



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia (Quindío), once (11) octubre de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia 2da instancia nro.	46
Origen:	Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia
Proceso:	Verbal-Responsabilidad civil
Demandantes:	Clara Inés Mejía Mesa Carlos Alberto Pinto Castro
Demandado:	Edificio Eben-Ezer Ph
Radicado:	630014003007-2019-00534-01

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por el demandante y la demandada en contra de la sentencia proferida el 21 de septiembre de 2022, por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. HECHOS.

La parte demandante indica:

1.1.los señores Clara Inés Mejía Mesa y Carlos Alberto Pinto Castro, son copropietarios del apartamento 403 del edificio Eben-Ezer ph, ubicado en la calle 7 No. 13- 18. Identificado en la escritura pública No. 1608 del 28 de agosto de 1996, de la notaria 4 de armenia, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-111515, sometido al régimen de propiedad horizontal que consta en la escritura publica No.2443 del 20 de diciembre de 1995 de la notaria 4 de armenia.

1.2. Mediante la escritura No. 2443 se protocolizo el reglamento de propiedad horizontal del edificio Eben-Ezer. En el capítulo II DE LOS BIENES COMUNES, en su artículo 6 se determinaron así: a) el lote de terreno donde se construyó la edificación con área de 325,00 m2., b) el antejardín con área de 29,02 m2., c) los cimientos, los muros exteriores y medianeros que delimitan y dividen las unidades de propiedad exclusiva o las áreas de propiedad común...s)las tuberías, desagües, cañerías, y demás sistemas de conducción de aguas, energía eléctrica y teléfono... u)las fachadas, apliques de luz, lámparas y demás instalaciones en los hall, escaleras comunes ; v) y en fin, todos aquellos que por su destino ningún propietario pueda alegar derecho exclusivo.

1.3. En el literal c), se determinan los bienes comunes. El apartamento en cuestión, limita con la estructura de la cubierta, y es el último apartamento, por lo cual tiene linderos con la pared estructural, siendo esta un bien común.

1.4. La parte actora manifiesta que, hace varios años el apartamento padece de filtraciones permanentes de aguas provenientes de las cubiertas externas del edificio, debido a un mal mantenimiento por parte de la administración del edificio, por esto, se ha producido un deterioro en los muros, paredes y cielos rasos internos del apartamento.

1.5. Los señores Clara Inés y Carlos Alberto, desde hace varios años han venido soportando los daños en su apartamento causados por la falta de mantenimiento y cuidado de las áreas comunes. Asimismo, han sufrido la pérdida de diferentes bienes muebles y afectaciones en su salud, debido a la humedad que produce moho y hongo. Debido a la negativa por parte de la administración, a hacer las reparaciones y mantenimiento, los demandantes han tenido que hacer diferentes reparaciones en su apartamento. Además de esto, los demandantes tienen la ciudadanía norte americana y han tenido la necesidad de salir del país, pero debido a los daños constantes, se han visto imposibilitados de dejar el inmueble, ni siquiera pueden alquilarlo, pues el apartamento está muy deteriorado.

1.6. La situación vivida por los demandantes es conocida por la administración, algunos propietarios e inquilinos del edificio. Sin embargo, no ha sido posible conciliar con la administración.

1.7 A pesar de los múltiples intentos para que la administración soluciones los daños, realizados por diferentes medios, la administración se niega a realizar el mantenimiento y reparaciones solicitadas.

2. PRETENSIONES:

Que se declare la responsabilidad civil extracontractual del edificio Eben-Ezer ph- persona jurídica, legalmente constituida, representada legalmente por Diana Milena Castro Acero, y a los demás copropietarios del edificio. Como consecuencia a la declaración anterior, ordenar a la administración, el mantenimiento, conservación y reparación de las áreas comunes del edificio, para evitarla humedad del apartamento 403. Además, se solicita, que se condene al edificio, a pagar perjuicios materiales y morales a favor de los demandantes.

3. CONTESTACIÓN.

Se aclara que son 10 apartamentos en el edificio y cada uno paga una cuota de administración por un valor de 100.000 mensuales, con este pago se cubren los diferentes gastos del edificio.

Además, hacen un análisis de la cuenta de los deudores por falta de pago del canon de la cuota de administración, donde se concluye que los copropietarios del apartamento 403, los demandantes en este asunto, desde hace 6 años a la

fecha no han cumplido con el pago de la administración ni las cuotas extraordinarias, por tal razón, tienen un saldo pendiente con el edificio por un valor de 6.880.000, sin liquidar intereses corrientes. Además, otros copropietarios tampoco han cumplido con el pago del canon de la administración.

La parte demandada manifiesta que con los recursos recaudados respecto de los demás propietarios que pagan las cuotas de administración, se ha hecho el mantenimiento preventivo al edificio y especialmente a la cubierta, por lo que, no es válido decir que la administración ha sido descuidada en cuanto al mantenimiento del edificio. También menciona que el mantenimiento, conservación y arreglo del edificio está sujeto al pago de las cuotas de la administración. Además, manifiesta que la administración no se ha negado a realizar los arreglos, pues se han ido realizando, de manera que, no existe negligencia, pero todo se encuentra sujeto al dinero que ingresa a la administración. Es importante mencionar que la administradora, no tiene salarios ni honorarios.

Del mismo modo, manifiesta que no hay recibos de las facturas en razón de la reparación de los bienes inmuebles que se han dañado, ni una historia clínica que demuestre la enfermedad de los demandantes a causa de la humedad. Además, consideran que los propios demandantes han desmejorado su propiedad, pues lo comparan con otro apartamento del edificio y evidencian que no hay daños de esa magnitud.

La administración siempre ha tenido la intención de conciliar, pero no ha sido posible, por tal motivo, la administradora presentó la renuncia ante la asamblea.

Para finalizar, mencionan que el edificio tiene una póliza de cubrimientos de los daños en zonas comunes y daños a terceros con Aseguradora Solidaria de Colombia, póliza No. 300-81-994000000476.

Por lo anterior, invoca las excepciones de inexistencia del daño y del hecho originador del mismo; falta de nexo causal, hecho de la víctima y el deber de mitigar el daño.

4. TRÁMITE PROCESAL.

Una vez trabada la relación jurídico procesal, la juez ad quo profirió sentencia de primera instancia el día 21 de septiembre de 2022, cuyos principales argumentos se pueden sintetizar así¹:

Que el artículo 2350 del Código Civil establece: “...*El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia...*”, empero, en el caso que nos ocupa el deber de reparación con ocasión de los daños causados corresponde a la copropiedad,

¹ Documento 044, 47:00 minutos y siguientes.

muros, fachadas, placas de concretos que separan los pisos, así lo establece el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, donde se enlista la hipermebealización de techos. El despacho no considero viable la tacha del testimonio por tratarse de personas residentes en el edificio, y sobre ello, el declarante CARLOS EDUARDO CARDONA, fue administrador hace 10 años y que los demandantes le solicitaron el cambio de tejas, lo que se hizo, pese a que los demandantes no cancelaban la cuota de administración; que no se hizo mantenimiento preventivo a la culata por falta de presupuesto para hacerlo y que al techo y a las canales le han hecho mantenimiento. La señora Olga Cecilia Jiménez inquilina del apartamento 401 indicó que la administración hace los mantenimientos a la copropiedad; el señor CARLOS ALBERTO ha realizado hipermebealización en la cubierta del Edificio Eben-Ezer Ph; se concluye por la juzgadora que la parte actora demostró los daños con ocasión de la insuficiencia en el mantenimiento mediante prueba pericial que demostró el daño y los perjuicios, específicamente los materiales y negando lucro cesante

6. RECURSO DE APELACIÓN.

El apoderado de la parte demandante apela la decisión de manera escrita la cual milita en el documento 007 del cuaderno digital:

“1. El despacho guarda silencio respecto de la obligación del demandado de hacer las reparaciones necesarias en cubierta y culata oriental, causantes de los daños causados en el apartamento de los demandantes, como tampoco limita en el tiempo su ejecución.

2. El despacho se abstiene de indexar el único valor reconocido como perjuicios materiales.

3. El despacho niega el reconocimiento de la suma de \$2.640.000, reclamados como gastos tendientes a mitigar las humedades al interior del apartamento, y que fueran cubiertos por los demandantes.

4. El despacho niega la pretensión tendiente al reconocimiento del lucro cesante.”²

Por otro lado, el apoderado de la parte demandada, también apeló la decisión de manera escrita, visible en el documento 008 del cuaderno digital:

“1. “PRIMERO: DECLARAR la improsperidad de las excepciones denominadas INEXISTENCIA DEL DAÑO, INEXISTENCIA DEL HECHO ORIGINADOR, FALTA DE NEXO CAUSALIDAD, HECHO DE LA VICTIMA y DEBER DE MITIGAR EL DAÑO, conforme con lo considerado.”

El despacho dentro de la parte considerativa no analiza la razón del origen del daño, dado a que este no se le puede imputar por falta de cuidado y por no ser diligente la administración de la propiedad horizontal, a la hora atender las humedades presentadas en la culata y cubierta.

2. SEGUNDO: DECLARAR civilmente responsable al Edificio EBEN-EZER PH de los daños sufridos en el apartamento 403 de propiedad de CLARA INES MEJÍA MESA y CARLOS ALBERTO PINTO CASTRO por falta de mantenimiento en el techo, bien común esencial.

² Sustentación recurso de apelación. Documento 007 expediente digital.

“por falta de mantenimiento en el techo” tanto como el perito de la parte demanda, demandante, los testigos y los interrogatorios de parte practicados por el despacho manifestaron que la administración del edificio que ha estado a cargo de la señora DIANA MIELENA CASTRO ACERO ha actuado con cuidado y le ha realizado mantenimientos a la cubierta y a la culata.

3. TERCERO: CONDENAR al Edificio EBEN-EZER PH a cancelar a los demandantes CLARA INES MEJÍA MESA y CARLOS ALBERTO PINTO CASTRO la suma de \$14.076.500 por concepto de indemnización (daño emergente)

El despacho a la hora de tasar el daño de una manera equivocada le da un alcance a una de las cotizaciones que se encuentra en el expediente la cual no es clara para poder establecer los valores.

4. CUARTO: NEGAR la condena por concepto de daño emergente en la suma de \$2.658.000 y lucro cesante en la suma de \$31.405.982,76 conforme con lo considerado.

En este numeral estamos de acuerdo con el despacho porque la parte demandante no pudo probar el lucro cesante, como lo expuso en la considerativa los accionantes nunca han arrendado el apartamento tal como quedo probado en los interrogatorios de parte.”³

7. PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si el caso concreto se cumple con los prepuestos indispensables para la declaratoria de responsabilidad civil con el consecuente pago de perjuicios como se invoca en la demanda, pues la parte demandada aduce que no se demostró el daño y el nexo causal, ¿pues el mismo no es imputable a la administración del edificio Eben-Ezer Ph?

8. CONSIDERACIONES

En primer lugar, la responsabilidad civil supone siempre una relación entre dos sujetos, de los cuales uno ha causado un daño y otro lo ha sufrido. *“...La responsabilidad civil es la consecuencia jurídica de esta relación de hecho, o sea la obligación del autor del daño de reparar el perjuicio ocasionado. Por este motivo se advierte que la responsabilidad civil se resuelve en todos los casos en una obligación de reparación. Por tanto, es responsable aquel sujeto que queda obligado a indemnizar el perjuicio causado a otro; y no es responsable quien, a pesar de haber causado un daño a otro, no obstante, no es obligado a repararlo...”⁴*

En segundo lugar, la responsabilidad regulada en el artículo 2341 del Código Civil, llamada también responsabilidad aquiliana, la cual está montada sobre un trípode integrado por el dolo o culpa del directa y personalmente llamado a responder, un daño o perjuicio sufrido por la víctima que se convierte en

³ Sustentación recurso de apelación. Documento 008 expediente digital.

⁴ Derecho de Obligaciones, Arturo Valencia Zea, editorial TEMIS. Tomo III.

acreedora de la indemnización y una relación de causalidad entre aquéllos y éste, todos los cuales deben ser debidamente probados en el proceso según la regla tradicional *onus probandi incumbit actoris*.

En tercer lugar, sobre el daño entendido como la lesión, merma, menoscabo, disminución de un bien jurídicamente tutelado por el ordenamiento jurídico, ha señalado la jurisprudencia patria:

El daño es el sustrato esencial del débito indemnizatorio, pues la existencia de aquél constituye la condición esencial para reclamar la reparación y sirve de racero para establecer su extensión; de allí que la auténtica fuente de la obligación resarcitoria sea el perjuicio, elemento sine qua non para la estructuración de la responsabilidad en cualquiera de sus vertientes —contractual, extracontractual o precontractual—. Así se extrae de los artículos 1613, 1614 y 2341 del Código Civil, que consagran los componentes del menoscabo y exigen la ocurrencia de un daño para que se abra paso la obligación resarcitoria propia de la responsabilidad.

Se entiende por daño el deterioro o detrimento que experimenta el patrimonio de la víctima —por reducción de sus activos, quebranto de una utilidad razonablemente esperada del curso normal de las circunstancias o pérdida de una oportunidad—, así como la afectación a sus sentimientos, vida de relación o bienes de especial protección constitucional.

La Corte ha dicho que “el daño es una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de las fuerzas de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio” (SC10297, 5 ago. 2014, Rad. 2003-00660-01).

De antaño la Corte ha dicho que “el daño 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’ (Sents. ene. 26/67 (CXIX, 11-16) y de mayo 10/97, entre otras)” (SC, 27 mar. 2003, Exp. C-6879);

asimismo, ha exigido que afecte un interés tutelado por el orden jurídico.”⁵

En cuarto lugar, en materia de lucro cesante, es inexorable probar su existencia y cuantía de manera independiente al daño emergente, salvo que se presuma tal como lo hace la ley cuando se trata de lucro cesante de prestaciones dinerarias. Por lo tanto, cuando se trata de otra utilidad o beneficio que se deja de percibir, es necesario su prueba. En este sentido ha sido reiterada la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, entre ellas en la sentencia del 27 de junio de 1990, en cuyo aparte pertinente se dijo:

“... El lucro cesante relativo a la pérdida de beneficios o ganancias ordinarias efectiva y realmente dejadas de obtener por habersele impedido la especial explotación y rendimiento (incluso financiero) de la suma nominal del gasto o inversión, o por el excepcional rechazo de otras reales contrataciones ordinarias hechas con fundamento en la perspectiva de aquel contrato proyectado, que injustificadamente se frustrara (C. Co., art. 822 y C.C., art. 1614), todo lo cual debe aparecer debidamente acreditado...”⁶

En quinto lugar, señala el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 que: “...La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y **eficazmente los bienes y servicios comunes**, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal...”, cuyo patrimonio esta conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Sobre el anterior punto, en jurisprudencia reciente ha señalado:

“...En efecto, los artículos 19, 32, 50, 51 de esta ley establecen, en su orden, que los bienes comunes a que se hace referencia pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Que la persona jurídica surge cuando la propiedad horizontal se constituye legalmente. Que esta persona jurídica tiene a su cargo administrar los bienes

⁵CSJ, Sent. SC5025-2020/2009-00004, dic. 14/2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁶CSJ, Cas. Civil, Sent.mar.14/96, Exp. 4738. M.P. Pedro Lafont Pianetta).

comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo “los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.” Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones “cuidar y vigilar los bienes comunes” y “representar judicial y extrajudicialmente la persona jurídica”.

“...a partir de varios textos legales de la ley 675. De una parte, el artículo 32⁷, pues habilita a la persona jurídica para ejercer actos tendientes a prevenir o resolver asuntos que interesen o afecten a todos los copropietarios y que tengan incidencia directa en aquellos bienes y servicios comunes a ellos (CSJ. STL4551-2015). Y, de otra, el ya mencionado artículo 50, referente a las referidas funciones del administrador.

De modo pues que es la ley la que, con independencia del asunto de la titularidad dominical -que desde luego descansa en los propietarios horizontales-, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal⁸ sí está autorizada para custodiar y defender los bienes comunes -reconocidos como verdaderos actos de administración-. En una palabra, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal está dotada no sólo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar...”⁹

Caso concreto

Los demandantes Clara Inés Mejía Mesa y Carlos Alberto Pinto Castro son propietarios del apartamento 403, edificio Eben-Ezer ph, ubicado en la calle 7 No. 13- 18 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-111515, que limita con la estructura de la cubierta y por ser el último apartamento tiene como lindero la pared estructural del edificio, “*culata oriental*”, y que desde hace varios años dicho apartamento ha sufrido filtraciones provenientes de la cubierta externa del edificio debido a la

⁷ Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

⁸ Viene al caso recordar este precedente constitucional: “*la interpretación aceptada por el juez promueve y hace efectivo el acceso a la justicia por parte de los ciudadanos al posibilitar que problemas de índole formal, como la exigencia de individualización de los copropietarios, puedan obviarse con la prueba de la representación judicial de la comunidad en cabeza del administrador. El criterio judicial cuestionado permite que una vez constatada la legalidad del nombramiento del representante legal de la comunidad y establecidas sus funciones en el reglamento, pueda éste válidamente proceder a entablar acciones judiciales y extrajudiciales en defensa de los intereses de la comunidad. La importancia de ello se evidencia en el caso de los grandes bloques de vivienda constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, en los cuales el requisito de la individualización de los comuneros puede convertirse en un obstáculo insuperable para el acceso a la justicia. En la hipótesis de que existan diferentes posibilidades de interpretación de un texto legal lo conducente es adoptar aquella que sea más favorable al ejercicio efectivo de los derechos fundamentales y, en particular, del derecho de acceso a la justicia.* (T-345-96)

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC563-2021 del 1 marzo de 2021.

deficiente impermeabilización y falta de mantenimiento lo que ha traído consigo deterioro de los muros, paredes y cielos rasos interiores de la unidad privada, acompañado de humedades, lo que trae consigo hondos y deterioro de la pintura, indicándose en la demanda que los residentes del mismo se vean confinados a ocupar una sola habitación, adicional a los daños en aparatos eléctricos y bienes muebles al interior del apartamento, situaciones que se han agudizado en los últimos cinco años, específicamente desde el 4 abril de 2019 cuando acudieron a la Secretaría de Salud de este municipio.

Lo anterior se haya corroborado en acta de visita del 23 abril de 2019, radicado 2019RE1301 originada en la secretaria del municipio de Armenia, donde se indicó frente al estado del apartamento 403, edificio Eben-Ezer ph, ubicado en la calle 7 No. 13- 18 de esta ciudad: “...*Las paredes del lado derecho del apartamento con presencia de humedades produciendo daño en las paredes con desmoronamiento de revoque y pintura; se observa agua en piso de la habitación de fondo producto de filtraciones en la pared que queda al exterior del edificio; las humedades y goteras en el cielo raso presentan problemas en el techo del edificio, se percibe olor ofensivo producido por las humedades....***los propietarios solo utilizan habitación del lado izquierdo...**”.¹⁰

Igualmente, los demandantes presentaron querrela policía por perturbación a la posesión el día 28 enero de 2019 debido a las permanentes filtraciones provenientes de la cubierta del Edificio y deficiente impermeabilización de las culatas.¹¹

Asimismo, a folio 136 del cuaderno principal el Ingeniero Civil JORGE ALFONSO VANEGAS, perito evaluador de la Lonja de Propiedad del Quindío indicó que las humedades causaron muchos daños en los muros, cielos rasos en pino, muebles en madera, como entrepaños del closet, muebles de lavamanos y cocina, anexando registro fotográfico donde se advierte el estado del apartamento tal y como se observa en los folios 142 a 149 del C1, quien sugiere mantenimiento en el menor tiempo posible. Sobre esta experticia el aludido profesional cuando la juez ad quo le pregunto al minuto 11:14: *¿sobre qué rindió la experticia en este asunto? CONTESTO: es a raíz de unas humedades presentadas en el apto del señor pinto, donde hay demasiada humedad debido a unas filtraciones en la parte de la cubierta. Quiero comentar que cuando uno recibe de un trabajo debe revisar quien lo hizo y como lo hizo, por eso cuando lo nombran a uno como interventor y si el gremio considera necesario le nombran inspector para controlar las obras. En este caso veo que le hicieron unos trabajos, pero no se controlaron, la parte de la cubierta está demasiado deteriorada ya los años hicieron su trabajo por lo tanto hay que hacerle mantenimiento, por eso tanta humedad. Además, es de acotar que el apto en sus cuatro extremidades tiene zonas comunes...*”

El citado profesional cuando se le pregunto a minuto 13:03: *¿a qué se deben la humedad del apto? CONTESTO: por una parte, las tejas están muy*

¹⁰ Folio 115 del cuaderno principal.

¹¹ Folio 103 del cuaderno principal.

deterioradas. Segundo, en la parte superior existen unos muros los cuales no han sido recubiertos. En la parte occidental pusieron unas tejas para evitar el flujo del agua, pero en la parte oriental no se puso nada y el ladrillo es muy absorbente, en ese sentido no ha sido bien protegida la parte superior...” concluyendo que la situación presentada se debe a falta de mantenimiento (14:05) y las “...las tejas que ya no sirven y cambiarlas o impermeabilizarlas o taparlas para evitar humedades...” (17:20) pues algunas alfajías estaban deterioradas y en la parte superior no la tenía (25:03) y es básicamente el techo que necesita mantenimiento (34:29).

Por otro lado, en testimonio de CARLOS ALFONSO LOPEZ CARVAJAL (encargado del mantenimiento del edificio), quien manifestó: “...se encontró supremamente mojado, el estuco y pintura deteriorada. Ingresé para poder revisar una filtración que se encontraba en el momento porque el apartamento se estaba inundando por un lado por una teja que se encontraba cerca de la canal...”, (1:00:55) y cuando el despacho le pregunto: ¿Cuándo usted se sube a la cubierta del edificio en la parte izquierda tiene alfajía? CONTESTO: **la culata más grande tiene alfajía hasta una parte, pero hay otra parte que no. Es extraño que a una culata tan grande no le hicieron una alfajía que corresponde de la fachada a la parte trasera del edificio que la debería de tener...**” (1:02:23). Hace hincapié este testigo: “...en el momento no se hicieron cambios de tejas. En ese momento, yo hice la observación que se deberían cambiar todas las tejas...” (1:03 a 1:03:29) y que “...resulta qué la alfajía superior ya tiene mucho tiempo y absorbe mucha humedad y los lanches también tienen mucho tiempo y requieren hacer ajustes, y la parte que no tiene alfajía va a estar absorbiendo mucha agua y filtrando agua al apartamento...” (1:05:41).

Como muestran las anteriores pruebas, se advierte un hecho que se agudizo entre los meses de enero a abril de 2019 en el apartamento de los demandantes traducido en la presencia de humedades y daño en las paredes con desmoronamiento de revoque y pintura, agua en piso de la habitación de fondo producto de filtraciones en la pared que queda al exterior del edificio; las humedades y goteras en el cielo raso, fenómenos ocasionados por la filtración de agua a través de la cubierta externa del edificio lo que ha impedido el uso y goce de la unidad inmobiliaria privada por parte de los demandantes, por lo que si la génesis de dicha problemática dimana de un bien común esencial según lo establecido en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001¹² en concordancia con el artículo 6 del reglamento de propiedad horizontal¹³ el manejo, cuidado, conservación, adecuación y mejoras de dichas áreas comunes corresponde a la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal que está dotada no sólo de legitimación en la causa por activa sino por pasiva, y máxime cuando los demandantes se duelen de los daños causados a su unidad privada con ocasión del cumplimiento imperfecto y tardío de las obligaciones que le

¹² “...Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan **la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular**, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos...”

¹³ Literales c, s, t, u, v.

corresponde a la copropiedad según lo establecido en el artículo 51 numeral 7 que establece como deberes: “...Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal...”

Por lo tanto, se encuentran demostrados los elementos de la responsabilidad civil extracontractual pues el cumplimiento imperfecto de las obligaciones a cargo de la copropiedad en el mantenimiento de la cubierta del edificio que limita con el apartamento de los demandantes ha dado lugar a que sufran daños en cuanto al uso y goce del bien como lo advirtió la secretaría de salud en su momento a tal punto que aquellos han llegado a utilizar una habitación del apartamento 403, edificio Eben-Ezer ph y no todo el inmueble, lo que impone a que se despache favorablemente la pretensión principal consistente en la obligación de hacer a cargo de la parte demandada, así: “...mantenimiento, conservación y reparación de las áreas comunes, esto es, de la cubierta, haciendo los cambios a que haya lugar (limpia de bajantes y canales de aguas lluvias, cambio de tejas, impermeabilización de la culata oriental) con el fin de evitar las filtraciones y humedades ocasionadas en el apartamento 403...”, pues son roles funcionales que dimana de la Ley y que procuran el uso y goce adecuado de los bienes privados.

Y aunque la parte demandada a través de su representante legal advierte que los los demandantes: “... no han pasado solicitudes por escrito donde informen las filtraciones del agua que les esté ocasionando algún daño y, no es el único apartamento en el 4 piso y, por lo tanto... es que los otros dos apartamentos no manifiestan ningún daño...”, lo cierto es que los demandantes desde el año 2019 han puesto en conocimiento de la administración dicha situación¹⁴ e incluso han acudido a la secretaría de salud e inspección de policía de este municipio, donde en el Oficio No. SS PSS SP 1576 del 25 junio de 2019, la secretaria de salud del municipio de Armenia indicó: “...la cual no pudo llevarse a cabo toda vez que la señora Diana Milena Castro quien funge como administradora del Edificio Ebenezer....canceló dicha visita imposibilitando la realización de la misma...y tras haber realizado varias llamas a la administradora del mismo sin adquirir respuesta, se canceló la diligencia de inspección siendo las 5:30 pm...”¹⁵

De otra parte y aunque la testigo de la parte demandada Gloria Cecilia Jiménez Henao, refiere que es inquilina y vecina de los demandantes es clara en indicar cuando se le pregunto: ¿Qué conocimiento de los daños tiene de los daños del apartamento 403? **CONTESTO:** ningún conocimiento porque no he entrado, solo tengo conocimiento de las áreas comunes y del mío...” (2:04:02) manifestando que en el apartamento donde viven le han hecho mantenimiento por la administración y que hace un año le solucionaron un problema de la pared (2:08:06); la citada declarante no da cuenta de la situación de los demandantes, ni le consta las situaciones que han vivido estos, por lo que poco aporta entorno a desvirtuar la pretensión invocada.

¹⁴ Folios 97 y 98 del C1.

¹⁵ Folio 114, C1.

Por su parte, el testigo, Fabel Alexander Ávila indica que: “.... Desde ese momento, mi esposa, diana milena castro, en una reunión de administración, asume la gestión en como se iba a solucionar eso. **Se evidencia que, si hay daños en el edificio, parqueaderos, humedades,** en la clara olla. hay varios daños, pero no hay recursos, que sencillamente hay personas que llevan varios meses sin pagar y la única forma es que se pongan al día y pedir cuotas extraordinarias para poder intervenir...” (2:29:17), pero este testigo hace referencia a unos arreglos que ha hecho en su apartamento para contrarrestar las humedades, pero en torno al litigio, lo que indica es que no hay recursos para intervenir, empero, el hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un edificio constituido bajo el régimen de propiedad horizontal para no realizar las mejoras necesarias de los bienes comunes o el inicio de acciones legales encaminadas al recaudo de las cuotas.¹⁶

Por lo anterior, no está llamada a prosperar la excepción de inexistencia de responsabilidad civil, pues lo daños causados a los demandantes con ocasión de las filtraciones de la cubierta que limita con su apartamento es la causante de humedades, goteras en el cielo raso, desprendimiento de paredes, circunstancias que le impiden a los actores el uso y goce del bien privado que deriva del derecho de propiedad y máxime cuando la parte demandada no allegó una experticia que dé cuenta de una solución idónea a la problemática planteada por los demandantes.

Sin embargo, se impone modificar la sentencia de primera instancia, pues se tomó como monto del perjuicio causado a los demandantes la suma de \$14.076.500 cuyo valor corresponde a una cotización, esto es, a una proyección de un presupuesto elaborado por el profesional Jorge Alfonso Vanegas, quien en sustentación del dictamen indicó que dicho ejercicio fue al momento de la visita, cuyo valor tiende a subir debido a que los precios de los materiales después de la pandemia han aumentado(57:35), lo que torna que el daño no este debidamente cuantificado y máxime cuando dicho rubro no corresponde a erogación económica que hayan sufragado los demandantes de su patrimonio, por lo que se modificará la cuantía a la suma de \$2.658.000 según documento del 8 mayo de 2018¹⁷, que milita en el folio 99 del cuaderno principal por concepto de mantenimiento y reparación en la parte interior de la culata del apartamento 403, la cual no fue objetado y desconocido y que corresponde al gastos en que incurrió la parte actora cuando informó dicha situación a la administradora según oficio del 24 enero de 2019 obrante en el reverso del folio 102 y que de otra forma dicha petición económica fue aceptada en asamblea de copropietarios del 30 enero de 2019 cuando se consignó:

¹⁶ Corte Constitucional. T- 468 de 2004.

¹⁷ Se incluye teja plástica y sensores.

Pide la palabra el Señor Carlos Pinto quien hace referencia al documento enviado a la administración con relación a unos pagos realizados por ellos de arreglos internos a su apartamento y solicita que estos sean tenidos en cuenta como cruce de pago de los saldos pendiente de administración.

A lo cual como asamblea se realiza votación para la aceptación de las peticiones del señor Carlos Pinto. Aceptando como mayoría dicha solicitud. Pide la palabra el Señor Carlos Cardona, donde expresa que es necesario revisar los saldos de todos y así mismo perdonar la deuda como derecho de todos. Pide la palabra Diana Milena Castro donde manifiesta que este acuerdo es para llegar a un consenso y subsanar las dificultades que a la fecha se han presentado y la intención es poder llegar a un acuerdo donde se beneficien ambas partes.

Por lo tanto, le asiste razón al apelante de la parte demandada en el sentido de que la cuantía del perjuicio por concepto de daño emergente no corresponde a la de la cotización allega al dossier y por ende, la cuantía correcta sea la suma de \$2.658.000 la cual deberá ser indexada al momento del pago tomando como IPC inicial el día 8 mayo de 2018 conforme lo señala el inciso tercero del artículo 283 del Código General el Proceso que establece: “...*En todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales...*”

Sobre el lucro cesante por valor de \$ 31.405.982 por concepto de arrendamientos la parte actora en interrogatorio de parte cuando el despacho le pregunto a la señora Clara: “...¿en algún momento ha rentado el apartamento? *CONTESTO: no lo he alquilado. Cuando iba por temporadas vivían mi madre y hermano. Solo visitas...*” hecho confesado que permite vislumbrar que no se dedique a esta actividad económica lo que torna improcedente el reconocimiento de dicho concepto.

Finalmente, sobre las excepciones HECHO DE LA VICTIMA y DEBER DE MITIGAR EL DAÑO no están llamadas a prosperar pues la prueba testimonial del Ingeniero Civil JORGE ALFONSO VANEGAS, perito evaluador de la Lonja de Propiedad del Quindío y CARLOS ALFONSO LOPEZ CARVAJAL (encargado del mantenimiento del edificio) son coherentes y responsivos al expresar que la raíz de las humedades presentadas en el apto de los demandantes es debido a las filtraciones en la parte de la cubierta de la copropiedad debido a que por el tiempo no le han realizado mantenimiento idóneos y efectivos, donde el último declarante es categórico en indicar: “...*Es extraño que a una culata tan grande no le hicieron una alfajía que corresponde de la fachada a la parte trasera del edificio que la debería de tener...*” (1:02:23).

Por ende, no es imputable a la parte demandante la causante de los daños en el uso y goce en el apartamento de su propiedad, por lo que se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia modificar la sentencia.

En mérito de lo anteriormente expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, Quindío, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE,

PRIMERO: MODIFICAR el numeral tercero de la sentencia del 21 septiembre de 2022, proferido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal Armenia, así:

CONDENAR a la Copropiedad Edificio EBEN-EZER PH a cancelar a los demandantes CLARA INES MEJÍA MESA y CARLOS ALBERTO PINTO CASTRO la suma de \$ \$2.658.000 por concepto de indemnización (daño emergente) cuyo valor deberá ser indexado al momento del pago atendiendo las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

Se concede un término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la providencia del auto de obdecimiento a lo resuelto por el superior para que se pague la referida suma de dinero.

SEGUNDO: MODIFICAR el numeral cuarto de la sentencia del 21 septiembre de 2022 proferido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, así:

NEGAR la condena por concepto de lucro cesante en la suma de \$31.405.982,76 conforme con lo considerado.

TERCERO: ADICIONAR la sentencia del 21 septiembre de 2022, proferido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, así:

ORDENAR a la Copropiedad Edificio EBEN-EZER PH como obligación de hacer que realice el mantenimiento, conservación y reparación de las áreas comunes, esto es, de la cubierta, haciendo los cambios a que haya lugar (limpia de bajantes y canales de aguas lluvias, cambio de tejas, impermeabilización de la culata oriental) con el fin de evitar las filtraciones y humedades ocasionadas en el apartamento 403 de propiedad de los demandantes atendiendo las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Se concede un término de 45 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia para que la parte demandada cumpla lo aquí ordenado.

CUARTO: DECLARAR probada la excepción de excesiva cuantificación de perjuicios por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: En los demás se confirma la providencia examinada.

SEXTO: Sin agencias en derecho ante la prosperidad parcial de las excepciones conforme a lo establecido en el numera 5 del artículo 365 del Código General del Proceso.

SEPTIMO: En firme esta providencia devolver las diligencias al Juzgado de origen.

Por medio del Centro de Servicios Judiciales para los juzgados civiles y de familia de esta ciudad proceder de conformidad, dejando constancia de ello en el expediente.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

Firmado Por:
Hilian Edison Ovalle Celis
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Armenia - Quindío

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: **22673fafbf255e5e9c7b27d3aa322eb261eee75b07e7a807dddfa9a020180921**

Documento generado en 11/10/2023 09:53:28 AM

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