

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 054 CIVIL MUNICIPAL
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. 165 Fecha: 01/12/2023 Página: 1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 40 03 054 2020 00797	Ordinario	LANDA INVERSIONES S.A.S.	ARGI INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES S.A.S.	Sentencia de Primera Instancia	30/11/2023	
11001 40 03 054 2023 00871	Abreviado	ANYELINE YULITZA ARTEAGA MORA	HUGO HERRERA	Auto rechaza demanda	30/11/2023	
11001 40 03 054 2023 01070	Ejecutivo Singular	INVERSIONISTAS ESTRATEGICOS SAS INVERST SAS	IVAN JAVIER CESPEDES RODRIGUEZ	Auto libra mandamiento ejecutivo	30/11/2023	
11001 40 03 054 2023 01070	Ejecutivo Singular	INVERSIONISTAS ESTRATEGICOS SAS INVERST SAS	IVAN JAVIER CESPEDES RODRIGUEZ	Auto decreta medida cautelar	30/11/2023	

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 01/12/2023 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

ANDREA CAROLINA CRISTANCHO QUINTERO
SECRETARIO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: 110014003 054 2020 00797 00
DEMANDANTE: LANDA INVERSIONES SAS
DEMANDADOS: EDIFICIO KOBE I – PROPIEDAD HORIZONTAL
PROCESO: VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
ASUNTO: SENTENCIA

Agotado en legal forma el trámite pertinente, de conformidad con la facultad prevista en el inciso 3° del numeral 5 de artículo 373 del CGP y tal como se anunció en audiencia de 8 de noviembre de 2023¹, el Despacho procede a proferir sentencia escrita por medio de la cual finaliza esta instancia, conforme los siguientes:

I. ANTECEDENTES

A. PRETENSIÓN Y RELACIÓN FÁCTICA

LANDA INVERSIONES SAS presenta demanda² con el fin de que, en sentencia de mérito, se:

(i) Declare que el EDIFICIO KOBE I – PROPIEDAD HORIZONTAL es civil y extracontractualmente responsable por la omisión en el mantenimiento y conservación de sus áreas comunes de uso privado -terrazas-.

(ii) Se declare que, como consecuencia de dicha omisiones, la demandada es civil y extracontractualmente responsable por los daños ocasionados al apartamento 502 de esa edificación.

(iii) Condene, subsecuentemente, a la accionada a pagar las sumas de (a) \$17'533.450, atiente a los gastos en los que incurrió la demandante con ocasión de la reparación de la impermeabilización de la terraza uso privado del apartamento 502; y (b) \$25'466.550 por concepto de arreglos internos del apartamento 502 (techos, paredes, pisos, closet, etc.), también sufragados por la actora.

(v) Condene a la demandada a pagar intereses sobre los montos antes indicados, liquidados a la tasa máxima legal vigente, desde el 31 de octubre de 2018 y hasta que se extinga la obligación por pago.

(vi) Condene a la accionada al pago de las costas procesales y las agencias en derecho.

La actora sustenta las anteriores pretensiones en que:

La demandante es propietaria del inmueble distinguido con FMI 50N-20582293, cuya dirección es la Carrera 10 No. 117A-24 en la ciudad de Bogotá DC, apartamento 502, mismo que está sometido al régimen de propiedad horizontal (escrituras n° 496 y 948 de 3 de marzo y 22 de abril de 2009, ambas de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá). Esa unidad habitacional está ubicada en el último piso de la edificación y, por reglamento, cuenta con una terraza común de uso exclusivo.

Como consecuencia de la falta de un oportuno mantenimiento en las zonas comunes (cubiertas), desde octubre de 2016 se presentaron filtraciones de agua hacia el interior del apartamento que, en principio, afectaron sus techos de *drywall*.

¹ Arch.43, C1

² Arch.01, C1



En esa época y a través de sus representantes legales, la actora informó lo correspondiente a la demandada, quien respondió que estaba adelantando las cotizaciones para el mantenimiento o arreglo de las zonas comunes estructurales del edificio y que, de forma concomitante, para el pago de las obras necesarias y de los daños, estaba gestionando la reclamación ante la aseguradora.

A inicios de 2017 la demandante indagó a la accionada por las actuaciones desplegadas sobre el particular, pero no recibió respuesta positiva. Debido a este silencio y como los problemas de filtración persistían, en el curso del año 2017 la actora insistió con su peticiones al administrador y, posteriormente, al presidente del Consejo de administración, pero tampoco obtuvo contestación ni las resultas de la reclamación aparentemente hecha por la copropiedad a la aseguradora.

Agrega, que lo que sí se evidencia en el cruce de correspondencias respectivo, es que el representante de la copropiedad (i) le expresó a la aseguradora, para esa misma época, que no se tenían minutas de mantenimiento de la cubierta, por tratarse de un piso duro -conclusión no mediada por opinión de experto- y (ii) le respondió al presidente del Consejo de administración -el 17 de enero de 2018- que la aseguradora no se había pronunciado sobre la reclamación, esto último, para contestar los interrogantes del presidente en punto al alcance de la cobertura de la póliza (29 de noviembre de 2017) y el estado de la reclamación (10 de enero de 2018).

Como consecuencia de la falta de solución de parte de la administración, la actora impulsó el trámite de reclamación iniciado por la copropiedad ante la aseguradora, mismo que concluyó con el reconocimiento de \$5'573.134 a favor de la demandante y como consecuencia de los daños sufridos por las filtraciones; en la misma decisión final de la aseguradora se explicó:

“Los daños reclamados por el deterioro de la cubierta transitable no se encuentran amparados bajo la póliza suscrita, por tratarse de un evento que presenta antecedentes en la falta de oportunidad de atención y mitigación del mismo y por “EL DESGATE POR USO Y EL DETERIORO NORMAL POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO, PERDIDA DE RESISTENCIA, CORROSIÓN, EROSIÓN, CAVITACION, OXIDACION, FERMENTACIÓN, VICIO PROPIO, DEFECTO LATENTE.” Según las exclusiones de la condición 5 de la POLIZA DE TODO RIESGO PARA COPROPIEDADES, entre otros”.

Dado que la suma pagada por la aseguradora no cubrió los gastos en los que incurrió la actora -mismos que aquí se demandan previa deducción de lo recibido-, los mismos fueron discutidos en sede fallida de conciliación y, posteriormente, en asamblea de 14 de abril de 2018. En dicha asamblea se fijó una cuota extraordinaria de \$10'583.075 para la reparación de la terraza común, excluyéndose la del apartamento 502 bajo el argumento de ser de uso privado de esa unidad de vivienda y concluyéndose que su arreglo quedaba a cargo de la actora.

Aunque la demandante no estuvo de acuerdo con lo allí dicho -pues las terrazas además de ser zonas comunes son estructurales y la destinación de su uso no libera a la copropiedad de su mantenimiento-, a fin de evitar que las filtraciones continuaran y, con ellas, los daños al apartamento 502, la actora asumió la reparación de unos y otros, en cuantías de \$17'533.450 y \$25'466.550 respectivamente. Aclara que algunas facturas fueron tramitadas a nombre y cargo de la Sociedad BAP INVERSIONES SAS (sociedad de la familia Acosta Castro hijos de MARTHA CASTRO LANUZA representante legal de la demandante) y otras a nombre de MARTHA CASTRO.

Pese al arreglo efectuado por la actora, en asamblea de 18 de marzo de 2019 se volvió a discutir lo atinente a la impermeabilización de la terraza y se presentaron 4 propuestas de arreglo con sus respectivos costos, de las cuales se escogió no la mejor sino la más barata.

ACTUACIÓN PROCESAL



1. Mediante providencia de 10 de mayo de 2021³ se admitió el presente asunto y se ordenó notificar al extremo pasivo y correrle traslado de la demanda.

2. Por auto de 8 de octubre de 2021 se tuvo por notificada, por conducta concluyente, a la accionada⁴ y el 4 de noviembre siguiente esta contestó la demanda⁵ y propuso las excepciones denominadas:

(i) “*INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES*”. Por cuanto las cubiertas - terrazas y fachadas de la propiedad fueron correctamente impermeabilizadas en los años 2018 y 2019, respectivamente. Por ende, la administración no ha omitido su deber de mantener, conservar y reparar las zonas comunes de la copropiedad; por el contrario, ha actuado diligente y oportunamente.

Respecto de las cubiertas terrazas, su mantenimiento y/o arreglo se realizó mediante la ejecución del contrato de obra para tal fin suscrito con MASTERTECH SAS en mayo de 2018 por valor de \$10´583.077 y con garantía de 10 años -desde el 1° de agosto de 2018- por defectos de fabricación e instalación y la obra cumplió con lo requerido, pues superó sin inconvenientes la prueba de estanqueidad de que trata el acta de 27 de julio de 2018.

Lo propio se hizo con la fachada principal y boquillas de la copropiedad, a través del contrato de 18 de junio de 2019 con CONSTRUCCIONES ESPINEL SAS, por valor de \$19´498.900, concluido el 2 de agosto de 2019, con garantía de mano de obra por un año.

De cara a la indemnización pedida, resalta que, una vez recibida la queja de la actora, la administración inició el trámite de reclamación n° 001-528-1000223 con fecha de siniestro 31 de octubre de 2016, en el marco del cual la aseguradora encontró probados los daños pedidos en solo \$5´524.872, “por la presunta responsabilidad civil para las reparaciones del techo del apartamento 502, resultado de la presunta responsabilidad civil extracontractual – áreas comunes.” Este valor es ostensiblemente más bajo que el ahora cobrado.

Finalmente, no puede perderse vista que la propia actora condicionó el pago de la cuota extraordinaria de administración destinada para el pago de la impermeabilización reclamada, tal y como de ello quedó constancia en el fallo de tutela de 30 de mayo de 2018 proferido por el Juzgado 12 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá DC.

(ii) “*CADUCIDAD DE LA ACCION*”. Según lo determinado por la aseguradora y admitido por la misma actora en comunicación de 21 de noviembre de 2017, los hechos reputados como dañinos datan de 31 octubre de 2016 y, por ende, la demanda formulada en 2020 excede el término de dos años previsto para que opere la caducidad de la acción. Téngase en cuenta que el hecho de que la indemnización se hubiese pagado en 2018 en nada interrumpe tal contabilización.

(iii) “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”. Dado que la copropiedad no ha actuado de manera negligente ni ha omitido el cuidado de las zonas comunes, pues hizo las obras de mantenimiento y reparación antes reseñadas, los cobros aquí pretendidos no le son exigibles.

(iv) “*SIN OBJETIVIDAD A LOS DAÑOS PRESUNTAMENTE CAUSADOS*”. En tanto que la compra de los materiales y pago de mano de obra supuestamente usados en la reparación se hizo a través de una sociedad de unos familiares de las representante legal de la persona jurídica propietaria del apartamento 502, están viciados en cuanto a sus valores y veracidad.

³ Arch.05, C1

⁴ Arch.10Auto, C1

⁵ Arch.10 Contestación, C1



4. Corrido el traslado respectivo⁶, la parte demandante se pronunció sobre las excepciones de mérito⁷ formuladas por la demandada así:

(i) “*INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES*”. Expresa que las filtraciones denunciadas en esta demanda transcurrieron entre 2016 y 2018, cuando por las negativas de la demandada, la actora reparó la impermeabilización de la terraza de uso exclusivo de su apartamento, a través de la instalación de piso flotante.

Sobre las obras de impermeabilización realizadas por la copropiedad, que dan cuenta de que sí se requería reparación de cubiertas, se advierte que éstas se dieron tan solo hasta el año 2018 y que tal y como se observa en la querella tramitada ante la Alcaldía Local de Usaquén, actualmente existente entre las partes y en el informe técnico allí realizado, tales trabajos presentaron prontas falencias, pues hay nuevas filtraciones al interior del apartamento, provenientes de la terraza comunal contigua al apartamento.

En cuanto a la indemnización recibida de la aseguradora, esta es inferior al monto de los daños sufridos por el apartamento de la actora, no comprende los gastos de reparación de la terraza y, en todo caso, dada la desatención de copropiedad, la propia demandante debió impulsar la solicitud a la aseguradora.

La decisión de la actora de suspender por un tiempo el pago de las cuotas de administración obedeció a la falta de solución diligente de la copropiedad frente a las filtraciones y los daños de ellas derivados y, por ende, a la necesidad de que la actora los tuviera que pagar con sus propios recursos.

(ii) “*CADUCIDAD DE LA ACCION*”. Aclara que las filtraciones reputadas como lesivas se mantuvieron desde el año 2016 hasta el 30 de septiembre de 2018 (fecha en la que se culminó la obra de impermeabilización pagada por la actora). Entonces, teniendo en cuenta la suspensión de términos generada como consecuencia de la pandemia COVID-19, la pronta presentación de la demanda en diciembre de 2020 y la notificación oportuna del admisorio interrumpieron el término prescriptivo de que trata el artículo 2358 del Código Civil.

(iii) “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”. La falta de actuación rápida y diligente de la copropiedad (más de dos años) generó que los daños se incrementaran hasta el valor cobrado y, a su vez, que la actora tuviera que efectuar por cuenta propia las reparaciones, optando por la que, de conformidad con el criterio técnico, era la opción más idónea (piso flotante).

(iv) “*SIN OBJETIVIDAD A LOS DAÑOS PRESUNTAMENTE CAUSADOS*”. Aclara que ella no contrató a la sociedad BAP INVERSIONES SAS, sino que debido al lazo familiar de la representante legal de la sociedad accionante con los propietarios de esta otra persona jurídica, algunos pagos se hicieron por intermedio de esta.

(v) “*CARENCIA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA APORTAR PRUEBAS DIGITALES (CORREOS ELECTRONICOS)*”, señala que los mensajes de datos se aportaron en un formato que permite apreciar su contenido y que no fueron tachados de falso o desconocidos, por ende, es viable establecer su autoría y, subsecuentemente, debe reconocérseles pleno valor probatorio.

5. Por auto de 6 de diciembre de 2022⁸ se decretaron las pruebas a practicar en este asunto y se fijó el 15 de febrero de 2023 como fecha para surtir las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP.

En la calenda indicada se agotaron las fases del artículo 372 del CGP y parte de las previstas en el artículo 373, quedando pendiente el recaudo de la prueba por

⁶ Archs.16 y 17, C1

⁷ Arch.18, C1

⁸ Arch.19, C1



oficios y lo atinente al interrogatorio del perito frente al dictamen decretado⁹; prueba que fue aportada desde el 20 de enero de 2023 y corrido su traslado el 9 de junio de 2023¹⁰.

Por auto de 6 de octubre de 2023 se incorporó y puso en conocimiento de la demandante la documentación atinente a la reclamación y entrega de la indemnización por parte de la aseguradora -sobre los que versaba la prueba por oficios-¹¹ y, en la misma providencia, se fijó el 8 de noviembre de 2023 como fecha para continuar la audiencia de instrucción y juzgamiento.

En audiencia del 8 de noviembre de 2023¹², dado que el perito no acudió a su interrogatorio, se decidió no darle valor al dictamen por él realizado¹³ y, de otro lado, se recibieron los alegatos de conclusión y se anunció la expedición escrita del presente fallo.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Sea lo primero decir que se encuentran reunidos los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para concurrir al proceso y demanda en forma; de allí que sea viable proferir sentencia de mérito, máxime que no se advierte causal de nulidad que invalide lo actuado.

2. De La Legitimación en la causa.

Enseñado lo tiene nuestra Corte Suprema de Justicia que la legitimación en la causa no constituye presupuesto del proceso, sino cuestión relativa a la titularidad del derecho de acción o contradicción; es por tanto cuestión propia del derecho sustancial, que no del procesal, y por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de mérito la litis, porque en nada se afecta su integración y desarrollo. La legitimación en la causa, entonces, *"consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa"*¹⁴

3. Sobre el régimen jurídico de la responsabilidad Civil Extracontractual

Se recuerda que, al tenor del artículo 2341 del Código Civil, quien ha padecido un daño está facultado para reclamar la indemnización de los perjuicios, bien de índole material, ya moral. Esto, siempre que se honre el postulado del *onus probandi*, es decir, que se acrediten los elementos que estructuran la responsabilidad aquiliana.

Como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia:

*"(...) Le corresponde al que busca el resarcimiento aducir la prueba de los factores constitutivos de responsabilidad extracontractual, como son, el perjuicio, la culpa y la relación de causalidad o dependencia que lógicamente debe existir entre los dos primeros elementos enunciados, estando desde luego el demandado en posibilidad de exonerarse de la obligación de que se trata, si demuestra un hecho exonerativo de responsabilidad"*¹⁵.

Entonces, como presupuestos para el éxito de pretensión que nos ocupa, se ha establecido por la jurisprudencia los siguientes: a) la existencia de un perjuicio b)

⁹ Minuto 1:08:48 a final, Arch.31, Arch.33, C1

¹⁰ Arch.37, C1

¹¹ Arch.39, C1

¹² Arch.43, C1

¹³ Minuto 00:00 a 1:25, Arch. 42

¹⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL. Sentencia de 4 de diciembre de 1981. MP. GERMÁN GIRALDO ZULUAGA.

¹⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de casación Civil. Sentencia de 9 de febrero de 1976, citada en Sentencia SC5170-2018 de 3 de diciembre de 2018, Radicación n.º 11001-31-03-020-2006-00497-01, M.P. Margarita Cabello Blanco.



la culpa en cabeza del demandado c) el nexo causal entre ese perjuicio y la conducta culposa del accionado.

4. Caso concreto

4.1. De manera preliminar se aclara que el testimonio de NATALIA SALAZAR ABELLO fue tachado de sospechoso -por razones de parentesco con la representante legal de la actora-, por tal motivo, el Despacho lo analizó con estricta acuciosidad. Sin embargo, revisado en conjunto con las demás declaraciones y las documentales, no se advierte contradicción interna o externa de tal grado que amerite su descalificación por imparcialidad y, en ese sentido, se tendrá en cuenta integralmente.

De otro lado, también se pone de presente que los daños aquí reclamados se refieren a las filtraciones aparentemente presentadas entre la segunda mitad de 2016 y el año 2018. Por ende, todo el debate jurídico y probatorio referido a las que, al parecer, sucedieron desde 2019 en adelante, resulta impertinente y, por tanto, no se estudiará; incluir su análisis y establecer responsabilidades al respecto excede el objeto de este asunto donde, dicho sea de paso no hubo demanda de reconvención ni reforma de la demanda que extendiera su debate a ellas.

4.2. Dicho lo anterior, a este Juzgado le compete verificar si la demandada es civil y extracontractualmente responsable de los daños sufridos al apartamento 502 de la propiedad horizontal EDIFICIO KOBE I y por los generados a la terraza comunal de uso exclusivo de dicha unidad y, de comprobarse la responsabilidad, si hay lugar a emitir alguna condena en su contra y en qué sentido y proporción; o si, por el contrario, lo medios de defensa propuestos están llamados al éxito.

4.3. Sea lo primero indicar que las responsabilidades aquí endilgadas se fundamentan en la existencia de varios perjuicios ocasionados al interior apartamento 502 y a su terraza común de uso exclusivo, como consecuencia de la filtración de agua desde las terrazas comunales, una de uso común y la otra exclusiva y que revisadas las documentales aportadas, queda evidenciado que la demandante es propietaria del inmueble distinguido con FMI 50N-20582293¹⁶, cuya dirección es la Carrera 10 No. 117A-24 en la ciudad de Bogotá DC, apartamento 502, mismo que está sometido al régimen de propiedad horizontal (escritura n° 496 de 3 de marzo de 2009, otorgada en la Notaría 39 del Círculo de Bogotá), que dicho apartamento está ubicado en el último piso de la edificación y que, por reglamento, cuenta con una cubierta común de uso privado.

4.3.1. Comoquiera que para la declaratoria de la responsabilidad civil extracontractual deben probarse sus elemento axiológicos, pasa a estudiarse la comprobación **(i) del perjuicio**.

Al respecto, es menester recodar que la a jurisprudencia de la Corte Suprema ha indicado que el daño y el perjuicio son instituciones jurídicas distintas aunque relacionadas. El daño hace referencia a *“la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio”*¹⁷; mientras que *“el perjuicio es la consecuencia que se deriva del daño para la víctima del mismo, y la indemnización corresponde al resarcimiento o su pago”*¹⁸.

Revisado el expediente, se advierte que en el expediente reposan sendas pruebas de que entre octubre de 2016 y septiembre de 2018 el apartamento 502 del EDIFICIO KOBE presentó filtraciones de agua que deterioraron sus acabados de techo, pintura, etc. Al respecto debe desatacarse no solo el intercambio de

¹⁶ Fls. 205 y 207, Arch.01, C1, en consonancia con Fls. 128 a 203, Arch.01, C1

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de casación Civil. Sentencia SC10297-2014 de 5 de agosto de 2014, Radicación: 11001-31-03-003-2003-00660-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

¹⁸ *Ibidem*.



correspondencia entre las ahora contrapartes¹⁹, sino los informes de diagnóstico²⁰ y trabajos realizados en 2018 en dicha unidad habitacional²¹ y en la terraza de uso exclusivo a él asignado²² y los interrogatorios de parte²³ y varios de los testimonios²⁴, que con mayor o menor detalle, aluden a la existencia de humedades al interior del apartamento 502 por filtraciones de agua.

En cuanto a la proveniencia de las filtraciones, la actora admite que vienen de ambas terrazas²⁵, esto también lo concluyen los testigos NATALIA SALAZAR ABELLO²⁶ y JOSÉ DAVID PULIDO²⁷, la demandada dice que venían solo de la terraza comunal²⁸, el testigo OSCAR MAURICIO TOVAR afirma lo contrario que la accionada²⁹. De la dicho por los declarantes, en armonía con lo indicado en las pruebas documentales³⁰, se concluye que las filtraciones reclamadas (ocurridas entre 2016 y 2018) provenían de la terraza de uso común y la de uso exclusivo del apartamento 502.

Por lo anterior, no queda duda de que el apartamento y la terraza antes mencionados sufrieron daños producto de humedades por filtración entre finales de octubre de 2016 y septiembre de 2018.

En punto a las labores realizadas para la reparación de la terraza de uso exclusivo del apartamento 502 y sus costos, obran en el expediente el informe de trabajo de octubre de 2018³¹ y la orden de pago y anexos de septiembre de 2018³² por valor de \$17'533.450. En dicha orden reza que tal suma está a favor de NATALIA SALAZAR ABELLO, pero esta testificó que esos dineros se le entregaron a OSCAR MAURICIO TOVAR, por ser quien hizo los trabajos respectivos³³ y que la orden se libró a nombre de ella solo por asuntos contables; a la par el testigo OSCAR MAURICIO TOVAR señaló que en efecto fue él quien hizo las obras en la cubierta³⁴ y quien recibió el pago por ellas, cuyo valor rondó entre los 17,5 y 18 millones de pesos³⁵.

De cara las reparaciones realizadas al interior del apartamento 502 y su valor, en el expediente reposan un informe de adecuación y remodelación firmado por NATALIA SALAZAR ABELLO³⁶ y las facturas n° 0566³⁷, 0567³⁸, 83687³⁹, LT-17365⁴⁰, que ascienden a \$17'651.676,75, \$15'345.266,41, \$9.329.600 y \$182.011 respectivamente. Las facturas 0566⁴¹, 0567⁴² están dirigidas a la sociedad BAP INVERSIONES SAS, no de la actora. Sin embargo, la ejecutora de las obras explicó que si bien recibió el pago a dicha sociedad, ello obedece a que esta persona jurídica y la demandante comparten socios, y, en todo caso, sí corresponde a la retribución por las trabajos hechos⁴³.

¹⁹ Fls. 15 a 25, 33 a 38, 45 a 66, 82 a 85 y 122 a 127, Arch.01, C1

²⁰ Fls. 26 a 32, Arch.01, C1

²¹ Fls. 99 a 104, Arch.01, C1

²² Fls. 87 a 98, Arch.01, C1

²³ Minuto 2:45 a 3:41; 11:56 a 14:38, Arch. 28, C1 y Minuto 00:56 a 8:42, 11:00 a 11:08, 14:26 a 14:49, 22:30 a 24:55 y 27:30 a 28:00, Arch. 29.

²⁴ Minuto 01:41 a 5:19 y 8:33 a 9:01, Arch. 30; Minuto 2:36 a 4:09 y Minuto 25:04 a 26:14, Arch. 31; Minuto 34:55 a 35:24, 36:37 a 37:43, 39:00 a 39:53 y 39:53 a 40:36, Arch. 31.

²⁵ Minuto 00:56 a 8:42, 11:00 a 11:08 y 14:26 a 14:49, Arch. 29

²⁶ Minuto 2:36 a 4:09 y 25:04 a 26:14, Arch. 31

²⁷ Minuto 39:00 a 39:53, Arch. 31

²⁸ Minuto 2:45 a 3:41 y 11:56 a 14:38, Arch. 28.

²⁹ Minuto 8:33 a 9:01, Minuto 9:13 a 9:46 y 23:08 a 24:44, Arch. 30

³⁰ Fls. 26 a 31, 87 a 98 y 99 a 104, Arch.01, C1

³¹ Fls. 87 a 98, Arch.01, C1

³² Fls. 102 a 104, Arch.01, C1

³³ Minuto 7:41 a 8:12, 10:28 a 10:40 a 19:04, Arch. 31

³⁴ Minuto 01:41 a 5:19, 8:33 a 9:01, 9:13 a 9:46 y 23:08 a 24:44, Arch. 30

³⁵ Minuto 10:28 a 10:42, Arch. 30, C1

³⁶ Fls. 99 a 104, Arch.01, C1

³⁷ Fl.107, Arch.01, C1

³⁸ Fl.108 y 109, Arch.01, C1

³⁹ Fl.105, Arch.01, C1

⁴⁰ Fl.106, Arch.01, C1

⁴¹ Fl.107, Arch.01, C1

⁴² Fl.108 y 109, Arch.01, C1

⁴³ Minuto 19:04 a 23:12, Arch. 31, C1



En ese sentido, comoquiera que tales valores -descontado el monto recibido por cuenta de la aseguradora (\$5'573.134 según lo dicho por esta⁴⁴ y corroborado por otros declarantes⁴⁵ y las documentales⁴⁶) y otros sin especificar que la misma demandante admitió que no eran gastos imputables a las filtraciones⁴⁷- se incluyeron en el juramento estimatorio, que quedó rendido en la suma de \$43'000.000 y este no fue objetado, la cuantía jurada de \$43'000.000 hará prueba de los perjuicios (Art.206 del CGP); dado que en dicho juramento se indicó que los montos excluidos correspondían únicamente al monto global de los trabajos internos en el apartamento, se tiene que, sustraído el costo de las adecuaciones de la terraza (\$17'533.450), el valor restante de \$25'466.550 corresponde a las reparaciones internas de la unidad habitacional.

En punto a la anterior conclusión, además de basarse en las pruebas indicadas, se destaca que:

(i) Dichos montos no fueron desvirtuados, pues no hay medio de convicción del cual se concluya que el valor de tales obras es menor del solicitado;

(ii) La discusión en punto al pago hecho por BAP INVERSIONES SAS y no directamente por la actora no contradice que las documentales en cuanto a que el destino de los bienes y servicios allí contenidos fue el apartamento 502⁴⁸ y, en todo caso, las relaciones jurídicas patrimoniales por las cuales la mencionada sociedad asumió el pago que le competía a la demandante no son del resorte de este proceso, ni invalidan por sí mismas el contenido de los documentos.

(iii) los ejecutores de las obras reconocen tales pagos y los atribuyen a esos trabajos y no a otros;

(iv) Si bien en la contestación y el interrogatorio de parte de la demandada esta cuestionó la necesidad del método de adecuación de la terraza de uso exclusivo escogido por la actora⁴⁹, lo cierto es que su dicho no está probado y, por el contrario, la persona que hizo las obras sí ilustró las razones de la conveniencia de la elección de esa alternativa, en particular, del cubrimiento con piso flotante de lozas para facilitar el mantenimiento de la impermeabilización⁵⁰ -mismas que reposan en el informe técnico de trabajos en cubierta⁵¹- y que, en lo que atañe al requerimiento de impermeabilización de la terraza, es conteste como lo dicho en el informe de diagnóstico⁵².

En otras palabras no porque en el área de terraza de uso exclusivo se hubiese optado por un mecanismo distinto de aquel que se aplicó en el área de terraza de uso comunal⁵³, quiere decir que las labores realizadas en la primera son incorrectas, más aún si se tiene en cuenta que en el asambleas se le indicó a la actora que la reparación y mantenimiento de la terraza de uso exclusivo quedaba por su cuenta y no se le exigió que debiera ceñirse a un técnica determinada para intervenirla⁵⁴.

(v) Finalmente en cuanto al argumento de que el valor actualmente solicitado es menor a lo que encontró probado la aseguradora, como tampoco se tiene certeza de qué daños específicos se reclamaron, sí que su pago fue anterior a las obras y, en todo caso, la apreciación probatoria de la aseguradora no ataría a este juez, por esa vía tampoco varía la conclusión del perjuicio.

⁴⁴ Fl.03, Arch.01; Minuto 8:42 a 9:40; 15:28 a 16:11, Arch. 29.

⁴⁵ Minuto 4:55 a 5:53, 8:37 a 9:55, 11:27 a 14:38, Arch. 28; Minuto 8:38 a 9:22, Arch. 31; Minuto 1:04:20 a 1:05:37, Arch. 31

⁴⁶ Fls 13 a 16, Arch.38, C1

⁴⁷ Fl.03, Arch.01, C1

⁴⁸ Fls. 107 a 110, C1

⁴⁹ Minuto 11:56 a 14:38, Arch. 28

⁵⁰ Minuto 2:04 a 5:19 y 10:42 a 12:38, Arch. 30

⁵¹ Fls. 87 a 96, Arch01, C1

⁵² Fls. 26 a 32, Arch.01, C1

⁵³ Fls. 18 a 30, 76 y 77, Arch.01, C1; Minuto 49:23 a 49:28, Arch. 31

⁵⁴ Fls. 41 a 44 y 67 a 81, Arch.01, C1; Minuto 3:41 a 4:55, Arch. 28.



Así, entonces, el perjuicio queda probado en cuanto al daño emergente por los gastos incurridos en la reparación de la terraza de uso exclusivo del apartamento 502 (\$17'533.450) y de la parte interna de este (\$25'466.550) y como la excepción de "SIN OBJETIVIDAD A LOS DAÑOS PRESUNTAMENTE CAUSADOS" está basada en la discusión del pago realizado por BAP INVERSIONES SAS ya discutido y desestimado, tal medio de defensa está llamado al fracaso.

4.3.2. En cuanto al segundo de los elementos axiológicos de la responsabilidad civil, **(ii) la culpa en cabeza del demandado**, como aquí no hay ninguna duda en cuanto a que el EDIFICIO KOBE I está sometido al régimen de propiedad horizontal -(escritura n° 496 de 3 de marzo de 2009, otorgada en la Notaría 39 del Círculo de Bogotá⁵⁵), que el apartamento 502 -parte integral de este- está ubicado en el último piso de la edificación y, por reglamento, cuenta con una cubierta común de uso privado y como parte del debate se centra en determinar quién es el encargado del mantenimiento de la impermeabilización de la terraza de uso exclusivo del apartamento 502, cabe recordar que el artículo 19 de la Ley 675 del 2001 determina:

"Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados [...]"

[...] PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresan en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces."

A su vez el artículo 22 siguiente explica:

"Los bienes comunes no necesarios para el 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 puedan disfrutarlos."

En armonía con lo anterior, el artículo 23 Ibídem establece:

"Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, 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 en 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."

A su vez, el artículo 22 del Reglamento de propiedad horizontal señala:

"El régimen especial de los bienes comunes para los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedan obligados a:

- 1. A los apartamentos quinientos uno (501) y quinientos dos (502) que tienen cada uno, una cubierta comunal de uso exclusivo localizada en la cubierta del edificio, no pueden construir en dichas cubiertas y deben conservarse tal como las entrega el constructor.*

[...] *2. No cambiar su destinación.*

⁵⁵ Fls. 128 a 203, Arch.01, C1



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 su uso legítimo, por paso del tiempo*.”⁵⁶

Vista la anterior normativa y el artículo 22 del Reglamento de propiedad horizontal, de una lectura ligera se podría interpretar que el uso exclusivo de la terraza asignada al apartamento 502 equivale a que solo la propietaria de este (por ser quien se beneficia al utilizarlo) estaría obligada a realizar las obras necesarias para mantenerlo en idóneas condiciones, entre otros modos, conservando y reparando su impermeabilización.

Ahora bien, el artículo 16 del mismo Reglamento advierte:

*“[...] b) BIENES DE PROPIEDAD COMÚN. Partes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular se bienes comunes esenciales. C) BIENES COMUNES ESENCIALES. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales, se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de los bienes privados. Las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”*⁵⁷

De los acápites de reglamento recién citados se advierte que la terraza de uso exclusivo asignada al apartamento 502 es un bien común esencial -aunque de uso privado-, su esencialidad proviene de la función de cubierta del edificio, la cual permite su existencia y, por ende, de la que se benefician todos los copropietarios. Subsecuentemente, estos en su conjunto (a través de la persona jurídica se deriva de la unión de las propiedades privadas) están obligados a su mantenimiento y reparación.

Al respecto, cabe recordar que en un asunto de similares contornos al acá discutido, la Sala Civil del Tribunal de esta ciudad concluyó:

“Por más que las terrazas terminaran sirviendo al uso exclusivo del altillo, la reparación de las placas, definida de antaño como un bien común que sirve a la comunidad de propietarios, le compete a la copropiedad. Sin perjuicio de que por estipulación legal y reglamentaria, los propietarios del último piso deben seguir velando por la conservación de las terrazas comunes que les son exclusivas (artículo 22 y 23 de la Ley 675 de 2001 [...]).

4.4 La conclusión lógica es la siguiente: la copropiedad ha de responder por la totalidad de los daños en los muros, fachadas y, ante todo, en las placas de concreto que separan los pisos, vista su incorrecta reparación.

*Los propietarios del ático, además de su obligación legal de evitar el desmejoramiento de las azoteas, deberán prestar todo el concurso y colaboración que a la propiedad horizontal le sea menester en las reparaciones a emprender, pues de impedir las, es obvio que en adelante la responsabilidad sería de ellos.”*⁵⁸

Entonces, como la persona jurídica: EDIFICIO KOBE I es la obligada a velar por la conservación y mantenimiento de dichas terrazas (sean de uso comunal o exclusivo) en cuanto a su función de cubierta del edificio -principalmente delimitar y proteger el ambiente interno de los fenómenos naturales (entre ellos la lluvia)-, queda por determinar si omitió atender diligentemente dichas obligaciones.

Sobre esto, cabe aclarar que aun cuando el testigo PEDRO TARAZONA (representante legal de MASTERTECH) dijo que a lo largo de sus años de trabajo en impermeabilizaciones ha notado que la costumbre es que los propietarios que se

⁵⁶ Fl.170, Arch.01, C1

⁵⁷ Fls. 139 y 139, Arch.01, C1

⁵⁸ TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ DC, SALA CIVIL. Sentencia de 5 de marzo de 2014. Ref.: Exp. :1100131030372008 00184 01. M.P.: NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN.



benefician con el uso de exclusivo de ciertas zonas asuman su impermeabilización⁵⁹, un solo testimonio no basta para probarla (Art. 178 del CGP).

Regresando al examen de la actitud asumida por la copropiedad en la situación concreta, cabe resaltar que (i) el informe técnico de inspección de septiembre de 2017 advierte que las cubiertas presentaban problemas de filtración de agua hacia el interior del apartamento 502⁶⁰ y el informe de trabajo de octubre de 2018 explica que las cubiertas estaban deterioradas, en particular en lo que atañe a su impermeabilización⁶¹, de hecho, el contratista que hizo las adecuaciones en la terraza de uso exclusivo señaló que el deterioro provenía de la falta o deficiencia del mantenimiento de la impermeabilización⁶² y, a su vez, el representante legal de la accionada señaló no contar con informes de mantenimiento de cubiertas más allá de lo meramente de forma, no de fondo⁶³.

También se reitera que, tal y como se lo explicó en el acápite de perjuicio, desde octubre de 2016 hasta al menos septiembre de 2018 se presentaron filtraciones de agua desde las cubiertas⁶⁴ y la actora solicitó insistentemente a la copropiedad la reparación de la impermeabilización de toda la cubierta (terrazas una de uso comunal y la otra de exclusivo), pero tan solo en la asamblea de abril de 2018⁶⁵ se acordó que la copropiedad contratara y ejecutara la reparación de la impermeabilización de la terraza de uso común, lo que finalmente ocurrió entre mayo y julio de 2018⁶⁶, esto es, casi dos años después de que la actora pusiera en conocimiento que su apartamento se estaba afectando por humedades provenientes de aquellas terrazas.

El tiempo transcurrido entre la advertencia del deterioro o afectación del funcionamiento de la cubierta y el momento en el cual se tomaron acciones tendientes a mitigarlo de manera definitiva, denota que la actuación de la demandada no fue diligente. pese a la urgencia expuesta por la actora, y esto no es excusable bajo el argumento de que en todo caso se inició la reclamación ante la póliza, porque aún ante la demora en la solución de esta, debió actuar la demandada; tampoco puede perderse de vista que la accionada no probó que el deterioro de la impermeabilización -causa de las filtraciones- se debiera a un tercero y que, aun cuando la actora no hubiese pagado la cuota extraordinaria, la copropiedad pudo acudir a los mecanismos legales y judiciales disponibles para su recaudo -que también es su obligación-.

En consecuencia, está probada la culpa en cabeza de la accionada, lo cual conlleva el fracaso de las excepciones denominadas “*INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES*” y “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”.

4.3.3. Finalmente, en lo que atañe al tercer requisito de la responsabilidad, **c) el nexo causal entre el perjuicio y la conducta culposa del accionado**, como ya se dijo, aquí está probado que los perjuicios sufridos en la cubierta del apartamento 502 y su interior provinieron de filtraciones generadas por deterioro de la impermeabilización de la terraza de uso común del edificio y la de uso exclusivo del apartamento en cita⁶⁷ y que dicha pérdida de la capacidad de impedir que el agua pasara a la parte interna de la unidad habitacional se debió a la falta de mantenimiento oportuno y completo de la cubierta⁶⁸, lo que sumado a la ausencia de

⁵⁹ Minuto 52:38 a 53:29, Arch. 31

⁶⁰ Fls. 26 a 31, arch.01

⁶¹ Fls. 97 a 96, arch.01

⁶² Minuto 23:08 a 24:44 y 15:30 a 16:11, Arch. 30

⁶³ Minuto 8:37 a 9:55 y 10:45 a 11:01, Arch. 28

⁶⁴ Fls. 15 a 25, 33 a 38, 45 a 66, 82 a 85 y 122 a 127, Arch.01, C1; Fls. 26 a 32, 87 a 98, 99 a 104, Minuto 2:45 a 3:41; 11:56 a 14:38, Arch. 28, C1 y Minuto 00:56 a 8:42, 11:00 a 11:08, 14:26 a 14:49, 22:30 a 24:55 y 27:30 a 28:00, Arch. 29, Minuto 01:41 a 5:19 y 8:33 a 9:01, Arch. 30; Minuto 2:36 a 4:09 y Minuto 25:04 a 26:14, Arch. 31; Minuto 34:55 a 35:24, 36:37 a 37:43, 39:00 a 39:53 y 39:53 a 40:36, Arch. 31.

⁶⁵ Fls. 67 a 81, arch.01, C1

⁶⁶ Fls. 17 a 31, Arch.10 Contestación, C1

⁶⁷ Fls. 26 a 31 y Fls. 87 a 96, arch.01

⁶⁸ Minuto 8:37 a 9:55 y 10:45 a 11:01, Arch. 28 y Minuto 23:08 a 24:44 y 15:30 a 16:11, Arch. 30



acciones rápidas para mitigar el daño -recién expuestas en el acápite de culpa-, están correlacionadas.

En otras palabras, quedó evidenciado que la conducta poco diligente de la accionada generó el perjuicio sufrido por la actora, y con ello, el nexo causal necesario para que, junto a la comprobación del perjuicio y la culpa en cabeza de la demandada, se edifique una responsabilidad civil extracontractual que debe resarcir.

4.4. En lo que atañe a la excepción de “CADUCIDAD DE LA ACCION”, última por estudiar y basada en que entre la fecha de producción del daño y su reclamo judicial transcurrieron más de dos años, se pone de presente que, tal y como lo citó el Tribunal en el fallo reseñado líneas arriba -del que ya se destacó su similitud con el caso en análisis-:

“El “artículo 2358 del Código Civil pretende regular los plazos de prescripción extintiva en los casos de responsabilidad extracontractual. Sin embargo, la norma sólo se refiere a la prescripción de las acciones en responsabilidad civil aquiliana derivada de ilícitos penales y a la prescripción de las acciones en responsabilidad civil por el hecho ajeno; en consecuencia, los otros casos de responsabilidad civil extracontractual deben regirse, en cuanto a prescripción, por lo dispuesto en el principio general consagrado en el artículo 2536 del código civil”

Por consiguiente, como aquí no se ventila una responsabilidad civil por un hecho punible ni por el de un tercero, debe operar la regla general, descartándose la prescripción invocada.”⁶⁹

El mencionado artículo 2536 señala que *“la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)”*.

Ahora bien, el Artículo 94 del Código General prevé interrumpida la prescripción si presentada la demanda y dictado el admisorio respectivo, se notifica al demandado dentro del *“término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante”*.

También debe tenerse en cuenta que, según lo señalado en el artículo 1° del Decreto 564 de 2020 (vigente para la época de los hechos) *“los términos de prescripción y de caducidad previstos en cualquier norma sustancial o procesal para ejercer derechos, acciones, medios de control o presentar demandas ante la Rama Judicial o ante los tribunales arbitrales, sean de días, meses o años, se encuentran suspendidos desde el 16 de marzo de 2020 hasta el día que el Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación de los términos judiciales”* y que los términos judiciales se suspendieron por el lapso de **TRES (03) MESES Y CATORCE (14) DÍAS**, desde el día 16 de marzo de 2020 en virtud de las medidas adoptadas por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA y a cuenta de la pandemia ocasionada por el virus COVID-19⁷⁰, hasta el día 1° julio de la presente anualidad⁷¹, cuando, por disposición de los Acuerdos No. PCSJA20-11567 de 05 de junio y No. PCSJA-11581 de 27 de junio de 2020 Ibídem, cesó la mentada pausa.

⁶⁹ TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ DC, SALA CIVIL. Sentencia de 5 de marzo de 2014. Ref.: Exp. :1100131030372008 00184 01. M.P.: NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN.

⁷⁰ Acuerdo No. PCSJA20-11517 de 15 de marzo del 2020, emanado del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA y “por medio del cual se adoptan medidas transitorias por motivos de salubridad pública” y se suspendieron los términos judiciales en todo el país a partir del 16 de marzo de 2020, medida que se prorrogó en el tiempo, hasta el día 1° de julio del hogaño, mediante los respectivos Acuerdos No. PCSJA20-11521 de 19 de marzo de 2020, No. PCSJA20-11526 de 22 de marzo de 2020, No. PCSJA20-11532 de 11 de abril del 2020, No. PCSJA20-11546 de 25 de abril del 2020, No. PCSJA20-11549 de 07 de mayo de 2020, No. PCSJA20-11556 de 22 de mayo de 2020 y, finalmente, No. PCSJA20-11567 de 05 de junio de 2020. Posteriormente, con el Acuerdo No. PCSJA20-11623 de 28 de agosto de 2020, aquella Corporación Judicial dispuso extender la aplicación de los Acuerdos No. PCSJA20-11567 de 05 de junio y No. PCSJA20-11581 de 27 de junio de 2020, entre los días 1° y 15 de septiembre de 2020 y, a través del Acuerdo No. PCSJA20-11629 de 11 de septiembre de 2020, hasta el 30 de septiembre de 2020, en lo referente a la realización de actos judiciales por medios virtuales y/o electrónicos y a la aplicación de las reglas sobre ingreso y permanencia en las sedes judiciales, normas de bioseguridad y condiciones de trabajo en casa. Esa misma disposición, esto es, el teletrabajo desde casa y la utilización de herramientas electrónicas o virtuales, la extendió también hacia adelante a través del Acuerdo No. PCSJA20-11632 de 30 de septiembre de 2020.

⁷¹ Entiéndase el año 2020.



Los perjuicios aquí reclamados comenzaron el octubre de 2016 y se extendieron hasta, aproximadamente, el septiembre de 2018. Dada esa permanencia en el tiempo, el plazo extintivo debe iniciar a contarse desde la última de la fecha indicadas, de modo que incluido el lapso de suspensión de términos previamente aludido, en principio el término de prescripción se completaría en enero de 2029, fecha posterior a aquella en la que se emite esta providencia, por lo cual no hay lugar a predicar prescripción alguna; máxime si se tiene en cuenta que la demanda fue presentada el 18 de diciembre de 2020⁷², admitida el 10 de mayo de 2021⁷³ y esta providencia fue notificada el 8 de octubre de 2021⁷⁴ y, por tanto, se consideraría interrumpida la prescripción desde la presentación de la demanda el 18 de diciembre de 2020.

En consecuencia, aquí no ha operado el fenómeno prescriptivo y como tampoco se evidencia norma que así lo prevea, la excepción rotulada como “CADUCIDAD DE LA ACCION” deviene en impróspera.

4.5. De cara a la pretensión de ordenar el pago de los intereses sobre las sumas de dineros sufragadas por la actora, toda vez que solo hasta el momento en el que esta decisión cobre firmeza y concluido el término dado para el pago serán exigibles las sumas de dinero impuestas a modo de condena y, en adelante de ello, se causará la mora, no antes (1617 del Código Civil), se ordenará el pago de los intereses de mora que llegasen a generarse desde el día siguiente al de la exigibilidad de la obligación, liquidados a la tasa del 6% anual y hasta que se pague la obligación.

5. Así las cosas, por estar acreditados los elementos axiológicos de las acción formulada, (i) se declarará que la accionada es civil y extracontractualmente responsable de los perjuicios causados a la demandante. En consecuencia, (ii) se le condenará a pagar a esta el valor de \$43'000.000 por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente (\$17'533.450 por el costo de las adecuaciones de la terraza de uso exclusivo del apartamento 502 y \$25'466.550 correspondiente a las reparaciones internas de la unidad habitacional propiamente dichas); esto, con sus respectivos intereses moratorios civiles que se acusen desde el día siguiente al de la exigibilidad de la obligación y hasta su pago.

6. Para finalizar, se condenará en costas a la accionada, por resultar vencida en juicio (Art. 365 del CGP).

7. Por lo expuesto el Juzgado Cincuenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá DC, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones nominadas como “*INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES*”, “*CADUCIDAD DE LA ACCION*”, “*COBRO DE LO NO DEBIDO*” y “*SIN OBJETIVIDAD A LOS DAÑOS PRESUNTAMENTE CAUSADOS*”, formuladas por el **EDIFICIO KOBE I – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

SEGUNDO: DECLARAR que el accionado, **EDIFICIO KOBE I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, es civil y extracontractualmente responsable por los daños y perjuicios materiales sufridos por la demandante **LANDA INVERSIONES SAS**, como consecuencia de las filtraciones al interior del apartamento 502 y en su terraza de uso exclusivo, derivadas del deterioro de impermeabilización de la cubierta (terrazza de uso común y terraza de uso exclusivo del apartamento 502), ocurridos entre el finales de octubre de 2016 y septiembre de 2018.

⁷² Arch.02, C1

⁷³ Arch.05, C1.

⁷⁴ Arch.10, C1.



TERCERO: Subsecuentemente, **CONDENAR** al demandado, **EDIFICIO KOBE I – PROPIEDAD HORIZONTAL**, a pagar a la accionante **LANDA INVERSIONES SAS**, (i) dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria esta sentencia, la suma de \$43´000.000 por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente (\$17´533.450 por el costo de las adecuaciones de la terraza de uso exclusivo del apartamento 502 y \$25´466.550 correspondiente a las reparaciones internas de la unidad habitacional propiamente dicha); y (ii) los intereses moratorios civiles, liquidados a la tasa del 6% anual, que se causen desde el día siguiente al de la exigibilidad de esta obligación y hasta su pago.

CUARTO: CONDENAR en costas procesales a la accionada. Por secretaria procédase con la liquidación respectiva, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$1.290.000.00 M/CTE.**

QUINTO: DECRETAR, en consecuencia, la terminación del proceso.

SEXTO: ARCHIVAR el presente expediente una vez en firme esta decisión.

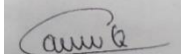
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
JUEZ



República de Colombia
Rama judicial del Poder Público
Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 165 de fecha 01-12-2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am



ANDREA CAROLINA CRISTANCHO QUINTERO
Secretaria

Firmado Por:
Jorge Enrique Mosquera Ramirez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 054
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b48cc12d0cb4ff9e6bffe947a2b9cfd782352d7a7bfcaa4f1d69deffa93bf652**

Documento generado en 30/11/2023 04:59:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Correo: cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono: 601 3532666 extensión 70354

Bogotá, D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: 110014003054-2023 00871-00

CLASE: **EJECUTIVO**

El escrito inicial de esta acción se inadmitió por las razones puntualizadas en auto de 21 de septiembre de 2023¹, a fin de que, entre otras cosas el actor aportara el contrato de arrendamiento del que pretende su declaratoria de terminación. Para efectos de cumplir con lo requerido, el interesado aportó unas declaraciones extrajuicio.

Sin embargo, revisadas en integridad, no contienen algunos datos relevantes para la determinación de los contornos del contrato de arrendamiento, tales como el valor del canon, duración del contrato, fecha de pago, etc., lo que las hace insuficientes para iniciar un proceso de restitución de inmuebles arrendado, el cual se caracteriza por la necesidad de claridad de los acuerdos respecto de los que se examinará su incumplimiento y, de ser el caso, se ordenará la devolución del bien al arrendador.

Así las cosas, por estar incompleta, la subsanación de la demanda no se ajusta a lo requerido y, por tanto, el escrito no cumple con lo legalmente exigido. De ahí que, según lo previsto en el inciso 4° del artículo 90 del CGP, deviene en necesario el rechazo de la demanda.

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE de entregar los documentos base de la ejecución, en tanto que la demanda se presentó en medio digital y aquellos están en poder de la parte accionante.

TERCERO: ARCHIVAR el proceso una vez en firme esta providencia, dejando las anotaciones del caso.

CUARTO: ELABORAR la compensación respectiva y **DEJAR** la constancia en el sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE,


JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
JUEZ

¹ Arch.3, C1



República de Colombia
Rama judicial del Poder Público
Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 165 de fecha 01-12-2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am

ANDREA CAROLINA CRISTANCHO QUINTERO
Secretaria

Firmado Por:

Jorge Enrique Mosquera Ramirez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 054

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 9108a5fda3bcf4860cff9ba3bf7807cf39b96095790319e6634fdabb3d4bd070

Documento generado en 30/11/2023 04:59:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Correo: cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono: 601 3532666 extensión 70354

Bogotá, D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: 110014003054-2023 01070-00

CLASE: EJECUTIVO

Reunidos los requisitos formales y legales, en especial por los señalados por los artículos 82 y ss del CGP y como quiera que los documentos allegados con la demanda se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor del ejecutante y a cargo de la parte ejecutada; de conformidad con lo establecido en el art. 422 del C.G.P, en concordancia con lo establecido en los artículos 430 y 431 ibídem, es procedente impartir la orden de pago invocada por la parte actora. Así se **DISPONE**:

PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por vía **EJECUTIVA DE MENOR CUANTÍA** a favor de **INVERSIONISTAS ESTRATÉGICOS SAS** y en contra de **IVAN JAVIER CÉSPEDES RODRÍGUEZ** por las siguientes sumas de dinero:

A- Pagaré n° 00130901009600121822

- 1. \$54'654.545** correspondiente al capital insoluto vencido contenido en el **documento base de ejecución.**
- 2.** Por los intereses moratorios sobre el capital del numeral anterior, liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde la presentación de la demanda y hasta que se verifique el pago total.

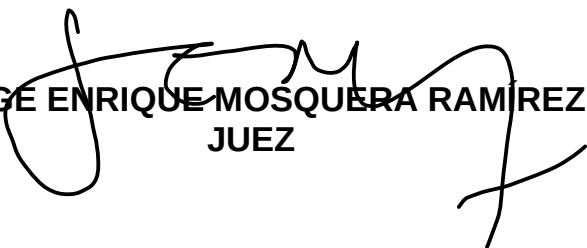
SEGUNDO: NOTIFICAR este auto a la parte demandada en la forma indicada en la Ley 2213 de 2022 o conforme lo previsto el artículo 291 y siguientes del CGP; **CORRERLE TRASLADO**, por el término de diez (10) días, durante los cuáles podrá contestar la demanda y proponer excepciones de mérito; y **ORDENARLE** que, dentro de los cinco (05) días, pague los montos antes indicados.

TERCERO: Lo correspondiente a liquidación de costas del proceso se resolverá en su momento.

CUARTO: Como quiera que el título ejecutivo fue presentado en copia digitalizada, podrá el deudor solicitar la exhibición del título previo al cumplimiento de la orden de pago.

QUINTO: RECONOCER PERSONERÍA para actuar al profesional del derecho **CRISTIAN CAMILO VILLAMARÍN CASTRO**, como apoderada judicial de la sociedad accionante, en la forma, términos y para los efectos del mandato otorgado.

NOTIFÍQUESE (2),


JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
JUEZ



República de Colombia
Rama judicial del Poder Público
Juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 165 de fecha 01-12-2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am

ANDREA CAROLINA CRISTANCHO QUINTERO
Secretaria

Firmado Por:

Jorge Enrique Mosquera Ramirez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 054

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9bc265c30a9c386dec49676788fb1561e6ae63729fe4686d3f38d99ff0461bf5**

Documento generado en 30/11/2023 04:59:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>