



## JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., 12 de mayo de 2023

### 1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia : 2019-00406-01  
Demandante : JOSÉ RICARDO JURADO AGREDA  
Demandado : EDIFICIO TERRAZA PASTEUR P.H.  
Proceso : Verbal  
Decisión : Sentencia de segunda instancia

### 2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta agencia judicial a decidir el recurso de apelación interpuesto por el demandante, en contra de la sentencia de primera instancia proferida el 3 de marzo de 2022 por el Juzgado Trece Civil Municipal de Bogotá D.C.-.

### 3. ANTECEDENTES

3.1. El señor José Ricardo Jurado Agreda, actuando a través de apoderado judicial, instauró proceso de responsabilidad civil contractual contra Edificio Terraza Pasteur P.H., para que previos los trámites respectivos se accedan a las siguientes pretensiones:

1.- “Se declare LA CELEBRACIÓN Y EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ENTRE JOSÉ RICARDO AGREDA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 79.297.172, Y EL EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH, IDENTIFICADO CON NIT.No.860.535.305-8, REPRESENTADO LEGALMENTE POR EL SR HERNÁN GONZÁLEZ RAMOS O POR QUIEN HAGA SUS, RESPECTO DEL INMUEBLE LOCAL COMERCIAL No.303, UBICADO EN LA CARRERA 7 No.23-56 Y QUE HACE PARTE A DICHA PH.”

2. “QUE SE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARTE DEL EDIFICIO TERRAZA PASTEUR PH, CAUSADO POR SU ADMINISTRACIÓN, AL INCUMPLIR LAS OBLIGACIONES DE REPARACIÓN DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO (ZONA COMÚN).”

3. “QUE COMO CONSECUENCIA DE LA ANTERIOR DECLARACIÓN, SE CONDENE A LA DEMANDADA, A CANCELAR A FAVOR DEL DEMANDANTE LOS VALORES CORRESPONDIENTES A LAS INDEMNIZACIONES POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DE TODO ORDEN, MATERIAL Y MORAL, LA CUAL LE CORRESPONDE RECLAMAR EN CALIDAD DE PROPIETARIO DEL LOCAL NO. 303 PERJUDICIADO ASÍ:

3.1: A TÍTULO DE DAÑO EMERGENTE: LA SUMA DE \$93'474.488

3.2: A TÍTULO DE LUCRO CESANTE: LA SUMA DE \$2'024.641

3.3: POR CONCEPTO DE OTROS DAÑOS: LA SUMA DE \$7'343.380.

EL TOTAL DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE ESTA ACCIÓN ASCIENDEN A LA SUMA DE CIENTO DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NUEVE PESOS (\$102.842.509).”

4. “CONDÉNESE A LA PARTE DEMANDADA AL PAGO DE LOS INTERESES CORRIENTES BANCARIOS, SOBRE TODAS Y CADA UNA DE LAS SUMAS QUE SE LES ORDENE PAGAR A LA DEMANDADA COMO DAÑO EMERGENTE E INDEMNIZACIÓN A FAVOR DEL DEMANDANTE, LIQUIDADOS DESDE LA FECHA DE OCURRENCIA DE LOS HECHOS, HASTA LA FECHA EN QUE SE HAGA EFECTIVA SU CANCELACIÓN.”.

4. “QUE SE CONDENE A LA PARTE DEMANDADA AL PAGO DE LAS COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO QUE SE CAUSEN Y SE LIQUIDEN.”.

3.2. El Juzgado Trece Civil Municipal de Bogotá D.C., a quien se le asignó el asunto en primera instancia, admitió la demanda en contra de la demandada, decisión que le fuera intimada y frente a la que, oportunamente la vinculada se opuso al éxito de las pretensiones, formularon excepciones de mérito, a las cuales se les dio el trámite respectivo.

#### **4. LA SENTENCIA APELADA**

4.1. Agotadas las etapas legales, la autoridad de primera instancia definió el litigio declarando al Edificio Terraza Pasteur P.H., civilmente responsable por el incumplimiento de la obligación de reparar la zona común denominada cubierta del EDIFICIO TERRAZA PASTEUR P.H., ubicado en la carrera 7 No. 23 – 56 de Bogotá y como consecuencia de ello responsable de los daños materiales causados al interior del Local 303 de propiedad del señor JOSÉ RICARDO JURADO AGREDA, condenándolo al pago de la suma de dos millones doscientos sesenta y tres mil trescientos ochenta pesos (\$2´263.380,00) por concepto de daño emergente, concediéndole cinco (5) días para llevarlo a cabo, so pena de causar intereses moratorios, condenó en costas a la demandada y negó las demás pretensiones.

#### **5. EL RECURSO DE APELACIÓN**

Contra lo así resuelto, se alzó en apelación la parte demandante quien sostuvo no estar de acuerdo con la negativa de reconocer las demás sumas de dinero pedidas por ese extremo, pues estima que hubo una inadecuada valoración probatoria por parte del funcionario de primer grado, pues en su sentir sí está demostrado el nexo causal para su reconocimiento y no sólo las pruebas que se mencionaron pueden ser tenidas en cuenta para demostrar que es verdad que el inmueble no pudo ser explotado económicamente por el deterioro, consecuencia de la humedad y gotera que lo afectaba y fue imposible su desarrollo por las condiciones que presentaba el local.

En la oportunidad para sustentar el recurso, refirió en resumen que, la autoridad de primera instancia falló con interpretaciones rigurosas, ya que se demostró el vínculo contractual entre las partes y la decidía en el proceder del administrador de la copropiedad demandada quien nunca cumplió con sus

obligaciones como tal, estando demostrado que a la fecha no ha realizado las obras que se comprometió a realizar ante la Alcaldía Local; que el juez no debió fallar hasta tanto no tener la certeza de que se cumplían todos los elementos para tomar una decisión de fondo; que no se ha debido tener en cuenta únicamente las versiones dadas por los testigos sino las que ofrecieron las partes en contienda; que en el caso no hubo exonerantes del nexo causal, no se rompió la responsabilidad de la demandada lo que configura un error de derecho en la interpretación de la prueba testimonial por parte del juez de primer grado y de hecho en relación con el dictamen que aportó el demandante; hubo desconocimiento de las reglas de experiencia ya que la responsabilidad contractual genera consecuencias patrimoniales más allá de la vigencia del contrato y de haberse tenido en cuenta se hubiese hecho una reparación integral.

## **6. CONSIDERACIONES**

6.1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación rituada en ambas instancias no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado; por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

6.2. Atendiendo lo manifestado por las partes en el trámite de la presente acción luego de proferida la sentencia de primera instancia, queda claro y es tema pacífico todo lo concerniente a la existencia del contrato de administración al que se refieren las pretensiones incoadas por la parte demandante en el libelo genitor; así mismo que el local comercial N° 303 de propiedad del demandante se ha visto afectado por las goteras y humedad atribuidos a la falta de mantenimiento por parte de la administración de la Copropiedad de la cubierta ubicada en la zona común, incumpliendo de esta manera con las obligaciones contractuales y, de igual manera, no se debate en estricto rigor por parte de los litigantes, que por no haber realizado el citado mantenimiento se haya originado las goteras en la cubierta de la zona común lo que ha llevado al demandante a realizar por su cuenta trabajos de reparación, relación contractual respecto de la cual la autoridad que dirimió la primera instancia concluyó que se lograron demostrar los elementos de la responsabilidad contractual por parte del actor, trayendo como consecuencia el reconocimiento y orden de pago de la indemnización pero únicamente en lo concerniente al daño emergente, ya que en

lo que respeta al lucro cesante pedido, consideró que el actor no logró probar el nexo de causalidad para efectos de acceder a su reconocimiento.

De suerte que, la parte demandante controvierte la decisión de primer grado por estimar que se equivocó el funcionario que dirimió la instancia al no reconocerle los valores por concepto de lucro cesante pese a que reconoce la ocurrencia de la responsabilidad contractual, frente a lo cual considera que hubo una equivocada valoración de las pruebas a efectos de solucionar el punto, en especial frente a la prueba testimonial y pericial recaudada, que de todas maneras, no ha debido emitir fallo si consideraba que faltaba demostrarlos pues de esa manera no hay una debida indemnización a su favor.

6.3. Para resolver el tema planteado por el demandante y que tiene que ver con la negación del reconocimiento de los perjuicios por concepto de lucro cesante, como lo dejó sentado el fallo de primera instancia, el tema sometido a consideración se centra dentro de los parámetros de la responsabilidad civil contractual, la que “...ha sido definida por la doctrina especializada como aquella que resulta de la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de una obligación estipulada en un contrato válido<sup>1</sup>. De este modo, el concepto de responsabilidad civil contractual “se ubica en el contexto de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, vale decir, entre las partes del contrato y únicamente respecto de los perjuicios nacidos de ese negocio jurídico...”<sup>2</sup>.

Doctrinariamente también se ha concertado, que para la prosperidad de la mentada acción *al actor* le corresponde demostrar los siguientes presupuestos materiales: i) La existencia de un contrato válidamente celebrado que vincule a las partes del proceso y/o sus causahabientes; ii) El incumplimiento de los términos del contrato por el demandado; iii) Que el demandante haya cumplido o haya estado dispuesto a cumplir en los términos pactados en la convención; iv) Que el incumplimiento haya ocasionado perjuicios ciertos, reales, y no meramente hipotéticos y; v) Que exista una relación de causalidad o nexo causal necesario entre el incumplimiento y los perjuicios irrogados.

De la concurrencia en la totalidad de esos elementos, debidamente acreditados a través de los diversos medios de prueba autorizados en el

---

<sup>1</sup> Jean-Luc Aubert, Introducción al derecho, Paris, Presses Universidad de Francia; 1979; pp. 117.

ordenamiento procesal civil, dependerá entonces que las pretensiones de la demanda salgan triunfantes; pues de no verificarse uno sólo de ellos, las súplicas del demandante estarían llamadas al fracaso.

Como lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia, *“lo primero indica la inejecución de las obligaciones contraídas en el contrato; lo segundo, vale decir el daño, se concreta con la prueba de la lesión o detrimento que sufrió el actor en su patrimonio, porque no siempre el incumplimiento de uno de los extremos del contrato ocasiona perjuicios al otro, pues eventos se dan en que no se produce daño alguno, es por lo que precisado se tiene cuando se demanda judicialmente el pago de los perjuicios, le incumbe al actor demostrar el daño cuya reparación solicita y su cuantía, debido este último aspecto a que la condena que por este tópico se haga, no puede ir más allá del detrimento patrimonial sufrido por la víctima, carga de la prueba en cabeza del demandante que la establece el artículo 1757 del Código Civil que dispone que incumbe probar las obligaciones quien alega su existencia.*

*... “Sin embargo, como todos los elementos del incumplimiento que estructuran la responsabilidad, son autónomos, vale decir, que cada uno tiene existencia por sí mismo y no depende de los demás, se hace indispensable, entonces, la demostración de todos ellos.*

*“... Luego, consecuencia de lo expuesto es que en la acción de resarcimiento en materia contractual, indispensable es demostrar todos los elementos que estructuran la responsabilidad, es decir, la lesión o el menoscabo que ha sufrido el actor en su patrimonio (daño emergente y lucro cesante), la preexistencia del negocio jurídico origen de la obligación no ejecutada, la inejecución imputable al demandado y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño...”<sup>3</sup>*

6.4.- En el caso *sub-examine*, no existe mayores reparos en cuanto a la existencia del contrato enarbolado como base de las pretensiones, por cuanto fue la propia parte demandada quien así lo aceptó al dar contestación al libelo introductorio. No obstante, la verdadera dicotomía del asunto, como ya se acotó, surge entorno a que a pesar de haberse acreditado el incumplimiento del Edificio demandado, en lo concerniente a los perjuicios que se reclaman por concepto de

---

<sup>2</sup> Corte constitucional, Sentencia C-1008 del año 2010. M.P. Luís Ernesto Vargas Silva.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de marzo de 1996. M.P. Dr. Pedro Lafont Pianetta.

lucro cesante no se logró establecer la relación de causalidad entre el proceder de la demandada y el daño; ya que el actor soportó su reclamación frente a ellos en que debido a las goteras y humedad que surgieron con ocasión a la falta de mantenimiento de la cubierta ubicada en la zona común, impidió que fuese arrendado el local y en las veces que se pudo realizar, tocó hacerlo por debajo de los precios establecidos en la zona.

Así pues, y al ser un punto medular de discusión, el centro de estudio de este litigio deberá concentrarse en lo referente al daño y su causalidad con el incumplimiento que se le endilga a la parte demandada.

Recuérdese que, *“... el daño es el elemento primordial y la razón de ser de la responsabilidad y su determinación debe ocupar la atención del fallador en primer lugar, en términos lógicos y cronológicos, dado que si no existe o no se puede determinar o no se le puede cuantificar carecería de sentido todo estudio encaminado a establecer la autoría de la conducta afirmada.*

*Dicho de otra manera, si el daño es la causa de la reparación y ésta es la finalidad última de la responsabilidad, debe dársele prevalencia al estudio de este elemento, puesto que si una persona no ha recibido daño, no puede ser favorecida con ninguna condena, porque de serlo, generaría un enriquecimiento sin justa causa... pues regla esencial del derecho de responsabilidad es aquella que enuncia que “sin perjuicio no hay responsabilidad”...”<sup>4</sup>.*

Entendido por daño la lesión o agravio a un bien jurídicamente tutelado, tiene dicho la jurisprudencia, que *“... para que el daño sea objeto de reparación tiene que ser cierto y directo, por cuanto sólo corresponde reparar el perjuicio que se presenta como real y efectivamente causado y, como consecuencia inmediata de la culpa o el delito...”<sup>5</sup>. “...Importa destacar, además, que no basta que el perjuicio sea cierto y que, como tal exista o llegue a existir, sino que es indispensable que se acredite en la esfera del proceso, pues, en caso contrario... afloraría o se evidenciaría su incertidumbre, en tanto y en cuanto en ambos casos –daño eventual o hipotético y daño no acreditado o demostrado- el juez carecería de elementos fidedignos para comprobar su certeza y proceder a su valuación... cumple señalar que el interesado, para demostrar el daño y su cuantía, puede*

---

<sup>4</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia del 08 de febrero de 2005 (Expediente N° 11001310304020010012901). M.P. Edgar Carlos Sanabria Melo.

*acudir a cualquier medio probatorio que resulte idóneo, entre ellos 'la confesión, los documentos, los indicios, las declaraciones de terceros, las inspecciones judiciales, los dictámenes de peritos...'*<sup>6</sup>.

De modo pues, que en tratándose de la acción indemnizatoria contractual “...ese menoscabo debe ser cierto y no simplemente eventual o hipotético y comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. **Como el perjuicio resarcible ha de ser el resultado necesario del incumplimiento, sucede que entre éste y el daño debe existir una relación de causa y efecto...**”<sup>7</sup> (Negritas fuera de texto). “...El incumplimiento de un contrato hace o puede hacer responsable al contratante incumplido, en todo o en parte, de los perjuicios directos que aquel incumplimiento ocasione al otro contratante cumplido, y por estos deben entenderse los que constituyen una **consecuencia natural o inmediata del incumplimiento, hasta el punto de mirárseles como un efecto necesario y lógico**. Estos perjuicios directos se clasifican... en previstos e imprevistos, constituyendo los primeros aquellos que se previeron o que pudieron ser previstos al tiempo de celebrarse el contrato, y los segundos, aquellos que las partes no han previsto o no han podido prever en ese mismo momento...”<sup>8</sup> (Se resalta).

6.5.- Aterrizando los anteriores conceptos al caso objeto de examen, y acorde con el material de convicción llamado a tener mérito de probanza<sup>9</sup>, es evidente que no se encuentra acreditado la relación de causalidad entre el daño que detenta el local 303 de propiedad del demandante consistente en la presencia de goteras y de humedad y la imposibilidad de arrendarlo durante todo el tiempo que el actor pretendió cuantificar con la experticia que aportó como medio de prueba, ya que a pesar que esos daños existentes en el local atribuible al incumplimiento de las obligaciones contraídas por la Administración del Edificio demandado, no hay cómo establecer que esa fue la única causa que imposibilitó el uso de dicho inmueble.

En efecto, independientemente del incumplimiento que pueda achacársele al Edificio Terraza Pasteur P.H. respecto al mantenimiento que debe realizar a las

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia No. 131 del 29 de marzo de 1990 (Criterio reiterado en sentencia del 29 de mayo de 1954 -LXXVII, pág 712-).

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 04 de abril de 2001 (Expediente N° 5502). M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil, sentencia del 25 de enero de 1967.

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, G.J. T LIX. Pag.748.

<sup>9</sup> Analizado de forma individual y en conjunto acorde con las reglas de la sana crítica.

zonas comunes, en especial a la cubierta que cubre el predio del demandado, no puede constatarse en este pleito el nexo de causalidad necesario y lógico, entre la inobservancia de las obligaciones que le competían al Edificio accionado frente a la imposibilidad de arrendarlo y que cuando lo logró debió hacerlo por debajo del precio normal, ya que conforme lo señalaron todos los testimonios recaudados, fueron múltiples factores que vienen influyendo en la imposibilidad o dificultad para arrendar no solo el predio del actor, sino todos los que conforman la unidad comercial, como es el cambio del POT y demás medidas adoptadas por las autoridades Distritales, pues como lo mencionó uno de los declarantes el centro comercial no tiene rumbo, de modo que, no siendo la única causa que le achaca el actor a la dificultad para el arriendo del local, no se aprecian elementos probatorios convincentes que permitan demostrar su afirmación.

Obsérvese que, si ello fuese la única causa como lo aduce el actor, no habría una explicación válida del por qué razón, si el actor tuvo que asumir los costos de reparación, de lo cual permite inferir que el predio quedó en condiciones para el uso normal, persista la dificultad para arrendarlo.

Además, ha de tenerse en cuenta que la prueba pericial allegada tendiente a demostrar la cuantía de los perjuicios, se limitó a hacer proyecciones subjetivas basadas únicamente en la información que recibió del actor, más no hubo un estudio técnico y científico de todo el centro comercial, que permitiese establecer que por la presencia de goteras y humedad en el predio, fuese la única y exclusiva causa de las dificultades que ha tenido el actor para arrendarlo.

No está demás agregar, que en materia probatoria las partes deben demostrar todos aquellos hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que persiguen, como lo dispone la Legislación Procesal Civil en su artículo 167<sup>10</sup>; de suerte que, quien invoca un supuesto fáctico para lograr la aplicación de determinada preceptiva legal, corre con la carga de su demostración fehaciente, pues de lo contrario la decisión será adversa a tal pedimento. Es decir, que el demandante deberá demostrar los supuestos fácticos en los cuales se apoyan sus pretensiones, *-onus probandi incumbit actoris-*, o de lo contrario al demandado de nada se le podrá inculpar; pues, “...es un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba

*no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones...”<sup>11</sup>.*

Puestas de este modo las cosas, fácilmente se concluye que tuvo razón el Juzgado de primera instancia al no reconocer los perjuicios por concepto de lucro cesante, ya que en verdad no hay prueba que permita establecer la relación de causalidad entre el daño y perjuicio, sin que para nada se advierta una indebida valoración probatoria o error de hecho o derecho como lo aduce el apelante, todo lo contrario, la decisión se ajustó con la realidad y los medios de prueba allegados y aportados en el trámite del asunto, lo que conlleva a que deba confirmarse en su integridad la sentencia apelada.

## **7. DECISIÓN**

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

### **8. RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Trece Civil Municipal de Bogotá D.C., el 3 de marzo de 2022.

**SEGUNDO. CONDENAR** en costas en segunda instancia a la parte demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$2.850.000,00. Por la entidad que dirimió la primera instancia, proceda a la respectiva liquidación.

## **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

---

<sup>10</sup> Disposición que se complementa con lo señalado por el artículo 1757 del C.C., conforme al cual, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o esta.

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Título de Gaceta judicial N° LXI, pág. 63.



**LUIS GUILLERMO NARVAEZ SOLANO**  
**JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 036 del 15 de mayo de 2023



Rosa Liliana Torres Botero  
Secretaria