



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 110014003008 – 2021 – 00972- 00

Como quiera que, de la citación remitida a la dirección física del aquí demandado, se vislumbra que obtuvo resultado positivo (archivo 19), se requiere a la actora a fin de que allegue la diligencia de notificación de que trata el 292 del C.G. del P. al señor DAVID ISAURO BERNAL JIMENEZ.

NOTIFÍQUESE,

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

NOTIFICACION POR ESTADO

La anterior providencia se notifica a las partes por
Estado No. 004A

Hoy: 20 de enero de 2023

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO
SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 110014003008 – 2021 – 00939- 00

Téngase por notificada a **ISABEL VALENCIA CASTAÑO**, conforme lo dispone el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, quien dentro del término legal no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito.

Ejecutoriado el auto ingrese las presentes diligencias al despacho.

NOTIFÍQUESE,

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica a las partes por
Estado No. 004A

Hoy: 20 de enero de 2023

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO
SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 110014003008 – 2019 – 01135- 00

En virtud del art. 90 del Código General del Proceso, concordante con la ley 2213 de 2022, se inadmite la demanda acumulada para que, en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído, so pena de rechazo, la parte demandante la subsane en los siguientes términos:

1. Adecue, las pretensiones en el sentido de indicar de forma correcta el nombre del demandado.
2. Allegue el certificado de existencia y representación legal de la entidad COOCREDIEXPRESS, expedido por cámara y comercio con una vigencia no superior un mes.

Subsanado lo anterior, preséntese nuevamente el escrito demandatorio con las correcciones pertinentes.

NOTIFÍQUESE (2),

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica a las partes por
Estado No. 004A

Hoy: 20 de enero de 2023

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO
SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO (8°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 110014003008 – 2019 – 01135- 00

Téngase por notificado de forma personal a **FAUSTO MERINO TORRES**, del auto mandamiento e pago, quien dentro del término legal no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito.

Ejecutoriado el auto ingrese las presentes diligencias al despacho.

NOTIFÍQUESE (2),

YMCA

CS Escaneado con CamScanner

MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica a las partes por
Estado No. 004A

Hoy: 20 de enero de 2023

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá, diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Declarativo Verbal (Existencia de obligación y subsidiariamente Enriquecimiento sin causa)

Radicación: 2021-0279

Demandante: Andrés Alfredo Parra Medina

Demandado: Edificio Parque 125-Propiedad Horizontal

Se encuentran en este momento las diligencias, para proferir el fallo que resuelva las peticiones del Demandante **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA** formuladas contra el **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, en las que el primero citado, solicita (y como pedidos tanto principales de la demanda como subsidiarios a ella), declarar la prosperidad del pago de las “mejoras necesarias” realizadas por el Demandante **PARRA MEDINA** sobre los bienes comunes de la copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ordenando el pago de dichas “mejoras necesarias” a la copropiedad demandada en favor de aquél, por valor de \$ 75.292.567.00 Moneda Corriente y como pretensiones subsidiarias, que el Despacho declare el “enriquecimiento sin causa” producido por el **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, al enriquecerse por el valor antes descrito (\$ 75.292.567.00 Moneda Corriente), correspondiente al correlativo empobrecimiento de **PARRA MEDINA** por dicha cantidad, ordenando el Juzgado, el pago por la suma antes indicada (\$ 75.292.567.00 Moneda Corriente), a la entidad demandada (**EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**) dado el enriquecimiento sin una causa justa de esta última Copropiedad.

La “causa petendi” o fundamentos fácticos en que se apoyan las pretensiones del Demandante, se pueden sintetizar en los siguientes:

- 1.) El Demandante **PARRA MEDINA** adquirió el apartamento 502 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20178805, con el producto de un leasing efectuado con el Bancolombia, con la seguridad de que dicho inmueble, se “encontraba en perfectas condiciones”.
- 2.) En dicho apartamento se originó un daño en la cubierta de este, que constituye igualmente una terraza, considerada como bien común de uso exclusivo de la Copropiedad Demandada.

- 3.) El daño se materializa por una filtración de agua que viene de la cubierta, que afecta la integridad del bien inmueble apartamento 502 y afecta también los otros apartamentos colindantes, el edificio mismo y “sus estructuras”, que justificaron las obras de impermeabilización realizadas.
- 4.) El 18 de diciembre de 2018, el Demandante **PARRA MEDINA** envió una carta a la Copropiedad Demandada, en donde le informaba del “daño estructural” que originaba “las filtraciones de agua” producidas en el bien común de uso exclusivo antes anotado y que comportaban la intervención de la Copropiedad Demandada.
- 5.) Se afirma en la demanda, que **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA**, “actuó con previsión y autorización de la Administración, subsanando los inconvenientes presentados”.
- 6.) El Demandante asumió económicamente los arreglos que se efectuaron sobre el apartamento vecino del 501 de la Copropiedad Demandada.
- 7.) Se evidenció, según la demanda que, por las lluvias del 2018 el apartamento 502 soportó las inclemencias del clima y que los sifones de la terraza “se ahogaban” ya que no bajaba el agua correctamente, surgiendo problemas de desagüe.
- 8.) El 8 de febrero de 2019 y ante los problemas de desagüe, por las lluvias torrenciales, se presentó una inundación de la terraza.
- 9.) Ante lo afirmado por la propietaria del apartamento 501 y por el Consejo de Administración del **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL** el Demandante creó un plan de contingencia frente a las inundaciones presentadas que “afectaban estructuralmente los inmuebles” por lo que “el 15 de febrero de 2019, se cotizó y aprobó el cambio de los sifones de la terraza” para mitigar los daños presentados.
- 10.) Igualmente, se le propuso a la Administración, que “...realizara trabajos de mejoramiento en los tubos de desagüe que están en el parqueadero y el cambio en el tramo de tubería que se encuentra en el antejardín sobre la carrera 19, el cual está lleno de sedimento, por debajo del nivel de la calzada y pandeado e impide la salida del agua que baja de la terraza. Para ello, se presentó una cotización al respecto...”.
- 11.) Mientras tanto, en la terraza del apartamento 502, se presentaban inundaciones, ante los aguaceros torrenciales que ocurrían en Bogotá.
- 12.) Luego de las recomendaciones y propuestas efectuadas, el 1° de marzo de 2019, el **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, tomó la

decisión “.....por hacer sondear el tubo y “sacar” los sedimentos, sin realizar las reparaciones completamente, tal y como se le había propuesto...”.

- 13.) Luego de las reparaciones locativas realizadas a costa del Demandante **PARRA MEDINA**, la Administración “.....toma la decisión de reparar el 100% la terraza, a todo costo y por cuenta del Demandante antes mencionado. Se realizó un proceso de demolición completa de los cargues existentes hasta llegar a la placa estructural. En esta demolición se encontraron evidencias de más de tres procesos anteriores de impermeabilizaciones y reparaciones anteriores...”.
- 14.) Desde el 13 al 25 de marzo de 2019 se realiza el primer cargue sobre la placa estructural.
- 15.) Dentro de los arreglos y reparaciones efectuadas por el Demandante, se “hicieron diversas roturas tanto en la placa de la terraza como al interior de la alcoba principal, con el ánimo de ubicar el tubo de desagüe y realizar una efectiva limpieza ya que los sedimentos viejos cubren buena parte del diámetro útil del mismo, impidiendo la correcta evacuación de las aguas lluvias que permanecían estancadas en la terraza...”.
- 16.) El 28 de marzo de 2019, se efectuó la compra del material de manto asfáltico para proceder a impermeabilizar toda la superficie.
- 17.) Desde el mes de abril de 2019 hasta principios de junio, se realizó el procedimiento de cargue de la segunda “placa” y se efectuaron los trabajos de montaje y cargue de la segunda placa, que cubrió la impermeabilización, dejando la terraza transitable y utilizable. Esa placa, se afirma en la demanda, actúa como cubierta de todo el edificio.
- 18.) Todos los anteriores trabajos (impermeabilización total de la terraza y reparaciones locativas), que se realizaron en junio de 2019, fueron costeados en su integridad por el Demandante **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA** y tuvieron un costo de \$ 68.292.567.00 Moneda Corriente.
- 19.) Los trabajos realizados comprueban que el apartamento 502, luego de la intervención efectuada, ha presentado considerables mejoras frente a las humedades, en el primer piso del apartamento y en las zonas circundantes de los apartamentos vecinos.
- 20.) Luego de los trabajos efectuados a costa del Demandante, la Administración del **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, decidió intervenir “teóricamente” la terraza con el Sr. Jorge Silva, debiendo pagarle **PARRA MEDINA**, por los costos de esta “teórica” intervención, la suma de \$ 7.000.000.00 Moneda Corriente.

- 21.) Los trabajos realizados y costeados por el Demandante **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA** lo fueron sobre un bien común de uso exclusivo. Tales costos al ser asumidos por el Demandante originan un detrimento en su patrimonio y han debido ser asumidos exclusivamente por la Copropiedad Demandada (por ser un bien común de uso exclusivo).
- 22.) El 20 de agosto de 2020 se radicó una petición por parte de **PARRA MEDINA** ante la Copropiedad Demandada, solicitando respuesta al requerimiento de pago por los trabajos costeados por el Demandante, así como requiriendo una respuesta por los perjuicios a él ocasionados, teniendo en cuenta la calidad de bien común de uso exclusivo de la terraza y la cubierta.
- 23.) El 02 de septiembre de 2020 el abogado de la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, le respondió que no era la citada Copropiedad quien debía asumir los gastos erogados por el Demandante **PARRA MEDINA**.
- 24.) El 21 de diciembre de 2020, se llevó a cabo la audiencia de conciliación (requisito de procedibilidad para esta demanda), sin que hubiera ánimo conciliatorio y acuerdo alguno.

A continuación, se describen los **ANTECEDENTES** de las actuaciones judiciales surtidas en el proceso y que permiten emitir la sentencia que resuelva las peticiones del Demandante, así como analizar y examinar las defensas propuestas por la Copropiedad Demandada.

Por medio de providencia del 02 de julio de 2021 este Despacho admitió la demanda, ordenando notificar a la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL** y disponiendo correrle el traslado de ley para que ejerciera su defensa.

El 16 de febrero de 2022, fue contestada la demanda y formuladas las excepciones de fondo por el apoderado judicial de la Copropiedad Demandada. En tanto que, por providencia del 22 de febrero de 2022, se consideró en debida forma notificada la entidad demandada, además de allegar la Parte Actora el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica del **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, expedido por la Alcaldía Menor de Usaquén, ordenando el Despacho, al secretario que verificara la oportunidad en la presentación de dicha contestación.

En su contestación, la Parte Pasiva del litigio, niega los hechos expuestos por el Demandante en su libelo introductor del proceso, solamente reconociendo la forma como el Demandante **PARRA MEDINA**, adquirió el apartamento 502 del edificio Parque 125. Desconoció la Copropiedad Demandada que el inmueble (como lo afirmó en su demanda la Parte Demandante) se encontraba en perfectas condiciones, ya que, si hubiera tenido algún daño, se ha debido reclamar al vendedor del apartamento en razón al saneamiento por evicción o por los vicios ocultos, pero no endilgarle los daños y su reparación, a la Copropiedad.

Por los demás hechos, todos fueron negados y especialmente aquellos que expresaban el consentimiento y autorización de la Copropiedad Demandada para que el Demandante efectuara arreglos y reparaciones por cuenta de ella, en la terraza del apartamento 502.

Insistió la Copropiedad Demandada, que la gran mayoría de los hechos expuestos en la demanda, son el reflejo de opiniones y juicios de valor del abogado del Demandante (ver respuesta a los hechos, dos, tres, cuatro, cinco y seis), Fue enfático en negar que existan o hayan existido daños estructurales en el edificio y que ellos hubieran originado las filtraciones.

Agregó que cualquier reparación o trabajo realizado por **PARRA MEDINA**, en la terraza del edificio, se efectuó sin autorización del Representante Legal, ni de la Asamblea de la Copropiedad y de realizarse por el Demandante, lo fueron por propia y única iniciativa de él, pero sin licencia de construcción de la Curaduría.

Aseguró que el apoderado de la Parte Actora realizó una confesión al manifestar que **PARRA MEDINA** había realizado las obras por su cuenta y que libremente asumió los gastos devengados en ella.

Por último, afirmó en su contestación, que, de haber una obstrucción en los desagües, ésta se debió a los elementos sólidos que los usuarios del apartamento 502 “botaban” en la tubería, puesto que, a esa altura, por la tubería de desagüe no llegan elementos naturales y/o vegetales que la obstruyan.

Con relación a las pretensiones principales, en la contestación de la demanda el apoderado judicial de la persona jurídica Demandada, se opuso a que se accediera a ellas, por carecer de fundamento jurídico y “asaltar la buena fe” del Fallador.

Respecto de las pretensiones subsidiarias (reconocimiento y declaración del “enriquecimiento sin causa”), igualmente se opuso a tales peticiones por carecer de fundamento jurídico y por no existir prueba alguna del empobrecimiento del Demandante y el correlativo aumento patrimonial del **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que, según el togado de la Parte Pasiva, con “especulaciones y conceptos personales y juicios de valor” no se puede fundamentar jurídicamente una demanda.

Las excepciones de fondo formuladas por la Parte Pasiva fueron las siguientes: A.) Inexistencia del derecho pretendido por la parte activa. (Ya que exigir el pago de mejoras y sostener que el Demandante se empobreció al asumir el costo de estas, así como la ejecución de unas obras afectadas de ilicitud por no contar con la licencia de construcción, no puede ser el fundamento jurídico para acceder a las pretensiones de la Parte Demandante). B.) Carencia absoluta de derecho para demandar (Ya que los trabajos realizados por el Demandante y bajo su costo, no eran necesarios y fueron superfluos y sus costos solo deben afectar el patrimonio de la Parte Actora). C.) Falta

de prueba del deterioro preexistente de la placa (Ya que no se demostró que antes de emprender los trabajos que efectuó el Demandante, existiese un deterioro en la placa que justificara la ejecución de los trabajos realizados). D.) Cobro por la ejecución de una obra afectada de ilicitud (Ya que la obra ejecutada no contaba con la licencia de construcción previa de las autoridades distritales, no existiendo obligación alguna de pago por ejecución de obras ilegales o ilícitas). E.) Petición de modo indebido (Ya que en el obrar de una demanda se debe hacer con prudencia y dignidad además de lealtad y buena fe, y el Demandante valiéndose de especulaciones y presupuestos amañados, sin ninguna prueba, pretende que se le paguen por unos arreglos o reparaciones realizadas sin la previa licencia de construcción, convirtiéndose en una obra ilícita del cual nadie está obligado a pagar. F.) Excepción de cobro de lo no debido (Apoyada en el hecho de que no es legalmente procedente cobrar y exigir el pago de unas mejoras y reparaciones, no autorizadas y contrariando el orden jurídico, al realizarlas sin licencia para ejecutarlas. “Nadie está obligado a pagar por lo ilegal e ilícito”. G.) Excepción Genérica (Aunque el apoderado de la Parte Pasiva, cita para apoyar esta excepción lo dispuesto en el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, la norma que sustenta el aplicar la excepción genérica que pide el apoderado de la Copropiedad Demandada, es el artículo 282 del Código General del Proceso, o sea, que cuando el Despacho halle probados hechos que constituyan una excepción de fondo, así lo declare oficiosamente).

Dentro del traslado de las excepciones de fondo propuestas por la persona jurídica demandada, el apoderado de **PARRA MEDINA** (luego de la fijación en lista el 1° de septiembre de 2021) se opone a la prosperidad de ellas e insiste en tener por no contestada la demanda, ante el hecho de la no subsanación de la contestación que le exigió el Juzgado. Por tal razón solicita desestimar las excepciones (al tenerlas por no presentadas) y proferirse fallo a favor de su poderdante.

El Juzgado por medio de providencia del 02 de junio de 2022, fijó fecha para celebrar la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso e igualmente decretó las pruebas a favor del Demandante y las solicitadas por la Parte Demandada.

Llegada la fecha de la audiencia, (el 12 de julio de 2022), las partes solicitaron la suspensión de esta (por un lapso de dos meses), con el fin de explorar fórmulas conciliatorias del litigio.

Reanudada la actuación procesal, el 02 de septiembre de 2022 se declaró fracasada la etapa de conciliación y se recibieron los interrogatorios a las partes en el proceso. Se decretó la inspección judicial al inmueble objeto de las reparaciones y mejoras locativas.

El 15 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la inspección judicial y se recibieron los testimonios decretados en auto del 02 de junio de 2022. Se cerró el debate probatorio y se escucharon los alegatos de conclusión de ambas partes en el conflicto. Terminada esta etapa y debido a la complejidad del tema, el Despacho, dispuso dictar el correspondiente fallo de manera escritural dentro del término establecido para ello.

Procede ahora el Despacho a emitir su decisión de fondo, teniendo en cuenta las siguientes breves **CONSIDERACIONES**:

- 1) Vale la pena resaltar, que el Juzgado no encuentra en lo hasta ahora actuado en el proceso, causal o motivo de anulación del litigio, puesto que se han surtido todas las etapas que la ley procedimental exige para este tipo de procedimientos, se les han dado plenas garantías a las partes para exponer sus argumentos y defensas, en aras de obtener la decisión que más les convenga a ellas y, en fin, se han observado todas las ritualidades propias de estos juicios.
- 2) Respecto de los presupuestos procesales necesarios para dictar el fallo de fondo, tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia del Juzgado y la demanda reunir los requisitos formales, se han observado cabalmente, ya que se ha podido comprobar que tanto la Parte Actora (**ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA**) como la parte Demandada, representada por el Representante Legal de la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentran debidamente constituidas y aptas para ejercer sus derechos en el litigio. Ambas partes se encuentran representadas por profesionales del derecho idóneos para ejercer la defensa de sus poderdantes y con plena capacidad de postulación. El Juzgado es el competente para conocer de esta acción declarativa y aceptó en su momento la demanda formulada por el Demandante, toda vez que reunía los requisitos legales exigidos por los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, para adelantar el trámite correspondiente hasta su finalización con el fallo que ahora se produce.
- 3) Procede ahora el Despacho, a analizar brevemente la legitimación en la causa, (como requisito para dictar fallo de fondo) tanto por activa como por pasiva, teniendo claro que las pretensiones del Demandante se apoyan en dos claros pilares. El uno (las pretensiones principales) en la ley que establece el reconocimiento de mejoras necesarias realizadas por **PARRA MEDINA**, al amparo de lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 29 de la ley 675 de agosto de 2001, sobre las expensas de “los bienes comunes de uso exclusivo” que se encuentran en el apartamento 502 de la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, y que ameritaron su pedido al Juzgado para que sea reembolsado el valor en que se incurrió para ejecutar tales reparaciones y mejoras. El Otro pilar o soporte de la demanda (las pretensiones subsidiarias), surge de la declaratoria de “enriquecimiento sin causa”, que se pide, siendo este un principio general del derecho, amparado en lo dispuesto en el artículo 8° de la ley 153 de 1887, para cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, y que dispone que se podrán aplicar leyes que regulen casos semejantes y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales del derecho, siendo una de tales reglas generales, el enriquecimiento sin causa.
- 4) Como los dos grupos de pretensiones (las principales como las subsidiarias), se dirigen contra la Copropiedad Demandada (**EDIFICIO PARQUE 125-**

PROPIEDAD HORIZONTAL), se examinará brevemente, la legitimación por pasiva en esta persona jurídica, como la entidad que debe ser llamada a responder por las pretensiones de la Parte Demandante.

- 5) En lo que hace a la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, el Juzgado considera, siguiendo claras posiciones jurisprudenciales, que no es necesario que se alegue como excepción de fondo, (*“.....La jurisprudencia de esta Corporación ha construido una postura consistente en excluir la figura de la falta de legitimación en la causa, de las excepciones de fondo que puedan formularse dentro del proceso, comoquiera que éstas, a diferencia de aquella, enervan la pretensión procesal en su contenido, pues tienen la potencialidad de extinguir, parcial o totalmente la súplica elevada por el Actor, en tanto que la legitimación en la causa constituye una condición anterior y necesaria, entre otras, para dictar sentencia de mérito favorable al demandante o al demandado.....”*.- Sección Tercera del Consejo de Estado.- Sentencia del 22 de Noviembre de 2001.- Expediente 13356).-
- 6) Es por lo que ahora se dictará fallo de fondo, aunque tiene de presente que la persona jurídica Demandada (**EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**) al contestar la demanda, formuló excepciones de fondo o mérito, pero ninguna apoyada en la falta de legitimación en la causa por activa ni por pasiva.
- 7) Valga aquí aclarar, que no es pacífica la interpretación que tanto la doctrina como la jurisprudencia, establecen acerca de las consecuencias de la falta de legitimación en la causa, en determinado litigio. Tal es así, que la Sección Tercera del Consejo de Estado, en sentencia del 23 de abril de 2008, con ponencia de la Dra. Ruth Stella Correa Palacio, sostiene que la legitimación en la causa que *“..... Consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, se encuentra autorizada para intervenir en el proceso y formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda por ser sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial debatida objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella exista; **Es un elemento de mérito de la Litis y no un presupuesto procesal.....”*** (sentencia 16.271). (La negrilla fuera del texto)
- 8) En igual sentido se expresa la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil (Ponente: Dr. Ariel Salazar Ramírez), en fallo del 03 de agosto de 2016 (expediente SC-16669-2016), cuando señala: *“...La **“legitimación en la causa”** como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia del litigio. **La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos, de que “se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado.....”***. (La negrilla fuera del texto).

- 9) Para el Despacho, es procedente fallar el litigio, siguiendo entonces el Juzgado, las posiciones tanto de la Corte Suprema de Justicia, como del Consejo de Estado, y en especial, la que se desprende de la sentencia de la Dra. María Elena Giraldo Gómez, (Sección Tercera), del 20 de septiembre de 2001, radicación 10973, que establece: “.....*A propósito de la falta de legitimación en la causa material por activa, se ha sostenido que si la falta recae en el Demandante, **el Demandado tiene derecho a ser absuelto pero no porque él haya probado un hecho nuevo que enerve el contenido material de las pretensiones sino porque quien lo atacó no es la persona que frente a la ley tiene el interés sustantivo para hacerlo**.....*”.(La negrilla fuera del texto).
- 10) Cabe aquí hacer una distinción de las dos clases de legitimación, que reconoce la Jurisprudencia (y recientemente un fallo de la Sección Tercera del Consejo de Estado, Ponente Dr. Ramiro Pasos, del 30 de marzo de 2018). Hay una legitimación de hecho y otra, el material. La primera, como bien lo enseña tanto la Corte Suprema de Justicia, como el Consejo de Estado, hace relación a la circunstancia de obrar dentro del proceso, en calidad de Demandante o Demandado, una vez se ha iniciado el mismo en ejercicio del derecho de acción y en virtud de la respectiva pretensión procesal, mientras que la segunda (el material) da cuenta es, de la participación o vínculo que tienen las personas, con el acaecimiento de los hechos que originaron la formulación de la demanda. Así se expresa el Consejo de Estado, en la Sección Tercera, en auto 2012-00054 del 31 de agosto de 2015, siendo Ponente el Dr. Danilo Rojas Betancourth: “.....*Así pues, toda vez que la legitimación en la causa de hecho alude a la relación procesal existente entre demandante legitimado en la causa de hecho por activa y demandado legitimado en la causa de hecho por pasiva y nacida con la presentación de la demanda y con la notificación del auto admisorio de la misma, a quien asumirá la posición de Demandado, dicha vertiente de la legitimación procesal se traduce en facultar a los sujetos litigiosos para intervenir en el trámite del plenario y para ejercer sus derechos de defensa y contradicción. La legitimación material, en cambio, supone la conexión entre las partes y los hechos constitutivos del litigio, ora porque resultaron perjudicadas, ora porque dieron lugar a la producción del daño. **De ahí que un sujeto puede estar legitimado en la causa de hecho, pero carecer de legitimación en la causa material, lo cual ocurrirá cuando a pesar de ser parte dentro del proceso, no guarde relación alguna con los intereses inmiscuidos en el mismo, por no tener conexión con los hechos que motivaron el litigio, evento éste en el cual las pretensiones formuladas estarían llamadas a fracasar, puesto que el demandante carecería de un interés jurídico perjudicado y susceptible de ser resarcido o el demandado no sería el llamado a reparar los perjuicios ocasionados**.....*” (La negrilla fuera del texto).
- 11) Terminando esta breve reseña de conceptos sobre la legitimación en la causa, dice al respecto el tratadista Eduardo Couture: “...**La Legitimatío ad Causam**,

no es un presupuesto procesal, sino una de las condiciones requeridas para una sentencia favorable. No es presupuesto del proceso, sino de la sentencia favorable. Si el actor no tiene la calidad de titular del derecho, pierde el juicio. Pero perder el juicio, esto es, ver rechazada la demanda, no atañe forzosamente a los presupuestos procesales. El Actor puede ser parte en el sentido formal, esto es, efectivamente actor o demandado en el proceso concreto que ha promovido, y no serlo en el sentido sustancial, esto es, no ser titular del derecho que invoca. En este caso, el proceso es válido, pero la sentencia le será adversa. Lo que está en juego, es la falta de razón para demandar. La demanda es válida procesalmente hablando. El concepto de Legitimatío Ad Causam, no es sino la titularidad del derecho...” (“Principios Procesales”. 2001. Páginas 174 y 175). (La negrilla fuera del texto)

- 12) Todas las anteriores jurisprudencias y doctrina son eficientes y suficientes para concluir este Despacho, que existe vía libre y expedita para fallar de fondo este conflicto puesto a su consideración, ya que está plenamente acreditada la legitimación en la causa **PROCESAL (o de hecho)** por activa como por pasiva, que surge de la demanda instaurada por **PARRA MEDINA** (quien actúa como Demandante, con todos las prerrogativas que le surgen de esa calidad en el proceso) y que nace (la legitimación procesal por pasiva) para la entidad Demandada (**EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**) por el hecho de haber sido demandado (y notificarse de la demanda) en el proceso (teniendo igualmente todos los derechos de defensa y contradicción que le asisten por adquirir tal calidad).
- 13) Ahora bien, respecto de la legitimación en la causa **MATERIAL**, que supone la conexión entre las partes y los hechos constitutivos del litigio, ora porque resultaron perjudicadas, ora porque dieron lugar a la producción del daño, también se pregona su existencia en este litigio, (tanto por activa como por pasiva) pero además de ser presupuesto para el fallo de fondo corresponderá analizar al Fallador, con las pruebas que se aporten al proceso, si el derecho que alega el Demandante (en las pretensiones principales) que le asiste y ha sido desconocido (y por eso instauró la demanda) le permitirá el fallo favorable o a pesar de encontrarse legitimado para solicitar el reconocimiento que pide en el libelo introductorio, no logra demostrar que le asiste tal derecho, el fallo le será adverso. Se analizará igualmente, la legitimación de las partes respecto de las pretensiones subsidiarias de la demanda, que configuran la llamada acción “in remverso”, donde la persona empobrecida en su patrimonio llama al proceso a quien se ha enriquecido injustamente, para que le reembolse el valor del “empobrecimiento padecido” unido a los perjuicios por tal situación poco equilibrada.
- 14) Se adentra el Juzgado entonces, a examinar las pretensiones de la Parte Demandante, tanto las principales como las subsidiarias, para analizar las pruebas por ella aportadas y poder concluir si le asiste razón para acceder a las declaraciones y condenas pedidas, o si por el contrario, al no lograr con los

medios probatorios allegados al conflicto judicial, demostrar el derecho que le acompaña, concluir el debate con el fracaso de su pedido, saliendo avante entonces, la Parte Pasiva del litigio.

- 15) Como antes se expuso, las pretensiones principales de la demanda se apoyan en el hecho de haber ejecutado, realizado y asumido el costo el Demandante **PARRA MEDINA** (como propietario del apartamento 502 del edificio Parque 125), de las reparaciones y arreglos (mejoras necesarias, según lo expuesto en la demanda), sobre “los bienes comunes de uso exclusivo” que se encontraban en su inmueble, cuando tales mejoras y reparaciones, según las normas de la propiedad horizontal (ley 675 de 2001), debían ser asumidas por la Copropiedad Demandada **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**. Por tal razón, solicita la intervención del Poder Judicial, para que se reconozca esa obligación en cabeza de la entidad demandada y se le condene en consecuencia a reembolsarle el valor asumido por **PARRA MEDINA** de tales mejoras, ya que las pagó sin estar obligado a ello.

- 16) Para el Despacho analizar tales pedimentos, ahondará en estudiar la obligación que tiene una Copropiedad (desde luego sometida al Régimen de Propiedad Horizontal), de asumir los costos y las expensas “necesarias” sobre los “bienes comunes de uso exclusivo”, para luego determinar si el pago por la ejecución de tales reparaciones “necesarias”, que asumió inicialmente el propietario del apartamento 502, le debe ser reembolsado por la Copropiedad, que es la obligada a asumirlas.

- 17) Sea lo primero definir lo que se considera expensas “necesarias” y las “no necesarias” y para ello, el Despacho se apoya en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 28 de agosto de 1996 de la Sala de Casación Civil y el Magistrado Ponente Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss que estableció: *“.....La doctrina científica y la jurisprudencia, con apoyo en textos legales, han dividido esas expensas en necesarias y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución, la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios..... Y por contraposición a las anteriores, se regulan también las expensas o mejoras no necesarias llamadas así por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa, mejoras estas que la ley las ha dividido en útiles y suntuarias. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar, desde luego sin premiar, la mala fe, el fraude o el abuso.....”*.

- 18) Procede ahora esta Oficina Judicial a examinar las normas de la Ley 675 de 2001, en lo que atañe a “los bienes comunes de uso exclusivo” y su régimen especial en cuanto a obligaciones se refiere. Dispone el artículo 22 de la Ley 675

de 2001 que: “.....Los bienes comunes no necesarios para disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos.....”.

- 19) Dispone el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, en lo atinente a las obligaciones de los propietarios a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común. Ellos “.....quedarán obligados a: 1.) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2.) No cambiar su destinación. 3.) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4.) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la asamblea general. Parágrafo 1º: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3) del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.....”.
- 20) Reconoce el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, que las expensas comunes necesarias causadas por la Administración de la Copropiedad, serán asumidas por la citada Copropiedad, pero contribuir a su pago los propietarios de los bienes privados, para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.
- 21) Con fundamento en las normas anteriores, le compete a este Fallador averiguar si los arreglos y reparaciones en las que incurrió el Demandante, se consideran expensas o mejoras comunes y necesarias, a la luz de la definición que se ha dejado plasmada en párrafos anteriores. De ser consideradas comunes y necesarias, la obligación de asumirlas le corresponde a la Copropiedad Demandada. Pero en caso tal, no por el costo en que incurrió el Demandante para hacerlas, ya que como adelante se analizará, las ejecutó sin la previa autorización y aquiescencia de la Administración de la Copropiedad, de su Consejo de Administración e incluso (por el valor de la reparación) sin consentimiento o autorización de la Asamblea de Copropietarios.
- 22) El Despacho examinando la labor realizada por el Demandante **PARRA MEDINA** (a través de los ingenieros y arquitectos contratados para ejecutarlas), en las reparaciones y mejoras ejecutadas, examinando la obra efectuada al practicar la inspección judicial sobre tales mejoras, analizando las respuestas a los interrogatorios rendidos por las Partes en el litigio; el demandante ANDRES ALFREDO PARRA MEDINA, indicó que, en el mes de julio del año 2018, adquirió un apartamento, en el que comenzó a realizar adecuaciones, entre otros, el de la “terrazza” la cual presentó daños, en tanto que, al momento de comprar el bien se encontraba construido un estudio, que quería modificar, sin embargo, al iniciar

con la reforma, se evidencio que la placa del suelo tenía problemas de drenaje del que no tenía conocimiento, añadió, que el ingeniero quien es su suegro, le indicó que debía realizar las modificaciones con materiales “*más duraderos*”, para resistencia del clima, de suerte que, emitió un informe detallado de las reformas que se iban a ejecutar, y así mismo, se puso en conocimiento del administrador y de los miembros del consejo, los daños causados, por lo que vía telefónica solicitó autorización por parte del administrador para poder realizar la reparación, a lo cual accedió, sin que existiera claridad a quien le correspondía hacerse cargo de los gastos, aun así, asumió tales rubros e inicio con los arreglos, los cuales nunca fueron supervisados por parte de la copropiedad, manifestó que todo el plan de acción se envió a la administración, sin que hubiera una autorización por escrito, después de una semana subió el administrador y tres miembros del consejo de administración a mirar la terraza y se les mostró la daños Después en una llamada telefónica con el administrador le indicó que necesitaba avanzar en la obra, y le dio luz verde, no hubo una autorización de la copropiedad por escrito, pese a que al efectuar unos estudios en las tuberías, se encontró que las mismas tenían fisuras que podían ser la causa de las filtraciones, pero la administración nunca se hizo cargo de esas afectaciones, no obstante, no existe prueba documental donde conste las comunicaciones que se tuvo con la demandada, además, que tampoco existió un acercamiento por parte de esta última para dar solución.

Por su parte el representante legal de la Copropiedad, señor BERNARDO SUAREZ, arguyó, que tenía conocimiento, que tanto en el apartamento del señor Parra como en el de otros copropietarios, se presentaron daños como consecuencia de unas cajas residuales y tuberías que se encontraban en la terraza del inmueble del aquí demandante, afirmo, que en sus archivos no registra ninguna autorización por escrito para que el demandante pudiera realizar los arreglos requeridos, además, que la copropiedad no asumiría el pago de estas obras ya que el bien, es de uso exclusivo del propietario del inmueble quien era el que hacía disfrute de esa zona, por ende debía asumir las expensas de tales locaciones, pues si no se hubiera efectuado el arreglo de esa locación no se hubieran producido tales daños.

Estudiando las respuestas de los testigos, el ingeniero civil JIMMY CALIZ FERNANDEZ, señaló en síntesis que, el señor Parra Medina lo contrato para realizar un dictamen de la terraza del apartamento de su propiedad, ya que tras revisar esa zona, se encontró que presentaba déficit en su cubierta y en el drenaje de las aguas, por lo que, procedió a rendirle un informe al señor Parra Medina de las mejoras que se debían realizar para darle solución a tal problemática, y que a su vez fue puesta en conocimiento de la administración y el consejo administrativo del edificio, mediante una reunión; sin embargo, a pesar de realizar un cambio de tubería, continuaba filtrándose el agua, lo cual fue informado a la copropiedad; así las cosas, y como quiera que, el administrador del edificio autorizó al señor Parra Medina iniciar los arreglos que requería el inmueble, procedieron a adelantar la obra la cual fue costeadada en su totalidad

por el convocante, sin que estuviera supervisada por parte de la copropiedad.- En su declaración el Arquitecto JUAN PABLO BERNAL VILLA, adujo que el demandante lo contrato para llevar a cabo una obra de adecuación en el apartamento 502 de su propiedad, en la cual, se evidenciaron problemas en las tuberías de la terraza ya que no desaguaban, de manera que, procedió a realizar una cotización para poder ejecutar los arreglos requeridos; situación que fue puesta en conocimiento del administrador que en esos momentos se encontraba a cargo del edificio donde se encuentra ubicado el apartamento, de modo que, iniciaron el mantenimiento del inmueble sin que requiriera una intervención por parte de la curaduría, agregó, que la administración nunca realizó una inspección de las labores realizadas, y que además, quien efectuó el pago de estas mejoras fue el señor Andrés Parra.

- 23) Así las cosas, se ha concluido que tales mejoras no eran necesarias, (al tenor de la definición que se transcribió de las mismas, como *“aquellas sin cuya ejecución, la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor”*). Todo ello a pesar de que el Demandante en su demanda y en sus escritos, alegó, afirmó y sostuvo que era necesario acometer los arreglos y reparaciones, ya que se encontraba en riesgo y peligro la estructura del edificio, de no ejecutarse tales mejoras o arreglos.
- 24) Nunca pudo demostrar la Parte Actora, que los daños que afirmaba se estaban presentando en la terraza (bien común de uso exclusivo) del apartamento 502, (humedades por inundación de la terraza y taponamiento de ductos) fueran de tal magnitud graves, que implicaban, de no ejecutarse su reparación, afectar la estructura de la edificación. Así examinado el tema, el Juzgado no califica como expensas o “mejoras necesarias”, las que llevó a cabo el Demandante **PARRA MEDINA**, en la terraza de su apartamento 502. Siendo así, no habría obligación alguna de asumirlas por parte de la Copropiedad Demandada.
- 25) Pero en gracia de discusión, de encontrarse obligada la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, a asumir las reparaciones por los daños que se estaban presentando en “los bienes comunes de uso exclusivo” asignados al apartamento 502 del edificio Parque 125, tal obligación no puede considerarse por este Despacho, que fue la que asumió el Demandante **PARRA MEDINA**, quien en forma inconsulta y sin mediar autorización previa de la Administración (Representante Legal), o del Consejo de Administración o de la Asamblea de Copropietarios, y sin conocer ellos el proyecto de las obras a realizar, ni su costo, resultar ahora requerir su reembolso junto con los perjuicios por los daños y deterioros padecidos.
- 26) El Juzgado tiene por comprobado, con los documentos aportados por el Demandante en su Demanda, que no hubo en primer término, una solicitud formal (escrita y detallada) por parte de **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA**, a la Copropiedad Demandada, para que emprendiera los arreglos y mejoras por los daños presentados (humedades en la terraza, filtraciones e inundaciones de

dicha terraza), no hubo una presentación del proyecto de obras a realizar sobre el bien común de uso exclusivo que se afirmaba deteriorado, no hubo una presentación a la Copropiedad Demandada de un presupuesto de los trabajos a realizar y un cronograma de realización y ejecución de los mismos y a pesar de tales omisiones a la entidad que debía realizarlos según el Demandante, simplemente optó **PARRA MEDINA**, por ejecutar una obra de tal magnitud en la terraza del apartamento 502, que necesitó de aplicar , un procedimiento de doble cargue de placas, así como trabajos de montaje y cargue de ellas, cubriendo la impermeabilización total de la terraza. En segundo término, tiene por comprobado el Despacho, que los trabajos ejecutados por el Demandante no eran necesarios (ya que no se llamaba a ruina el edificio, ni se afectaba su estructura de no hacerlos, como lo pregonó en la demanda el apoderado judicial del Demandante).

- 27) Repasa ahora esta Sede Judicial, las excepciones de fondo propuestas por la Parte Pasiva del conflicto, pero solo las que tienen relación con las pretensiones principales de la demanda, para de encontrarlas prósperas, como así ocurrirá, adentrarse el Despacho al estudio y análisis de las “pretensiones subsidiarias” expuestas en el libelo introductorio a esta contienda. Tanto la excepción que se denominó “Inexistencia del derecho pretendido por la parte activa”, como la que se llamó “Carencia absoluta de derecho para demandar”, como la denominada “Falta de prueba del deterioro preexistente de la placa”, y que se apoyan en un mismo argumento, consistente en la ausencia del derecho de la Parte Actora para pretender el reconocimiento y pago de unos trabajos de los cuales no estaba obligada a asumir la Parte Demandada, además de sustentarse en trabajos sobre daños no demostrados en su deterioro en la placa de la terraza del apartamento 502, que justificara su ejecución sin autorización y permiso de quien, según la demanda “debía asumirlos”, están plenamente demostradas, con el estudio y análisis realizado por el Juzgado en párrafos anteriores y con el examen del material probatorio aportado al litigio, que llevan a este Juzgado a no acceder a las pretensiones principales expuestas en la demanda.
- 28) Ante el fracaso de “las pretensiones principales” expuestas en la demanda, el Juzgado emprende el examen de “las pretensiones subsidiarias” que se colocaron en el libelo introductorio al litigio y que se apoyaron en el principio general del derecho previsto en el artículo 8° de la Ley 153 de 1887, como lo es “el enriquecimiento sin causa”, sustentado por el Demandante **PARRA MEDINA** en el empobrecimiento sufrido por él, en su patrimonio, al erogar la suma de dinero (\$ 68.292.567.00 Moneda Corriente) que le costó las reparaciones y arreglos que ejecutó en la terraza de su apartamento 502 del edificio Parque 125 y que debiendo ser asumidas por la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, comportó el enriquecimiento de esta última persona jurídica, en la medida que no la reembolsó, por lo que requiere del Despacho la declaración de tal “empobrecimiento” y la consiguiente condena a la Copropiedad Demandada a pagarle (reembolsar la cantidad pagada por él, para ejecutar las obras, más los perjuicios por tal conducta de la demandada).

- 29) Sea lo primero resaltar esta Sede Judicial que, los principios generales del derecho (como el enriquecimiento sin causa), solo es permitido aplicarlos, cuando un problema o caso controvertido, no pueda ser resuelto con base en la aplicación directa o analógica de sus normas y se acuda para resolverlo, a la doctrina constitucional o a los principios generales del derecho, siendo uno de estos últimos, el enriquecimiento sin causa. Llama la atención el Despacho, que, para la controversia planteada (al menos respecto de las pretensiones principales) en la demanda, existían normas y disposiciones legales aplicables para resolverlo y solucionarlo (Ley 675 de 2001, etc.) y fueron las que se aplicaron para resolver las pretensiones que el Demandante llamó como “principales”. Entonces, los principios generales del derecho y la doctrina constitucional (a los que se acude en el artículo 8° de la ley 153 de 1887), no pueden estar instituidos ni buscarse, ante el fracaso en las pretensiones cuya resolución si encuentra normas legales aplicables. Los principios generales del derecho, (entre los que se cuenta “el enriquecimiento sin causa”) no son mecanismos residuales ante el fracaso de unas pretensiones a las que se le aplicaron las normas legales para solucionar la controversia surgida de aquellas pretensiones. Así examinadas las “pretensiones subsidiarias”, también están llamadas a no ser prósperas.
- 30) Sin embargo, este Despacho realizará un breve estudio de la figura que trajo el Demandante, para hacer viable sus “pretensiones subsidiarias”. La Corte Suprema de Justicia creó el principio del enriquecimiento sin causa, como una fuente adicional de las obligaciones, según el cual “.....nadie puede enriquecerse sin derecho y en perjuicio de otro...”. (Sentencia del 06 de septiembre de 1935). La doctrina ha considerado que este principio se hace efectivo a través de la acción “in remverso”, que exige para su operancia jurídica, los siguientes presupuestos: 1.) Enriquecimiento injusto por parte del Demandado. 2.) Que dicho enriquecimiento haya producido correlativamente un empobrecimiento del Demandante y 3.) Que el demandante sufra daño si no se produce el reembolso.
- 31) Brevemente analizará esta Oficina Judicial, los elementos que constituyen el fundamento (y el éxito en tal caso) de unas pretensiones derivadas de un “enriquecimiento sin causa”. No encuentra el Despacho, el enriquecimiento injusto en su patrimonio, de la Copropiedad Demandada. Párrafos anteriores quedó plenamente comprobado que las reparaciones y arreglos emprendidos por el Demandante **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA**, en la terraza de su apartamento 502, no constituyen “mejoras o expensas necesarias” sobre bienes comunes de uso exclusivo del propietario del apartamento 502, por lo que no debían ser asumidas (como una obligación a su cargo) por la Copropiedad **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**. Entonces, no ha existido un enriquecimiento de la Copropiedad, en la medida en que ella no tenía la obligación de llevar a cabo tales mejoras necesarias y si las mejoras y/o reparaciones fueron realizadas y ejecutadas por el propietario del apartamento

502 y sobre su terraza, serán de cuenta exclusivamente de su patrimonio los costos de tales reparaciones, ya que no se ha enriquecido la Copropiedad Demandada, en la medida de no existir obligación de ella, de ejecutar tales obras.

32) Efectivamente hay una erogación en el patrimonio del Demandante (y tales gastos no se discute que fueron realizados por él), al asumir el costo (desde su patrimonio) de las cuestionadas obras, pero al no constituir ellas, una obligación a cargo de la Copropiedad Demandada, no se puede alegar y afirmar que “se enriqueció” por no haber reembolsado tales gastos asumidos por **PARRA MEDINA**. No se puede hablar de un enriquecimiento injusto del **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que tal entidad Demandada no tenía la obligación de asumir los costos de esas obras (que no configuran expensas necesarias) y que, de asumirlas el Demandante (aun sin autorización y sin consentimiento de la Parte Pasiva), como efectivamente ocurrió, no le surge con éxito la acción “in remverso”, para pedir el reembolso de lo pagado y de lo empobrecido, ya que correlativamente no hay un enriquecimiento del **EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

33) Comporta lo expuesto, la negativa a acceder a las pretensiones subsidiarias expuestas en la Demanda por **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA**, no haciendo necesario el examen de las otras excepciones de fondo propuestas por la entidad Demandada (atacando las pretensiones subsidiarias) y apoyadas ellas, en la ilicitud de las obras realizadas por el Demandante, ante la ausencia de la licencia de construcción que ha debido otorgar las Autoridades Distritales (Alcaldía y Curaduría Urbana) para emprender la realización de las obras ejecutadas en la terraza del apartamento 502, olvidándose el excepcionante que tanto la ley 810 de 2003 (en su artículo 8°) como el Decreto Único 1077 de 2015, permiten las reparaciones o mejoras locativas (siendo ellas las obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato) sin necesidad de obtener licencia de construcción para realizarlas.

34) En conclusión y con relación tanto a las pretensiones principales (como antes quedó plasmado), como a las subsidiarias, el Juzgado no accederá a ellas, por las razones, motivos y consideraciones expuestas en esta providencia y teniendo como demostradas también, tres de las excepciones de fondo formuladas por la Parte Demandada, en su debida oportunidad.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de fondo propuestas por la persona jurídica demandada (**EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**) y

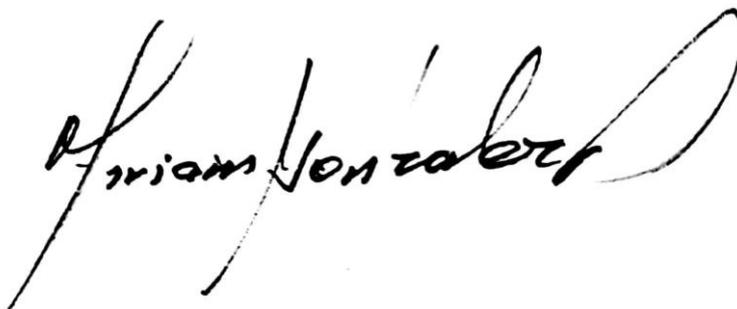
que denominó: a.) "Inexistencia del derecho pretendido por la parte activa"; b.) "Carencia absoluta de derecho para demandar"; y c.) "Falta de prueba del deterioro preexistente de la placa".

SEGUNDO: ABSOLVER a la Copropiedad Demandada (**EDIFICIO PARQUE 125-PROPIEDAD HORIZONTAL**) de las pretensiones de esta demanda instaurada por **ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA** por todas las **CONSIDERACIONES** expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la Parte Demandante (**ANDRÉS ALFREDO PARRA MEDINA**). Fíjense como agencias en derecho la suma de Cuatro Millones de pesos (\$ 4.000.000.00) Moneda Corriente. Por Secretaría liquídense las mismas.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

mgp



CS Escaneado con CamScanner

**MYRIAM GONZÁLEZ PARRA
JUEZ**

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica a las partes por
Estado No. 004A

Hoy: 20 de enero de 2023

HEBBEL ARMANDO FIGUEROA GALINDO
SECRETARIO