

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Ref.: No. 11001 40 03 003 **2018 00288 01**

En atención a lo establecido en el canon 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver la apelación contra la sentencia dictada por el **Juzgado Tercero Civil Municipal el 21 de octubre de 2019**, previos los siguientes,

ANTECEDENTES

1. Revisado el libelo y para resolver de fondo el asunto se tiene que las pretensiones de la demanda se dirigieron a que:

i) La sociedad Inmobiliaria Barrera Ltda., demandó a través de **proceso de restitución de bien inmueble** a Alejandro Guzmán Sierra, Julio Alberto Bernal y Gladys Sierra González, con el fin de obtener la tenencia del predio relacionado en el libelo. Al decidir de fondo el asunto, el A quo accedió a las pretensiones.

ii) Posteriormente la demandante, acudiendo a los mecanismos consagrados en los artículos 306 y 384 del C.G.P., **solicitó librar mandamiento de pago** por el valor de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero de 2016 a septiembre de 2018 (*descontando los meses de marzo a julio de 2017 y enero de 2018*) y parte de octubre de 2018; así mismo, la cláusula penal que asciende a \$2.662.000,00; junto con los intereses moratorios que se causen desde que cada obligación se hizo exigible y las costas del procedimiento de restitución.

iii) La orden de apremio se libró por \$36.602.500 por concepto de cánones de arrendamiento; \$2.662.000 por cláusula penal; \$1.017.586 de costas y los intereses moratorios que sobre cada canon de arriendo se hizo exigible.

iv) Librada la orden apremio -10 de abril de 2019 (fl. 11, cd.2)-, los demandados se notificaron a través de apoderado judicial, quien propuso las excepciones de mérito que denominaron "*cobro de lo no debido*" y "*pago parcial de la obligación*".

v) El A Quo resolvió acoger las pretensiones en su totalidad y ordenó continuar con la ejecución en los términos dispuestos en el auto de apremio mediante sentencia anticipada de 21 de octubre de 2019.

vi) Inconforme con la decisión, la parte demandada interpuso el recurso de alzada, exponiendo para tal fin los siguientes argumentos:

a. No se tuvieron en cuenta los abonos realizados por los demandados, pues resulta erróneo afirmar que los allegados al plenario (fs. 11 a 29) corresponden a obligaciones anteriores del 2015, inclusive, cuando las

transferencias bancarias datan de los años 2016, 2017 y 2018.

b. No es cierto que los cánones de arrendamiento se adeudaran desde el 2015, pues dentro del libelo se dejó claro que la mora se produjo a partir del año 2016.

Bajo el recuento anterior, el recurso de apelación deberá observarse únicamente, según el material probatorio y lo referido por las partes, a dilucidar si efectivamente los pagos que fueron realizados entre el año 2016 y 2018 son imputables a los cánones de arrendamiento que se causaron entre los meses de enero de 2016 a septiembre de 2018 (*descontando los meses de marzo a julio de 2017 y enero de 2018*) y parte de octubre de 2018.

Consideraciones:

1. Sea lo primero destacar que la decisión del *a quo* se centró en la afirmación no probada del demandante, al referir que la totalidad de los abonos realizados por los demandados, correspondieron a obligaciones anteriores al 2016, fecha desde la cual se originó el asunto. Téngase en cuenta que dicha aseveración fue reprochada por los demandados, razón por la cual, ante el material documental recaudado que daba cuenta de transacciones realizadas entre el año 2016 y 2018 para el pago de los cánones de arrendamiento, era menester del demandante demostrar que lo indicado por los ejecutados no era así, y por el contrario, su dicho correspondía a la verdad, tal como lo aseguró en su misiva obrante a folio 35 en la que destacó que *“mediante la simple confrontación de la totalidad de los cánones facturados Vs. Todos los pagos recibidos durante la vigencia del contrato de arrendamiento”* podría demostrarse que esos pagos, los obrantes de folios 11 a 29, correspondían a cuentas atrasadas.

Y es que si bien la negación indefinida del pago aducida por el actor, destinaba a que los deudores probaran lo contrario, es decir, demostraran el pago de las obligaciones, esto fue satisfecho, en tanto que se aportaron documentos que daban cuenta de ese actuar al demandante entre el año 2016 y 2018, y que, según el dicho del deudor, eran para los cánones adeudados de esas fechas. Documentos que no fueron reargüidos o tachados de falsos y por tanto prestan pleno mérito probatorio.

Así las cosas, y dado el dinamismo de la carga probatoria, el traslado de la responsabilidad de evidenciar una realidad distinta, correspondía ahora al demandante, para lo cual bien podía aportar la relación total de los periodos facturados junto con los abonos realizados por los deudores, tal como él mismo lo propuso, con el fin de establecer los pagos de forma cronológica.

2. Sin embargo, la defensa del demandante ante ese embate, la hizo consistir en que para la data en que se presentó la demanda de restitución, 27 de febrero de 2018, esos dineros ya habían sido aplicados a deudas antiguas, es decir, a cánones causados con antelación a enero de 2016, fecha desde la cual se acusa la mora del pago, y por tanto los rubros pretendidos eran los que se adeudaban de forma efectiva. No obstante, dicha teoría no guarda relación con la actitud asumida frente a las cuentas de cobro y los dineros reclamados, como quiera que en los documentos denominados “cuenta de cobro” obrante a folios 3 y 4, se estableció un patrón de abono distinto al pregonado en autos.

En efecto, dentro del documento anexo se instituyó que de los dineros recibidos por la inmobiliaria y entregados por los demandados en determinada data, aquellos eran aplicados directamente al mes en que se realizaba el abono, pues otra no puede ser la explicación de que para el año 2017, en los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio, no se estuviese realizando el cobro de esos cánones, pero de los demás meses si, repitiendo esa circunstancia para enero de 2018.

A esa conclusión se arriba fácilmente, al dar lectura de la demanda y en especial de las pretensiones de la misma, pues el cobro de los meses adeudados no fue continuo sino alternante, pues como ya se explicó, si era costumbre de la sociedad demandante aplicar cada uno de los abonos a los cánones mas antiguos, tal como lo refirió en el escrito que describió el traslado de las excepciones (fl. 35), por qué razón no hacerlo en esa ocasión.

Refuerza lo anterior, que, aun existiendo un presunto saldo del año 2015, cuya existencia fue desistida al subsanar la demanda, los pagos que se hicieron 2 años después, se imputaran a las obligaciones vigentes para marzo, abril, mayo, junio y julio de 2017, y no para las causadas con año y medio de antelación.

3. Ahora, una vez se confronta las transacciones bancarias a la cuenta de ahorros N° 006100357315 del Banco Davivienda S.A., que no fueron desconocidas por la demandante y por el contrario fueron aceptadas de forma tácita, con los meses que debieron facturarse, indefectiblemente entre enero de 2016 y octubre de 2018, debe decirse que resultaría un despropósito matemático y judicial, pretender, además de reconocer como abono los valores transferidos, aquellos que se relacionaron como cancelados por la demandante, en tanto que se le estaría descontando dos sumas de dinero por un mismo concepto. En efecto, si los demandados afirmaron que todos los abonos realizados confluyen únicamente a los puestos de presente con la contestación a la demanda ejecutiva (fs. 11 a 29), resultaría un absurdo adicionarle los que reconocieron los demandantes, como quiera que algunos de ellos concuerdan en fecha y valor, verbigracia mayo y junio de 2017, enero de 2018, y aproximaciones de saldo como las hechas en enero, febrero, abril, mayo y junio de 2016.

En esas condiciones, de los \$18'894.300,00 que efectivamente fueron demostrados cancelados por parte de los demandados, debe descontarse el valor de \$7'986.000,00 informados como abonos por los demandantes, como quiera que los mismos correspondieron a la incorporación de los meses adeudados y debidamente informados a la sede judicial.

Así las cosas, el pago parcial a la obligación consistió en \$10'908.300,00, los cuales serán descontados de la orden de apremio inicial, en su numeral 1º, para continuar la ejecución por \$25'694.200,00.

Finalmente, debe decirse que, si bien el pago parcial salió avante, ello no quiere decir que el cobro de lo no debido corra la misma suerte, como quiera que la generalidad de su proposición, podría interpretarse como el desconocimiento absoluto de la existencia de alguna obligación, sin que ello sea así.

4. Corolario de lo anterior, la sentencia censurada será revocada de manera parcial, para declarar la prosperidad de la excepción de pago parcial y modificar el numeral primero de la decisión cuestionada.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR de manera parcial el **numeral 1º de la sentencia de 21 de octubre de 2019**, dictada por el **Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Bogotá**, de acuerdo con lo expuesto en esta decisión. En su lugar se declara probada la excepción de pago parcial propuesta por los demandados.

SEGUNDO: MODIFICAR el numeral 2º de la sentencia de 21 de octubre de 2019, dictada por el Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Bogotá, para en su lugar:

“SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento de pago de 10 de abril de 2019, teniendo en cuenta que la suma del numeral primero (1º) corresponde a \$25'694.200,00”.

TERCERO: No condenar en costas.

CUARTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen, previas las constancias del caso.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Velásquez Ortiz', written in a cursive style.

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ
JUEZ
(003-2018-00288-00)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020)..

Ref.: No. 11001 40 03 086 **2018 01144 01**

En atención a lo establecido en el canon 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver la apelación contra la sentencia dictada por el **Juzgado Veintidós Civil Municipal** el **25 de noviembre de 2019**, previos los siguientes,

ANTECEDENTES

1. Revisado el libelo y para resolver de fondo el asunto se tiene que las pretensiones de la demanda se dirigieron a que:

i) La parte actora, Luis Mariano Orjuela Buitrago y Gloria Stella Araque Chávez, solicitaron la declaración de responsabilidad civil en la modalidad extracontractual, de cada una de las sociedades demandadas, Constructora Colpatria S.A. y el conjunto residencial Torres de Santa Lucía P.H., con ocasión de los perjuicios ocasionados por el incendio que se generó el 16 de julio de 2017, en el apartamento 205 de la torre 2 de la referida copropiedad. La condena pedida es por daño emergente, la suma de \$22.100.000 y por daño moral lo correspondiente a 10 SMMLV.

ii) Una vez se notificaron a las demandadas del auto admisorio de la demanda, éstas la contestaron y se opusieron a la prosperidad de las pretensiones, proponiendo medios exceptivos.

iii) La *A quo* decidió la controversia, negando las pretensiones de la demanda por no encontrar estructurado el nexo causal del cual se le puede endilgar la responsabilidad a la Constructora Colpatria S.A. ni a la copropiedad; así como la inexistencia de daños.

iv) La parte demandante, a través de su apoderada judicial, inconforme con la decisión, la cuestionó e interpuso el recurso de alzada, aduciendo que su desacuerdo se centra en:

- La omisión de la constructora de ejecutar en debida forma los planes urbanísticos, respecto a la instalación de los sistemas de detección y extinción de incendios.
- La existencia de daños a los demandantes, evidenciados en la falta de ingresos que se generaban con ocasión del arriendo del apartamento 205 a la señora Yamile Portilla.

v) Bajo la anterior premisa el recurso de apelación interpuesto girará en torno a la existencia o no del nexo causal entre el daño y el hecho generador del siniestro, aspecto por el cual el juzgador de primera instancia, se abstuvo de enrostrarle a las convocadas, algún tipo de responsabilidad.

2. Y solamente será analizado este punto, en razón a que, dentro de la alzada, se aduce conceptos por perjuicios que no fueron pregonados en el libelo inicial, por lo que no resulta factible que, en esta instancia, se discuta sobre hechos y pretensiones nuevas.

En efecto, en el libelo inicial, así como en el escrito mediante el cual se subsanó la demanda, se especificó que *“la suma de veintidós millones cien mil pesos (\$22.100.000) por concepto de daño emergente causado, como consecuencia del valor del canon de arrendamiento mensual pagado a razón de \$1.700.000, durante 13 meses, esto es, desde el 16 de julio de 2017 hasta el 16 de agosto de 2018” (fl. 73)*, suma que si bien varió en \$100.000 al momento de su subsanación, es decir, arrojó un total de \$22.000.000, lo cierto es que su causación se endilgó por perjuicio en la modalidad de daño emergente, y no por lucro cesante como hoy en día se pretende hacer analizar.

En ese contexto, resulta inane efectuar algún estudio al respecto, pues el daño expuesto en el escrito inicial y el decidido en el fallo que hoy se ataca, no corresponde al pregonado en la alzada. Nótese que la apoderada judicial de los demandantes, centró su inconformidad en que sí fueron causados los perjuicios alegados, ya no como los rubros que debieron cancelar los demandantes por concepto de arriendo en un apartamento diferente al ubicado en la torre 2 del Conjunto Residencial Torres de Santa Lucía (apto 205), sino por los emolumentos que dejaron de percibir del vínculo contractual que los unía con la señora Yamile Portilla, aspectos totalmente diferentes.

CONSIDERACIONES

1. La responsabilidad civil extracontractual en palabras del legislador está prevista en el artículo 2341 del Código Civil, según el cual, *“el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”*.

De la precitada definición se ha decantado, sin resistencia alguna por la jurisprudencia y la doctrina, que son elementos de su estructuración, el hecho dañoso, un daño y una relación causal entre estos dos, sumado al ingrediente intencional -la culpa-, que en ocasiones debe probarse y en otras se presume provocándose una inversión en la carga de la prueba, como es la situación de las denominadas actividades peligrosas.

Lo anterior significa que debía concurrir la plena demostración de la existencia del daño padecido por el actor, la culpa de los demandados y la relación de causalidad entre ésta y aquél, para que procediera la pretensión indemnizatoria de los demandantes.

2. Lo primero que cumple precisar, es que dentro del proceso quedó suficientemente demostrado, y todas las partes al unísono corroboraron y confirmaron, que el 16 de julio de 2017 se presentó un *“incendio y/o explosión de humo”* en el Conjunto Residencial Santa Lucía, que afectó principalmente la torre 2 y particularmente, el apartamento 205 de propiedad del Banco Davivienda S.A., pero dado en tenencia a los aquí demandantes, bajo la modalidad de Leasing Habitacional.

Dicha circunstancia, según las pretensiones de la demanda, se ocasionaron por la omisión directa de la Constructora Colpatria S.A., en la

instalación de los sistemas de detección y extinción de humo en el cuarto de basuras y zonas comunes, lo que favoreció a que se presentara la explosión que trajo consigo daños a la vivienda, a sus finanzas familiares y sentimientos de frustración y congoja.

El único daño a ser valorado, en razón a lo expuesto frente a la incongruencia de la alzada, corresponde a los daños morales causados por la tristeza que se les ocasionó ver “destruido su apartamento”. Ahora, si bien dicha afirmación no corresponde a la entera realidad, en tanto que el predio no es de su titularidad sino del Banco Davivienda S.A., debe reconocerse que ellos poseen una expectativa contractual de la cual se deriva la transferencia de dominio del bien en su favor, y es precisamente dicha inversión la que le causa ese sentimiento de tristeza, más no propiamente la ruina del inmueble, pues como se dijo, ellos no poseen la titularidad del mismo, por lo que se encuentra mal encausada la reclamación, que a la postre, fue reconocida y corregida por la propia apoderada al momento de exponer la alzada (ver folio 184 párrafo 3º).

Ahora, aducir que el sentimiento de tristeza se ocasionó por frustración de ver disminuido el valor del predio y la falta de oportunidad de venta del mismo, tampoco es posible dado que legalmente ellos no podían efectuar la transferencia del inmueble, como quiera que la calidad de tenedores se lo impedía.

3. En gracia de discusión, y ante la existencia del daño relatado en autos, la responsabilidad pregonada a la Constructora Colpatria S.A. y la copropiedad, se hizo consistir en la omisión en la instalación de los sistemas de detección y extinción de incendios, bajo el argumento que de haber existido los mismos, se hubiese previsto la explosión y no se habría generado el siniestro en las condiciones en que ocurrió.

Para lo cual bastarán las siguientes precisiones:

a) Dentro del plenario quedó demostrado que el sistema de detección y extinción de incendios, no era del todo inexistente y que, por el contrario, para el 16 de julio de 2017, se encontraban instalados un detector de humo con su respectivo rociador en el cuarto de basuras. Así lo indicó la Representante Legal de la copropiedad al referir que *“a la fecha [16 de julio de 2017], si estaba instalado el sistema de detección con los detectores de pilas y los rociadores y estaban instaladas, pero en el primer piso donde estaba el ducto de basura el perdón, el cuarto acopio de basura”*.

b) La explosión se generó en el ducto del shut de basura, que de conformidad con el numeral D.7.6.6.1.4. del PARÁGRAFO D.7.6.6.1 del artículo D.7.6.6. del Acuerdo 20 de 1995 y sus respectivas modificaciones, los sistemas de detección *“Deben instalarse detectores en todas las áreas donde se requiera protección total, ésta debe incluir todos los cuartos, corredores, áreas de almacenamiento, sótanos, conductos de ventilación, áticos, almacenes, espacios para cielo rasos suspendidos y otras subdivisiones y espacios accesibles”*, sin que ese sea un sitio adecuado para dar cumplimiento a ello, más aún cuando ni siquiera la Secretaría del Hábitat indicó si era o no procedente hacerlo allí.

c) La explosión se generó en el piso 6 y 7 de la edificación, según quedó anotado en el informe técnico administrativo del equipo de investigación

de incendios (fls. 16 a 21), lo que supone que a pesar de existir el sistema de prevención en el piso 1º, su detección no pudo ser percatada.

d) Dentro del expediente no existe prueba que demuestre un suceso diferente al ocurrido, del cual se pueda inferir que, con la existencia de los sistemas de prevención y extinción de fuego, el daño hubiese sido distinto, y solamente se refiere una hipótesis que eventualmente hubiese ocurrido, sin que dicha tesis pueda edificarse como un hecho atribuible de responsabilidad a las enjuiciadas.

e) La fuente de ignición se declaró como no identificada y de causa accidental, sin que pueda identificarse una relación entre la explosión de humo y la falta de detectores de incendios en los pisos que conformaban la torre 2, puesto que el informe del Cuerpo Oficial de Bomberos, solamente refirió la causa del incendio, pero no una forma eficiente de prevenirlo, como erradamente pretende hacerse ver por los demandantes.

En resumen, la parte demandante no se preocupó por demostrar la responsabilidad de las llamadas a juicio, y por el contrario pretendió endilgarles su conducta omisiva como el desencadenante de la explosión de humo generada en la torre 2 del Conjunto Residencial Santa Lucía, pero sin generar certeza sobre que dicho actuar, dentro de la cadena del lamentable suceso, haya sido determinante para reprocharles y declararles responsables de sus afecciones financieras y morales.

Conforme a lo discurrido, la sentencia objeto de estudio deberá ser confirmada.

DECISIÓN. Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión dictada por el **Juzgado Veintidós Civil Municipal** el **25 de noviembre de 2019**.

SEGUNDO. Condenar en costas a la parte demandante en esta instancia. Líquidense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$400.000,00.

COPIESE Y NOTIFIQUESE



HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ
JUEZ
(086-2018-01144-01)