



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co Teléfono 2820261

Bogotá D.C., Veintinueve de septiembre de dos mil veintidós.

PROCESO RESPONSABILIDAD CIVIL RAD. No.11001400304120190108901

Agotado el trámite establecido por los artículos 327 del Código General del Proceso y 14° del Decreto 806 de 2020, se profiere sentencia de segunda instancia, con ocasión a los recursos de apelación interpuestos por la parte demandante, por la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, y por los demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández** en contra del fallo del 10 de diciembre de 2021 y que fue aclarado - adicionado mediante providencia del 13 de diciembre del mismo año, emitido por el Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil Municipal de esta ciudad, en los siguientes términos:

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

Como fundamentos fácticos la parte demandante, expuso en síntesis que **Eidy María del Pilar Molina Viveros**, actuando a nombre propio y en representación de sus hijas **Karen Alvarado Molina y María Alejandra Alvarado Molina** (que en ese entonces eran menores de edad), adquirieron el derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula N° 50N-20011270, el cual es objeto del presente litigio.

Comentó la parte actora que a través de apoderada (**Ana Elvira Alvarado González**), arrendó el inmueble el pasado 27 de mayo de 2016, y el valor del canon fue de \$1.280.000. Sin embargo, narró que el 5 de septiembre del mismo año, dieron por terminado el contrato, debido a las condiciones de inhabitabilidad del apartamento.

Indicó que la situación presentada en el apartamento, fue comunicada tanto a la administración de la copropiedad, como a los propietarios del inmueble y su administradora **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, y que, a pesar de haber intentado una conciliación, no se llegó a ningún acuerdo.

Siguiendo con el relato de los hechos, adujo que en primera instancia la sociedad **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, había negado la existencia de un daño en el apartamento 501 de la copropiedad; no obstante, a través de una comunicación fechada 5 de diciembre del 2018, reconoció que existían filtraciones de agua y que había realizado los correspondientes mantenimientos.

Comentó que se encuentra demostrada la calidad de administradora de la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, sobre el apartamento 501, propiedad de los también demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**, pues de las respuestas emitidas por la sociedad en comento, se parecía su oposición frente a los requerimientos o aceptan los daños que presenta el apartamento.

Con apoyo en tales argumentos fácticos, deprecó que, a través de proceso declarativo, se declare civilmente responsable por los daños materiales ocasionados al apartamento 401, a la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, y a los demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**.

Que como consecuencia de la citada declaratoria, se condene al pago de los perjuicios, por concepto de daño emergente a la suma de \$11.559.160 y lucro cesante, el equivalente a \$57.000.000.

Así mismo, solicitó declarar civilmente responsable a la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, y a los demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**, de los daños inmateriales causados a **Eidy María del Pilar Molina Viveros, Karen Alvarado Molina y María Alejandra Alvarado Molina**.

Que como consecuencia de la mencionada declaratoria, se condene al pago de los perjuicios inmateriales causados a las demandantes **Eidy María del Pilar Molina Viveros, Karen Alvarado Molina y María Alejandra Alvarado Molina**, equivalentes a 100 SMMLV y a **Ana Elvira Alvarado González**, la suma de \$30 SMMLV.

2. TRAMITE PROCESAL

Por reparto le fue asignada la presente demanda al Juzgado 41 Civil Municipal de esta Urbe, el pasado 27 de septiembre de 2019, que a través de auto del 14 de noviembre de 2019 admitió la demanda, proveído que se notificó de manera personal a todos los demandados en el presente asunto, como consta en las respectivas actas de notificación.

Los demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**, a través de su apoderado plantearon las siguientes excepciones de fondo: *"Mitigación del daño de parte de la víctima como causal de exoneración de responsabilidad y reducción de la indemnización"*, *"Falta de legitimación en la causa por activa"*, *"Valoración de daños"*, *"Excepción Genérica"*. A su vez, formularon la excepción previa de *"Falta de Competencia"*

La demandada **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, mediante su representante judicial, planteó los siguientes medios de defensa: *"Falta de legitimación en la causa por pasiva"*, *"Omisión a las mejoras necesarias por parte del dueño"*, y *"Exposición imprudente al daño causado"*

La audiencia de que trata el artículo 372 del C. G. del P., se llevó a cabo el 7 de octubre de 2021, la cual fue suspendida y reanudada el 9 de diciembre de 2021, y la de instrucción y juzgamiento el 10 de diciembre del 2021, en esta última se dictó la respectiva decisión de instancia, a través de la cual se resolvió lo siguiente:

Resuelve:

Primero: Estimar la excepción de falta de legitimación en la causa por activa respecto a la demandante Ana Elvira Alvarado.

Segundo: Condenar en costas a la parte demandante Ana Elvira Alvarado. Por Secretaría liquídense de conformidad con el artículo 366 del CGP, incluyendo la suma de \$1.000.000 como agencias en derecho.

Tercero: Desestimar las demás excepciones planteadas por la parte demandada.

Cuarto: Declarar civilmente responsable a los demandados, por los daños causados en el inmueble ubicado en la calle 145 n° 21-77, apartamento 401 propiedad de las demandantes.

Quinto: Condenar a los demandados a pagar la suma de \$26.448.628 por lucro cesante.

Sexto: Desestimar los cobros por concepto de daño material y daño moral.

Séptimo: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de las demandantes, exceptuando a Ana Elvira Alvarado. Por Secretaría liquídense de conformidad con el artículo 366 del CGP, incluyendo la suma de \$2.000.000 como agencias en derecho.

Octavo: Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

Notificados en estrados.

El apoderado de la parte demandante interpone recurso de apelación y lo sustenta en el mismo acto.

Asimismo el apoderado Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S interpone recurso de apelación y lo sustenta en el mismo acto.

Por último el apoderado de Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández interpone recurso de apelación y solicita que se le conceda el término legal para sustentarlo.

En consecuencia el juzgado lo concede los a en efecto devolutivo. Advirtiéndole que el proceso se enviará al superior de manera digital y no es necesario el pago de copias.

Ahora bien, mediante providencia calendada 13 de diciembre de 2021, el Juez A Quo, aclaró y adicionó la sentencia proferida en audiencia.

3. EL RECURSO DE APELACION

Inconformes la parte demandante y los demandados con la decisión, formularon recurso de alzada en audiencia, los reparos formulados fueron los siguientes:

Las demandantes **Eidy María del Pilar Molina Viveros, Karen Alvarado Molina y María Alejandra Alvarado Molina**, quienes fueron representadas por la señora **Ana Elvira Alvarado González**, a través de apoderado formularon recurso de apelación por lo siguiente:

A.- El primer reparo se encuentra dirigido a cuestionar la tasación de los perjuicios, concretamente el lucro cesante; pues, consideran las demandantes que se ha debido tasar desde octubre de 2016 hasta noviembre de 2019, y no hasta diciembre del 2018, como fue considerado por el a quo. Sostiene la parte apelante que los demandados a través de sus declaraciones, confesaron que las reparaciones se efectuaron en el mes de noviembre de 2019.

B.- Formula recurso de apelación contra la providencia que fue aclarada y adicionada, solicitando se revoque el numeral **tercero** de la mentada sentencia, en el entendido de no condenar en costas a la demandante **Ana Elvira Alvarado González** y que a su vez se condene por el mismo concepto a los demandados.

La sociedad demandada **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, mediante su apoderado, formuló recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juez de primera instancia, realizando estos reparos:

C.- Contra la condena a título de lucro cesante, pues considera que ha debido tasarse desde el mes de junio de 2017 hasta diciembre del 2018; es decir, 18 meses y no 23, lo que arrojaría un valor de \$18.587.640.

Lo anterior, debido a que el inmueble para la fecha en que fue entregado septiembre de 2016, se encontraba en buen estado, conforme se evidencia en el acta de entrega, y que solo hasta el mes de junio de 2017, se vislumbra la reclamación por daño, elevada por las demandantes. Que en visita técnica realizada el 5 de marzo del 2017 no se observó humedad y que el 4 de abril del mismo año, no se obtuvo respuesta por parte de las demandantes, respecto de una petición a través de la cual se solicitó información sobre la humedad.

D.- Solicita el apelante, se aclare que su representada pagará el 50% de la condena impuesta como lucro cesante.

E.- Considera que, dentro del estudio aportado por el perito, no se logró establecer el nexo causal entre el agente "*dañador*" y el daño sufrido al inmueble 401, propiedad de la parte actora, contrario al testimonio rendido por el arquitecto en audiencia y que fue valorado por el Juez de primera instancia.

F.- No se encuentra de acuerdo con el sustento de la solidaridad derivada de la sentencia SC 4750, puesto que en la citada jurisprudencia por el Juez A Quo, se estudia la conducta peligrosa de manejar un vehículo automotor.

Los demandados, **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**, por medio de su apoderado, formularon recurso de apelación contra la sentencia, basados en los reparos que se enuncian a continuación:

G.- Solicita revocar los numerales **cuarto y quinto** de la sentencia dictada en audiencia y que fue objeto de aclaración y adición, pues considera que las

demandantes no acreditaron su calidad de propietarias del inmueble, y que el Juez *A Quo*, en su providencia no analizó dicho elemento.

H.- Sostiene que no se demostró por parte de las demandantes que los daños causados al apartamento 401, tuvieran origen o causa, la estructura física del inmueble propiedad de sus poderdantes. Pues como lo sostuvo el operador judicial de 1ª instancia, el perito no tuvo acceso al inmueble 501 de la copropiedad.

Mediante proveído de fecha 13 de julio de 2022, esta sede judicial dispuso adecuar el trámite del recurso de alzada, conforme las disposiciones contenidas en la Ley 2213 del 2022, ordenando a los apelantes sustentar los reparos en los que fundamentaron su impugnación, so pena de declararlos desiertos, requerimiento que fue atendido en tiempo, mediante escritos remitidos vía correo electrónico recibidos el 21 de julio y el 22 de julio del corriente año.

4. CONSIDERACIONES

A voces de lo reglado en el artículo 328 del C. G. del P. y acorde con los argumentos de los apelantes, corresponde a ésta Juzgadora determinar si la decisión del *a quo* fue desacertada como lo estiman los recurrentes y centrará el estudio exclusivamente en los puntos objeto de los reparos.

Sea el momento para aclarar que, por ser tres (3) los apelantes, esta Sede Judicial estudiara cada reparo formulado, empezando por la parte demandante; sin embargo, aclarase que existen reparos dirigidos a controvertir las mismas decisiones adoptadas por el *a quo*, situación que permitirá su estudio de manera conjunta.

El primer reparo planteado por la parte demandante, contenido en el literal **A**, será resuelto en conjunto con el reparo **C**, formulado por la demandada **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**

Reparo demandante **A**, se encuentra dirigido a cuestionar la tasación de los perjuicios, concretamente el lucro cesante; pues, consideran las demandantes que se ha debido tasar desde octubre de 2016 hasta noviembre de 2019, y no hasta diciembre del 2018, como fue considerado por el *a quo*. Sostiene la parte apelante que los demandados a través de sus declaraciones, confesaron que las reparaciones se efectuaron en el mes de noviembre de 2019.

Reparo **C**, invocado por la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, contra la condena a título de lucro cesante, pues considera que ha debido tasarse desde el mes de junio de 2017 hasta diciembre del 2018; es decir, 18 meses y no 23, lo que arrojaría un valor de \$18.587.640.

Lo anterior, debido a que el inmueble para la fecha en que fue entregado septiembre de 2016, se encontraba en buen estado, conforme se evidencia en el acta de entrega, y que solo hasta el mes de junio de 2017, se vislumbra la reclamación por daño, elevada por las demandantes. Que en visita técnica realizada el 5 de marzo del 2017 no se observó humedad y que el 4 de abril del mismo año, no se obtuvo respuesta por parte de las demandantes, respecto de una petición a través de la cual se solicitó información sobre la humedad.

Obsérvese que ambos reparos se encuentran dirigidos a controvertir la fecha de tasación del lucro cesante, pues para la parte demandante debió ser desde octubre de 2016, hasta noviembre de 2020 u octubre del 2019 y para la sociedad demandada desde junio de 2017 hasta diciembre de 2018.

De revisar los argumentos expuestos por el Juez de primera instancia, se encuentra que fundamentó la decisión controvertida en el hecho de que, según lo probado a lo largo del litigio, con las reparaciones realizadas en el mes de diciembre del 2018, cesó el daño al apartamento 401, y que, si bien es cierto, se efectuaron otros arreglos al inmueble; también lo que es desde la citada fecha se reactivó la explotación económica del bien.

De igual manera, argumentó que debió empezarse a contar el lucro cesante, desde el mes de octubre del 2016, fecha a partir de la cual el apartamento fue entregado por la arrendataria a sus propietarias.

Esbozado los argumentos tanto de las partes como del Juzgado 41 Civil Municipal de Bogotá, debe empezar a decantarse la fecha de inicio en que debía empezar a tasarse el lucro cesante.

Contrario a lo indicado en la sentencia de primera instancia, el lucro cesante ha debido tasarse **desde el mes de febrero de 2017**, toda vez que, de las pruebas aportadas al expediente, las demandantes no lograron determinar de manera clara que el inmueble hubiese presentado daños por filtraciones desde octubre del 2016.

Véase que, del acervo probatorio adosado, no existen documentales que acrediten algún tipo de reclamación en los meses de **octubre, noviembre, o diciembre del 2016**, por parte de las demandantes, hacía los demandados por los daños ocasionados al inmueble.

Así mismo, del interrogado realizado al representante legal de la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, no se logró establecer que, en el periodo comprendido entre agosto del 2016 a enero del 2017, la parte actora hubiese realizado algún requerimiento verbal o escrito.

En el mismo sentido las demandantes tampoco lograron acreditar que en el mismo periodo de tiempo citado, hubiesen requerido a la Administración del **Edificio San Juan de Girón P.H.**, circunstancias narradas que no permiten tener por probado el **hecho SEXTO**, de la demanda.

De igual manera y como fue planteado por los apoderados de los demandados en los interrogatorios realizados a la señora **Ana Elvira Alvarado González**, en la carta de terminación que obra a **folio 64 del archivo 01Cuaderno 1, fl 1-191 – Primera Instancia-**, no se determina que la relación contractual cesó por los daños presentados en el apartamento, debido a la filtración de agua. Pues, como se puede leer del documento en cita, obedeció a un común acuerdo al que llegaron la apoderada de las propietarias y la arrendataria, sin determinar un porqué.

Sin embargo, el representante legal de **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, en su declaración, manifestó que, desde el **mes de febrero de 2017**,

tuvo conocimiento de las reclamaciones por las filtraciones de agua, como puede escucharse en **la hora 1:03:10 Archivo 50 Audiencia - Primera Instancia.**

Por ello, debe tenerse como fecha en la cual el apartamento empezó a presentar problemas, la única que probatoriamente pudo identificarse en este proceso; es decir, **febrero de 2017.**

Ahora, en cuanto a la fecha hasta la cual ha debido liquidarse el lucro cesante, de entrada, se advierte que acierta el Juzgador de 1ª instancia, al señalar en la sentencia apelada que sería hasta el mes de diciembre del 2018, por las siguientes razones.

Contrario a lo expuesto por el apelante (demandantes), se acreditó en el curso del proceso que los demandados efectuaron reparaciones al inmueble con los cuales cesó el daño, como bien lo expuso el Juez *A Quo*.

Basta con revisar la carta fechada 28 de diciembre del 2018, la cual se encuentra dirigida a la señora **Ana Elvira Alvarado González**, y que reposa en la **página 214 del archivo 01 Cuaderno 1, fl 1-191 – Primera Instancia-**, por medio de la que la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, le notificó que los arreglos habían sido realizados y la filtración de agua había sido remediada. Misiva que fue recibida en portería como consta en el cuerpo de la misma y que valga la pena decir, no fue desconocida ni objetada por las demandantes.

La información contenida en la carta mencionada, fue corroborada con las fotografías adosas al plenario por parte de la sociedad demandada, pues en el archivo denominado **47 Documentos**, se aprecian los arreglos realizados al interior del inmueble 401.

Así las cosas, deberá liquidarse el lucro cesante desde el mes de **febrero de 2017**, hasta el mes de **diciembre de 2018**, teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento para del año 2017 es de \$980.000, suma que no fue discutida por las partes, la cual deberá ser incrementada conforme a lo pactado en el contrato es decir con el IPC, pero dicho aumento solo deberá realizarse entre el periodo comprendido entre 2017 y 2018.

De efectuar la operación aritmética, del incremento del canon para el año 2018, se tiene que, para la citada calenda, el precio es de \$1.020.082, según los datos que se expone a continuación:

CÁNON 2017	IPC 2018	VALOR A 2018
\$ 980.000	4,09%	\$ 1.020.082

Conforme a lo antes expuesto, es que esta Oficina Judicial modificará **el numeral SEXTO** de la sentencia proferida el 10 de diciembre del 2021, que fue aclarada y adicionada mediante providencia del 13 de diciembre del mismo año, en el sentido de establecer que el valor del lucro cesante a cancelar es de **\$22.820.574**, suma que salió de realizar la siguiente operación:

Febrero 2017 a Mayo 2018 (valor canon \$980.000) x 16 meses = \$15.680.000
Junio 2018 a Diciembre 2018 (valor canon \$1.020.082) x 7 meses = \$ 7.140.574
Total = **\$22.820.574**

Finalmente, valga la pena precisar que en el numeral **primero** de la providencia que corrigió la sentencia proferida por el Juzgado 41 Civil Municipal de Bogotá, se condenó a la parte demandante a pagar el 10% de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada en el juramento estimatorio; suma que, debido al nuevo valor del lucro cesante modificado por esta Dependencia, también variará y será el siguiente: **\$3.417.942**, cifra que fue obtenida de la siguiente manera:

Juramento estimatorio = \$57.000.000

Valor probado = \$22.820.574

Diferencia = \$34.179.426

10% de la diferencia = **\$3.417.942**

En consecuencia, el numeral **primero** de la providencia que corrigió la sentencia proferida por el Juzgado 41 Civil Municipal de Bogotá, será modificado, teniendo en cuenta las consideraciones narradas.

Siguiendo con la resolución de los reparos que para claridad de las partes y del Despacho fueron denominados como literales, pasará ahora a estudiarse la apelación **B** que fue presentada por las demandantes a través de su representante judicial, contra la providencia que fue aclarada y adicionada, y mediante la cual solicitaron revocar el numeral **tercero** de la mentada sentencia, en el entendido de no condenar en costas a la demandante **Ana Elvira Alvarado González** y que a su vez se condene por el mismo concepto a los demandados.

Sobre esta apelación de entrada debe manifestarse que fue invocada de manera extemporánea, a voces de lo establecido en el inciso 3° del artículo 285 del C. G. del P., que establece:

“La providencia que resuelva sobre la aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración”

De volver sobre la providencia que aclaró y adicionó la sentencia, puede apreciarse que fue notificada por estado el 14 de diciembre del 2021, es decir el término para interponer la apelación contra la sentencia aclarada venció el 11 de enero del 2022, y el recurso fue presentado el 18 de marzo del 2022, como se vislumbra en el archivo denominado **80RecursoApelación – Primera Instancia-**

En consecuencia, esta Oficina Judicial encuentra que la Alzada resulta extemporánea, lo cual inhibe al Despacho de pronunciarse de fondo respecto de los argumentos allí planteados y por ende, se declarará inadmisibile esta impugnación.

Ahora pasará el Juzgado a resolver los reparos planteados en la apelación de la sociedad demandada **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, recordando que el denominado **C**, ya fue estudiado y decidido.

Por ello, pasará a analizarse el reparo **D**, a través del cual solicitó la impugnante que se aclare en la sentencia que solo pagará el 50% de la condena impuesta como lucro cesante.

De entrada, se informa a la apelante que no prosperará su reparo, debido a que en la Sentencia objeto de la alzada se declaró solidariamente responsable a la sociedad **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, respecto de los daños ocasionados al apartamento 401, motivo por el cual fue negada su exceptiva de falta de legitimación en la causa por pasiva.

Como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, dividir la indemnización que debe pagar la parte vencida, resulta contrario a lo que la disposición contenida en el artículo 2344 del Código Civil pretende, que es: "(...) Si de un delito o culpa ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o culpa (...)

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia 30 abril 1976 CLII. 123, expuso:

"Lo que interesa para los efectos de la solidaridad a que se refiere el artículo 2344 del C.C. no es el proceso mismo causante del daño, sino su resultado. Por ejemplo, en caso homicidio cometido por varias personas en forma lenta y prolongada como ocurre v. gr. Cuando diaria y sistemáticamente se intoxica a alguien con veneno colocado clandestinamente en los alimentos que se ingiere, es cierto que se trata de intervenciones distintas y separadas dentro del proceso de agotamiento de la salud de la víctima, pero que constituyen apenas etapas en la producción de un resultado único: la muerte" (Negrilla del Juzgado).

(...) No es, pues de recibo, la tesis de que el citado artículo 2344 solo es aplicable a quienes simultáneamente cometen hecho ilícito determinado, de modo que si su intervención en este es sucesiva e independiente, sea preciso dividir la indemnización proporcionalmente a efectos de que la víctima cobre por partes. Esto es, precisamente, lo que la disposición se propone a evitar, aliviando a la parte acreedora de la carga de probar hasta donde llegó la intervención de cada uno de los agentes del ilícito, extremo que le resultaría, si no imposible, por lo menos muy difícil de demostrar, por ser ajeno al campo de sus actividades" (Negrilla y Subrayado del Juzgado).

De lo anterior, puede extraerse que no existe la obligación de determinar en la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, la proporción en que será pagada la indemnización por cada uno de los demandados, que en este caso es el lucro cesante; pues esta decisión impondría una carga al acreedor de probar hasta donde llegó la intervención de cada uno de los agentes del hecho dañoso, circunstancia que precisamente pretende remediar el artículo 2344 del Código Civil Colombiano.

Siguiendo con el estudio de las apelaciones, analizará en conjunto esta Judicatura el reparo planteado por la sociedad **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, contenido en el literal E, y el reparo H, formulado por los demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**.

El reparo E, presentado por la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, fue sustentado bajo el argumento de que, dentro del estudio aportado por el

perito, no se logró establecer el nexo causal entre el agente “dañador” y el daño sufrido al inmueble 401, propiedad de la parte actora, contrario al testimonio rendido por el arquitecto en audiencia y que fue valorado por el Juez de primera instancia.

Por su parte los demandados **Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández., en su reparo H**, sostienen que no se demostró por parte de las demandantes que los daños causados al apartamento 401, tuviera origen o causa, en la estructura física del inmueble de su propiedad. Pues como lo sostuvo el operador judicial de 1ª instancia, el perito no tuvo acceso al inmueble 501 de la copropiedad.

De la lectura de los argumentos expuestos por las partes, se puede apreciar que atacan la falta de acreditación por parte de las demandantes, en la existencia del nexo de causalidad entre el hecho y el daño; pues consideran que, del dictamen pericial aportado, no puede concluirse que los daños presentados por el apartamento 501, generaron las filtraciones al apartamento 401.

Contrario a lo narrado por los apelantes, debe precisarse que en la declaración que rindió el perito **José Basto**, profesional que elaboró el dictamen pericial, aclaró que a pesar de no haber podido efectuar una exploración destructiva en la placa que separa a los apartamentos 401 y 501, lo cierto fue que evidenció, una intervención en la cocina del apartamento 501, que consistió en unas “*ducterías con malas conexiones*”, como se puede escuchar a **minuto 56:00 Archivo 62Audiencia – Primera Instancia**, problemas en la cocina que generaban inundación en el inmueble inmediatamente inferior; es decir el 401 (**escúchese el minuto 57:47 Archivo 62Audiencia – Primera Instancia**).

Decantado lo anterior, el Despacho procede a realizar el análisis de los elementos axiológicos de esta acción, dentro de los cuales se encuentra el **hecho**, elemento objetivo de la responsabilidad civil extracontractual y que es el resultado de una acción u omisión de las personas, bien sean naturales o jurídicas.

El hecho jurídico en el presente asunto, acaece en el año 2017, cuando empezaron los problemas de las filtraciones de agua que generaron las humedades que padeció el apartamento, según lo probado, circunstancia que fue aclarada por esta Sede Judicial en la presente sentencia.

En cuanto al **daño**, debe decirse que es la afectación material en éste caso que sufrió la parte demandante con ocasión al deterioro que presentó el inmueble, por la constante humedad que recibió al no haberse efectuado una reparación oportuna y de calidad en el apartamento superior (501), daño que fue claramente acreditado con el dictamen pericial aportado por la parte actora, en el cual se pueden apreciar las fotografías que dejan en evidencia las humedades y desprendimientos que presentó el predio.

Conforme a lo anterior, aparece demostrado **el nexo causal** entre el hecho y el daño, éste último materializado en las graves humedades que sufrió el apartamento de las demandantes, conforme al dictamen pericial adosado, generado por la omisión tanto de los propietarios del bien, como de la sociedad administradora del mismo, en realizar las reparaciones de rigor, en tiempo y de calidad.

Valga la pena aclarar que, debe tenerse por probado el **nexo causal**, además porque la parte demandada, aceptó de manera indirecta que producto de los daños de su apartamento, se produjeron los perjuicios del inmueble propiedad de las demandantes, en el entendido de que realizaron las reparaciones pertinentes, como se ha expuesto líneas atrás, y dentro de curso de los años 2017, 2018, 2019 y 2020, siempre estuvieron prestos a reparar cada agravio que se generara en el inmueble 401; por ello, no comprende esta Dependencia, los argumentos alegados por los demandados, en el entendido de desconocer la relación entre el hecho y el daño generado.

Ahora, sobre el reparo **F**, invocado por la **Organización Inmobiliaria Díaz Castro S.A.S.**, a través del cual, señaló no encontrarse de acuerdo con la sentencia citada por el Juez de primera instancia (SC 4750), para fundamentar la solidaridad derivada entre la sociedad y los demandados, el Juzgado realizará las siguientes precisiones.

De escuchar todos los audios de la audiencia 373 en la cual se dictó la sentencia hoy impugnada; se concluye que, los argumentos presentados por la sociedad demandada través de su apoderado, carecen de validez, en el entendido de que si bien el Juez 41 Civil Municipal de Bogotá, **a minuto 8:35 del archivo 64 Audiencia – Primera Instancia-**, expresó que: *“en su condición de guardiana la inmobiliaria también es responsable solidariamente por los daños padecidos por las demandantes”*; lo cierto es que en ningún minuto de la audiencia cito o señaló la sentencia de la Corte Suprema de Justicia radicada bajo el número SC 4750 del 2018, contrario a lo afirmado por el apelante.

Es por ello, que esta Oficina Judicial, rechazará la fundamentación del reparo estudiado, y sin más explicaciones al respecto, procederá a estudiarse el último argumento planteado por los apelantes (propietarios del inmueble), en su recurso de alzada.

Finalmente, sobre el reparo **G**, sustentado por los propietarios del inmueble 501 (**Alejandro Alfredo Manrique Hernández y Daniel Alfredo Manrique Hernández**), mediante el cual solicitan revocar los numerales **cuarto y quinto** de la sentencia dictada en audiencia y que fue objeto de aclaración y adición, pues consideran que las demandantes no acreditaron su calidad de propietarias del inmueble, y que el Juez *A Quo*, en su providencia no analizó dicho elemento.

Del escueto reparo formulado por los demandados a través de su apoderado, debe informárseles que dicha falta de legitimación en la causa por activa, bajo el argumento de que las demandantes no son propietarias, no fue alegado a través de los medios exceptivos enervados.

Situación que le impediría esta Oficina Judicial pronunciarse sobre este presunto defecto contenido en la sentencia proferida en primera instancia.

Sin embargo y en gracia de discusión, se resolverá de fondo, empezado por aclararle a la parte pasiva que, en la **anotación 14** del certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula **50N-20011270 (Ver Página 57 archivo 01 Cuaderno 1, fl 1-191 – Primera Instancia-)**, se puede apreciar que las 3 demandantes **Alvarado Molina Karen Natalia, Alvarado Molina María**

Alejandra y Molina Viveros Eidy María, figuran como propietarias del apartamento 401.

Así mismo, en las **páginas 4 a la 15** archivo **01Cuaderno 1, fl 1-191 – Primera Instancia**, se vislumbra la escritura pública N° 7184 del 16 de junio del 2003, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, a través de la cual se realizó el contrato de compraventa a favor de las acá demandantes **Alvarado Molina Karen Natalia, Alvarado Molina María Alejandra y Molina Viveros Eidy María**, escritura que coincide con la registrada en la **anotación 14** del certificado de tradición del apartamento 401.

Con fundamento en lo anterior, resulta claro que la legitimación en la causa por activa respecto de las demandantes, se encuentra plenamente acreditada, situación que inclusive se tuvo en cuenta al momento de admitir la demanda de responsabilidad.

Y no habrá condena en costas en esta instancia, dadas las consideraciones anteriores.

5. DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3°) Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

5.1. MODIFICAR el numeral **primero** de la sentencia proferida en audiencia el 10 de diciembre de 2021, adicionada y aclarada el 13 de diciembre del mismo año, el cual quedará de la siguiente manera:

Primero: Condenar a la demandante a pagar el 10% del juramento estimatorio a favor del Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, lo cual equivale al valor de **\$3.417.942**, conforme al inciso 4° del artículo 206 del CGP.

Por Secretaría, oficiase a la oficina de cobro coactivo, a fin de poner en conocimiento lo aquí dispuesto.

5.2. MODIFICAR el numeral **sexto** de la sentencia proferida en audiencia el 10 de diciembre de 2021, adicionada y aclarada el 13 de diciembre del mismo año, el cual quedará de la siguiente manera:

Sexto: Condenar a los demandados a pagar la suma de **\$22.820.574**, por lucro cesante únicamente.

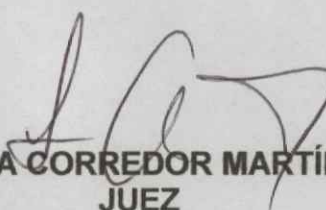
5.3. DECLARAR inadmisibile el recurso de apelación presentado de manera extemporánea por la parte demandante, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de la sentencia.

5.4. CONFIRMAR los demás numerales de la decisión jurisdiccional apelada proferida el 10 de diciembre de 2021, aclara y adicionada el 13 de diciembre de la misma calenda, por el Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil Municipal de esta ciudad, en el proceso declarativo de la referencia, conforme las razones indicadas en la parte motiva de la presente providencia.

5.5. Sin condena en costas, en este segundo grado, como quiera que la apelación prosperó de manera parcial.

5.6. Remítase por Secretaría el expediente al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.

ESTADO

El auto anterior se notificó por Estado No. 80

de hoy 30 SEP. 2022

en (la) secretario (a) 