



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: VERBAL – MAYOR CUANTIA
RADICACION: 08001-31-53-008-2019-00293-00
DEMANDANTE: SANDRA MONSALVE REYES y OTROS.
DEMANDADOS: MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA y OTROS.

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, conforme lo autoriza el artículo 278 del CGP. - núm. 2., por cuanto no existen pruebas por practicar.

CAUSA FACTICA

Los señores Sandra Monsalve Reyes, Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Perez Monsalve instauraron demanda contra el Edificio Palmera Plaza, El Consejo de Administración de Edificio Palmera Plaza y las señoras Emily Jaramillo Morales y Diana Paola Lambis Mozo, con base en los siguientes hechos:

1

El apartamento 603 del Edificio Palmera Plaza, “corresponde” a la señora SANDRA MONSALVE REYES, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y es de uso residencial.

Desde el año 2017 se viene presentando una perturbación al uso y disfrute del mencionado apartamento, conforme al “*informe de visita de diagnóstico humedades*” debido a las humedades y filtraciones del agua que tiene el bien.

Las circunstancias ambientales y la ola invernal de los años 2017 y 2018 en la ciudad de Barranquilla, les ocasionó al apartamento grandes daños por filtraciones y agrietamientos en la fachada, situación que continúa presentándose cada vez que llueve, pues se filtra agua por las paredes, deteriorando las habitaciones del inmueble.

Actualmente la habitación más afectada lleva tres años sin poder ser utilizada, “afectando la posibilidad que el padre, adulto mayor de la demandante pueda ser cuidado por su hija”.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

Las constantes reclamaciones a la administración del Edificio Palmera Plaza desde el año 2017 denota que la demandante Sandra Monsalve Reyes "ha sido menospreciada por las administradoras desde ese tiempo, EMILY JARAMILLO, como por la del año 2016 que fue la señora DIANA LAMBIS, ambas han demorado para realizar los arreglos.

En el Acta No 004 de fecha 4 de abril de 2018 *"da por hecho y reconoce que existen unos daños del edificio hacía el apartamento de mi prohijada."*

Se han presentado constantes reclamaciones y solicitudes de arreglo a la administración del Edificio Palmera Plaza, quien ha hecho caso omiso a las mismas.

Al inmueble se le han hecho reparaciones con el propósito de venderlo, sin embargo, continua el daño por las filtraciones, lo que ha imposibilitado su venta.

PRETENSIONES

2

Elevaron los demandantes las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Declarar civilmente responsable al EDIFICIO PALMERA PLAZA, EMILY JARAMILLO MORALES, CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO PALMERA PLAZA y DIANA PAOLA LAMBIS MOZO por su conducta gravosa al incumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 y a lo referente al acta de 9 de marzo de 2018, donde se reconoce por parte del Edificio PALMERA PLAZA, el daño que se le viene ocasionando al apartamento 603 de los demandantes SANDRA MONSALVE REYES, RICARDO JESUS ÉREZ TRRES Y RICARDO DE JESUS PEREZ MONSALVE.

SEGUNDA: Condenar al EDIFICIO PALMERA PLAZA, a EMILY JARAMILLO MORALES, al CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO PALMERA PLAZA y a DIANA PAOLA LAMBIS MOZO al pago de los perjuicios materiales e inmateriales de los demandantes SANDRA MONSALVE REYES, RICARDO JESUS ÉREZ TRRES Y RICARDO DE JESUS PEREZ MONSALVE, así:

Por perjuicios materiales la suma de CIENTO VEINTIÚN MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON CUATRO CENTAVOS ML (\$121.393.828,4), por el desvalúo del inmueble de propiedad de los demandantes, ubicado en el EDIFICO PALMERA PLAZA.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

Por perjuicios morales: la suma equivalente a 25 SMMLV, por la afectación moral, psicológica y familiar, que sufren por la clausura de una habitación que no han podido utilizar de su vivienda por el termino de 3 años.

TERCERA: Ordenar a los demandados a realizar las reparaciones correspondientes al cielo raso del edificio PALMERA PLAZA, para que no exista nuevas filtraciones de agua.

CUARTO: Condenar a los demandados al pago de las costas y agencias en derecho.

SÍNTESIS PROCESAL

Mediante auto adiado 17 de febrero de 2020, se admitió la demanda. Posteriormente, se ejerció control de legalidad a esta providencia mediante auto del día 15 de enero de 2021 en el sentido de modificar y corregir el numeral 1, el cual quedó así: *"Admítase la presente demanda, instaurada por SANDRA MONSALVE REYES, RICARDO JESÚS PEREZ TORRES Y RICARDO JESUS PEREZ MONSALVE contra MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA, EMILY JARAMILLO MORALES y DIANA PAOLA LAMBIS MOZO"*.

3

Mediante auto de fecha 17 de febrero de 2022, se entendió surtida la notificación por conducta concluyente de las anteriores providencias a las demandadas Multifamiliar Edificio Palmera Plaza, Emily Jaramillo y Diana Paola Lambis Mozo, a partir del 28 de mayo de 2021, cuando las mismas presentaron recurso de reposición contra el auto admisorio y su corrección, decisión.

La parte demandada no contestó la demanda, ni presentó excepción alguna.

Así las cosas, procede el despacho a dictar sentencia anticipada en el presente asunto, al advertir la presencia de los presupuestos procesales y no vislumbrar causal de nulidad alguna.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

CONSIDERACIONES

CUESTION PREVIA

Preliminarmente corresponde precisar, que en el presente asunto resulta procedente proferir sentencia anticipada, por cuanto se ha configurado una de las causales señaladas por el legislador para ello; consagrada en el artículo 278 num. 2 del C.G. del P., según el cual, en cualquier estado del proceso, se deberá dictar fallo anticipado total o parcial, entre otros eventos, *"cuando no hubiere pruebas por practicar."*

Adviértase que la parte actora no solicitó en la demanda el decreto de alguna prueba y el extremo pasivo ni siquiera contestó la misma.

CASO CONCRETO

1. En el presente proceso los demandantes Sandra Monsalve Reyes, Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Pérez Monsalve, pretenden, en esencia, que se declare civilmente responsables a los demandados Multifamiliar Edificio Palmera plaza y las señoras EMILY JARAMILLO MORALES y DIANA PAOLA LAMBIS MOZO, por los daños ocasionados al apartamento 603 ubicado en el Multifamiliar Edificio Palmera plaza, y se les condene al pago de perjuicios materiales y morales, así como a realizar las reparaciones correspondiente al cielo raso del edificio para que cesen las filtraciones.

2. Como punto de partida procederá este despacho estudiar **la legitimación en la causa tanto activa como pasiva.**

Sobre la legitimación en la causa ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"5. La legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo ha tenido decantado la jurisprudencia.

En efecto, esta ha sostenido que "el interés legítimo, serio y actual del "titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico" (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pág. 360), exige plena coincidencia "de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla "con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular" (cas. civ. Sent. de jul. 1º/2008, [SC-061-2008], Exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).

Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico " `es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de este' " (Sent. de Cas. Civ. de ago. 14/95, Exp. 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Exp. 6050)..."¹

En consecuencia, la legitimación en la causa por PASIVA, no es otra cosa sino la identidad del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción, que, como lo tiene sentado la jurisprudencia, atañe al derecho sustancial y no al procesal.

5

En el presente asunto se halla acreditada la legitimación en la causa por activa de **Sandra Monsalve Reyes**, toda vez que demanda el resarcimiento de perjuicios causados en su condición de propietaria del apartamento 603 ubicado en la en la calle 56 # 36-78 del Edificio Palmera Plaza, bien sobre el cual se aduce recayó el daño; calidad que está probada en el plenario conforme a la Escritura Pública 912 del 17 de agosto de 2011 contentiva del contrato de compraventa de dicho inmueble en el que intervino como compradora, título que aparece registrado en la anotación 4 del respectivo certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria 040-428387, aportados con la demanda.

Sin embargo, no sucede lo mismo respecto a los otros demandantes, los señores **Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Pérez Monsalve**, quienes accionan en su supuesta condición de propietarios del referido inmueble, así lo indican en el acápite titulado "PARTES" en la demanda, sin embargo, no detentan dicha condición, pues conforme a las documentales mencionadas en el párrafo anterior, la única titular del derecho de dominio sobre dicho bien es la convocante Monsalve Reyes. Razón por la cual se negarán las pretensiones de la demanda elevadas por estos actores, por falta de legitimación en la causa por activa.

¹ Sala de Casación civil, sentencia del 24 de julio de 2012, expediente 110131030261998-21524-01, M.P. Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

Por otra parte, está acreditada la legitimación en la causa por pasiva frente a la demandada **Multifamiliar Edificio Palmera Plaza**, pues la demandante le atribuye responsabilidad civil por los daños causados al mencionado apartamento 603, por *"incumplir el reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 y a lo referente al acta de 9 de marzo de 2018"*, y las documentales arrimadas, dan cuenta que dicha persona jurídica está sometida el régimen de propiedad horizontal, conformada entre otro bienes, por dicho apartamento.

Así mismo, está probada la legitimación en la causa por pasiva de la demandada **Emily Jaramillo Morales**, a quien se le demanda en su condición de administradora del Multifamiliar Edificio Palmera Plaza, tal como se desprende de lo expuesto en el hecho séptimo del escrito introductorio, condición acreditada con el certificado expedido por la Secretaria Distrital de Control Urbano y Espacio Público, aportado al subsanar la demanda, que señala que mediante resolución No 1651 del 21 de diciembre de 2018 se registró a Jaramillo Morales como administrador y representante legal de aquel.

6

Empero, no está demostrado tal presupuesto respecto a la demandada **Diana Lambis**, a quien se le demanda por haber sido la administradora del mencionado Edificio Palmera Plaza, en el año 2016, así se extrae de lo manifestado en el hecho séptimo de la demanda, y se le endilga haberse demorado para realizar los arreglos del apartamento 603; sin embargo, del aludido certificado expedido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, que acredita la existencia y representación legal del MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA, no da cuenta que para ese año dicha convocada ejerciera el cargo de administradora de esa persona jurídica, y ninguna otra prueba se allegó que demostrara que ostentaba esa condición para esa fecha. En consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda frente a esta convocada, por falta de legitimación en la causa por pasiva.

3. Así las cosas, procederá este despacho a estudiar si concurren los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones elevadas por Sandra Monsalve Reyes contra el MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA y EMILY JARAMILLO MORALES.

En el presente caso, las suplicas de la demanda están dirigidas a que se declare a dichos convocados civilmente responsables *"por su conducta gravosa al incumplir el reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675*



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

de 2001 y a lo referente al acta de 9 de marzo de 2018, donde se reconoce por parte del Edificio PALMERA PLAZA, el daño que se le viene ocasionando al apartamento 603", se le condene al pago de los perjuicios materiales y morales y a "realizar las reparaciones correspondientes al cielo raso del edificio PALMERA PLAZA para que no existan nuevas filtraciones".

Alega la parte demandante que el apartamento 603 ubicado en Edificio Palmera Plaza, el cual es de su propiedad, viene siendo afectado desde el año 2017 con humedades y filtraciones de agua, debido a las filtraciones y agrietamientos que presenta la fachada del edificio y al no realizar la administración los arreglos descritos en el "informe de visita de diagnóstico humedades", que se refiere a la falta de impermeabilización de un área de la cubierta del edificio.

Como punto de partida se debe precisar que *"el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley [675/2001], así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). (...) es el reglamento de propiedad horizontal «el concurso real de las voluntades de dos o más personas» (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios"*²

7

Fluye de lo expuesto que la responsabilidad civil que invoca la aquí demandante, en su condición de propietaria de uno de los apartamentos que integran el Multifamiliar Edificio Palmera Plaza, frente a este edificio y a su administradora EMILY JARAMILLO MORALES, es de tipo contractual, pues se aduce el incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, el cual constituye un contrato celebrado por los propietarios de las áreas individuales, que contiene sus derechos y deberes, así como los objetivos de la persona jurídica que se constituye a través del mismo, las disposiciones referentes a su funcionamiento, así como las funciones del

² Auto de la Corte Suprema de Justicia del 23 de febrero de 2009, Exp. No. 11001-0203-000-2008-02009-00, criterio reiterado en auto del 26 de julio de 2013, Exp. No 11001-0203-000-2013-01001-00.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

administrador y de cada órgano que compone la persona jurídica; contrato entonces al que está sometido el edificio y su administrador.

Así mismo, valga precisar que la actora no solo pretende la declaratoria de la responsabilidad civil contractual y la consecuente condena al pago de perjuicios, sino, además, el cumplimiento del referido contrato, al solicitar que se ordene a los demandados a realizar las reparaciones correspondientes al cielo raso de la edificación para que no existan nuevas filtraciones.

4. Iniciará el despacho el estudio de los elementos de la **responsabilidad frente a la persona natural convocada EMILY JARAMILLO MORALES**, llamada al proceso en condición de administradora del referido edificio, la cual tiene su fundamento legal en el inciso 2° del artículo 50 de la ley 576/2001, el cual dispone:

“Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”.

8

La norma citada, contenida en la Ley 675/2001 consagra un régimen de responsabilidad civil preferente para los daños presuntamente ocasionados por el administrador de la propiedad horizontal a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros cuando ellos provengan del incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal; al establecer que en estos casos se presumirá la culpa leve del administrador.

En el presente asunto, tal como quedó expuesto en líneas anteriores, la parte demandante pretende que se declare responsable a la administradora del edificio por transgresión al reglamento de propiedad horizontal y a la Ley 675/2001.

En consecuencia, para salir avante en su pretensión, de conformidad con el art. 167 del Código General del Proceso, le corresponde a la demandante la carga de demostrar:

- i. La existencia del reglamento de propiedad horizontal.
- ii. La aludida transgresión o incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal o a la ley 675.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

iii. El daño causado.

iv. El nexo causal entre dicha transgresión o incumplimiento y el daño causado.

v. Los perjuicios y su cuantía.

Adviértase que en estos casos al presumirse la culpa leve del administrador se le exime de la carga de probar ese elemento, correspondiéndole al demandado desvirtuar esa presunción legal.

i. La existencia del reglamento de propiedad horizontal.

Este presupuesto está plenamente acreditado con la Escritura Pública 3.067 del 2 de noviembre de 2007 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, a través del cual se constituyó el Reglamento de propiedad Horizontal del Multifamiliar Edificio Palmera Plaza, que contiene sus derechos y deberes, así como los objetivos de la persona jurídica que se constituye a través del mismo, las disposiciones referentes a su funcionamiento, así como las funciones del administrador y de cada órgano que compone la persona jurídica; contrato entonces al que está sometido el edificio y su administrador.

9

ii. La aludida transgresión o incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal o a la ley 675.

Frente a la referida transgresión o incumplimiento, advierte el despacho que la parte actora no indicó en su demanda cuales fueron las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y de la ley 675/2001 que fueron desatendidas o violadas por la demandada Jaramillo Morales, empero, manifestó que el apartamento 603 del Edificio Palmera Plaza viene siendo afectado desde el año 2017 con humedades y filtraciones de agua, debido a las filtraciones y agrietamientos en la fachada del edificio y al no realizar la administración los arreglos descritos en el "informe de visita de diagnóstico humedades" cuyos apartes transcribe en el hecho segundo de la demanda, que refieren a la falta de impermeabilización de un área de la cubierta.

Ahora, la Ley 675 de 2001, establece en su artículo 51 las funciones del administrador, señalando, entre otras, la de "[c]uidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal” (numeral 7). Norma que su vez, fue reproducida en el art. 70 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Multifamiliar Edificio Palmera Plaza, contenido en la Escritura Pública 3.067 del 2 de noviembre de 2007 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla. Dichas disposiciones consagran, además, que el administrador tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

Así las cosas, dados los hechos expuestos en la demanda es dable colegir que la demandante, alude a la desatención de esas disposiciones, por lo que pasará este despacho a estudiar si EMILY JARAMILLO MORALES, quien aparece registrada desde el 21 de diciembre de 2018 como administradora del aludido edificio, conforme al certificado expedido por Secretaría Distrital de Control Urbano y espacio público de fecha 11 de febrero de 2020, incumplió su obligación de ejecutar los actos para la conservación de los bienes comunes de la copropiedad conforme a las facultades y restricciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Como punto de partida debe indicarse, que, efectivamente, está acreditado los daños o afectaciones que presenta la copropiedad en las áreas comunes.

10

Adviértase, que con la demanda se acompañó un documento titulado “INFORME DE VISITA DE DIAGNOSTICO HUMEDADES EDIFICIO PALMERA PLAZA” de fecha 13 de octubre de 2017, del Grupo Empresarial de Arquitectura e Ingeniería SAS, suscrito por Rafael Eduardo González Orozco- Arquitecto, en el que relata que el 12 de octubre de 2017 llevó a cabo la visita diagnóstico sobre la cubierta de la edificación y describe lo observado en tal recorrido precisando que *“las humedades que se observan al interior de los aptos se están presentando por áreas donde no se llevó a cabo impermeabilización sobre la cubierta (área canaleta 90), además parte de la humedad ingresa a la edificación por medio de las juntas de dilatación de los muros de fachadas de la edificación; y en el último párrafo señala “las áreas que no se trabajaron se les debe realizar mantenimiento, como son las canaletas 90 en los tornillos, traslapos y fisuras”.*

Así mismo, se allegó un documento titulado “INFORME DE CORRECCIONES HUMEDADES EDIFICIO PALMERA PLAZA”, de fecha 18 de octubre de 2017, de la misma entidad y firmado por el mismo profesional, que señala las correcciones de humedades que se le han realizado al



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

edificio, puntualizando que *"se reselló, reparcho las áreas que fueron afectadas por elementos sobre la impermeabilización, para evitar que por estas áreas se presentara el ingreso de agua o humedades al interior de los apartamentos"*, pero, igualmente, refiere que se *"reiteró los problemas que presenta la cubierta de la edificación (...) y los inconvenientes en las fachadas exactamente en las juntas de construcción(dilatación) las cuales en su momento se informó que se encuentran fisuradas, las cuales son las causantes de gran parte de las humedades presentadas"*.

Dichos documentos declarativos emanados de un tercero tiene pleno valor probatorio y dan cuenta de las afectaciones que presenta un área de la cubierta del edificio que no fue impermeabilizada y de fisuras en la fachada del edificio; por lo que acreditan en forma fehaciente los daños que tiene la copropiedad en algunas áreas comunes desde el año 2017; empero, ello no es suficiente para concluir que la administradora incumplió la referida función en comento, pues su deber es ejecutar los actos de conservación sobre los bienes comunes **de conformidad con las facultades y las restricciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal**.

11

Cierto es, que en virtud de la Ley 675 y del reglamento, el administrador tiene facultades de ejecución, sin embargo, no puede perderse de vista que, en línea de principio, a efectos que la administradora realizara las reparaciones a la cubierta y a la fachada, previamente debió elaborar un proyecto de presupuesto de esos gastos necesarios para la reparación de esos bienes comunes, el cual debe ser aprobado por la Asamblea General; así se extrae de lo dispuesto en el art. 39 del reglamento que textualmente reza:

- "1. Cada año el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y vigilancia del edificio y hará la distribución entre los propietarios, de conformidad con los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento (...)*
- 2. El administrador enviará dicho presupuesto para el estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.*
- 3. Copia del presupuesto elaborado por el Administrador con las modificaciones efectuadas por el Consejo de Administración, si fuere el caso estará a disposición de los propietarios durante el término de la convocatoria de la asamblea ordinaria, en la oficina de la administración.*



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

4. *El Administrador o en su defecto el Presidente del Consejo de Administración, deberá presentar a la asamblea ordinaria el presupuesto elaborado para la vigencia anual correspondiente.*
5. *La Asamblea General en su primera reunión anual discutirá y aprobará o importará como punto preferente este presupuesto. La aprobación requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión, siempre y cuando haya quórum.*
6. *El Consejo de Administración establecerá los periodos en los cuales se cobraran a los propietarios, las cuotas correspondientes a la expensas comunes. En caso contrario dichas expensas deberán ser pagadas por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días calendarios de cada mes.”*

Conclúyase entonces, que, para la reparación de los bienes comunes, el administrador está limitado por los gastos que fueron aprobados en el presupuesto para tal reparación y sometido a que se recauden las expensas comunes o fondos para ello.

En el presente asunto, no se alegó por la parte demandante, ni se acreditó, que se haya aprobado un presupuesto en el que se incluyeron los gastos para hacer las reparaciones a la fachada y cubierta del edificio, y que se recaudaron los fondos para ello, es decir, no adujo la parte actora, ni se probó que estaban dadas las condiciones para que la administradora EMILY JARAMILLO MORALES ejecutara las reparaciones.

12

En consecuencia no está demostrado que la administradora incumplió la mencionada función.

Así las cosas, se negarán las pretensiones de la demanda frente a EMILY JARAMILLO MORALES, sin que sea menester abordar el estudio de los restantes presupuestos para declarar la responsabilidad civil, pues los mismos deben ser concurrente, por lo que, a falta de uno de ellos se impone despachar desfavorablemente las súplicas de la demandante.

5. Procede el despacho a abordar el estudio de la responsabilidad civil frente a la demandada Multifamiliar Edificio Palmera Plaza.

Ahora, a efectos que se declare a dicha copropiedad civil y contractualmente responsables de los daños causados al apartamento 603 y se le condene al pago de perjuicios, se debe acreditar:

- i. La existencia de un contrato válido, esto es, del reglamento de propiedad horizontal.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

- ii. El incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por imprudencia o negligencia.
- iii. El daño causado.
- iv. El nexo causal entre el incumplimiento culposo al reglamento y el daño.
- v. los perjuicios y su cuantía.

Adviértase, que quedó descartada la responsabilidad que se le endilgaba a la administradora del edificio, que se regía por el régimen de culpa leve presunta.

i. La existencia de un contrato válido, esto es, del reglamento de propiedad horizontal.

Tal como quedó expuesto en líneas anteriores este presupuesto está plenamente acreditado con la Escritura Pública 3.067 del 2 de noviembre de 2007 de la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, a través del cual se constituyó el Reglamento de propiedad Horizontal del Multifamiliar Edificio Palmera Plaza.

13

ii. El incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por imprudencia o negligencia.

Según el art. 44 del Reglamento de propiedad Horizontal el Multifamiliar Edificio Palmera Plaza es una persona jurídica conformada por todos los propietarios de bienes de dominio particular; que tiene como objeto, administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, entre otros. (art- 48- 1 ib)

Tal como se expuso en párrafos que anteceden, en el presente asunto está acreditado los daños, que desde octubre de 2017, presenta la copropiedad en un área de la cubierta y en la fachada, de los cuales tenía pleno conocimiento el edificio, pues así se extrae del informe de fecha 11 de diciembre de 2017 que rindió dentro de la acción de tutela presentada por la aquí demandante en su contra, en el que admitió como cierto lo referente a la visita para el diagnóstico de humedades del edificio y señaló que *"frente al presupuesto para el arreglo de dichos daños, el máximo órgano de dirección de la copropiedad, que los es la asamblea de copropietarios, no se ha tomado decisión al respecto ni ha sometido a la consideración de la asamblea, pues la administración no tiene la facultad de acometer el costo de un arreglo que no está en el presupuesto o no haya sido autorizado"*.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

Así las cosas, y teniendo en cuenta para la fecha de formulación de la demanda había transcurrido un tiempo bastante considerable (dos años) de estar presentando el edificio las afectaciones en la mencionadas áreas comunes, sin que obre en el plenario elemento de convicción alguno que de cuenta, que, se estuvieran adelantando las gestiones administrativas pertinentes para ejecutar las reparaciones, fácil es concluir que el edificio incumplió la obligación de administrar correctamente esos bienes comunes al ser negligente o descuidado en realizar lo pertinente, para su reparación.

En ese orden de ideas está probado el incumplimiento culposo del edificio a su obligación de administrar correctamente los bienes comunes, estipulada en el reglamento de propiedad horizontal.

iii. El daño causado.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia distingue el daño, el perjuicio y la indemnización, definiendo aquel como *"...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"*; el perjuicio como la *"...consecuencia que se deriva del daño para la víctima del mismo"*, y la indemnización como el *"resarcimiento o pago del "(...) perjuicio que el daño ocasionó (...)"*³

14

El daño padecido lo hace consistir la demandante en la humedades y filtraciones de agua que presenta el apartamento 306, de su propiedad, ubicado en la en la calle 56 # 36-78 del Edificio Palmera Plaza.

Aportó la parte demandante un dictamen pericial elaborado por el perito evaluador JOSE VITOR ROJANO MOLINERO en el que realizó un avalúo comercial del apartamento 603 en comento y dio cuenta que el inmueble presenta daños por filtraciones en los muros, juntas, altillos y en los sitios como closet, alcobas y sala, y que en las alcobas se percibe un mal olor (moho), que a su juicio afecta la parte física del apartamento, explica que el área afectada corresponde a 26 m² del inmueble. Con dicho dictamen se acompañaron unas imágenes fotográficas que si bien no resultan ser muy claras, medianamente se advierten unas filtraciones en paredes.

³ CSJ SC 6 de abril de 2001, rad. 5502, citada en la sentencia SC-2107 de 2018.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

Ahora, el mencionado dictamen contiene la información contenida en los 10 numerales del art. 230 del C.G.P. y explica de manera clara y concreta los daños que presenta el apartamento, así como la dimensión del área afectada, quien rinde el dictamen es un experto evaluador, y allegó imágenes de los daños advertidos; por lo que acredita los daños que presenta el apartamento 603 que se aluden en la demanda.

También se acompañó con la demanda los siguientes documentos, que sugieren la existencia de unos daños en el apartamento de propiedad de la demandante:

- El Acta 003 de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Palmera Plaza del 18 de enero de 2018 en la que se señaló como punto a deliberar "obra apartamento 603", indicándose "se consultará en BRILLA para crédito de obra o se establecerá una cuota extraordinaria, esto se ratificará en otra asamblea una vez se tenga respuesta de brilla".
- La convocatoria de fecha 9 de marzo de 2018 realizada por la administradora del edificio para llevar a cabo la asamblea general ordinaria de copropietarios el 29 de marzo de 2018, en la que se incluye como orden del día "obra apartamento 603".
- Acta 004 de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Edificio Palmera Plaza del 4 de abril de 2018 en la que se deliberó sobre "obra apartamento 603", señalándose que se actualizarán las cotizaciones presentadas para que incluyan el valor de las reparaciones internas del apartamento tales como resane y pintura.

15

Obra, además, en el plenario el "INFORME DE VISITA DE DIAGNOSTICO HUMEDADES EDIFICIO PALMERA PLAZA" e "INFORME DE CORRECCIONES HUMEDADES EDIFICIO PALMERA PLAZA" de fecha 13 y 18 de octubre de 2017, respectivamente, del Grupo Empresarial de Arquitectura e Ingeniería SAS, suscrito por el Rafael Eduardo González Orozco-Arquitecto, que refieren la existencia de humedades presentadas a interior de los apartamentos del edificio demandado aunque no precisa concretamente que uno de esos apartamentos es el 603.

La valoración en conjunto los aludidos documentos y el referido dictamen pericial, acreditan de manera fehaciente que el apartamento 603 presenta humedades por filtraciones de agua.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

iv. El nexa causal entre el incumplimiento culposo y el daño.

Alega la demandante que los daños que presenta el apartamento de su propiedad son producidos por las filtraciones y agrietamientos en la fachada del edificio y al no realizar la administración los arreglos descritos en el "informe de visita de diagnóstico humedades", que se refiere a la falta de impermeabilización de un área de la cubierta del edificio.

Tal como se indicó en líneas anteriores el "INFORME DE VISITA DE DIAGNOSTICO HUMEDADES EDIFICIO PALMERA PLAZA" describe que las humedades que tienen los apartamentos del edificio "se presentan por áreas donde no se llevó a cabo impermeabilización sobre la cubierta (área canaleta 90), y que parte de la humedad ingresa a la edificación por medio de las juntas de dilatación de los muros de fachadas de la edificación.

El Reglamento de Propiedad Horizontal señala que el Multifamiliar Palmera Plaza está integrado por semisótano y seis (6) pisos, que el apartamento 603 está ubicado en el sexto piso, y al Cenit linda "con espacio infinito en medio cubierta en canaleta" (arts 4 y 11).

16

Así las cosas, teniendo en cuenta que el apartamento 603 se encuentra ubicado en el ultimo piso de la edificación, y linda al Cenit con la cubierta de la edificación, deviene colegir que cuando el informe señala, en forma general, que las humedades que tienen los apartamentos de la copropiedad demandada, se presentan porque una área de la cubierta no está impermeabilizada, refiere a la humedad que se presenta en el apartamento 603; lo que acredita el nexa causal entre el incumplimiento culposo de la demandada a su obligación de administrar correctamente los bienes comunes y el daño que padece el bien de la demandante.

v. Los perjuicios y su cuantía.

a. Perjuicios materiales

Solicita la parte demandante se condene a la copropiedad a pagarle la suma de \$121.393.828,4 por concepto del desvalúo del inmueble.

Según la RAE desvalorizar significa "*Quitar valor, consideración o prestigio a alguien o algo*".



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

Para probar ese perjuicio allegó la parte demandante el dictamen pericial elaborado por JOSE VICTOR ROJANO MOLINERO respecto del apartamento 603 de propiedad de la demandante, sin embargo, a juicio de este despacho dicha experticia no acredita la desvalorización de ese bien cuya indemnización se persigue, conforme al siguiente análisis:

-El perito estableció el valor comercial del apartamento en cuestión en la suma de **\$296.299.310,4**, tal avalúo lo hizo teniendo en cuenta sus medidas, los servicios públicos domiciliarios con los que cuenta, su estado de conservación, su ubicación, destinación, los medios de transportes con los que cuenta la zona, la antigüedad y los aspectos positivos y negativos del inmueble, entre otros.

- El método utilizado por el perito para determinar el valor comercial del bien, fue el "comparativo del mercado", para ello tomó como muestras 6 apartamentos similares que están en venta y se encuentran ubicados en el barrio "El Recreo", mismo barrio en el que se encuentra el inmueble de la demandante, y conforme a esas muestras calculó el promedio del metro cuadrado en \$2.838.116; ese valor del metro cuadrado fue el que tomó como referencia para determinar el valor del avalúo comercial del apartamento 603, multiplicándolo por el área del inmueble de 104,4 m2, lo que le arrojó los **\$296.299.310,4**,

17

-Así las cosas, de acuerdo a ese dictamen el valor comercial del apartamento no disminuyó, pues su avalúo corresponde al valor que, en promedio tienen inmuebles de similares características, ubicados en el mismo sector. En consecuencia, no resulta coherente que el mismo dictamen calculara un desvalúo del inmueble por la suma de \$121.393.626.

Por lo anterior, se concluye, que no se encuentran demostrados los perjuicios materiales que alega la demandante.

b. Perjuicios morales

En palabras de la Corte el daño moral está circunscrito "*...a la lesión de la esfera sentimental y afectiva del sujeto, que corresponde a la órbita subjetiva, íntima o interna del individuo, de ordinario explicitado material u objetivamente por el dolor, la pesadumbre, perturbación de ánimo, el sufrimiento espiritual, el pesar, la congoja, aflicción, sufrimiento, pena, angustia, zozobra, desolación, impotencia, u otros signos expresivos que*



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

se concretan en el menoscabo de los sentimientos de los afectos, de la víctima, y por lo tanto, en su sufrimiento moral, en el dolor que cierta persona tiene que soportar por cierto evento dañoso”⁴

En el presente proceso, ninguna prueba se arrimó que diera cuenta del perjuicio moral causado a la demandante por los daños al inmueble de su propiedad, sin que el mismo pueda presumirse en los casos en los que el daño recae sobre un bien raíz del actor. Por lo que negará dicha pretensión indemnizatoria.

Así las cosas, al no estar demostrados ninguno de los perjuicios (materiales y morales) solicitados en la demanda, se impone negar las pretensiones indemnizatorias.

6. Por otra parte, también solicitó la demandante que se ordene a los demandados a realizar las reparaciones correspondientes al cielo raso del edificio para que no existan nuevas filtraciones.

18

Dada esta pretensión, es dable colegir que la actora, además, de solicitar la declaratoria de responsabilidad civil contractual del MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA y de la administradora EMILY JARAMILLO MORALES y la consecuente condena de perjuicios, pretende, el cumplimiento del contrato, esto es, del reglamento de propiedad horizontal.

En acápites anteriores, este despacho concluyó que EMILY JARAMILLO MORALES, no incumplió su obligación de ejecutar los actos de conservación de los bienes comunes de conformidad con las facultades y restricciones fijadas *en el reglamento de propiedad horizontal*; Razón por la cual se negará esta pretensión elevada en su contra.

Sin embargo, no sucede lo mismo frente al Multifamiliar Edificio Palmera Plaza, pues el Juzgado halló acreditado que incumplió su obligación de administrar correctamente los bienes comunes, *-estipulada en el reglamento de propiedad horizontal-*, toda vez que al tener conocimiento de la afectación que prestaba el edificio en un área de la cubierta que no fue impermeabilizada, y habiendo transcurrido un tiempo bastante considerable (dos años) de estar presentando el edificio tal afectación, ni siquiera adelantó las gestiones administrativas pertinentes para ejecutar

⁴ Sentencia SC 10297 de 2014.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

las reparaciones, pues ninguna prueba de esto último obra en el expediente.

Así las cosas, deviene pertinente conceder la aludida suplica, ordenándole al edificio que repare el área de la cubierta del edificio que no fue impermeabilizada en el año 2017.

7. Costas

Al prosperar parcialmente las pretensiones de la demanda formuladas por Sandra Monsalve Reyes contra Multifamiliar Edificio Palmera Plaza se impone, de conformidad con el art. 365- 1 del C.G.P, condenar en costas a dicha demandada. Como quiera que se negaron las pretensiones pecuniarias y se concedió únicamente la súplica de cumplimiento de una obligación de hacer, se fijaran las agencias en derecho de conformidad con lo dispuesto en el art. 3 del Acuerdo PSAA16-10554 en concordancia con lo dispuesto en el art. 5 num 1 ib, en la suma de \$1.160.000, equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

19

No se impondrá condena a en costas a los demandantes Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Pérez Monsalve a favor de los demandados, por no aparecer causadas. Así mismo, se abstendrá el despacho de condenar en costas a la demandante Sandra Monsalve Reyes, a favor de las demandadas Diana Lambis y Emily Jaramillo Morales, por no haberse causados. (art. 365- 8 C.G.P.). Adviértase que los demandados no contestaron la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda elevadas por los demandantes **Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Pérez Monsalve**, por falta de legitimación en la causa por activa.



RADICADO: 08001-31-53-008-2019-00293-00

SEGUNDO: Negar las pretensiones de la demanda elevadas por la demandante **Sandra Monsalve Reyes** frente a la demandada **Diana Lambis**, por falta de legitimación en la causa por pasiva.

TERCERO: Negar las pretensiones de la demanda elevadas por la demandante **Sandra Monsalve Reyes** frente a **Emily Jaramillo Morales** por las razones expuestas en la parte considerativa.

CUARTO: Ordenar al **MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA**, que, dentro de los dos meses siguientes, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, repare el área de la cubierta del edificio que no fue impermeabilizada en el año 2017.

QUINTO: Negar las restantes pretensiones elevadas por **Sandra Monsalve Reyes** frente al **Multifamiliar Edificio Palmera Plaza**

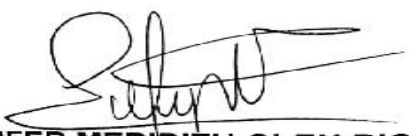
SEXTO: Condenar en costas al **Multifamiliar Edificio Palmera Plaza** a favor de la demandante **Sandra Monsalve Reyes**. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.160.000, equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

SEPTIMO: No condenar en costas a los demandantes Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Pérez Monsalve.

OCTAVO: No condenar en costas a la demandante Sandra Monsalve Reyes, a favor de las demandadas Diana Lambis y Emily Jaramillo Morales.

NOVENO: En su oportunidad, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ