



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C, dos (2) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Expediente: 11001400301420210080501

Asunto: Proceso Declarativo de Silvio Franco Aristizábal contra Edificio Clau – Propiedad Horizontal, Luz Stella Soto Hurtado, Gustavo Adolfo Vargas Riaño, Luis Gabriel Ortiz León y María Claudia Burgos Ángel.

Sentencia escrita conforme al artículo 373 del C.G.P.

El siguiente pronunciamiento se efectúa en los términos del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, habida cuenta que el traslado de la sustentación se surtió en los términos del artículo 9º de la norma en cita.

Se decide el recurso de apelación que interpuso el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia que profirió el Juzgado Catorce (14) Civil Municipal de Bogotá, el 29 de julio de 2022, en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. De la demanda principal.

El señor **SILVIO FRANCO ARISTIZÁBAL**, por medio de apoderado judicial solicitó que se declare que los demandados son civil y extracontractualmente responsables de los daños y perjuicios causados al demandante y a los apartamentos 102 y 202 de propiedad del demandante.

Que se condene a los demandados a pagar \$43'644.618.17, por concepto de lucro cesante y \$27'323.587,43, por concepto de daño emergente, más los que se sigan causando y el equivalente a mil (1.000) gramos oro, por concepto de perjuicios morales, más la condena en costas

Los hechos del libelo pueden sintetizarse de la siguiente forma:

El demandante compró desde 1980 a la señora **ROSA PEDRAZA DE NAVIA**, los derechos de posesión sobre un lote ubicado en el primer piso del edificio Clau, predio sobre el cual ha ejercido la posesión desde esa época, pues lo arrendó en alguna época como aparta- estudio.

Desde el año 2004, empezó a ser objeto de un hostigamiento por parte de la administración del edificio y de algunos copropietarios, quienes insisten en que esa área corresponde a una zona común del edificio y que realizó mejoras sobre aquel espacio y haber generado daños a predios colindantes, lo anterior, después de 24 años de haber ejercido la posesión.

En virtud de ello fue citado ante la Secretaría Distrital de Salud, por la presunta instalación de un sanitario en una zona común que drena al recolector de aguas lluvias del edificio, trámite dentro del que se comprometió el demandante a renovar la tubería hacer caja de aguas y optimización de desagües, lo que efectuó en el año 2004, obra que tuvo el visto bueno de la Secretaría Distrital de Salud.

En el año 2010, fue taponada la salida de aguas negras del predio del demandante con ladrillos, cemento y costales, y pese a que los retiró fueron instalados nuevamente, sin que se obtuviera una solución por parte de la Administración del Edificio, adicionalmente, en mayo de 2010, se autorizó el cambio total de la tubería de aguas negras, sin embargo, la administración y algunos copropietarios, impidieron la conexión de la tubería al predio del accionante y se selló la salida de aguas negras de forma definitiva.

Como consecuencia de aquel acto, desde mayo de 2010, no ha podido entregar en arriendo el mencionado predio, para el año 2013, adelantó un proceso de pertenencia y el día de la inspección judicial, el predio fue saqueado, por lo que con posterioridad tuvo que contratar una persona para vigilar el inmueble.

El demandado ha sido objeto de diferentes denuncias ante entes administrativos, por realizar presuntas construcciones o modificaciones no permitidas, sin embargo, ninguna de ellas ha tenido un desenlace en contra del demandante, sin embargo, los actos de perturbación no han cesado causándole graves perjuicios al demandante.

B. La Oposición

Los demandados Luz Stella Soto Hurtado, Gustavo Adolfo Vargas Riaño, Luis Gabriel Ortiz León y María Claudia Burgos Ángel, esgrimieron como defensas *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA* con fundamento en que el “lotecito” al que hace referencia en la demanda, es una zona común del Edificio del cual, los demandados son copropietarios, por lo tanto, el demandante no tiene legitimación para reclamar los presuntos perjuicios.

INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL, la cual se cimentó en que los demandados son copropietarios de la cocina, patio y lavadero, de la portería del edificio, zona común del edificio y no terceros respecto de los cuales se pueda predicar una responsabilidad extracontractual, además, se encuentran en la posibilidad de reclamar la ocupación ilegal efectuada por el demandante en esa área que no se ha declarado como de su propiedad.

INEXISTENCIA DEL DAÑO, los demandados no han infringido ningún daño al accionante, como quiera que lo único que han hecho es procurar que las zonas comunes del edificio no sean ocupadas ilegalmente ni sean usadas para cosas distintas de las establecidas en los planos y en los estatutos de la copropiedad.

IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA, por considerar que se demandó tanto al conjunto como a las personas naturales por los mismos hechos, sin discriminar de manera concreta las actuaciones de unos y otros, además, está reclamado tanto a los copropietarios como a la copropiedad los mismos perjuicios lo que corresponde a un enriquecimiento contrario a derecho.

El Edificio Clau P.H., explicó que el área que el demandante predica como suya, es un área que hace parte del apartamento 103, que está destinado para la portería, por lo tanto, es de uso común y no puede ser objeto de apropiación, ni modificaciones, como lo ha hecho el demandante, además, esgrimió la defensa de *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*, al considerar que el demandante es copropietario del edificio

y conoce las obligaciones que tiene por estar el Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, no puede demandarse a sí mismo.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, por cuanto considera que la copropiedad únicamente tiene la responsabilidad de administrar los bienes comunes y respetar tanto la Constitución como las leyes, 0p0o0r0 0l47o tanto, cualquier daño causado a terceros recae sobre los copropietarios, dado que la copropiedad como ente no es responsable.

INEXISTENCIA DEL DAÑO, el daño fue realizado por el demandante, pues con la apropiación de la zona común del edificio y su modificación trasgredió el Reglamento de Propiedad Horizontal y normas urbanísticas, por lo tanto, es un daño auto infringido, pues con la instalación de un baño en una zona no apta para esas descargar generó filtraciones de aguas negras en predios vecinos.

AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR INCAPACIDAD DE LA DEMANDADA, la cual ficó en que la copropiedad no causó ningún daño al demandante, además, el reclamo de perjuicios es improcedente, por cuanto, fue el demandante quien realizó modificaciones a una zona común y cambió su destinación de manera arbitraria desconociendo el reglamento de propiedad horizontal y las normas urbanísticas.

FALTA DE NEXO CAUSAL, fundada en que el demandante pretende el reconocimiento de perjuicios presuntamente causados por la imposibilidad de disfrutar del uso y goce de un predio que, aduce es de su propiedad o posesión, desconociendo que dicha área corresponde a una zona de uso común de la portería del edificio como se estableció en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

TEMERIDAD Y MALA FE, defensa fincada en que no es ético acudir a una instancia judicial defendiendo una causa ilícita.

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, por cuanto consideran que, al existir un vínculo derivado del Reglamento de Propiedad Horizontal, no es posible demandar por la vía de la responsabilidad extracontractual.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado Catorce Civil Municipal de Bogotá, negó las pretensiones al considerar que no se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil extracontractual.

III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La parte demandante, apeló la sentencia de primera grado y expuso que el fallo carece de la valoración probatoria, específicamente de los documentos aportados con la demanda y el peritaje allegado, considera que el Juez de primera instancia concluyó la inexistencia del daño y del nexo causal sin haber efectuado una valoración de las pruebas aportadas con la demanda, pues, es claro que el bloque de la caja de aguas negras existe, pues se aportaron las fotografías que lo demuestra y que la causante de este daño fue la Copropiedad, pues, las obras fueron aprobadas en acta de asamblea, lo que implica la anuencia de los copropietarios.

IV. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso como da cuenta la reseña detallada en el acápite anterior, por lo cual se puede indicar que están dados los presupuestos procesales, pues el libelo fue presentado en legal forma, se notificó al extremo pasivo como corresponde, además las partes tienen la capacidad para comparecer a juicio, al igual que este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente y de segunda instancia, atendiendo que se trata de un proceso de menor cuantía, por lo que no queda duda del cumplimiento de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

2. Por otra parte, la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, se encuentra acreditada pues el demandante es quien ocupa el área de la copropiedad demandada en la que presuntamente se bloqueó la caja de aguas negras con el fin de no permitirle el uso y goce de esa zona.

Así mismo, la copropiedad demandada y las personas naturales demandadas son a quienes se atribuye la realización de las obras que presuntamente causantes del daño.

3. En este asunto, de entrada, debe señalarse que la sentencia de primer grado será confirmada, aclarando que esta sentencia se restringirá a los aspectos expuestos por la parte actora en su apelación.

Entonces, el extremo apelante, considera que el Juez de primer grado no efectuó valoración de las pruebas documentales aportadas, específicamente, indicó que el despacho no analizó las pruebas tendientes a establecer la existencia de salida de aguas negras en el área denominada Patio Lavadero Cocina, lo que se comprueba con el plano allegado, tampoco hizo pronunciamiento respecto de las fotografías aportadas, las cuales dan cuenta de la existencia del daño, tampoco tuvo en cuenta las actas de asamblea de la copropiedad que autorizó los arreglos con los que se generó el taponamiento de la caja de aguas negras del área denominada Patio Lavadero Cocina, no tuvo en cuenta el peritaje allegado ni lo dispuesto en el Fallo de tutela allegado y lo declarado por el administrador de la copropiedad en esa acción constitucional.

Entonces, lo primero que debe aclararse es que para la prosperidad de la acción indemnizatoria derivada de la responsabilidad civil extracontractual, es necesario que la parte demandante demuestre tres (3) elementos; **i)** La Culpa del autor del daño, **ii)** el daño en su existencia y extensión y **iii)** el nexo causal entre la culpa y el daño, elementos que deben estar probados en su totalidad pues a falta de uno solo de ellos, no se configura la responsabilidad civil extracontractual.

Así las cosas, el Juez de primera instancia negó las pretensiones, ante la ausencia de prueba del primer elemento, es decir, no encontró demostrado dentro del presente asunto la culpa en cabeza de los demandados y al no estar demostrado estos elementos se relevó de estudiar los demás elementos ante la frustración de las pretensiones.

En ese orden de ideas, con lo relativo al dictamen pericial aportando con la subsanación y la inspección judicial, es preciso señalar que dichos medios probatorios fueron negados y no se formuló recurso en contra de la decisión, por lo tanto, no era dable que el Juez de primera instancia hiciera alguna valoración respecto de esos medios probatorios.

En cuanto al análisis de las actas de asamblea de copropietarios, es preciso señalar que ni con la demanda ni con la subsanación se allegaron dichos documentos, por lo tanto, el Juez de primera instancia no podía efectuar pronunciamiento o valoración sobre documentos que no fueron aportados por el extremo actor.

De otra parte, se duele el impugnante que el Juez de primera instancia, tampoco valoró los planos que dan cuenta de la existencia de salidas de aguas negras del PLC, desde su construcción, sin embargo, se itera que era irrelevante que el Juez de primera instancia se ocupara de analizar aquella situación, pues, no encontró acreditado que el daño presuntamente causado al accionante hubiere sido cometido por los demandados.

Es decir, al no estar acreditado el actuar negligente por parte de ninguno de los demandados, ni probado que estos causaron el presunto daño, no era necesario efectuar otro análisis, lo mismo ocurre con las fotografías allegadas, por cuanto dichas imágenes, dan cuenta de una obra realizada en la copropiedad, sin embargo, de dichas imágenes no es posible concluir que en ellas se evidencie la obstrucción alegada, es decir, en las imágenes (fl. 12 Archivo 01) se evidencia una obra general en la copropiedad y un orificio con agua, sin que pudiera el Juez de primera Instancia y aun en segunda instancia determinar si con esa obra se efectuó el taponamiento u obstrucción alegado por el demandante, dado que no permiten llegar a esa conclusión, en tanto, no están soportadas por un documento o concepto técnico imparcial que así lo establezca, por el contrario, a las imágenes se les atribuyen las acciones de taponamiento, por el mismo accionante, quien no puede hacerse su propia prueba.

Ahora, en las imágenes obrantes en el folio 11 del archivo 01, se observa un hueco en el piso, con exposición de una tubería, sin embargo, no es posible establecer que esas imágenes correspondan al PLC, o al sistema de desagüe del PLC, pues no se identifica en qué lugar está ubicado el orificio, y se insiste, la imagen está acompañada del criterio subjetivo e inexperto del accionante y no cuenta con un respaldo como concepto o experticia que determine que esa imagen corresponde al desagüe del PLC, o al sistema de aguas negras de éste y mucho menos que exista una obstrucción y que hubiere sido provocada por los demandados.

En lo que respecta a la valoración de lo expuesto por el administrador de la copropiedad en la acción de tutela instaurada por el demandante y el fallo emitido en esa oportunidad, únicamente puede decirse que allí el representante legal de la comunidad, informó que en efecto en asamblea del 4 de abril de 2010, se aprobó la realización del cambio y adecuación de tuberías de aguas negras y lluvia y que uno de los copropietarios impidió que el trabajo se realizara en la zona indicada por el accionante, manifestación que no corresponde a una confesión o prueba del hecho dañoso de obstrucción de la salida de aguas negras del PLC.

En efecto, lo allí mencionado corresponde a que la asamblea de copropietarios autorizó la realización de unas obras y que se impidió que esa obra en la zona de PLC, pero no determina que por esos actos se hubiere generado una obstrucción a la salida de aguas negras del PLC, dado que ocurre lo mismo que con las fotografías, no existe un concepto técnico ni experticia que determine que esa obra generó la obstrucción alegada.

Así las cosas, la valoración de los medios probatorios indicados en la apelación, resultan congruentes con la decisión de primer grado, pues

aunque se llegará determinar **i)** que la zona de PLC tenía, desde su construcción un sistema de desagüe de aguas negras, **ii)** que los copropietarios autorizaron la realización de obras en las tuberías de aguas negras de la copropiedad; **iii)**, y que existe una obstrucción en el sistema de aguas negras del PLC, lo cierto es que ello no es suficiente para la prosperidad de las pretensiones.

En la sentencia de primer grado se concluyó el decaimiento de la acción, por la ausencia de prueba de la culpa, en tanto, la parte demandante únicamente concluye de forma unilateral y a través de inferencias y deducciones, la presunta responsabilidad de los demandantes, lo que **no** es suficiente para configurar una responsabilidad civil extracontractual.

Sobre el particular, la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha referido que:

“La culpa se define como el hecho atribuible al agresor que contraviene el estándar de conducta que le era exigible, resultante de la decisión consciente de desconocerlo o de la negligencia, imprudencia o impericia.

*La Corporación tiene por asentido que: «en nuestra tradición jurídica solo es responsable de un daño la persona que lo causa con culpa o dolo, **es decir con infracción a un deber de cuidado**; lo cual supone siempre una valoración de la acción del demandado por **no haber observado los estándares de conducta debida que de él pueden esperarse según las circunstancias en que se encontraba** (CSJ SC Sent. Dic 18 de 2012, radicación n. 2006-00094)» (negrilla fuera de texto, SC12994, 15 sep. 2016, rad. n.º 2010-00111-01).”¹*

Lo anterior, significa que aun si se tuviere por demostrada la existencia de un hecho dañoso, en este caso, la obstrucción del sistema de aguas negras del PLC, lo cierto es que, para condenar el resarcimiento de un daño, es preciso demostrar **también**, quien fue el que causó el daño, **pero además**, que el daño fue causado por una conducta negligente o imprudente por parte del extremo demandado, que es lo que declaró no probado el Juez de primera instancia.

Y es que en efecto, ninguna de las pruebas allegadas, demuestra que los señores Luz Stella Soto Hurtado, Gustavo Adolfo Vargas Riaño, Luis Gabriel Ortiz León, María Claudia Burgos Ángel ni El Edificio Clau – Propiedad Horizontal, tuvieron una conducta negligente o imprudente ni que hubieren realizado la obstrucción del sistema de aguas negras del PCL, ni de ninguno de los actos de presunto hostigamiento.

Ciertamente, con la demanda, se allegaron el contrato de compra de los derechos de posesión sobre el PLC, el plano de la construcción, el requerimiento efectuado por la Secretaría de Salud para la instalación de una caja de aguas negras en el año 2004, un contrato para la realización de dicha obra, las reclamaciones con fotografías efectuadas por el demandante a la copropiedad por la presunta obstrucción en el año 2010, el fallo de tutela interpuesto por el actor por el taponamiento, las quejas y reclamos presentados por el demandante ante la copropiedad, las querellas adelantadas en su contra, los contratos de arrendamiento del PLC, constancias de pago de vigilancia del PLC.

¹ Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia Sentencia SC4455-2021 de 26 de octubre de 2021. M.P. AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO.

Documentales que demuestran que el demandante detenta materialmente el PLC, actos de explotación económica, y actos de defensa de esa zona, respecto de los demandados, pero de ninguna manera prueban que los demandados determinaron la obstrucción de la salida de aguas negras de la zona que detenta el demandante ni que las querellas interpuestas correspondan a actos de hostigamiento por parte de los demandados.

Verdaderamente, lo que se encuentra demostrado en el expediente es que existe una controversia entre el demandante y los demandados sobre la legalidad del uso y explotación de la zona denominada PLC, pues, el actor afirma ser poseedor y propietario de esa área y los demandados afirman que se trata de una zona común de la copropiedad, de forma que las querellas no corresponden a un actuar negligente por parte de la copropiedad ni de los copropietarios, pues estos, están legitimados para defender sus intereses y los de la copropiedad, es decir, ello no demuestra un actuar negligente por parte de ellos.

De otra parte, la aprobación de la realización de obras de renovación y adecuación de tuberías de aguas negras tampoco constituye una conducta dolosa o negligente, pues son las decisiones propias de una asamblea de copropietarios, el impedimento de realización de esas obras en la zona del PLC tampoco constituye un actuar mal intencionado ni negligente, máxime que no está demostrado que tal impedimento sea igual a la realización de una obstrucción en la tubería de aguas negras del PLC.

Asimismo, la instalación de carteles, la violación de candados y demás actos del presunto hostigamiento, no se encuentran respaldados en pruebas que determinen que los demandados fueron quienes realizaron tales actos, pues, lo que obra en el expediente son las conclusiones, a las que arriba el demandante desde su propia interpretación, pero no existe ninguna decisión judicial, ni administrativa que evidencie que tales actos fueron realizados por alguno o varios o todos los demandados o por orden de ellos.

Es decir, aquellos actos no pueden ser atribuidos de manera vaga a los demandados sin que esté comprobada su responsabilidad y las querellas adelantadas en contra de los demandados, constituyen un actuar legítimo y no negligente por parte de estos, caso contrario sería si la controversia entre la legalidad del uso de la zona del PLC, se hubiera definido en favor del demandante, es decir, si estuviera establecido que el demandante es propietario del bien y tiene derecho a su uso o que en los planos esa zona es de uso privado, las querellas si podrían considerarse como un actuar mal intencionado del accionante, pero como aún persiste aquella controversia que no ha sido zanjada por autoridad judicial ni administrativa, no es posible concluir un actual culposo por parte de los demandados.

Así las cosas, al no estar demostrada la culpabilidad en cabeza de los demandados ni que estos hubieren causado el presunto daño, no es necesario ahondar en la existencia del daño, su cuantía ni en el nexo causal, pues como lo indicó el *a quo* a falta de uno cualquiera de los presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil extracontractual, esta se desdibuja y no puede ser declarada.

En consecuencia, se confirmará la sentencia apelada.

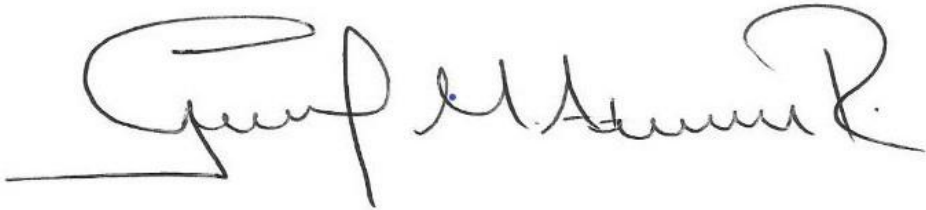
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR, la sentencia emitida por el Juzgado Catorce (14) Civil Municipal de Bogotá, el 29 de julio de 2022.

TERCERO: CONDENAR en costas al apelante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1'000.000,00.

QUINTO: Ejecutoriado este fallo, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gamal Mohammnd Othman Atshan Rubiano', written in a cursive style.

**GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO
JUEZ**

DM