad, el capricho o la arbitrariedad de los órganos de gobierno.

De allí, entonces, que aunque el conjunto demandado se haya constituido como propiedad horizontal

desde 1997, cual se constata en la escritura 2147 de 15 de julio de 1997 de la notaría primera de Fusagasugá, reglamento que fue modificado por escritura 1003 de 8 de junio de 2004 de la citada notaría, es claro que si en él no figura una atribución como la que pretendió ejercer el administrador para con el demandante, la que, por lo demás, tampoco está en la ley, la responsabilidad del ente respecto de él es asunto que no admite objeciones.

Al administrador le concernía, sí, “[v]elar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la ley, de las normas de este reglamento, de las órdenes y resoluciones de la asamblea, poniendo oportunamente en conocimiento de la autoridad competente cualquier infracción que se presente en detrimento de la propiedad o de sus moradores”, así mismo, “de oficio o a petición de una parte interesada requerirá a todo propietario u ocupante a cualquier título de una unidad privada cuando se infrinjan las disposiciones relativas al uso de bienes comunes o a las normas de convivencia el cese inmediato de esa falta comprobada. En caso de reincidencia el administrador en su carácter de representante legal, podrá formular las respectivas quejas ante el comité de convivencia, y como último caso adelantar las diligencias judiciales a que haya lugar” (artículo 28); además, en caso de que los propietarios no contribuyan con el pago de las expensas, “procederá a obtener el pago por la vía ejecutiva” (artículo 43), con el agregado de que “[c]uando un propietario, tenedor o residente a cualquier título incumpla sus compromisos adquiridos en este reglamento, dará lugar a ser sancionado así: A.- Amonestación escrita, con indicación de la falta cometida y el tiempo que tiene el infractor para subsanar el hecho, dependiendo de la situación. B.- Publicación en la cartelera informativa de la administración, o en un lugar cerca de la entrada principal del condominio, indicando el nombre del infractor o los infractores, así como el hecho que originó la sanción. C.- Cuando persista el incumplimiento a los compromisos adquiridos por el habitante a cualquier título, éste podrá ser sancionado hasta por dos (2) cuotas de administración

*mensuales, a cargo de la unidad privada donde habita la persona que cometió la infracción, a la fecha de su imposición. D.- Restricción al uso o goce de los bienes comunes no esenciales”, pero “[e]n ningún caso se podrá restringir el uso de bienes esenciales o exclusivos a un propietario, tenedor o habitante a cualquier título, por sanciones” (artículo 44).*

Mas, reitérase, nada dice el reglamento sobre la potestad ejercida por el administrador para con el demandante, acaso porque la forma de hacer cumplir las disposiciones del reglamento y del manual de convivencia, si es que el representante legal del condominio y el consejo de administración consideraban que el demandante estaba infringiendo las disposiciones del reglamento en lo que a materiales y diseños que debía tener la vivienda concernía, así como por no cancelar esa cuota de compensación que a título de ‘donación’ establecía el literal n) del numeral 1º del manual de convivencia, por considerar que era de obligatorio cumplimiento cuando se daba inicio a una construcción, era poniendo en funcionamiento esos procedimientos establecidos, ora concurriendo ante las autoridades competentes para ello, con el fin de acreditar que en verdad estaban transgrediéndose esas disposiciones y los planos que motivaron el visto bueno de la administración y la concesión de la licencia para la obra por parte de planeación y para obtener el cobro compulsivo de esa suma, que no recurrir a vías de hecho para impedir que la obra siguiera llevándose a cabo, pues es ahí justamente de donde nace la obligación de indemnizar por los perjuicios que con ese proceder ocasionaron.

Es que “[a]ceptada como se encuentra universalmente la relatividad de los derechos subjetivos como uno de los principios generales del derecho contemporáneo, se impone admitir igualmente que el ejercicio de aquellos ha de realizarse con sujeción estricta al fin social para el cual fueron establecidos por el sistema jurídico vigente, y dentro de los precisos límites que por él se señalan. De tal suerte que, si so pretexto de ejercerlo se

*pone en actividad un derecho con un fin ilícito, o para causar daño a otro 'vanamente' alegárse que se ha utilizado un derecho; porque habiéndose cometido una falta en el ejercicio de ese derecho, tal falta es precisamente lo que causa el abuso del derecho, es decir, el acto cumplido, como enseña Josseland, conforme a determinado derecho subjetivo, pero que está en conflicto con el derecho general o el derecho objetivo, con lo que él y otros autores llaman juridicidad, o conjunto de la regla social', abuso que, comprendido así, 'constituye una especie particular de la culpa aquiliana' en la que puede incurrirse 'desde la culpa más grave, equivalente al dolo, en que el agente procede movido por la intención de causar daño, animus nocendi, hasta el daño ocasionado por simple negligencia o imprudencia no intencionada' (Cas. Civ. Sent. de 2 de diciembre de 1993, exp. 4159).*

Despejada la temática tocante con la responsabilidad, dada la constatación del actuar de la administración, el daño y, por supuesto, del nexo causal, corresponde establecer el perjuicio para, en ese orden de ideas, proceder a cuantificarlo y fulminar la indemnización que correrá a cargo de los demandados, aspecto también disputado en el recurso.

A propósito de ello, bueno es traer a capítulo que “[c]omo elemento estructural de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, el daño es ‘todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad’. Además, es el requisito ‘más importante (...) al punto que sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna’ (Cas. Civ. Sent. de 1º de noviembre de 2013, exp. 1994-26630-01) y para que sea ‘susceptible de reparación, debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’ (Cas. Civ. Sent. de 27 de marzo de 2003, exp. 6879).

Dicho en otros términos; quien “afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su 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 constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración” (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. n.º 6623; negrillas fuera del texto)”, de ahí que “en ningún caso, es dable confundir el daño mismo y su comprobación, con la indemnización y la prueba de su quantum”, porque “una es la prueba del daño, o sea la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente tutelado. y otra, la prueba de su intensidad, del quantum del perjuicio” (CSJ, SC del 9 de agosto de 1999, Rad. n.º 4897)” (Cas. Civ. Sent. de 17 de noviembre de 2016, exp. SC16690-2016), aclaración que viene a propósito de la discusión que se plantea en la apelación, para hacer ver que la prueba pericial no acredita el daño como tal, sino su extensión.

Y decíase en otro aparte que al suspender la entrada de materiales y trabajadores a la obra, cuando la vivienda estaba en plena construcción y no se había puesto la cubierta a lo ya levantado, el daño fue en ascenso; y no solo por la alteración que de suyo causó la determinación en el cronograma de la obra, pues estuvo paralizada entre septiembre de 2016 y enero de 2017, esto es, cuando la decisión de policía ordenó autorizar el ingreso del personal de aquella y de los materiales para su continuación, sino por efecto de las difíciles condiciones climáticas que se dieron por la época, algo que agravó sensiblemente las cosas, pues justamente en ese momento estaba pendiente la colocación de la cubierta, de modo que, al impedirse ponerla; no hubo espacio para impedir el rápido deterioro que conllevaron esas condiciones ambientales sobre lo ya construido y respecto de los materiales que estaban listos en la obra, dispuestos para continuarla.

El estado de la obra, es lo cierto, es algo que se comprueba de la atestación que se hizo el 5 de diciembre de 2016 en la inspección ocular practicada por la inspección

de policía de Silvania, donde dejó constancia de que “se trata de un lote de terreno de forma irregular en el cual se encuentra proyectada una construcción en ladrillo adobe y columnas de guadua, la cual cuenta con un sótano, un primer piso con una proyección a un segundo piso, dentro de esta construcción encontramos un pequeño cuarto que tiene su piso en cemento con techo en esterilla sobre viga de guadua y con unas puertas en madera y vidrio (...) Además se observó dentro del mismo arrumie de guadua en el piso y a un costado del muro. Al costado que linda con el lote 21 existen dos muros levantados en adobe y guadua” (folio 105 del cuaderno principal); y los daños, son cosa que encuentra respaldo en las fotografías que obran de folio 107 a 111 del expediente, y en el informe pericial rendido dentro del trámite policivo tantas veces aludido, donde el auxiliar designado hizo ver que “en el predio se pudo observar claramente que la construcción que se encuentra dentro del mismo, está suspendida y por su estado se evidencia que lleva varios meses en esta condición”, que también “observó la existencia de adobes almacenados para la construcción, su cantidad como tal no se estableció, pero su estado de conservación es muy regular, teniendo en cuenta que se encuentran a la intemperie”, que los adobes dispuestos para la construcción “han sufrido deterioro y la razón es porque se encuentran a la intemperie, al parecer llevan varios meses expuestos a la misma; además las lluvias de los últimos meses incidieron en el deterioro de los mimos haciéndolos inutilizables” y cuanto a las guaduas que “su estado de conservación es muy regular, teniendo en cuenta que se encuentra a la exposición de la lluvia y el sol, dejándolo inservible para ser utilizado como estructura de construcción”, además “presenta contaminación por hongos y agrietamientos quedando prácticamente inservible”, así como “erosión en los muros de la construcción, dicha erosión está relacionada con la exposición de ésta a la intemperie, téngase en cuenta que no tiene cubierta para su protección” (folios 126 a 133 del cuaderno 1), cosas todas que conjuntadas permiten colegir que existió un daño y que la demandada debe repararlo.

Restaría sólo mirar lo atinente a la cuantificación del daño; en ese propósito el a-quo hizo pie en el dictamen pericial aportado con la demanda, rendido por la ingeniera Sandra Milena Castaño Sánchez, que cuantificó los daños en la suma de \$186'433.907, consistentes en \$101'504.893 de los daños ocasionados por el retraso en el cronograma de ejecución de la obra y sobrecostos en materiales y mano de obra, \$18'216.000 por los materiales de adobe y guadua que no se pudieron usar en la construcción, \$17'213.014 de la rentabilidad que había podido percibir por la venta del inmueble, \$12'000.000 por los 6 meses más de arrendamiento que debió cancelar y \$37'500.000 por los intereses pagados a un tercero con ocasión de los dineros que debió pedir prestados, suma que fue acogida en la sentencia, sin una mayor explicación al respecto.

Obviamente, si al establecer la magnitud del perjuicio ha menester adelantar esa pesquisa que la teoría del daño determina, es decir, verificando a qué punto el actor fue afectado patrimonialmente con la acción o la omisión del demandado, no parece acompañado con ese quehacer que el juzgador no indague rigurosamente por cuáles de esas afectaciones en verdad se causaron y, por ende, demandan su reparación.

De cualquier modo, a efectos de tasar el monto de los daños es necesario ir a ese dictamen de que da cuenta el proceso, que a la final, es el que puede servir de base para juzgar el punto, pues a pesar de esa deficiencia que le endilgan los demandados, no se advierte en él que vaya *“contra la naturaleza de las cosas, o la esencia de sus atributos, como cuando se afirma que un objeto o persona tiene determinada peculiaridad. Y resulta que tal cualidad no existe, o en tener por blanco lo que es negro o rosado”* (Cas. Civ. Auto de 31 de marzo de 1948), desde luego que esos conocimientos en ingeniería catastral, geodesia y topografía bien pueden servir a la hora de establecer cómo se encontraba la construcción en ese momento y qué fue lo que hubo de rehacerse, todo lo más si los eventuales juicios

de valor que haya podido realizar no pesan a la hora de ponderar la fuerza de convicción de la prueba, naturalmente que las cuestiones que tocan con aspectos puramente jurídicos están reservados de forma exclusiva para el fallador; dicho de otro modo, las opiniones de los peritos en cuanto concierne a ello son "*inocuas e inanes*", dado que éstos deben "*ayudar al juez sin pretender sustituirlo*", como se señaló en la sentencia de casación civil de 17 de noviembre de 2011, expediente 1999-00533-01.

Ahora bien. Está visto que la construcción quedó paralizada, que todo se pospuso sin una razón legal o estatutaria atendible, y que los daños de la edificación no se hicieron esperar debido a su condición propia y a la exposición que tuvo a las condiciones climáticas sin protección porque no se alcanzó a instalar la cubierta; el valor de esos daños, como ya lo anotó la Corporación, había entonces que calcularse teniendo en cuenta el dictamen, experticia que a propósito señala que éstos, según la descripción que allí figura, ascienden a la suma de \$101'504.893, atendiendo el plan de obra que fue dispuesto al momento de contratar al arquitecto correspondiente para su construcción.

Los materiales que estaban en el sitio de la obra y no habían sido todavía utilizados en la construcción también se deterioraron por estar a la intemperie y ellos fueron valuados en \$18'216.000 a razón de 2000 unidades de adobe y 522 de guadua; frente a ese daño exclusivamente, consideró el juzgado que existió concurrencia de culpas en su causación, en la medida en que el daño se produjo tanto por la orden de impedir el ingreso, como por la falta de acuciosidad del actor al no adoptar las medidas pertinentes para cubrirlo, lo que ameritaba una reducción del 50%.

Determinación que a juicio del Tribunal debe mantenerse, aunque con la precisión correspondiente en la parte resolutive, pues en el fallo apelado aquello quedó enunciado apenas en la motiva, pues amén de que ninguna



prueba se aportó por la demandada con el propósito de desvirtuar que el valor de esos materiales no podía ser tal, aunque considera la Sala que por cuenta de la misma prohibición al actor no le era exigible evitar que esos materiales se deterioraran, pues para ello debía incumplir la orden de no ingresar materiales o hacerlo de forma encubierta, ese aspecto no puede ser objeto de modificación en virtud del principio de no reforma en perjuicio que obra en la materia.

Los otros aspectos, a decir verdad, sí ameritan enmienda; esto es, el relativo al lucro cesante y a esos otros rubros enlistados como perjuicios materiales.

Cuanto al lucro cesante, porque éste viene fundamentado en la idea de que hubiese podido vender la vivienda y obtener por ella una ganancia de \$284'512.622, que de haber estado invertida en un CDT habría generado una rentabilidad de \$17'213.014; no obstante, no debe perderse de vista que, como ya se advirtió, el daño, como pilar inamovible que es de la responsabilidad civil, *“debe ser cierto, real y no eventual o hipotético, por consiguiente su padecimiento tiene que ser acreditado para que pueda operar su reconocimiento. No se trata de posibilidades sino de certezas”* (Cas. Civ. Sent. de 26 de agosto de 2010; exp. 2005-00611-01), de suerte que si ninguna certeza hay de que la vivienda iba a ser vendida y ya se había concretado una negociación, ese hipotético perjuicio no tiene forma de ser reconocido.

Situación similar acontece con lo relativo a los sobre costos que dicese asumió por concepto de los seis meses de arrendamiento que debió cancelar de más para vivir en una casa por el retraso de las obras, pues que si no hay ninguna prueba de que ese contrato de arrendamiento que celebró el 29 de marzo de 2016 con Jairo Custodio Sánchez Solar, se prorrogó, a pesar de que según lo acordaron en la cláusula doce del contrato, ello se haría por escrito, ni tampoco prueba del pago de esos cánones, no había lugar a su reconocimiento.

Como tampoco por esos intereses que, dicese, debió cancelar por los créditos que adquirió y que se hallan respaldados en las letras de cambio cuyas copias obran a folios 173 y 174, cuya tasa fue pactada en el 2.5% mensual para un total de \$37'500.000; pues amén de que ninguna prueba hay de que en efecto canceló esa suma por interés, pues las letras solo son demostrativas de su fijación, lo cierto es que la necesidad de valerse de esos dineros para la construcción es algo que quedó desvirtuado con el testimonio de su progenitora, Miriam Esther Bustos Solarte, cuando definió que el estado económico de su hijo es “*relajado*”, dados los ahorros que trajo después de haber vivido 16 años en Barcelona y porque vendió las dos propiedades que tenía en Fusagasugá, por supuesto que en esas condiciones no hay forma de reconocerlos.

Epílogo de todo lo expuesto es que la sentencia apelada ha de modificarse. Basilarmente en cuanto al monto de los perjuicios materiales reconocidos, pues frente a los morales la apelación no exhibió inconformidad alguna, como tampoco frente a la solidaridad de las condenas; no obstante, la condena de ese daño se convertirá de salarios mínimos a pesos, que es el referente que utiliza en ese campo la jurisprudencia.

Las costas del recurso, en ese orden de cosas, habrán de fijarse en un 60% a cargo de la parte demandada, teniendo que la apelación prosperó apenas parcialmente.

## II.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, cuya parte resolutive quedará en los siguientes términos:

Primero.- “Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados”.

Segundo.- “Declarar civilmente responsables de los daños ocasionados al inmueble identificado con MI, 157-75020 ante la suspensión de la construcción de la edificación sobre el lote No 20 del condominio campestre el bosque de propiedad del señor al demandante señor Giovani Castañeda bustos, al señor Octavio Cabrera Mompotes y solidariamente al Condominio Campestre Hacienda del Bosque”.

Tercero.- “Condenar a Octavio Cabrera Mompotes y solidariamente al Condominio Campestre Hacienda del Bosque”, al pago de las siguientes sumas de dinero:

- Por daño emergente:

La suma de ciento un millones quinientos cuatro mil ochocientos noventa y tres pesos (\$101'504.893) por el retiro de la estructura y muros existentes, así como por la nueva construcción de aquéllos.

La suma de nueve millones ciento ocho mil pesos (\$9'108.000) por el material dañado que no se alcanzó a utilizar en la obra, dada la reducción del 50% que determinó el a-quo.

Cuarto.- “Condenar a Octavio Cabrera Mompotes y solidariamente al Condominio Campestre Hacienda del Bosque, al pago de la suma de” cinco millones setecientos noventa y seis mil ochocientos doce pesos (\$5'796.812), “por concepto de daños morales al demandante señor Giovani Castañeda Bustos”.

Quinto.- “Las anteriores sumas deben ser indexadas desde la fecha de la ocurrencia del hecho (5 de septiembre de 2016) conforme al índice de precios al consumidor, hasta cuando se efectuó su pago, las cuales deberán ser canceladas diez (10) días después de haber quedado ejecutoriado el presente fallo”.

Sexto.- Negar el reconocimiento de los otros perjuicios pretendidos en la demanda.

Séptimo.- “Condenar en costas de esta instancia a la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho la suma de siete (7) smlmv, es decir, la suma de \$5'796.802. Por secretaría liquídense”.

Costas de la apelación en un 60% a cargo de los demandados. Tásense por la secretaría del a-quo, incluyendo como agencias en derecho de esta instancia, la suma de \$1'500.000.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

*Pabl. Ign. Villate*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA

ESTADO N°. 59



Este provido se notifica en Estado de fecha 02 JUL 2020

La Secretaría .