

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso: VERBAL
Demandante: GERMAN MARTINEZ RICARDO
Demandados: ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SUBA P.H.
Radicado: 2017-00639

Se encuentran las diligencias al Despacho a fin de proferir **sentencia** que en derecho corresponda.

I. ANTECEDENTES:

El demandante: **GERMAN MARTINEZ RICARDO**, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, por conducto de apoderado judicial, formuló demanda **VERBAL - MAYOR CUANTIA**, en contra de la **ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SUBA P.H.**, a fin que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

PRINCIPALES:

1. Se declare que la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., copropiedad donde el demandante posee y tiene su apartamento de habitación, omitió sus deberes e incurrió en las conductas descritas en el art. 50 de la Ley 675 de 2001, lo que le generó perjuicios materiales y morales en detrimento de su patrimonio.
2. Se declare que la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. debe pagar al actor, los frutos percibidos y los que hubiese dejado de percibir, desde el momento de la perturbación a la posesión que ostentaba del inmueble de su propiedad ubicado en la Carrera 91 No. 137-70, Apartamento 101, Bloque 19 de esta ciudad, hasta la entrega del inmueble.
3. Se condene al extremo demandado por su negligencia y/o mala fe a indemnizar al demandante, por los siguientes perjuicios:
 - (i) Por concepto de lucro cesante la suma de \$51.960.647,00, valor indexado.
 - (ii) Por concepto de daño emergente la suma de \$36.159.510,00 valor indexado.
 - (iii) Por concepto de daños inmateriales la suma de \$36.885.850,00
 - (iv) Por concepto de daños morales la suma de \$36.885.850,00.
4. Se condene a la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. haga entrega real y material al demandante del Apartamento 101, Bloque 19 de la Carrera 91 No. 137-70 de esta ciudad.

5. Se condene en costas al extremo demandado.

HECHOS:

Como fundamento de sus pretensiones, en resumen, expone la parte actora los siguientes hechos:

El demandante es propietario del inmueble ubicado en la Carrera 91 No. 137-70, Bloque 19, Apartamento 101 del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. de esta ciudad, quien no lo ha enajenado, ni lo tiene prometido en venta.

El actor se encuentra privada del uso, goce y posesión material del inmueble anteriormente descrito, toda vez que la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA ha poseído desde el 2 de abril de 2015 de manera violenta el bien, cambiándole las guardas y chapas de seguridad de la puerta principal, ello con aquiescencia de la administración demandada.

La administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. permitió la perturbación del aludido inmueble desde el 2 de abril de 2015, toda vez que autorizó el ingreso al mismo a la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA sin previa autorización del señor GERMAN MARTINEZ RICARDO, quien le había radicado una prohibición expresa y por escrito de no permitir el ingreso de ninguna persona.

El extremo demandado no ha tomado ninguna medida para solucionar el impase, causándole daños materiales y morales al propietario del inmueble, acá demandante.

La administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. incurrió en la conducta prevista en el art. 50 de la Ley 675 de 2001, sumado a ello, no ha realizado ninguna acción jurídica para evitar la perturbación y pronta recuperación del inmueble referido.

El bien de propiedad del señor GERMAN MARTINEZ RICARDO tiene un avalúo comercial que supera los \$140.000.000,00, por lo que de acuerdo con la Ley 820 de 2003, el canon de arrendamiento es del 1% del valor comercial, es decir, \$1.400.000,00, suma que ha dejado de percibir desde el momento de la perturbación y hasta la entrega del mismo.

Los daños ocasionados al demandante por la conducta de la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H, ascienden a la suma de \$161.891.857,00.

El extremo demandado la adeuda al actor al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con la liquidación de cánones de arrendamiento y su respectiva indexación, adosada junto con el escrito demandatorio, la suma de \$51.960.647,00. con ocasión a 32 meses de arriendos.

II. TRAMITE PROCESAL:

Por cuanto la demanda reunió los requisitos legales, el Juzgado mediante providencia de fecha 10 de abril de 2018 (fl. 73 cd-1), ADMITIO la misma y de ella ordenó correr traslado al extremo demandado por el término legal.

La aludida providencia se le notificó el 2 de mayo de 2018 a la administradora del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. para la época, sociedad CONSTRUCCIONES PALOMINO SOLUCIONES A SU ALCANCE, a través de su representante legal, quien por conducto de apoderado judicial dio contestación de la demanda, formulando excepciones de fondo las que denominó 1. FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD y 2. AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.

Igualmente presentó escrito de excepciones previas, las que fueron declaradas no prosperas, ni probadas en proveído calendado 8 de octubre de 2018 (fls. 12 a 16 cd-2).

Mediante providencia adiada 17 de enero de 2019, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., la que tuvo lugar el 27 de agosto de 2019, en ella, se declaró fracasada la conciliación, se practicaron los interrogatorios de oficio a las partes, se fijó el litigio, se ejerció el control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes; en favor del demandante: documental, interrogatorio de parte al representante legal de la demandada y dictamen pericial; con respecto a la demandada: documental, interrogatorio de parte al demandante y testimonios.

La audiencia de instrucción y juzgamiento se practicó el 12 de noviembre de 2019, en la cual se practicaron las pruebas decretadas y se le otorgó a los apoderados de las partes la oportunidad para alegar de conclusión.

III. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:

La capacidad de las partes, la aptitud para comparecer al proceso, la competencia y la demanda en forma, como requisitos de procedibilidad de la acción se encuentran plenamente acreditados.

Tampoco se advierten irregularidades que nuliten la actuación surtida, circunstancia que habilita a este despacho judicial para pronunciarse de fondo.

2. ANÁLISIS JURÍDICO.

2.1. Responsabilidad civil.

La responsabilidad civil supone siempre la relación entre dos sujetos, de los cuales uno ha causado daño a otro y otro lo ha sufrido. La consecuencia jurídica de esta relación de hecho deviene la responsabilidad civil, nace por tanto la obligación del autor del daño a reparar el perjuicio ocasionado.

2.2. Elementos de la Responsabilidad civil extracontractual.

Para que resulte comprometida la responsabilidad de una persona natural o jurídica, se requiere que se haya cometido **una culpa** y que de ésta sobrevengan perjuicios al reclamante, por tanto, debe existir conforme a lo que doctrinariamente se ha dicho de existir **un daño o perjuicio** sufrido por la víctima que se convierte en la acreedora de la indemnización y **relación de**

causalidad entre aquélla y éste; todos los cuales deben ser probados en el proceso.

Siendo la responsabilidad extracontractual aquella situación jurídica que asume la persona a quien se le imputa y prueba la comisión de un daño a otro, adquiriendo consecuentemente la obligación de resarcirlo, resulta absolutamente necesario para su estructuración que haya, además, del hecho imputable y nexo causal, un perjuicio. Por tanto, en la demostración de aquella es indispensable la prueba del daño, pues éste jamás se presume.

2.3. Indemnización de perjuicios.

La **indemnización de perjuicios** comprende el **daño emergente y lucro cesante**. Se entiende por el primero la disminución patrimonial y por el segundo, a la imposibilidad de un aumento del mismo. La indemnización de perjuicios restablece el equilibrio económico que había sido alterado.

La jurisprudencia ha sido acorde en señalar en tratándose de **resarcimiento de perjuicios** que ante todo requiere la existencia de una obligación que goce de plena eficacia jurídica y que por lo mismo esté protegida por la ley y deba ser cumplida por persona obligada ante un proceder producido por un hecho dependiente de su voluntad y no por fuerza mayor o caso fortuito, a menos que estos hayan sido provocados por este; está igualmente obligado civilmente a la reparación del daño quien por culpa suya ha inferido el agravio a otra persona y que exista un nexo de causalidad.

Nexo de Causalidad, en orden a determinar la responsabilidad patrimonial de alguien en el terreno extracontractual, necesario es que exista **conexión causal jurídicamente relevante** entre un evento dañoso que lesiona a quien exige ser reparado, y como causa u origen de ese mismo evento dañoso, un factor de atribución legal de responsabilidad a cargo de ese agente contra el que es reclamada dicha indemnización.

2.4. Responsabilidad del administrador del edificio o conjunto

El inciso 2º, art. 50 de la Ley 675 de 2001, prevé "**Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal**".

En ese sentido, para que se configure una responsabilidad con indemnización de perjuicios en cabeza del administrador de una propiedad horizontal, debe acreditarse una conducta por parte de aquel con dolo, culpa leve o grave, ya sea a una persona jurídica, propietario o terceros, además de la relación de causalidad entre la conducta y el daño.

3. ANÁLISIS SUB LLITE.

3.1. Legitimidad por activa.

El petitum lo eleva a través de procurador judicial el señor GERMAN MARTINEZ RICARDO como perjudicado directo, a fin de obtener el resarcimiento de los perjuicios materiales y morales a él causados por la

administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., al permitir el ingreso de la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA al Apartamento 101, Bloque 19 ubicado en la Carrera 91 No. 137-70 de esta ciudad, quien según su dicho, cambio las guardas sin permitirle el acceso al mismo, inmueble que es de su propiedad.

El actor fundamenta su pretensión de responsabilidad civil extracontractual en lo previsto en el art. 50 de la Ley 675 de 2001, normatividad que legitima, entre otros, al **propietario** de un bien sometido a reglamento de propiedad horizontal, para reclamar los perjuicios que considere le fueron ocasionados por el administrador de la copropiedad.

En el sub-lite se acreditó la calidad de **propietario** del demandante respecto del Apartamento 101, Bloque 19 ubicado en la Carrera 91 No. 137-70 de esta ciudad, que hace parte de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SUBA P.H., según da cuenta el certificado de tradición del referido inmueble adosado a folios 3 a 8.

El caso bajo examen, es claro que el demandante como perjudicado ejercita la acción personal (o acción jure), con el fin de demandar los perjuicios personales que ha sufrido como consecuencia de la responsabilidad civil extracontractual que se endilga a la administradora demandada.

Así las cosas, la acción del actor la luz jurisprudencial es perfectamente viable, por ende, legitimado en la causa para demandar de quien conforme a la ley está llamado a responder por los perjuicios materiales, como morales.

3.2. Legitimidad por pasiva.

Lo que se persigue con la demanda instaurada esencialmente es se declare a la demandada responsable por los perjuicios ocasionados al demandante al permitir como administradora el ingreso de la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA al Apartamento 101, Bloque 19 ubicado en la Carrera 91 No. 137-70 de esta ciudad, de su propiedad.

En el caso concreto la acción se dirige contra la administración de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SUBA P.H., fungiendo como tal CONSTRUCCIONES PALOMINO SOLUCIONES A SU ALCANCE para el momento en que se presentó la demanda, según certificado de existencia y representación legal visto a folio 10.

Sin dubitaciones y estando debidamente acreditado, puede concluir el despacho, que la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., está legitimada por pasiva a responder civilmente por los perjuicios reclamados por el demandante.

No queda entonces, la mínima duda de la legitimación en causa por activa y pasiva, en el presente asunto.

3.3. Estructuración de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual.

Establecido lo anterior, resta por estudiar si se estructuran los elementos de la responsabilidad civil extracontractual en cabeza de la demandada **como administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SUBA P.H.**

La responsabilidad civil extracontractual se encuentra reglada en forma genérica en el artículo 2341 del Código Civil, disposición que preceptúa el deber del individuo responsable de un daño causado por culpa o dolo, de indemnizar por los perjuicios causados.

Sumado a ello, el inciso 2º, art. 50 de la Ley 675 de 2001 le endilga a los administradores de una propiedad horizontal, el deber de indemnizar, entre otros, a los propietarios de un bien que haga parte de la copropiedad, por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, hubiese podido generar.

La ley exige el cumplimiento de unos presupuestos para que se configure la responsabilidad civil extracontractual como son: el **hecho**, la **culpa** y el **nexo de causalidad** entre estos y el **daño**.

La parte demandante ubicó el petitum de la demanda en la **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL** pretendiendo la declaración de esa clase de responsabilidad respecto de la demandada, en su calidad de administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SUBA P.H. y fundada en ser la llamada a responder por los perjuicios a él causados con ocasión a haberle permitido el ingreso a la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA al apartamento 101, bloque 19, ubicado en la Carrera 91 No. 137-70 de esta ciudad, quien le cambió las guardas a la puerta de acceso, sin permitirle al demandante el ingreso al bien de su propiedad.

La Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal, en su art. 51 prevé las funciones del administrador de una copropiedad, dentro de las que se encuentran:

“1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. 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.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios”

Así mismo, otra de las funciones atribuidas a la administración de un conjunto es la prestación de los servicios de portería, seguridad, etc., a los propietarios o residentes de los bienes privados.

El inciso 2º art. 50 de la misma disposición preceptúa “Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”.

Por su parte, el art. 63 del C.C. distingue tres especies de culpa y descuido “Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.

El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa... Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro...”. (subraya el despacho).

Teniendo en cuenta la normatividad en precedencia anotada, en el presente asunto, el demandante no probó una conducta de dichas características por parte de la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., generadora de los perjuicios por él pretendidos, como se pasa a analizar:

En el **interrogatorio de parte** que absolvió el **demandante** señaló haber mantenido una unión marital de hecho por 20 años con la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA hasta el año 2007, con quien tuvo dos hijos y quien habitó el apartamento 101, bloque 19 del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H.; afirmó que inició una querrela para recuperar el inmueble sin ningún resultado viéndose obligado a demandar a la administración para que respondiera por los daños a él ocasionado, aduce que le entregó a la

administración una carta donde como propietario prohibía el ingreso de extraños al apartamento y el cambio de guardas.

Manifestó que el 2 de abril de 2015, día en que regresó de un viaje al inmueble de su propiedad, encontró en el mismo a la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA, por lo que la administración de la copropiedad en cabeza del señor ORLANDO ZAMBRANO HUERTAS llamó a la policía retirándolo del lugar.

Señaló que desde hace 12 años no ha tenido ninguna relación con la señora IRMA CECILIA GALVIZ MEJIA, que el apartamento 101, bloque 19 del Conjunto Residencial Portal de Suba lo adquirió cuando convivía con ella, estando vigente la sociedad conyugal.

La **representante legal** del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., en el **interrogatorio de parte** que absolvió manifestó ejercer la administración de la copropiedad desde el 4 de junio de 2022, lo que sabe del caso es que en el año 2015 la señora IRMA CECILIA GALVIA MEJIA, residente de la copropiedad, regresó a su apartamento razón por la cual se le dio ingreso.

Indicó que la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA es quien ha realizado el pago de las expensas comunes, a quien se le permitió el acceso al inmueble en el año 2015, ya que ella habitó el apartamento con anterioridad a dicha data, que en la base de datos de propietarios y residentes de la administración la señora IRMA CECILIA figuraba como la persona que respondía por el inmueble, en cuanto a la carta que radicó el demandante ante la administración, de ella no se desprende que la prohibición de ingreso lo hubiese sido también para su esposa e hijos quienes habitaron el inmueble, además, la administración tenía conocimiento que tanto el demandante, como la señora IRMA CECILIA e hijos conformaban una unidad familiar, sin tener conocimiento de los conflictos internos de dicha unidad.

La testigo **IRMA CECILIA GALVIZ MEJIA** en la declaración que rindió manifestó haber tenido una unión marital de hecho con el demandante desde 1985 al 2007, habitando el apartamento 101, bloque 19 del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. con sus dos hijos hasta el año 2014, siendo quien ha asumido el pago de las cuotas de administración, por lo que es conocida por la copropiedad como propietaria del bien, sumado a ello, es quien asiste a las asambleas ordinaria y extraordinarias, además es reconocida por los vecinos como residente del conjunto, dice que ingresó en abril de 2015 con llaves a dicho inmueble con autorización de la administración y del señor German Martínez Ricardo.

La deponente **CATALINA MARTINEZ GALVIS** hija del demandante y de la señora IRMA CECILIA GALVIZ MEJIA afirmó habitar el apartamento 101, bloque 19 del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., desde el año 2007, siendo su progenitora quien ha asumido todos los gastos del bien, como son expensas comunes, servicios, etc., además, es la responsable del inmueble frente a la administración, ya que acude a las asambleas ordinaria y extraordinaria, dice que por un lapso de tiempo de 8 a 9 meses se ausentaron, sin embargo, en el año 2015 regresaron ingresando con unas llaves que el señor German Martínez le entregó a su hermano.

Los anteriores medios de prueba permiten colegir que la señora IRMA CECILIA GALVIZ MEJIA ha habitado el apartamento 101, bloque 19 del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. por un largo periodo de tiempo, desde el año 1998 al 2014 y del 2015 a la actualidad, ello permite concluir que no resulta ser

una persona extraña para la copropiedad, pues fue conocida años atrás como la pareja del acá demandante, quienes conformaban una familia junto con sus dos hijos, así lo corroboró el propio actor en el interrogatorio de parte que absolvió.

Igualmente, los testigos son coincidentes en afirmar que ingresaron el inmueble con llaves obtenidas del mismo señor GERMAN MARTINEZ RICARDO, sin que se hubiese demostrado que el acceso al bien lo fue a la fuerza violentando las chapas de la puerta, sumado a lo anterior, tampoco se probó el actor la **prohibición expresa** informada a la administración de la copropiedad del ingreso al apartamento 101 de la señora IRMA CECILIA GALVIZ MEJIA junto con sus hijos.

Nótese, si bien es cierto, junto con el escrito demandatorio se adosó una misiva dirigida por el señor German Martínez Ricardo a la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. (fl. 20), en la cual prohíbe el ingreso de “...**personas ajenas, o cambiar guardas o chapas de la puerta principal de este inmueble sin mi autorización...**”, como se advirtió en precedencia, la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA **no resultaba ser una persona ajena**, pues habitó el inmueble por muchos años siendo reconocida por la copropiedad como la esposa del demandante y madre de sus hijos.

Contrario a lo anterior, no aportó el actor ningún medio de prueba que acredite el ingreso de la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA al apartamento de forma violenta.

Sumado a lo anterior, como lo señaló la administradora del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H. en el interrogatorio de parte, siendo una de sus funciones el llevar el registro de propietarios y residentes del conjunto (numeral 2º, art. 51 de la Ley 675 de 2001), en los libros de la copropiedad figura la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA como residente, sin que dicha información hubiese sido objeto de cambio o corrección por parte del demandante.

En ese sentido, el haberse permitido por parte de la administración del Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., el ingreso de la señora IRMA CECILIA GALVIS MEJIA al apartamento 101, bloque 19 de la copropiedad en abril de 2015, no constituye una actuación con dolo, culpa leve o grave, pues como se advirtió lo fue como consecuencia de la calidad en la que dicha señora era conocida, no siendo una persona ajena, ni que pusiera en riesgo la seguridad de la copropiedad.

Así las cosas, no se evidencia que la actuación aquí endilgada a la parte demandada se constituya en una violación a la Ley 675 de 2001, por el contrario, lo que se observa es una relación estrecha de familiaridad entre el demandante y quienes actualmente ocupan el bien, lo que sin lugar a dudas genera una situación totalmente diferente a una conducta por parte de la administración contraria a las normas en precedencia citadas.

Obsérvese que no fue aportado el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad Conjunto Residencial Portal de Suba P.H., sin poderse determinar, un incumplimiento por parte de la administración a las disposiciones allí contempladas.

En conclusión, al no haberse demostrado por el demandante una conducta con dolo, culpa leve o grave en cabeza de la administración demandada,

incumpliendo la carga impuesta en el art. 167 del C.G.P., su consecuencia es la negativa de las presentaciones de la demanda, sin que se haga necesario el estudio de los perjuicios reclamados, toda vez que al no haberse probado la culpa, no hay lugar al nexo de causalidad.

Por lo anterior, no efectuara el despacho análisis alguno respecto de las demás pruebas recaudadas y practicadas en el presente asunto.

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas por el extremo demandado, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones.

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado;

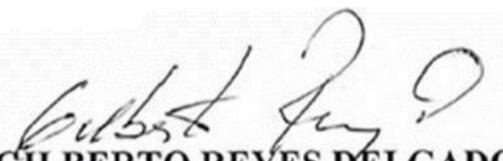
IV. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda por las consideraciones aquí expuestas.

SEGUNDO: CONDENAR al demandante a pagar a la demandada las costas procesales. Por secretaría, liquídense inclúyase como agencias en derecho la suma de \$4'000.000.

TERCERO: Archivar el expediente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ
(Firma Escaneada)

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 020 hoy 11 de marzo de 2022
La Secretaria,

NANCY LUCIA MORENO
HERNÁNDEZ