JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO

DE BARRANQUILLA

VERBAL (Responsabilidad civil extracontractual) 2021-00105-00

Barranquilla, 3 de octubre de 2023

ASUNTO

Pronunciar sentencia en el proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual promovida por MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA contra ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO Y JUAN MARTINEZ MORA

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 10 de mayo de 2021, MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA convocó a juicio a las sociedades ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO Y JUAN MARTINEZ MORA, pidiendo que se declare *«la solidaridad de la responsabilidad civil extracontractual de los Demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S., AP WIRELESS INVESTEMENTS S.A.S, y como litisconsorcios necesarios EDIFICIO EL FETIVAL Prop. Horizontal y Juan A. Martínez Mora, en razón a las obligaciones emanada de la celebración entre sí del Contrato de arrendamiento del área común azotea Edificio El Festival (40mts2) identificado como BAR0138 VILLACOUNTRY II VPR-ARR.RC.07 de fecha 14 de diciembre de 2007; renovación del mismo Villa Country II ASSET No. 160898 de fecha 23 de marzo de 2018 y su Otro si No. 1, Cesión de Derechos económicos del Contrato de arrendamiento a AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTES S.A.S., de fecha 27 de septiembre de 2018»*; así como que se declare *«a los Demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S. ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S., AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., y litisconsorcios necesarios EL EDIFICIO EL FESTIVAL P. H. Representada legalmente y al administrador JUAN A. MARTINEZ MORA a título personal como Administrador y Rep. Legal del Edificio El Festival para la época de los hechos, solidarios de la responsabilidad civil extracontractual por culpa a causa de los actos, acciones, omisiones en el incumplimiento de las obligaciones de las partes,*

Clausula 9 del Contrato de arrendamiento Villa Country II, Asset No. 160898 de Marzo 23/2018 (Prueba 12) al no desplegar a tiempo los trabajos preventivos y necesarios para evitar los daños: (i) materiales; (ii) el daño emergente por detrimento patrimonial y lucro cesante consolidado pasado y futuro por detrimento patrimonial ocasionado al bien inmueble apto. 401 Edificio El Festival ubicado en calle 79 No. 57-160 de la ciudad de Barranquilla, (iii) los daños inmateriales e indemnización por perjuicios morales (extrapatrimonial) (iv) daño emergente por los gastos ocasionados para determinar los daños materiales causados, e (v) intereses moratorios ocasionados a un tercero, la hoy Demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA, (vi) así como perjuicios económicos indemnizables por riesgos y amenazas a la salud, a la vida, y una vivienda digna».

También, que se declare *«la responsabilidad civil Extracontractual como solidario por dolo y culpa leve al Sr. JUAN ALBERTO MARTINEZ MORA, quien se desempeñaba como Administrador y Representante legal del Edificio El Festival, para la fecha de los hechos como administrador y representante legal del Edificio El Festival por violación al Art. 50 Segundo párrafo y Art. 51 numeral 7 de conformidad a la Ley 675 de 2001 que causaron daños a un tercero hoy la Demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA y a su propiedad identificada como apto. 401 de la copropiedad, tal como se describen y se prueban en el libelo de la Demanda».*

Como consecuencias de esas pretensiones declarativas, se pide como súplicas de condenas la reparación *in natura* consistentes que *«…en fallo de primera instancia a los Demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S., AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.,; JUAN MARTINEZ MORA, y EDIFICIO EL FESTIVAL P. H. Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO, se les ordene efectuar los arreglos materiales de todos los daños causados al bien inmueble apto. 401, del Edificio El Festival ubicado en la calle 79 No. 57-160 de la ciudad de Barranquilla, que quede como si el daño no hubiere acaecido, realizar y ejecutar una reparación específica o in natura, daños que persisten y hasta que no se corrijan otros aspectos que afectan el Edificio por parte de los demandados, no se pueden determinar hasta el momento los costos exactos de los arreglos consistentes en:*

5.1. Trabajos: Preliminares de reparación.

5.1.1. Desmonte de red eléctrica existente, necesario dado que por las tuberías entro abundante agua de la cubierta; 5.1.2. Desmonte de mueble de estudio,

deteriorado por agua lluvia filtrada de la cubierta y que caía en la madera, L=2,67 M Y 3.38 M; 5.1.3. Desmonte de despensa cocina, cuyo material aglomerado quedó suelto por la presencia de agua proveniente de la cubierta; 5.1.4. Desmonte de gabinete cocina afectado por la filtración de agua de la cubierta; 5.1.5. Demolición pañete de cielo losa, que presenta saturación de humedad por el agua que de manera excesiva se acumuló en losa de cubierta; alcobas, cocina, labores, baño, estimado 51,32 m2 5.1.6. Picada de estuco cielo losa en área donde solo se afectó el acabado y no el pañete: una alcoba, pasillo, estudio, estimado 40,68 m2; 5.1.7. Picada de estuco muros de alcobas, estimado 64,71 m2; 5.1.8. Subida de materiales a piso 4 jornales; 5.1.9. Retiro material de demolición, desmontes y residuos en sacos hasta el piso 1 o semisótano jornales; 5.1.10. Botada de escombros y sobrantes en volquetas certificadas para el descargue en sitio aprobado por autoridades competentes aproximadamente 2 volquetadas.

5.2. Trabajos de: Reparaciones 5.2.1. Nuevo pañete de cielo de losa en mortero 1:4 impermeabilizado aproximadamente 51.32 m2; 5.2.2. Nuevo estuco de cielo de losa aproximadamente 40.68 mt2; 5.2.3. Nuevo estuco de muros aproximadamente 64.71 mts2; 5.2.4. Reparación de piso en granito fundido, el cual presenta manchas y deterioro general por acumulación de agua aproximadamente 108.10 mt2; 5.2.5. reparación de zócalos de granito manchados aproximadamente 73,50 mt2; 5.2.6. reparación de carpintería de madera, muebles del área estudio 2 unidades; 5.2.7. reparación de carpintería de madera: gabinete superior de cocina que es un mueble en L de material aglomerado forrado con formica blanca. Dim. 1.90m +1.00m por 0,60m de alto y 0,40m de ancho; 5.2.8. reparación de carpintería de madera: despensa que es un mueble lineal de material aglomerado forrado con formica blanca; 5.2.9. reparación de carpintería de madera: puertas de closet alcobas 3 unidades; 5.2.10. reparación de carpintería de madera muebles de baños 2 unidades; 5.2.11. reparación de perfilería ventanas aluminio atascadas daños por el agua; 5.2.12. Resane de muros, cielo de losa, con menores afectaciones; 5.2.13. Pintura vinilo para cielo de losa aproximadamente 119,05 mt2 5.2.14. Pintura vinilo para muros aproximadamente 107 mts2.

5.3. Trabajos de: Parte eléctrica 5.3.1. Cableado para puntos de tomas 110v aproximadamente 27 puntos; 5.3.2. Cableado para puntos de luces aproximadamente 13 puntos; 5.3.3. Cableado para puntos de tomas 220v aproximadamente 3 puntos; 5.3.4 cableado acometida general; 5.3.5. Revisión y arreglo de tablero 16 circuitos.

5.4. Trabajo de: Daño Estructural 5.4.1. La presencia de filtraciones de agua en losa de entrepiso compromete la durabilidad de esta, ocasionando un proceso de corrosión del acero de refuerzo, el cual genera cambios de volumen en el mismo ocasionado en el concreto desprendimiento. Lo anterior afecta la resistencia mecánica de los elementos estructurales, generando estas fisuraciones y si no la corrigen a tiempo los elementos de concreto llegarían a fallar; 54.2. Retirar de la losa (apto. 401) todo el pañete de la losa de entrepiso, y retirar los elementos de concreto que se encuentren fisurados, deben ser inyectados con resina epóxica, con el fin de evitar que entren agentes externos agresores que dañen el elemento estructural; 5.4.3. En zonas donde hay desprendimientos del concreto, debe demolerse hasta más allá de las barras de acero, para luego sanear el acero de refuerzo corroído, removiendo todas las zonas oxidadas y luego aplicar Sika Armatec 110 o equivalente; 5.4.4. Reconstruir el elemento de concreto, aplicando Sikatop 122 o equivalente en las zonas donde los espesores a reparar son menores de 5 cm; 5.4.5. Para espesores mayores aplicar Sika concrelisto o equivalente».

Asimismo, la accionante solicita como pretensiones de condenas las reparaciones por equivalente por *subrogado pecuniario*, las consistentes en que *«se condene a los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.; EDIFICIO EL FESTIVAL P.H. Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO, y JUAN MARTINEZ MORA, al reconocimiento y pago por concepto de daño Emergente por Detrimento Patrimonial del bien inmueble apto. 401 Edificio El Festival p.h. la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS ($68.733.800.00) M.L».*

Así, como que se *«condene a los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.; EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO, y JUAN MARTINEZ MORA, al reconocimiento y pago por concepto de LUCRO CESANTE CONSOLIDADO pasado y futuro por Detrimento Patrimonial del bien inmueble apto. 401 Edificio El Festival PH la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($32.000.000.00) M.L.».*

También, la demandante pide como condena la indemnización por equivalente delimitada en que se *«condene en el fallo de primera instancia a los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.;*

AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S; EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO, y JUAN MARTINEZ MORA, a pagar por concepto de Daño Emergente, por los gastos en que se incurrieron para determinar los daños materiales que se causaron y que se pagaron en la suma de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($23.691.252.00) M.L,. a la demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA», igualmente que se *«condene a los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.; EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO, y JUAN MARTINEZ MORA, al pago por concepto de DAÑOS INMATERIALES e indemnización por perjuicios morales la suma de CINCUENTA (50) SMLV, que para la fecha de la demanda es la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS PESOS ($45.426.300.00) causados a la demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA».*

A secuela, la demandante pide que se *«condene a los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.; EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., Representada legalmente por MARINELLA CARDONA ROJANO, y JUAN MARTINEZ, al pago de intereses moratorios a la tasa máxima permitida desde que se causaron los daños o el día que se determine y hasta su pago y en subsidio los intereses compensatorios a la tasa máxima permitida desde que se causó el perjuicio hasta el pago efectivo o hasta el momento a partir del cual se reconozcan intereses moratorios, ya que no se puede determinar ni cuantificar el lucro cesante Consolidado Futuro, porque se desconoce el tiempo que dure el proceso, y el tiempo que los demandados procedan a cumplir con el fallo condenatorio».*

Una suerte de pretensión a futuro indeterminada, consistente en que se *«ordene a los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S., ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., y EDIFICIO EL FESTIVAL, a presente y futuro, realizar las acciones necesarias y pertinentes para prevenir la concreción de riesgos y amenazas que puedan surgir de no desplegarse a tiempo las acciones preventivas y necesarias de mantenimiento y reparación de la azotea del Edificio El Festival, para evitar futuros daños materiales al bien inmueble apto. 401 del Edificio El Festival de propiedad de la Demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA y a futuros daños y perjuicios inmateriales»*, junto con la consabida agencias en derecho y condena en costas procesales.

La promotora descansa sus pretensiones sobre el presupuesto *factico*, consistente que el EDIFICIO EL FESTIVAL contrató con las empresas ATC SITIOS COLOMBIA Y ATC SITIOS INFRACO, por intermedio de la cual arrendó un área común situada en la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL en una extensión inicial de 45 m2 y ampliada a 65 m2, con la finalidad de instalar unos equipos, antenas e instalaciones de telecomunicaciones, las cuales propagaría la señal para la prestación de ese servicio, así como también el EDIFICIO EL FESTIVAL PH contrató con la empresa AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S una cesión de los derechos económicos de ese contrato de arrendamiento y un poder de administración del mismo por el término de 99 años y en un valor venial del 50% de los cánones recaudados en ese negocio de arrendamiento; luego ocurrió que la instalación de esos equipos de telecomunicaciones horadó el manto de impermeabilización de la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL, generando una copiosa filtración de aguas lluvias en el apartamiento 401 de propiedad de la demandante y su cónyuge VICTOR PEÑA FAJARDO (Q.E.P.D), que precisamente se encuentra situado debajo de dicha azotea de la copropiedad, lo que detonó en graves daños y deterioros en su inmueble, lo que en opinión de la demandante, detonó la ruina de ese predio y ese bien lo califica como inhabitable.

Una vez enterados de la existencia del proceso, los demandados adoptaron las siguientes conductas procesales, así:

a.- AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S (notificado 29 de octubre de 2021) contestó la demanda, con la invocación de las excepciones de fondo de *AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S no es arrendatario y por lo tanto no tiene, con los hechos demandados, una relación causal* (i); *la responsabilidad es de carácter contractual* (ii); *culpa de la víctima* (iii); y, *los daños ocurridos se causaron antes de la cesión de rentas a AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S* (iv), sustentándose en que la producción del daño ocurrió con la anterioridad a la celebración del contrato de cesión económica de los contratos de arrendamiento suscritos entre el EDIFICIO EL FESTIVAL PH y ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A, descartando su participación en el despunte del daño resarcible, al igual alude que el contrato no generó su cesión en la posición contractual de arrendador y no contrajo las obligaciones de mantenimiento de ese manto de impermeabilización, cobijándose en el contrato y la relatividad del mismo descarta la legitimación de la demandante para imprecar la acción; y por

último le atribuye a la demandante la causa de su propio daño cuestionándole no realización las labores de mitigación y atemperación de su propio perjuicio.

b.- ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A (notificado 29 de octubre de 2021) contestó la demanda con la invocación de las excepciones de mérito de *la demandante no está legitimada en la causa para reclamar a ATC SITIOS el cumplimiento de los pactos contractuales. principio de relatividad de los contratos* (i); *la demandante no está legitimada para reclamar la totalidad de los supuestos daños ocurridos en el inmueble* (ii); *no acreditación de los elementos constitutivos de la responsabilidad civil extracontractual* (iii); *inexistencia de hecho antijurídico atribuible a ATC SITIOS DE COLOMBIA* (iv); *inexistencia de los daños alegados por la demandante y su carácter cierto y directo* (v); *inexistencia del elemento culpa ATC SITIOS ha actuado de manera diligente* (vi); *inexistencia de nexo de causalidad* (vii); *culpa exclusiva de la demandante* (viii); *hecho de un tercero* (ix); *graduación judicial de las sumas pretendidas por la demandante* (x); y la *innominada,* sustentándose en que la demandante carece de legitimación para reclamar la totalidad de los daños, debido a que no es propietaria exclusiva del predio dañado, ya que es condueña junto con su finado cónyuge, niega la relación de causalidad entre la producción del daño y su actividad de instalaciones de antenas de telecomunicaciones, que no está obligado a la impermeabilización, igualmente se cobija en el contrato y la relatividad del mismo descarta la legitimación de la demandante para imprecar la acción, rechaza la acreditación de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, descarta la configuración de una culpa imputable a ATC SITIOS COLOMBIA, tampoco encuentra probado los daños alegados en la demanda; y por último le atribuye a la demandante la causa de su propio daño cuestionándole no realización las labores de mitigación y atemperación de su propio perjuicio.

c.- ATC SITIOS INFRACO S.A.S (notificado 29 de octubre de 2021) contestó la demanda con la invocación de las excepciones de fondo de *inexistencia de responsabilidad de tipo extracontractual* (i); *actuación mala fe procesal* (ii); *hecho de un tercero* (iii); *debida diligencia en la relación contractual* (iv); *prescripción de las acción en relación a la presunta omisión* (v); y la *innominada*, sustentándose en que la demandante carece de legitimación para reclamar la totalidad de los daños, debido a que no es propietaria exclusiva del predio dañado, ya que es condueña junto con su finado cónyuge, a la par rechaza la legitimación en la causa por pasiva debido a que la producción del daño ocurrió con la anterioridad a la celebración de la cesión del contrato de arrendamiento suscritos entre el

EDIFICIO EL FESTIVAL PH y ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A, descartando su participación en el despunte del daño resarcible, niega la relación de causalidad entre la producción del daño y su actividad de instalaciones de antenas de telecomunicaciones, que no está obligado a la impermeabilización, igualmente se cobija en el contrato y la relatividad del mismo para descarta la legitimación de la demandante para imprecar la acción, rechaza la acreditación de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, descarta la configuración de una culpa imputable a ATC SITIOS INFRACO, tampoco encuentra probado los daños alegados en la demanda, sumado a que la culpa de los daños se lo imputa a la negligencia del EDIFICIO EL FESTIVAL PH; y por último le atribuye a la demandante la causa de su propio daño cuestionándole no realización las labores de mitigación y atemperación de su propio perjuicio.

d.- EDIFICIO EL FESTIVAL (notificado 29 de octubre de 2021) contestó la demanda con la proposición de las excepciones de mérito de *inexistencia de responsabilidad de tipo extracontractual* (i); *actuación mala fe procesal* (ii); *hecho de un tercero* (iii); *debida diligencia en la relación contractual* (iv); *prescripción de las acción en relación a la presunta omisión* (v); sustentándose en que la demandante equivocó la senda para reclamar sus daños, ya que esgrime que el litigio es una acción de responsabilidad civil contractual y no la extracontractual, debido a que el daño es contractual, al igual le imputa el daño a un tercero que es ATC SITIOS COLOMBIA, que la acción prescribió ya que el daño se remonta para el año 2007, con ardor alega que cumplió con todas sus obligaciones contractuales y le achaca mala fe a la demandante.

e.- JUAN MARTINEZ MORA (notificado 19 de abril de 2022) contestó la demanda con la proposición de las excepciones de mérito de *inexistencia de responsabilidad extracontractual* (i) y *actuación mala fe procesal* (ii); sustentándose en que la demandante equivocó la senda para reclamar sus daños, ya que esgrime que el litigio es una acción de responsabilidad civil contractual y no la extracontractual y le achaca mala fe a la demandante.

CONSIDERACIONES.

La plataforma de hechos y pretensiones denota la invocación de varias acciones de responsabilidad civil dirigidas contra tres empresas, una copropiedad y una persona natural, las cuáles abrevan en divergentes centros de imputación y regímenes, los que denotan la configuración de cinco

problemas jurídicos para absolver en instancias, así como la definición de la suerte de cada demandado en forma separada, lo que impone plantear los siguientes problemas jurídicos, base de decisión. Veamos.

1.- Problemas jurídicos para resolver en esta providencia

1.1.- ¿Es pertinente atribuir responsabilidad civil al señor JUAN MARTINEZ MORA por no atender sus deberes de administrador y extralimitarse en sus funciones?; y en caso afirmativo, ¿sí esas actuaciones le generaron daño a la demandante?

1.2.- ¿Es pertinente atribuir responsabilidad civil a la sociedad AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S en su condición de cesionario de los derechos económicos del contrato de arrendamiento suscrito entre EL EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, por los daños causados al apartamento 401 en el EDIFICIO EL FESTIVAL?; y en caso afirmativo, ¿sí esas actuaciones le generaron daño a la demandante?

1.3.- ¿Es pertinente atribuir responsabilidad civil a la sociedad ATC INFRACO COLOMBIA en su condición de cesionario del contrato de arrendamiento suscrito entre EL EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, por los daños causados al apartamento 401 en el EDIFICIO EL FESTIVAL?; y en caso afirmativo, ¿sí esas actuaciones le generaron daño a la demandante?

1.4.- Es pertinente atribuir responsabilidad civil a la sociedad ATC SITIOS COLOMBIA en su condición de arrendatario en el contrato de arrendamiento suscrito entre EL EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, por los daños causados al apartamento 401 en el EDIFICIO EL FESTIVAL?; y en caso afirmativo, ¿sí esas actuaciones le generaron daño a la demandante?

1.5.- Es pertinente atribuir responsabilidad civil al EDIFICIO EL FESTIVAL PH en su condición de arrendador en el contrato de arrendamiento suscrito entre EL EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, por los daños causados al apartamento 401 en el EDIFICIO EL FESTIVAL?; y en caso afirmativo, ¿sí esas actuaciones le generaron daño a la demandante?

2.- Resolución de los problemas jurídicos

Para desatar los problemas jurídicos que plantea este litigio, se tiene en mira la autonomía y la posición jurídica de cada uno de los demandados, lo que entraña que los mismos se absolverán en acápites separados.

3.- Acción de responsabilidad civil dirigida frente a JUAN MARTINEZ MORA en su calidad de administrador del EDIFICIO EL FESTIVAL PH

3.1. Es natural que cuando los administradores de una copropiedad desatienden sus compromisos legales, contractuales y estatutarios, quedan compelidos a resarcir los daños que sus acciones u omisiones hayan causado a la a la copropiedad, condueños y a terceros.

Precisamente, para dar respuesta adecuada a los problemas propios de la administración de una propiedad horizontal, a los deberes que se le imponen a los administradores y a las acciones con las que cuentan los que lleguen a ver lesionados sus derechos con las gestiones o desatenciones de los administradores, el derecho colombiano introdujo importantes novedades en la Ley 675 de 2001, al dotar de verdadero contendido la regla que en materia de responsabilidad traen los artículos 50 y 51 del precitado cuerpo normativo, pues, antes de dicha ley, el régimen de responsabilidad civil de los administradores de esa particular propiedad, remitía necesariamente a los principios generales de la responsabilidad civil contractual o extracontractual insertos en el Código Civil, según fuere el caso, dónde, por ejemplo, el estándar de conducta para evaluar la culpa, era el de un buen padre de familia, y la carga de demostrar la negligencia o descuido del administrador en los asuntos a su cargo, era de quien la alegaba, esto es, en todos los casos, del demandante.

En efecto, la existencia de este llamado régimen especial de responsabilidad, con sus características y alcances, se aprecia en detalle en los artículos 50 de la Ley 675 de 2001:

> *«ARTICULO 50. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.*
>
> *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».*

Ahora, en cuanto a la caracterización del régimen de responsabilidad de los administradores de sociedades consagrado en la Ley 222 de 1995, y concretamente sobre su artículo 24, aplicable a la responsabilidad del administrador de propiedad horizontal, la Corte dijo en su momento que

> *"[E]s dable visualizar que el legislador, además de la responsabilidad contractual fincada en el negocio jurídico que da origen a las sociedades comerciales y que vincula por igual a quienes lo celebran, **estableció un régimen particular de responsabilidad en relación con sus administradores**, que opera sólo respecto de ellos, nada más que en su condición de tales, y como consecuencia de las acciones u omisiones en que, mediando dolo o culpa, incurran al desempeñar dicha función, en razón del cual aquéllos deben responder por los perjuicios que ocasionen a la sociedad, sus socios o terceros, régimen que, cuando el administrador es una persona jurídica, se extiende solidariamente a su representante legal. **Sin duda, se trata de un régimen especial de responsabilidad civil** cuyo propósito es brindarle a sus beneficiarios un mecanismo particular de reparación frente a las actuaciones de los administradores que afecten*

ilegítimamente sus derechos, y que, por sus características, no puede, ni debe confundirse con la estrictamente contractual -derivada de los conflictos que puedan presentarse entre los socios y la sociedad o de aquellos entre sí-, toda vez que dicha acción fue concebida como un instrumento adicional a ésta y porque la única razón de ser de la primera es el mandato expreso del legislador -que se activa por el contrato social y la actuación de los administradores-, lo que significa que su configuración y su efectiva aplicación, en ningún caso, depende de la mera voluntad expresada en el contrato social, al punto que, como ya se transcribió, en el inciso final del artículo 200 del Código de Comercio se dispuso que '[s]e tendrán por no escritas las cláusulas del contrato social que tiendan a absolver a los administradores de las responsabilidades antedichas o a limitarlas al importe de las cauciones que hayan prestado para ejercer sus cargos'. En este orden de ideas, se debe destacar que las notas más significativas de la responsabilidad de que se trata y que, por lo tanto, permiten identificar su genuina naturaleza jurídica son las siguientes: ***se trata de un régimen particular de responsabilidad civil*** *derivado del contrato social y de la actuación de sus administradores; los sujetos que en ella participan están definidos en la ley, en tanto que los titulares de la correspondiente pretensión resarcitoria son solamente la sociedad, los socios y los terceros con interés legítimo, mientras que los llamados a resistirla son quienes ostenten la calidad de administradores de la correspondiente persona jurídica, independientemente de que concurra en ellos la condición de socios; se deriva, exclusivamente, de los actos dolosos o culposos que éstos cometan en desarrollo de la administración que ejerzan, es decir, que el factor de atribución de la responsabilidad es de naturaleza subjetiva; en los supuestos de 'incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos' y de que los administradores 'hayan propuesto o ejecutado la decisión sobre distribución de utilidades en contravención a lo prescrito en el artículo 151 del Código de Comercio y demás normas sobre la materia', se presume su culpabilidad; y, en virtud de dicho sistema, los administradores están llamados a responder en forma personal, autónoma e ilimitada, esto es, con total independencia de la responsabilidad que como consecuencia de esos mismos actos pueda desprenderse para la sociedad, como persona jurídica independiente tanto de sus socios como de sus administradores"* (Énfasis a propósito)[1].

[1] CSJ SC de 26 de agosto de 2011, Rad. 2002-0007-01.

En definitiva, atendiendo el contenido de cada una de las normas transcritas, se tiene que la responsabilidad de los administradores de propiedades horizontales prevista por el legislador de 2001 es de naturaleza especial, porque sus reglas se encuentran plenamente dibujadas en la Ley 675, obedeciendo a las siguientes particularidades:

3.2.- Tipología de los sujetos involucrados

La ley cualifica expresamente las personas que participan en esta categoría especial de responsabilidad, toda vez que los titulares de la acción o legitimados para reclamar el resarcimiento de perjuicios son la propiedad horizontal, los condueños, propietarios y terceros, mientras que el llamado a responder por ese reclamo (agente del daño), lo es el administrador, entendiendo por este último, a voces del artículo 51, *«el representante legal del edificio»*, aclarando que esa enunciación que trae este precepto no es cerrada, puesto que cuando indica que pueden ser administradores, también, los que de acuerdo con los estatutos ejerzan esas funciones, igualmente da cabida a cargos diferentes a los allí reseñados.

3.2.1. Obligaciones de los administradores de las sociedades

El ordenamiento jurídico actual, como viene de verse del trasunto de la citada ley, impone a los administradores una serie de deberes generales y específicos, cuyo incumplimiento acarrea para ellos responsabilidad, que en lo que acá importa, es de orden patrimonial y ha de ser exigida a través de las correspondientes acciones, individual y social de responsabilidad.

Pues bien, el artículo 23 *ibídem* incorpora las reglas sustantivas concernientes a las obligaciones de los administradores, precisando que las generales son las consistentes en "*obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios*".

Tres son, entonces, los deberes fiduciarios generales de todo administrador de sociedad: buena fe, lealtad y diligencia de un buen hombre de negocios, para cuyo cabal acatamiento y comprensión, no necesitan de consagración contractual o estatutaria, dado que es, por ministerio de la ley, que cada

administrador está compelido a satisfacerlos en el desempeño de los actos propios de su cargo.

3.2.1.1. Deber de buena fe: se trata de un módulo rector de la conducta de toda persona, que por su importancia está consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política. En materia mercantil su trascendencia la remarca el artículo 871, que exige su aplicación en la celebración y ejecución de los contratos.

En el marco de los deberes de los administradores, la ley erige la buena fe como un deber fiduciario autónomo, en los términos expuestos, se entiende, y ello es natural, que el deber de buena fe para los sujetos que ejercen la administración de la copropiedad, se condensa en la conciencia de que han de obrar de manera recta y honrada ante la propiedad horizontal, condueños y ante los terceros que se relacionan con el giro cotidiano de la copropiedad. El deber de buena fe, en otros términos, ajusta el comportamiento del administrador a las exigencias no solo formales para el desempeño de las obligaciones legales y contractuales, o para la concreción de un vínculo jurídico (verbigracia contrato), sino que impone, además, y ello es esencial, honestidad de intención en su proceder, esto es, libre de malas artes o subterfugios.

Lo dicho concuerda con el entendimiento que al mencionado principio da la doctrina extranjera, al exponer que

> *«[L]a buena fe constituye un principio informador del ordenamiento jurídico y exige el rechazo de todas aquellas actitudes que no se ajusten a los parámetros de la honradez y de la justicia. En su perfil positivo, a su vez, identifica aquel modelo de conducta que socialmente es considerado honesto y adecuado, conforme a unas reglas y valores que la conciencia social impone al tráfico jurídico»*[2].

3.2.1.2. Deber de lealtad: aunque emparentado con el deber de obrar de buena fe, en el contexto de la taxonomía de los deberes, el de lealtad tiene entidad propia, que consiste en el desempeño del cargo de administrador como un representante leal o fiel, que implica que en desarrollo de las facultades que le

---

[2] CEBRIÁ, Luis Hernando, La buena fe en el marco de los deberes de los administradores de las sociedades de capital: viejos hechos, nuevas implicaciones. En: Anuario de Derecho Civil, Tomo LXIX, 2016, pág. 1418. España.

son propias, no las utilice para fines que son distintos para los que han sido otorgadas. Además, el deber de lealtad acarrea guardar secreto sobre los asuntos propios de su cargo, con las salvedades propias producto de lo establecido en la ley y de lo ordenado por autoridades judiciales o administrativas. Consustancial también a este deber de fidelidad, es la adopción del representante de todas aquellas medidas indispensables para que no se den situaciones estructurantes de conflictos de intereses[3].

De manera que, con el deber de lealtad, los directores deben, principalmente, trabajar con la mira puesta en el mejor interés de la copropiedad[4], y trazar una línea demarcatoria que separe sus intereses personales de los intereses de la misma, caso, por ejemplo, como el de utilizar el nombre y los recursos de ella en búsqueda de su beneficio particular.

3.2.1.3. Deber de diligencia de un buen hombre de negocios: La connotación que destaca este deber, es que se trata de una obligación general, cuya satisfacción no exige una conducta concreta, sino la adecuación de las tareas o compromisos propios del administrador, con arreglo a un estándar o modelo de comportamiento específico, esto es, el de un *«buen hombre de negocios»*, diferente, como ya se dijo, al patrón medio para evaluar la conducta en el derecho común, referido al buen padre de familia.

La ley, de esta manera, entiende que no es posible detallar cada uno de los supuestos necesarios para reputar el actuar de un administrador como de diligente, habida cuenta de las innumerables situaciones a las que se ve enfrentado quien está a cargo de los destinos de una compañía.

Por lo mismo, se ha señalado que el deber de diligencia resultar ser, en últimas, una cláusula residual que incorpora un patrón de comportamiento, al que han de ajustar su desempeño los administradores, so pena de verse incursos ante un eventual reclamo de responsabilidad patrimonial.

---

[3] Una descripción detallada de las particularidades de este deber se halla, por ejemplo, en: SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE, Juan, La reforma de los deberes de los administradores y de su responsabilidad, incluida dentro de Estudios sobre el futuro Código Mercantil, libro homenaje a Rafael Illescas Ortiz, Universidad Carlos III de Madrid, 2015, págs. 894 a 917.

[4] Expresión que se ha tornado frecuente de la traducción de la expresión norteamericana: *The best interest of the company*.

Ese patrón o modelo de comportamiento que marca cómo ha de ser o de qué manera puede evaluarse si un acto de administración fue diligente o no, es en palabras de la ley, el de un *«buen hombre de negocios»*, frase que encierra la consagración de una diligencia superior a la del hombre medio, valga anotar, la de un profesional en el manejo de los asuntos de la empresa, pues, el legislador no se limitó a exigir el actuar que tiene cualquier negociante en el desempeño de sus responsabilidades, sino aquél que es característico de los *«buenos hombres de negocios»*.

Es decir, en otros términos, que el administrador en relación con las obligaciones legales, estatutarias y contractuales que asume en razón de su cargo de representación y gestión, ha de ser visto como un deudor de carácter cualificado, cuya diligencia ha de ir más allá que la empleada de ordinario por una persona promedio en sus negocios, porque, se reitera, se trata de un deber o diligencia **profesional**, que como bien lo apunta la doctrina extranjera autorizada, *«consistirá en una mayor previsión y prudencia en las actuaciones, al igual que una actitud distinta ante las situaciones planteadas, una actitud que manifiesta una superior iniciativa y capacidad técnica»*[5].

Cumple precisar, con todo, que al haber hecho referencia expresa el legislador colombiano al modelo abstracto del *«buen hombre de negocios»*, como parámetro objetivo para escrutar la actuación del administrador, se obvió conscientemente la remisión a la clasificación tripartita de las culpas consagrada en el artículo 63 del Código Civil, y por supuesto, a la levísima, que jurisprudencialmente ha servido para determinar la responsabilidad de ciertos profesionales, como por ejemplo, los dedicados a las actividad bancaria.

Lo anterior viene a apreciarse de mejor manera, al advertir que si bien la administración de una empresa demanda conocimientos de diversa índole (economía, contabilidad, finanzas, etc.), la ley tampoco ha de interpretarse en el sentido de llegar al extremo de que los administradores sean expertos en cada una de esas materias. Por eso, en suma, la responsabilidad de los administradores, si bien profesional, no alcanza los niveles de exigencia de que trata la categoría de la culpa levísima.

---

[5] RAMOS HERRANZ, Isabel, El estándar mercantil de diligencia: El ordenado empresario. Disponible en: España: www.boe.es.

Todo lo que se ha dicho sobre el deber general fiduciario de diligencia, ha de matizarse en el ámbito de las decisiones estratégicas, donde el estándar del *«buen hombre de negocios»* se entiende cumplido, cuando ellas se han adoptado de buena fe, sin interés personal en el asunto, con información suficiente y con arreglo a un procedimiento idóneo. Esto, siguiendo orientaciones desarrolladas primero en la jurisprudencia del derecho anglosajón y luego asimiladas positivamente en el derecho continental europeo, por la vía de aceptar la regla conocida como *«the bussines judgement rule»*.

3.3. Responsabilidad subjetiva del administrador y carga de la prueba

La ley 675 de 2001 articula el régimen especial de responsabilidad de los administradores atendiendo el esquema tradicional de la responsabilidad subjetiva o por culpa, al establecer con total claridad en el artículo 50, en su inciso final, que *«[l]os 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»*; lo cual significa que, para el buen suceso de una reclamación por tal vía, se deben cumplir los presupuestos tradicionales de toda responsabilidad fundada en la culpa, esto es: *(i)* la acción u omisión de un administrador contraria a los deberes **legales, estatutarios** o **contractuales** de su cargo, imputable a título de dolo o negligencia; *(ii)* un daño, y *(iii)* el nexo causal que enlaza la conducta reprochada del administrador y el daño concreto provocado.

En la lógica de ese esquema cabe predicar que, en línea de principio, es del resorte del demandante en la correspondiente acción social o individual, acreditar el cumplimiento de cada uno de esos presupuestos, incluida la culpa, excepción hecha -lo destaca la propia normativa en el artículo 50-.

De manera, pues, que cuando se está en presencia de alguno de esos eventos concretos que hacen operante la referida presunción, por ejemplo, cuando se afirma que el daño cuya reparación se persigue proviene de un acto u omisión del administrador violatorio de un mandato legal, el actor queda eximido de la carga de probar el dolo o negligencia del demandado, por expresa voluntad legislativa.

Por lo mismo, correrá para el administrador accionado, ante la presunción *iuris tantum* que pesa en su contra, la carga de demostrar la ausencia de dolo o culpa en su actuar o abstención profesional, o que concurre a su caso alguna de las hipótesis de exclusión de la responsabilidad, esto es, no haber tenido conocimiento de la acción u omisión, o haber votado en contra de ella absteniéndose de ejecutarla. Además, por supuesto, de todas las otras que autoriza el derecho común en temas de responsabilidad.

No hay duda, entonces, que en casos como el citado de violación de las obligaciones de orden legal, la imputación que se hace al administrador a título de dolo o culpa se mantendrá enhiesta en el proceso, a menos que éste la desvirtúe, como se indicó, probando alguna de las causas de exoneración previstas en la ley, escenario en el que cabe aducir, por ejemplo, aspectos relacionados con las funciones concretas que cada administrador tiene atribuidas en la estructura jerárquica de la compañía, o con las responsabilidades específicas que hubieran podido asignarse en los estatutos, para así dejar sentado en el proceso que dentro de las funciones del administrador demandado no estaba la señalada como infringida.

3.3.1. Alcance de la responsabilidad de los administradores

En plena sintonía con el principio de reparación integral, la ley establece que los administradores de la sociedad responden *«solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros».* Es decir que, por no distinguirlo la norma, artículo 50 *ibídem*, ante la hipotética pluralidad de responsables se parte de una responsabilidad solidaria, y frente a una condena en perjuicios, el obligado a resarcirlos, no puede apelar a limitación ninguna.

3.4.-Del caso concreto

Al efecto cabe recordar, que establecidos los elementos subjetivo de la responsabilidad de esos administradores para imputar la responsabilidad civil invocada por la demandante, ha de pasarse a inquirir por la relación causal entre la producción del daño y las acciones y omisiones achacables al demandado JUAN MARTINEZ MORA, que bien pudo ser inicial, coetánea con la producción del evento dañoso, que en autos, trata de los daños materiales y afectaciones sufridas por el apartamento 401 situado en el EDIFICIO EL FESTIVAL, a lo que

de entrada, en el expediente no se encuentra un proceder activo u omisivo con la potencialidad de imputarle responsabilidad a MARTINEZ MORA.

Al encadenarse los eslabones de sucesos acaecidos en el Edificio EL FESTIVAL, es claro que el demandado JUAN MARTINEZ MORA no intervino en la celebración del contrato de arrendamiento del área de la azotea de esa copropiedad que inició en el año 2007, con ocasión del negocio que hiciese el EDIFICIO con COLOMBIA MOVIL TELECOMUNICACIONES, que valga acotar, fue suscrito por el cónyuge de la demandante y condueño del apartamento dañado por las filtraciones de agua, no habiendo intervenido éste en la génesis de ese negocio que provocó las instalaciones de las antenas que le achacan en la demanda como las percutoras de los daños sufrido en el inmueble; es decir, el señor JUAN MARTINEZ no firmó el contrato y no era administrador en esa época.

De allí, de esa conversión de ese negocio primigenio, en boga de la cesión que se le hizo a la empresa ATC SITIOS COLOMBIA, de ese arrendamiento de la azotea en un área de 65 m2 para la instalación de los equipos de telecomunicaciones para agosto de 2017, sí bien es cierto, fue firmada por el señor JUAN MARTÍNEZ MORA, tal como se aprecia con el ejemplar del contrato aportado con la demanda, es claro que ese proceder no fue autónomo y antojadizo por parte del demandado, ya que obedece a la orden expresa que recibió de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio EL FESTIVAL, recogida en el Acta fechada 20 de junio de 2017, en dónde expresamente se le autorizó para celebrar dicho contrato por diez años con ATC SITIOS DE COLOMBIA.

Lo mismo cabe predicar con el contrato de cesión de derecho económicos datada 27 de septiembre de 2018 que suscribiese a favor de AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S, así como el poder especial que le otorgó el edificio a esa empresa, lo que obedeció a la autorización que recibió de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio EL FESTIVAL, recogida en el Acta fechada 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018, en dónde expresamente se le autorizó para celebrar dicho contrato por noventa y nueve años con AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.

Sobre la base admitida y acreditada con las documentales oportuna y regularmente allegadas al proceso, surge sin duda que el demandado no obró con extralimitación de sus funciones, ya que se atuvo al tenor literal y las instrucciones emitida por la Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO EL FESTIVAL, no pudiéndose achacar responsabilidad civil por esos hechos, ya que

los contratos que celebró en representación de la copropiedad, fueron suscritos en boga de la orden que para esos efectos le expidió el máximo órgano de esa propiedad horizontal, incluso el propio VICTOR PEÑA FAJARDO(esposo de la demandada) quien votó afirmativamente para que celebrase el contrato de arrendamiento con ATC SITIOS COLOMBIA.

Ya superado lo anterior, el estrado observa que la premisa de la cual parte la demandante es la de que el señor MARTINEZ MORA no estuvo pendiente ni hizo seguimientos a la problemática de la impermeabilización de la azotea, con lo que le atribuye la causación del daño del apartamento 401 de propiedad de la demandante, pero ello no tiene cabida, ya que sí se repara en los abundantes correos suscritos entre ATC SITIOS COLOMBIA, AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S y el EDIFICIO EL FESTIVAL, denotan que tanto el administrador MARTINEZ MORA como la actual administradora MARIANELLA CARDONA, en forma reiterada exigieron a ATC SITIOS COLOMBIA hiciera las reparaciones al inmueble 401, lo que denota que la omisión achacable a MARTÍNEZ MORA se desvanece, y no se puede soslayar que el demandado JUAN MARTINEZ MORA aportó documentos en que acredita que contrató los servicios de una empresa de impermeabilización para reparar los daños en la azotea, lo que descarta las atribuciones de responsabilidad civil invocadas; y por contera, las pretensiones caen al descalabro.

4.- <u>Acción de responsabilidad civil promovida contra AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.</u>

Es claro que el reproche elevado frente a AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., no logra prevalecer, ya que la demanda pretermite varios documentos que quiebran el centro de imputación de responsabilidad civil ensayada en la misma, sí bien es cierto que, en la demanda se parte de la acción de responsabilidad civil extracontractual para derivar y señalar al demandado como responsable de los daños sufridos, con ocasión de las fallas de impermeabilización de la azotea y las filtraciones de agua al apartamento 401, en asocio de la instalación de los equipos de telecomunicaciones, que son reseñados como los generadores de los daños que la demandante sufrió por el menoscabo de su bien inmueble, es patente que la imputación parte de incumplimiento de obligaciones contractuales de esos contratos de arrendamiento y es precisamente esa senda elegida la que conspira contra los intereses de la demandante.

En efecto, el estrado avista que en el contrato de cesión de derechos económicos suscrito entre el EDIFICIO EL FESTIVAL y AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., solamente se suscribió a una cesión de los beneficios económicos del contrato de arrendamiento celebrado entre EL EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, en la que el demandado percibía un beneficio económico del 50% de los cánones de arrendamiento causados en esa relación negocial, no derivándose una obligación a cargo de AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S de realizar esas tareas de impermeabilización ni se puede imputar responsabilidad por los defectos en esas tareas, o en la falta de mantenimiento de esa azotea, que a no dudarlos son atribuibles a otros sujetos de derecho.

Repárese, que esa realidad es confesada por la representante legal del EDIFICIO EL FESTIVAL, quien admitió que el arrendador es EDIFICIO EL FESTIVAL y no AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., al igual que la señora MARTHA BLANCO cuando admitió en el interrogatorio de parte que absolvió, que los trabajos de impermeabilización se realizaron por la empresa ATC SITIOS y que el daño que dice se remonta para el año 2019 obedeció a unas actuaciones que atribuye a empleados de ATC SITIOS COLOMBIA, sumado a que el intercambio epistolar y las reclamaciones elevadas por la demandada MARTHA BLANCO PEÑA por los daños en el apartamento 401, son dirigidas al EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, así como los trabajos de impermeabilización fueron realizados por ATC SITIOS COLOMBIA, lo que denota que no hay sitio para deducir responsabilidad civil a esa demandada.

Y acerca del deber de vigilancia, selección y control de los trabajos realizados en la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL que en la demanda se le imputa al accionado AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., así como el mantenimiento de esa área, como la realización de la impermeabilización de la misma, no le atañe a la demandada AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., es claro que ese accionado no está llamado por la ley o el contrato de cesión de derechos económicos del contrato de arrendamiento entre EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA por dos razones fundamentales, la primera que la entidad demandada no es la dueña de esa área común, ya que el propietario de la misma es el edificio demandado, quien a voces de la Ley 675 de 2001, debe concurrir a su mantenimiento y la segunda que en el contrato de marras no se desplazó la posición contractual de arrendador que aún ostenta

EDIFICIO EL FESTIVAL, ni es arrendatario, sino que es un contrato autónomo a éstos, en que se le concedió una cesión parcial de ese crédito a percibir cánones a su favor por parte del EDIFICIO a cambio de una contraprestación económica, lo que detona que la responsabilidad invocada no se abre camino y esas pretensiones fracasan rotundamente.

5.- Acción de responsabilidad civil promovida contra ATC SITIOS INFRACO.

Es claro que el reproche elevado frente a ATC SITIOS INFRACO, no logra prevalecer, ya que la demanda pretermite varios documentos que quiebran el centro de imputación de responsabilidad civil ensayada en la misma, sí bien es cierto que en la demanda se parte de la acción de responsabilidad civil extracontractual para derivar y señalar al demandado como responsable de los daños sufridos con ocasión de las fallas de impermeabilización de la azotea y las filtraciones de agua al apartamento 401 en asocio de la instalación de los equipos de telecomunicaciones, que son reseñados como los generadores de los daños que la demandante sufrió por el menoscabo de su bien inmueble, es patente que la imputación parte de incumplimiento de obligaciones contractuales de esos contratos de arrendamiento y es precisamente esa senda elegida la que conspira contra los intereses de la demandante.

En efecto, el estrado avista que la cesión del contrato de arrendamiento suscrito entre el ATC SITIOS COLOMBIA Y ATC SITIOS INFRACO que se suscribió el día 23 de marzo de 2018 tuvo una duración fugaz, ya que para noviembre de 2018 se finalizó, ello por el nuevo contrato de arrendamiento celebrado entre ATC SITIOS COLOMBIA Y AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S que se remonta para noviembre de 2018, ni que decir que los daños en el apartamento 401, su surgimiento son delimitados temporalmente por la demandada MARTHA BLANCO para la época de 8 de noviembre de 2020, derivado de unas fallas en la limpieza de la azotea que generó un taponamiento en los sifones, que es imputada a trabajadores de ATC SITIOS COLOMBIA, en asocio en yerros en la hechura de la impermeabilización y la inundación de ese apartamento desencadenando el daño resarcible alegado, lo que entraña que ninguna participación tuvo esa empresa en la floración del menoscabo izado.

Pues bien, el caso es que la queja de la demandante no prospera frente a dicho demandado, quien no está obligado a resarcir ningún perjuicio material e inmaterial a la promotora, ya que la prueba documental, testimonial, pericial y

la conducta procesal de las partes establece que esa empresa no le causó el daño al apartamento 401, porque no hay un indicio o principio de prueba que permita establecer que ATC SITIOS INFRACO causó el daño enarbolado, debido a que las labores de impermeabilización son hechas por ATC SITIOS COLOMBIA, que esta demandada para la época de la producción del daño no se encontraba vinculada ni legalmente o contractualmente con el EDIFICIO EL FESTIVAL, que tal como lo confesó el representante legal de ATC SITIOS COLOMBIA, los equipos, antenas e instrumentos de telecomunicaciones son de propiedad de ATC SITIOS COLOMBIA y no de ATC SITIOS INFRACO, aunado a que ese representante categóricamente afirmó que es el arrendatario de esa área de 65 m2 de la azotea del edificio EL FESTIVAL y no ATC SITIOS INFRACO, lo que detona el fracaso de las pretensiones.

6.- <u>Acción de responsabilidad civil promovida contra ATC SITIOS COLOMBIA Y EDIFICIO EL FESTIVAL.</u>

Por compartir espacios comunes en cuanto a pruebas, relación de causalidad y demás elementos de la responsabilidad serán examinados en conjunto los cargos elevados contra ATC SITIOS COLOMBIA Y EL EDIFICIO EL FESTIVAL P.H., en obsequio a la brevedad. Veamos.

6.1.- <u>Del régimen de responsabilidad aplicable al caso</u>

Largos párrafos y motivo de extensas sustentaciones de varias excepciones de fondo gravitan en el planteamiento que la responsabilidad civil es contractual y no extracontractual, fincándose ese parecer en el incumplimiento de obligaciones derivadas de un negocio jurídico de arrendamiento celebrado entre EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA.

Se soslayó de la tendencia de la unificación de los regímenes de responsabilidad civil, en que se desdibujan las distinciones y fronteras entre la responsabilidad civil contractual y la extracontractual, tal como se avista en la sentencia de Casación Civil adiada 10 de marzo de 2020, identificada con el serial SC 780-2020 con ponencia del magistrado ARIEL SALAZAR RAMÍREZ que propugna por la unificación de ambos regímenes, es evidente que teóricamente perviven distinciones de hondo calado, como es el plazo prescriptivo, que en líneas generales, es más amplio en la *aquiliana* a despecho de la contractual, así como los intereses protegidos por cada régimen, en dónde en la extracontractual

se protegen derechos absolutos y de la personalidad, como la integridad personal y en la contractual derechos de créditos derivados de la ejecución contractual, y aspectos como la distribución de la carga de la prueba.

Es abisal que la demandante no erró en la elección de la acción de responsabilidad civil y mucho menos al encaminarla por los senderos de la extracontractual por varias razones sustantivas a saber: la primera consiste en que no se puede sostener que el incumplimiento de una obligación contractual produce el peregrino efecto que ya el asunto abandona el ámbito extra negocial que le dio vida para entrar a formar parte de mundos extraños. Y mucho menos es de compartir el argumento que la accionante es parte en el contrato de arriendo suscrito entre ATC SITIOS COLOMBIA Y EDIFICIO EL FESTIVAL, en aras de fabricar un solaz para darle reprimendas a la demanda por no ser afortunada en la confesión de las pretensiones, ya que el contrato tiene efectos relativos y solo cobija a los contratantes y a nadie más. No pudiendo MARTHA BLANCO reclamar el cumplimiento de esas obligaciones.

La segunda razón es que la ejecución de un contrato no habilita a que se causen daños a derechos ajenos, porque varias instituciones entre las que descuella el abuso del derecho impiden que los contratantes abusen de sus derechos en desmedro de las prerrogativas de los demás, y si con ocasión del contrato y la utilización de bienes propios se proyectan afectaciones de bienes de terceros, como es el caso de destrozos por inadecuada mantenimiento de una losa de azotea de propiedad de la copropiedad que es explotada en un contrato de arrendamiento y si la utilización de unos elementos antenas y torres de telecomunicaciones generan un daño a un bien del demandante, a no dudarlo compromete la responsabilidad civil en la modalidad de la extracontractual.

Y precisamente, esos daños generados a los bienes de terceros ajenos a un contrato, por la acción o ejecución imperfecta de obligaciones contractuales o legales, no migra la responsabilidad civil al ámbito contractual, sino que se delimita en el campo de la responsabilidad civil extracontractual disciplinada en el artículo 2341 del Código Civil, que impone el deber de los asociados de no causar daños, que es un deber general de abstención fundado en el *neminem laedere*, recuérdese que sin duda en el artículo 2341 del C.C., establece que quien por sí o a través de sus agentes causa a otro un daño, originado en hecho o culpa suya, está obligado a repararlo, lo que equivale a decir que quien reclama a su vez la indemnización por igual concepto, tiene que demostrar, en principio, el

perjuicio padecido, el evento dañoso, el hecho intencional o culposo atribuible al demandado y la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre ambos factores; y por lo tanto, es claro que es exigible la acreditación de esos elementos de la responsabilidad civil extracontractual.

6.2.- Del caso concreto

Aterrizando esas puntualizaciones al caso *sub examine*, el estrado pasa escrutinio a la comprobación de los elementos de la responsabilidad civil, de manera que en pos de ese laborío, es claro que se encuentra acreditado en el expediente la existencia de un daño resarcible que se traduce en las graves afectaciones y deterioros en la estructura del apartamento 401 situado en el interior del EDIFICIO EL FESTIVAL, debajo de la azotea de ese edificio, que valga acotar, se encuentra demostrado que la señora MARTHA BLANCO ostenta la titularidad del derecho real de dominio en asocio del señor VICTOR PEÑA FAJARDO, de conformidad con lo recogido en el certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria N° 040-204948, en su anotación Nro 012, no se puede desconocer que al expediente se aportó ese certificado de tradición actualizado en su anotación Nro 023, se recoge que la señora MARTHA BLANCO obtuvo el derecho del dominio de la totalidad del 100% del precitado apartamento, de conformidad con la Escritura Pública N° 9264 del 29 de diciembre de 2021 emanada de la Notaría Tercera de Barranquilla, en boga de la adquisición que hiciese por el modo de la sucesión, tal como se aprecia del archivo digital N° 163 del plenario, de manera que en la actualidad la dueña exclusiva del apartamento 401 es la señora MARTHA BLANCO y el deterioro de ese inmueble es el daño reclamado en autos, que se encuentra debidamente probado.

Ese evento dañoso encuentra comprobación con varios medios probatorios, entre las que se destacan las fotográficas acompañadas con la demanda digital, así como los cuatros videos del interior del apartamento visibles en el expediente en los archivos N° 37, 38, 116 y 117, en que dan cuenta del estado de destrucción del inmueble, esa realidad se refuerza con las valoraciones de los arquitectos ABRAHAM IGUARAN, MONICA BARANDICA, DORA JUDITH ARÉVALO, ARMANDO BALZA Y WILLIAM ROBLEDO, recogidos en sus informes titulados de valuación de daños, estado de la placa de losa, informe técnico de afectaciones y dictamen de contradicción obrantes en los archivos N° 18, 19, 20, 21 y 133, quienes no desconocen que el apartamento 401 se encuentra gravemente

destruido por efectos de la filtraciones de aguas provenientes de la azotea del edificio EL FESTIVAL, lo que permite establecer la existencia del evento dañoso, que se traduce en la destrucción del apartamento.

En apoyo de esa realidad probatoria, es patente que convergen las confesiones de los representantes legales de las empresas ATC SITIOS COLOMBIA, ATC SITIOS INFRACO, AP WIRELESS INVESTMENTS S.A.S, EDIFICIO EL FESTIVAL, JUAN MARTINEZ MORA y la declaración de parte de la demandante MARTHA BLANCO PEÑA todas esas versiones recogidas en la continuación de la audiencia inicial visible en el archivo N° 106 y 107, quienes admiten que el apartamento 401 sufrió graves daños, no desconociéndose esa realidad.

A la saga de esas pruebas, el estrado no soslaya que los testigos presenciales JOHNNY FARAH vecino de la demandante, miembro del consejo de administración del EDIFICIO EL FESTIVAL y dueño del apartamento 402, quien junto con la demandante, el administrador del edificio y empleados de ATC SITIOS acudieron al apartamento 401 en noviembre de 2020, pudiendo comprobar la inundación y deterioro de ese inmueble, sumando la declaración de JUSTO PATERNINA quien labora en el EDIFICIO EL FESTIVAL desde el año 1992 hasta la actualidad en el área de portería, se pudo comprobar que el apartamento 401 sufrió daños por las filtraciones de agua provenientes de la azotea de esa copropiedad, esas versiones se encuentran fueron recopiladas en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada por el estrado y son visibles en el archivo digital N° 174.

Ya analizado el elemento daño como presupuesto de la responsabilidad civil, ahora compete analizar el nexo de causalidad entre ese daño y la conducta de los demandados EDIFICIO EL FESTIVAL Y ATC SITIOS COLOMBIA, a fin de establecer si cabe o no imputarle responsabilidad a esos demandados por los daños materiales sufridos por el apartamento 401 de propiedad de la demandante. Veamos.

Para el cabal entendimiento de esa cuestión, se ofrece imprescindible la aclaración de que el apartamento 401 está situado debajo de la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL, y que esa losa de azotea es un bien común de propiedad de dicha propiedad horizontal, lo que es confesado por los representantes de las sociedades ATC SITIOS COLOMBIA, ATC SITIOS INFRACO, AP WIRELESS INVESTMENTS S.A.S, EDIFICIO EL FESTIVAL, JUAN MARTINEZ MORA y la

declaración de parte de la demandante MARTHA BLANCO PEÑA en la continuación de la audiencia inicial visible en el archivo N° 106 y 107, junto con los testigos JOHNNY FARAH, JUSTO PATERNINA y DIEGO HERNÁNDEZ en sus declaraciones rendidas en la audiencia de instrucción y juzgamiento visibles en el archivo digital N° 174, los arquitectos e ingenieros ABRAHAM IGUARAN, MONICA BARANDICA, DORA JUDITH ARÉVALO, ARMANDO BALZA Y WILLIAM ROBLEDO, recogidos en sus informes titulados de valuación de daños, estado de la placa de losa, informe técnico de afectaciones y dictamen de contradicción obrantes en los archivos N° 18, 19, 20, 21 y 133.

En ese escenario, es pacífico que la copropiedad EDIFICIO EL FESTIVAL en su calidad de propietario de esa azotea –que es un bien común- tiene el deber legal de repararla y tenerla en estado de mantenimiento para no afectar derechos ajenos, tal como se aprecia en las previsiones de la Ley 675 de 2001, en especial en su artículo 50 a 52, así como los dictados de varias normas del código civil, entre las que descuellan el artículo 2350 de esa obra, que concretamente se refiere a la hipótesis de responsabilidad derivada de cosas y edificios ruinosos, que no fueron objeto de las debidas reparaciones y mantenimientos, lo que acontece con la azotea que por imperativo legal debía ser objeto de mantenimiento y sí no se hiciese esas tareas y se causase daños a terceros se originaría la hipótesis anunciada en el artículo 2341 del C.C., como regla general del régimen de responsabilidad extracontractual.

En ese cuadro *fáctico*, algo más sucedió y es que tanto la copropiedad EDIFICIO EL FESTIVAL y la empresa ATC SITIOS COLOMBIA, explotan económicamente esa área de la azotea del edificio EL FESTIVAL, tal como se demuestra con el largo peregrinaje de diversos contratos de arrendamientos con sus cesiones y el negocios de cesiones de derechos económicos, tal como se comprueba con los contratos aportados en los archivos digitales N° 12, 13, 14, 15, 16 y 67 del expediente, en que se establece que la copropiedad Edificio EL FESTIVAL arrendó un espacio de la azotea 40 m2 y lo ha ampliado a 62 m2 en el año 2007 a la sociedad COLOMBIA TELECOMUNICACIONES –*TIGO*-, para luego alquilarle ese espacio a la empresa ATC SITIOS COLOMBIA en el año 2017, tal como se acreditan con el contrato de arrendamiento obrante en el expediente, así como con la confesión de los representantes legales de las empresas ATC SITIOS COLOMBIA, ATC SITIOS INFRACO, AP WIRELESS INVESTMENTS S.A.S, EDIFICIO EL FESTIVAL, JUAN MARTINEZ MORA y la declaración de parte de la demandante MARTHA BLANCO PEÑA, no cabiendo duda alguna que esa área de

la azotea del edificio EL FESTIVAL alquilada por ATC SITIOS COLOMBIA, es objeto de explotación económica por dicha empresa con la instalación de unos mástiles, antenas y demás elementos de distribuciones de señales de telecomunicaciones, tal como se prueban con los contratos de arrendamientos, las fotografías y los informes periciales de los arquitectos e ingenieros ABRAHAM IGUARAN, MONICA BARANDICA, DORA JUDITH ARÉVALO, ARMANDO BALZA Y WILLIAM ROBLEDO, junto con los testimonios de DIEGO HERNANDEZ Y JOHNNY FARAH todos obrantes en el expediente digital.

Esa celebración de los contratos de arrendamientos, es relevante en autos, ya que al examinar los contratos visibles en los archivos N° 12, 13, 14, 15, 16 y 67, se devela que la sociedad ATC SITIOS COLOMBIA figura como arrendataria de un área de 62 m2 de la azotea del edificio EL FESTIVAL, al igual que en el contrato de arrendamiento denominado ASSET 160898 obrante en el archivo digital N° 13, se comprometió en la cláusula titulada *«estipulaciones contractuales anexas»* en el numeral 9 llamado *«obligaciones de las partes»*, a responder por todos los daños o perjuicios causados con ocasión de la instalación y/o mantenimiento de los equipos de telecomunicaciones, lo que entraña la obligación contractual y legal de hacerle mantenimientos a la zona arrendada, en boga del contrato de arrendamiento analizado, esa obligación aún pervive en el nuevo contrato de arrendamiento denominado ASSET 160898 obrante en el archivo digital N° 67, en sus páginas 50 a 54.

Otra precisión probatoria conviene prohijar, que es precisamente lo aseverado por la señora MARIANELLA CARDONA, a la sazón administradora del EDIFICIO EL FESTIVAL, quien en el interrogatorio de parte afirmó que los equipos de telecomunicaciones instalados por ATC SITIOS COLOMBIA, se encuentraN situados en un área de 62 m2, y lo que es medular en la parte superior del inmueble 401 objeto de las afectaciones, esa realidad es ratificada por la arquitecta DORA ARÉVALO y el ingeniero ARMANDO BALZA quienes en la audiencia de instrucción y juzgamiento manifestaron esa ubicación sobre el apartamento 401 de los mástiles, antenas y equipos de telecomunicaciones; igualmente, el testigo DIEGO HERNANDEZ quien labora para ATC SITIOS COLOMBIA admite que los mástiles y unos equipos de propiedad de esa empresa se encuentra sobre el apartamento 401 de propiedad de la demandante, aunque aclara que esos equipos en su opinión no causaron el daño en ese inmueble y el testigo JOHNNY FARAH.

Repárese que las pruebas coruscantes son indicativas que el apartamento 401 sufrió los daños por las filtraciones de aguas provenientes de la azotea de esa copropiedad y son fruto de malos trabajos de impermeabilización de la azotea, incluyéndose el área en dónde se encuentran los equipos de telecomunicación de propiedad de ATC SITIOS COLOMBIA e instalados por empleados de esa empresa, lo cual se acredita con la declaración de parte de MARTHA BLANCO, la confesión de la administradora del EDIFICIO EL FESTIVAL y la manifestación del señor EDWIN VALERO representante legal de ATC SITIOS COLOMBIA Y ATC SITIOS INFRACO, quien dijo que los equipos instalados en la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL son de propiedad de ATC SITIOS COLOMBIA, también admite que la empresa ATC SITIOS COLOMBIA hizo la impermeabilización de toda la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL, aunque expone que no estaba obligado a ello, sino solo a impermeabilizar solo el área alquilada por ese demandado, pero lo hicieron por razones de buena vecindad.

Esa realidad es refrendada con la versión rendida por la arquitecta DORA ARÉVALO, quien afirma que el apartamento 401 se encontraba deteriorado el cielo raso, el área de labores totalmente destruida por efectos de las aguas filtradas de la azotea del EDIFICIO EL FESTIVAL y explica que esos daños obedecen a malos desagües y trabajos de impermeabilización de esa azotea, lo que generó la filtración en la losa de la azotea hacia el apartamento 401 con la destrucción del cielo raso y demás estructuras de ese inmueble, coincidente con que esa realidad que los daños del apartamento 401 obedecen a las filtraciones de aguas provenientes de la azotea y se le achaca a malos trabajos de impermeabilización de esa azotea versión que es corroborada con las explicaciones de los ingenieros ARMANDO BALZA y WILLIAM ROBLEDO.

Es disiente que el perito WILLIAM ROBLEDO en su dictamen de refutación a los trabajos de ARMANDO BALZA, ABRAHAM IGUARAN, MONICA BARANDICA Y DORA AREVALO en forma insistente dice que el daño al apartamento 401 no tiene vinculo causal con el peso de los equipos de telecomunicaciones de propiedad e instalados por ATC SITIOS COLOMBIA en esa azotea o que su instalación haya causado ese daño, aunque no hizo estudios científicos que comprobasen sus dichos, ni siquiera acudió a ese inmueble, dado que su estudio se basó en observaciones de unas fotografías tomadas en el sitio de la afectación, y en lo recogido en los otros dictámenes, a contrario sensu de los estudios de los otros profesionales en arquitectura e ingeniería que sí hicieron estudios, que acudieron al lugar e hicieron trabajos de campo para determinar los daños del

apartamento 401 atribuyéndoselo a dos factores la instalación de esos equipos de telecomunicaciones que por su diseño obstruyen el normal discurrir del agua, generando empozamientos que se filtraban al apartamento de marras y a una mala impermeabilización. Igualmente, el estrado no puede ignorar que el perito WILLIAM ROBLEDO coincide con los otros expertos cuando explica que las afectaciones en el apartamento 401, se deben a filtraciones de agua y esas filtraciones obedecen a una mala impermeabilización de esa zona del edificio.

En ese sentido, el testigo DIEGO ALEJANDRO HERNANDEZ explica que los daños se deben a problemas de impermeabilización de la azotea y la concretiza en el área de tendederos y fallas en el sistema de desagüe –le atribuye responsabilidad al edificio por problemas de nivelación y que las filtraciones se generaron en las áreas comunes no ocupadas por ATC SITIOS, y acepta que no hubo mantenimiento en el manto de impermeabilización- acepta que existe problemas de empozamiento y se estanca en los ductos de las aguas y afecta el apartamento 401, reconoce que hicieron impermeabilizaciones en esa azotea del edificio, tal como se aprecia en su declaración rendida en la audiencia de instrucción y juzgamiento obrante en el archivo digital N° 173.

Precisamente, el estrado encuentra acreditado esos trabajos de impermeabilización realizados por ATC SITIOS COLOMBIA, en la azotea del edificio EL FESTIVAL, con las actas de entrega de trabajos de contratistas de ese demandado, que hicieron esas labores y que son aportadas con la demanda y la contestaciones de demanda, todas obrantes en los archivos digitales N° 24 y 84, en que se aprecia la entrega de esos trabajos de impermeabilización en la fecha de noviembre de 2019, realizados por el contratista ELECTROCOMUNICACIONES S.A.S., al otrora administrador del edificio MARTINEZ MORA y donde se aprecia el logo de la empresa ATC SITIOS COLOMBIA, siendo reconocido esos contratistas como vinculados con esa sociedad por el representante legal EDWIN VARELO en el interrogatorio de parte que absolvió en la audiencia inicial.

Completando ese reflejo probatorio, el estrado no puede preterir que la demandante MARTHA BLANCO y el testigo JOHNNY FARAH, relatan que en noviembre de 2020 se produjo una notable inundación en el edificio EL FESTIVAL quedándose afectados con las filtraciones de agua los apartamentos 401 y 402, debido al empozamiento de aguas y sus filtraciones, achacable a una mala impermeabilización, exponiendo el testigo FARAH que su apartamento lo

reparó ATC SITIOS COLOMBIA, lo que no sucedió con el apartamento de propiedad de la demandante.

Ese recuento de todo el material probatorio permite establecer el nexo de causalidad entre la actividad de los demandados y el daño al apartamento 401, por varias razones a saber, para empezar todas las pruebas testimoniales, documentales, periciales, confesiones, conducta procesal de las partes, comoquiera que ATC SITIOS COLOMBIA conscientes de su responsabilidad, en varias ocasiones ofrecieron reparar el apartamento 401, pero no concretando su oferta de reparación, Es así que la copropiedad EDIFICIO EL FESTIVAL por su calidad de dueño de la azotea y ATC SITIO COLOMBIA por haber alquilado 62 m2 de esa área, se encuentran contractual y legalmente obligados a realizar los trabajos de impermeabilización, que en múltiples oportunidades el EDIFICIO EL FESTIVAL le exigió a ATC SITIOS COLOMBIA que hiciera esos trabajos, que efectivamente ATC SITIOS COLOMBIA en varias ocasiones en el periodo comprendido entre los años 2017 a 2020 impermeabilizó esa azotea, que esos trabajos resultaron mal realizados, que las aguas de la azotea se filtraron y dañaron el apartamento 401 de propiedad de la demandante, que la copropiedad el EDIFICIO EL FESTIVAL no hizo mantenimientos en la azotea y no impermeabilizó la misma encontrándose obligada a ello junto con ATC SITIOS, y que esos hecho encadenados son la causa eficiente y determinante del daño del apartamento 401, ya que no existe otra teoría causal que explique el porqué las filtraciones de agua de la azotea a ese apartamento, que no sean esos malos trabajos e inadecuados mantenimientos de la impermeabilización de la azotea del edificio EL FESTIVAL, que junto con el apacible y perceptible discurrir de las aguas dañaron el apartamento 401.

En cuanto al elemento culpa al analizarse el nexo causal se trazó con nitidez la culpa achacable a la copropiedad EDIFICIO EL FESTIVAL y ATC SITIOS COLOMBIA, por no realizar unos adecuados mantenimientos y trabajos de impermeabilización en la azotea de edificio EL FESTIVAL, lo que desencadenó los graves daños y afectaciones del apartamento de propiedad de la demandante.

Colofón de todo ello, las pretensiones declarativas de responsabilidad prosperan solamente con respecto a la copropiedad EDIFICIO EL FESTIVAL y ATC SITIOS COLOMBIA, ya que como se analizó en precedencia, fracasaron con respecto a los otros demandados y por sustracción de materia las excepciones de fondo planteadas por ATC SITIOS INFRACO, AP WIRELESS INVESTMENTS SAS Y JUAN MARTINEZ MORA no serán analizadas, solamente se examinaran las

invocadas por ATC SITIOS COLOMBIA Y EDIFICIO EL FESTIVAL, como pasa a verse, es menester aclarar que las pretensiones de condena serán estudiadas en la liquidación de perjuicios, ya que no todas prosperan.

6.3.- Excepciones de fondo de EDIFICIO EL FESTIVAL

6.3.1.- Excepción de mérito de hecho de un tercero

El excepcionante plantea la causa extraña atribuyéndole la responsabilidad a la empresa ATC SITIOS INFRACO, en virtud del incumplimiento de obligaciones contractuales achacables a éste, y a la no titularidad del derecho de dominio de los equipos de telecomunicaciones instalados en la azotea del edificio de marras.

Ese cargo de exceptivo no sale airoso dado que la producción del evento dañoso tiene su fuente en la inadecuada impermeabilización y mantenimiento del área de la azotea que repercutió en las filtraciones acuíferas que menoscabaron el apartamento 401 y comoquiera que el edificio es propietario de esa área común en que se generaron las filtraciones de aguas hacia ese inmueble, se le impone por imperativo legal realizar los mantenimientos en dicha área, tal como lo precisa el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, es patente que esos hechos detonan su responsabilidad en concurrencia con ATC SITIOS COLOMBIA; puesto que la inadecuada impermeabilización de esa azotea generó las filtraciones de agua que dañaron ese apartamento, lo que descarta el advenimiento de la causa extraña alegada, y por lo tanto, la excepción de fondo fracasa.

6.3.2- Excepción de fondo de inexistencia de responsabilidad de tipo extracontractual

El medio defensivo descansa en la particular visión del demandado, en cómo debía redactarse las pretensiones declarativas de responsabilidad civil, en dónde fabrica un escenario que la responsabilidad es contractual.

Ese entendimiento no es acertado ya que la demandante no erró en la elección de la acción de responsabilidad civil y mucho menos encaminarla por los senderos de la extracontractual, por varias razones sustantivas a saber: la primera consiste en que no se puede sostener que el incumplimiento de una obligación contractual produce el peregrino efecto que ya el asunto abandona el

ámbito extra negocial que le dio vida para entrar a formar parte de mundos extraños. Y mucho menos es de compartir el argumento que la accionante es parte en el contrato de arriendo suscrito entre ATC SITIOS COLOMBIA Y EDIFICIO EL FESTIVAL, en aras de fabricar un solaz para darle reprimendas a la demanda por no ser afortunada en la confesión de las pretensiones, ya que el contrato tiene efectos relativos y solo cobija a los contratantes y a nadie más. No pudiendo MARTHA BLANCO reclamar el cumplimiento de esas obligaciones.

La segunda razón es que la ejecución de un contrato no habilita a que se causen daños a derechos ajenos, porque varias instituciones entre las que descuella el abuso del derecho impiden que los contratantes abusen de sus derechos en desmedro de las prerrogativas de los demás, y sí con ocasión del contrato y la utilización de bienes propios se proyectan afectaciones de bienes de terceros, como es el caso de destrozos por inadecuada mantenimiento de una losa de azotea de propiedad de la copropiedad que es explotada en un contrato de arrendamiento y si la utilización de unos elementos antenas y torres de telecomunicaciones generan un daño a un bien del demandante, a no dudarlo compromete la responsabilidad civil en la modalidad de la extracontractual.

Y precisamente, esos daños generados a los bienes de terceros ajenos a un contrato por la acción o ejecución imperfecta de obligaciones contractuales o legales, no migra la responsabilidad civil al ámbito contractual, sino que se delimita en el campo de la responsabilidad civil extracontractual disciplinada en el artículo 2341 del Código Civil, que impone el deber de los asociados de no causar daños, que es un deber general de abstención fundado en el *neminem laedere*, recuérdese que sin duda en el artículo 2341 del C.C., establece que quien por sí o a través de sus agentes causa a otro un daño, originado en hecho o culpa suya, está obligado a repararlo, lo que equivale a decir que quien reclama a su vez la indemnización por igual concepto, tiene que demostrar, en principio, el perjuicio padecido, el evento dañoso, el hecho intencional o culposo atribuible al demandado y la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre ambos factores y por lo tanto, es claro que es exigible la acreditación de esos elementos de la responsabilidad civil extracontractual, de allí que el medio defensivo no tiene acogida.

6.3.3.- Excepción de fondo de prescripción de la acción de responsabilidad

Destáquese que el cómputo del lapso utilizado por el demandado para sustentar la prescripción liberatoria invocada, se inicia con la fecha del año 2007,

que es la época de celebración del contrato de arrendamiento entre EDIFICIO EL FESTIVA PH y COLOMBIA MOVIL TELECOMUNICACIONES, lo que es un hito temporal arbitrario e inexacto, que no guarda relación con la época de la producción del daño reclamado en responsabilidad civil, que valga acotar es distinto al momento en que se celebró ese negocio jurídico, comoquiera que el daño despuntó para el año 2020, tal como se visualiza de las pruebas recopiladas, no cabe sitio para predicar que la acción de responsabilidad civil ha prescrito; en consecuencia, la excepción planteada fracasa.

6.3.4.- Excepción de mérito de mala fe

Indudablemente esa excepción carece de un desarrollo argumentativo idóneo para su acogida, dado que allí se denuncian circunstancias no probadas en el proceso, que no atacan a la pretensión sino la conducta del abogado de la parte demandante, las cuales tienen escenarios particulares para debatir esas faltas disciplinarias que se le endilgan a esa profesional del derecho, y en razón que el despacho no avista esas conductas, ello no obsta que sí a bien lo tiene el accionado eleve sus quejas ante las autoridades judiciales encargadas de ventilar tales reyertas, de manera que esa excepción se desboca.

6.4.- Excepciones de ATC SITIOS COLOMBIA

6.4.1.- Excepción de hecho de un tercero

El excepcionante plantea la causa extraña atribuyéndole la responsabilidad a la copropiedad EDIFICIO EL FESTIVAL, en su calidad de propietario del área común azotea de ese edificio en que se causó el daño, fundado en que la producción del evento dañoso obedece al incumplimiento de éste de su obligación legal de hacerle los mantenimientos a esa zona del edificio, tal como lo impone el artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

Ese cargo exceptivo no sale airoso, a pesar que plantea y expone un hecho parcialmente cierto, como es que el EDIFICIO EL FESTIVAL como dueño de la azotea que es un área común de la copropiedad, tiene el deber legal de hacerle los mantenimientos e impermeabilizaciones del caso, no obstante olvida el excepcionante que en boga del contrato de arrendamiento de la porción del área de la azotea del 65 m2, tenía el deber contractual de mantener esa zona impermeabilizada, tal como lo confesó el señor EDWIN VALERO representante

legal de ATC SITIOS COLOMBIA y el testigo DIEGO HERNANEZ, sumado a que los trabajos defectuosos de impermeabilización realizados en esa zona alta del edificio fueron hechos por ATC SITIOS COLOMBIA, lo que impone que esa sociedad concurra a responder junto con la copropiedad demandada por los daños causados al apartamento 401 de propiedad de la demandante; y por lo tanto, la excepción estudiada fracasa.

6.4.2.- Excepción de ausencia de legitimación en la causa para reclamarle a ATC SITIOS el cumplimiento de los pactos contractuales –principio de la relatividad de los contratos-

El cargo invocado es desenfocado lo que conduce a su ruina; en efecto nadie discute que los contratos son ley para los contratantes, siendo los terceros al negocio jurídico ajenos a esos convenios, no generándole beneficio y perjuicio, lo que inhabilita a un tercero extraño a inmiscuirse en lo pactado entre los contratantes, hasta allí el argumento tiene sentido.

Sin embargo, la excepción naufraga cuando se la parangona con la acción de responsabilidad civil enarbolada por la demandante, que es de linaje extracontractual, lo que entraña que el daño reclamado no es contractual sino *aquiliano*, lo que descarta que la accionante pretenda el cumplimiento del contrato de arriendo o invadir la órbita de lo pactado por ATC SITIOS COLOMBIA y el EDIFICIO EL FESTIVAL, debido a que lo reclamado es bien distinto, pues no es otra cosa que la reparación de la destrucción de su apartamento por la filtraciones de unas aguas de la azotea de un edificio que no fue debidamente impermeabilizada por EDIFICIO EL FESTIVAL y ATC SITIOS COLOMBIA, aunque el daño entraña un incumplimiento del contrato, lo que sucede es que ese incumplimiento se proyectó más allá de las fronteras del contrato de arriendo y afectó un derecho de un tercero, traducido en la destrucción del apartamento anotado.

6.4.3.- Excepción de ausencia de legitimación de la demandante para reclamar la totalidad del daño ocurrido en el inmueble

La excepción descansa en que la demandante no es propietaria de la totalidad del inmueble y ese hecho genera su falta de legitimación para reclamar; empero, esa defensa no sale avante, porque al expediente se aportó el certificado de tradición actualizado, en su anotación Nro 023 se recoge que la señora

MARTHA BLANCO obtuvo el derecho del dominio de la totalidad del 100% del precitado apartamento, de conformidad con la Escritura Pública N° 9264 del 29 de diciembre de 2021 emanada de la Notaría Tercera de Barranquilla, en boga de la adquisición que hiciese por el modo de la sucesión, tal como se aprecia del archivo digital N° 163 del plenario, de manera que en la actualidad la dueña exclusiva del apartamento 401 es la señora MARTHA BLANCO y el deterioro de ese inmueble es el daño reclamado en autos, lo que descarta la prosperidad de la excepción de fondo estudiada.

6.4.4.- Excepciones de no acreditación de los elementos constitutivos de la responsabilidad civil extracontractual, de inexistencia de hecho antijurídico atribuible a ATC SITIOS COLOMBIA, de inexistencia de los daños alegados por la demandante y de inexistencia del elemento culpa.

Se agrupan las excepciones porque tocan los tres elementos de la responsabilidad civil, que en espacios se estudiaron largamente en párrafos anteriores, reiterándose que el daño está probado debido a que el apartamento 401 sufrió afectaciones y deterioros, que ese inmueble es de propiedad de la demandante, el nexo causal de ese daño es la falta de adecuada impermeabilización por parte de ATC SITIOS COLOMBIA y la copropiedad, de la azotea que es la parte superior de ese apartamento y que generó las filtraciones de las aguas, de manera que como esos trabajos inadecuados de impermeabilización los realizó dicha empresa es claro que incurrió en culpa por esos daños, de allí que las excepciones de fondo se malogran.

6.4.5.- Excepción de culpa exclusiva de la víctima

La excepción invoca una de las emanaciones y deberes secundarios del principio de la buena fe, que es muy en boga en materia de seguros, que no es otro que el deber de mitigar o atemperar los efectos del daño, que es una obligación derivada de la buena fe que le atañe a la víctima del evento dañoso.

El desarrollo argumentativo se asienta en la alegación de unas negativas de la demandante para que le realizasen los trabajos de reparación en su inmueble, así como la inacción de la actora para impedir la extensión del perjuicio, lo que estima es la causa adecuada del daño.

Ese planteamiento parte del presupuesto inexacto o un entendimiento errado del deber de mitigación del daño, ya que no implica un evento de causa adecuada del evento dañoso, como erróneamente sostiene el demandado, puesto que la mitigación del daño es un *posteriori* a la producción del daño, es decir, ya el daño se originó, lo que sucede es que la víctima por conductas activas u omisivas contribuyo al agravamiento de su daño y la extensión de los perjuicios, lo que implica que de buena fe debe asumir las consecuencias de su conducta.

Y precisamente es claro que no están probadas esas conductas reprochables o que haya contribuido a agravar el daño, por el contrario la accionante realizó todas las acciones tendientes a alertar el daño de su apartamento y buscar soluciones, dando cuenta de esa realidad varias actas de visitas oculares realizadas en el inmueble, en las cuales ATC SITIOS COLOMBIA examinó el apartamento en aras de lograr su reparación, pero ello no ocurrió, sumado a que no es exigible a una odontóloga que es la profesión de la demandante a que emprenda labores complejas de arquitectura e ingeniería, que obviamente no tiene los medios y recursos para emprender tales laboríos, de manera que la excepción fracasa.

6.4.6.- Excepción de inexistencia del lucro cesante

Es claro que ese daño tuvo repercusiones en el patrimonio de la demandante, derivada de la privación del goce y uso de ese apartamento; sin embargo, el lucro cesante derivado de las ganancias por arrendar ese inmueble, no es un daño cierto, dado que no se aprecia la existencia de un designio o voluntad de la demandante de arrendarlo, incluso tal como lo afirmó la testigo DENNY BLANCO PEÑA, que el apartamento iba a destinarse para que lo habitará la madre de la accionante, lo que descarta la generación del daño y esa excepción sale airosa.

6.4.7.- Excepción de inexistencia de daño moral

No prospera la excepción ya que el destrozo de un bien de propiedad de la demandante, por reglas de la experiencia indican que ese aminoramiento patrimonial, a no dudarlo, genera preocupación y zozobra en cualquier persona, y más lo tortuoso de la reclamación y la aspiración de la reparación del mismo, que suscita frustraciones, tristezas y preocupaciones generadoras de daño moral, sumado a que no solamente en el daño moral se encuentran recluidas las lesiones y muerte de un familiar, siendo viable la generación del *pretium doloris*

por la destrucción de bienes y justamente el primer caso de reconocimiento del daño moral fue un evento de destrucción de un bien inmueble, lo que descarta la inexistencia del daño alegado, y por ende, la excepción fracasa.

7.- Liquidación de perjuicios

7.1.- Daño emergente por menoscabo del apartamento 401. No será reconocido como es alegado por la demandante, debido a que el daño emergente parte del presupuesto del detrimento patrimonial del apartamento 401 que integra el patrimonio de la accionante, lo que entraña que se apele a un subrogado pecuniario como el reclamado por la demandante a título de indemnización traducido en los daños del apartamento, pero sucede que la accionante en su pretensión primera de condena expresamente se pidió la reparación *in natura* fundada en la reparación de ese apartamento, lo que impide la reclamación del sustituto pecuniario, ya que implicaría una duplicidad de indemnizaciones que es inadmisible en derecho de daños, de allí el daño será negado.

7.2.- Daño material en la modalidad de lucro cesante futuro y pasado

No será reconocido como es alegado por la demandante, debido a que el lucro cesante derivado de las ganancias por arrendar ese inmueble, no es un daño cierto, dado que no se aprecia la existencia de un designio o voluntad de la demandante de arrendarlo, incluso tal como lo afirmó la testigo DENNY BLANCO PEÑA que el apartamento iba a destinarse para que lo habitará la madre de la accionante, lo que descarta la generación del daño y no es viable su reconocimiento.

7.3.- Daño consistente en ordenar las acciones necesarias y pertinentes para prevenir riesgos y amenazas

La pretensión consistente en que se ordene a los demandados, para que a presente y futuro realizar las acciones necesarias y pertinentes para prevenir la concreción de riesgos y amenazas que puedan surgir de no desplegarse a tiempo las acciones preventivas y necesarias de mantenimiento y reparación de la azotea del Edificio El Festival, para evitar futuros daños materiales al bien inmueble apto. 401 del Edificio El Festival de propiedad de la Demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA y a futuros daños y perjuicios inmateriales.

No puede ser reconocida debido a que plantea escenario hipotéticos y especulativos de futuros daños, lo que violenta el principio en materia resarcitoria, consistente en que sólo se repara el daño, nada más el daño y nada distinto al daño efectivamente causado o *compensatio lucri cum damno*, lo que descarta la reparación de daños hipotéticos y eventuales como el que invoca la demandante, que alejado de una base cierta de ocurrencia se torna eventual y no indemnizable.

7.4.- Daño emergente por los gastos para determinar los daños materiales causados.

No serán reconocidas dichas sumas que se traducen en el cobro de típicas agencias en derechos y gastos procesales, como cobro de los honorarios del conciliador, los estudios periciales aportados con la demanda, los gastos de honorarios de la profesional del derecho que asumió el proceso, que a no dudarlos son reembolsados por las costas y agencias en derecho causadas, no siendo reconocido ese daño, dado que no tiene la connotación de un daño resarcible.

7.5.- Daño moral

De antaño, se tiene establecido que el daño para ser resarcido requiere ostentar los atributos de ser personal, directo, subsistente, cierto y por ello no eventual, de tal suerte que la ausencia de una de esas características torna no resarcible el daño, con respecto al carácter personal del daño se colige que se trata de la legitimación del damnificado para reclamar en sede judicial el resarcimiento del evento dañoso, con lo cual se elucida que un demandante no puede reclamar la reparación de un daño padecido por otro, por carecer de legitimación en la causa por activa para invocar la acción de responsabilidad civil.

También, es suficientemente conocido que un evento dañoso puede causar múltiples daños, entre los que se encuentra, los daños padecidos por la víctima directa, y aquellos daños que de rebote le causan a sus parientes o causahabientes, como el daño moral que experimentan los familiares de la víctima, con ocasión de las lesiones o fallecimiento que ésta sufre.

Y, precisamente, eso acontece en autos ya que la demandante está reclamando en sede judicial los daños morales que padece por las afectaciones y severos detrimentos sufridos por predio de su propiedad, los cuales serán objeto de resarcimiento por haberse configurado dicho daño moral.

De manera que, para efectos de liquidar esos perjuicios morales sufridos por MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA, conviene acotar que para la liquidarlos se siguen las reglas jurisprudenciales que indican que su valuación se procede a través del *arbitrium judicis* o arbitrio judicial[6], de acuerdo a las circunstancias de cada caso, con base en los criterios del artículo 16 de la ley 446 de 1998, de acuerdo con lo cual de momento, el valor más elevado que la jurisprudencia de casación civil ha establecido para este rubro es de $ 60.000.000[7], para el caso del fallecimiento de una persona, no existiendo parámetros jurisprudenciales actuales, salvo la reparación de la destrucción de la lápida que se remonta al año de 1924, y que a no dudarlo impone utilizar el arbitrio judicial para esos propósitos.

Cumpliendo esos derroteros, apelando el despacho ha indicadores que contribuyen a determinar el quantum indemnizable extraído del material probatorio recaudado como, testimonios, peritos, indicios y presunciones tendientes a determinar una medida que en lo posible se aproxime a una justicia material consultando criterios como la equidad (Art. 230 C. N.)[8], y con la certeza de que los folios narran de un incidente de responsabilidad civil extracontractual, del cual fue víctima la demandante, en razón de la destrucción del apartamento 401 del EDIFICIO EL FESTIVAL que es de su propiedad.

MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA (Víctima en el presente asunto); Teniendo en cuenta elementales reglas de la experiencia, que esa afectaciones graves en el inmueble de su propiedad y que esa circunstancia le generó una enorme preocupación, tristeza y congoja, conforme a elementales reglas de experiencia que indican que las desmejora en el estado de salud de una persona a esta le

---

[6] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Cas. Civil, Sentencias de mayo 28 de 2008, Exp. 11001 31030152001 0071701 (00717), M.P. MUNAR CADENA Pedro Octavio; y, de mayo 13 de 2008, Exp. 11001-3103-006-1997-09327-01, M.P. VALENCIA COPETE César Julio.

[7] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Cas. Civil, Sentencia de 30 de septiembre de 2016, Exp. 05001-31-03-2005-00174-01, M.P. SALAZAR RAMÍREZ ARIEL.

[8] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala de Negocios Generales, sentencias de 29 de Mayo de 1954, Abril 25 de 1945; CONSEJO DE ESTADO Secc. Tercera, Sentencia de Noviembre 17 de 1967.

genera sufrimiento y daño moral, por eso se puede establecer la configuración del precitado daño moral; con lo cual el despacho considera que en el presente caso en equidad el daño moral se estima ajustado en la suma de $ 15.000.000 de pesos.

7.6.- Daño por afectaciones del apartamento 401 del EDIFICIO EL FESTIVAL y su reparación *in natura*

Será reconocido dicho daño indemnizable y se ordenará la reparación de dicho apartamento y de la loza de la azotea que afecta dicho inmueble y para esos propósitos será ello ordenado *in abstracto*, lo que detona que para determinar las áreas a reparar se impone que a instancias de los demandados se realice un estudio pericial para determinar esas afectaciones y sus reparaciones definitivas y para esos menesteres se les concede el término de un mes para el experticio y noventa días para que realicen esas labores de reparación ordenadas en el dictamen, términos contados a partir del momento de la ejecutoria de esta providencia.

8.- Objeción al juramento estimatorio

En cuanto a la objeción al juramento estimatorio será negado dado que las pretensiones de la demanda prosperaron parcialmente, no encontrándose en la demanda sus aspiraciones no carecen de apariencia de buen derecho; y en consecuencia se niega la objeción al juramento estimatorio.

9.- Tacha de sospecha contra DIEGO HERNÁNDEZ Y DORA ARÉVALO

Con respecto a la tacha de falsedad a los testigos DORA JUDITH ARÉVALO y DIEGO HERNÁNDEZ, a pesar del vínculo laboral de éste con ATC SITIOS COLOMBIA y los achaques de amistad íntima de aquélla con la demandante, es patente que no se les resta credibilidad a sus versiones, dado que son coincidentes con otros elementos de prueba y no cabe sitio a la sospecha sobre la verosimilitud de sus relatos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla, Administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar solidaria y civilmente responsable a la empresa ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H. a título de responsabilidad civil extracontractual, ello con ocasión de las afectaciones del inmueble apartamento 401 situado en el EDIFICIO EL FESTIVAL, distinguido con la matricula inmobiliaria N° 040-204948 de propiedad de MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA.

SEGUNDO: Declarar que la empresa ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H se encuentran obligados a la reparación *in natural* del apartamento 401 del edificio EL FESTIVAL PH, determinándose esa reparación a través de un estudio pericial de acuerdo al análisis de los daños de ese apartamento y la loza de cubierta que lo afecta, reparaciones que serán sufradas por los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H. Con esa bitácora realizarán las reparaciones, las cuales deberán hacerse así; un mes para el dictamen y noventa días para las reparaciones del apartamento y la loza de azotea que lo afecta, términos contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia; así como también se encuentran obligados los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H a la reparación del daño moral sufrido por la demandante MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, ordenar el reconocimiento y pago de la indemnización plena de los perjuicios causados a la actora, contra los demandados, en la forma, por los conceptos y cuantías que pasan a ser detallados:

A) Reconocimientos y pagos en forma solidaria a cargo de los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H

- A MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA (víctima), reconocerá y pagará, la suma de quince Millones de Pesos ($ 15.000.000) M/Legal, a título de daño moral.

Estas cantidades generarán intereses civiles a partir de la ejecutoria de la sentencia.

CUARTO: Desestimar las restantes pretensiones de condena vertidas la demanda, por los motivos anotados.

QUINTO: Negar las pretensiones declarativas y de condena dirigidas frente a los demandados ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S Y JUAN MARTINEZ MORA; y en consecuencia se absuelven de responsabilidad civil a los demandados ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S Y JUAN MARTINEZ MORA.

SEXTO: Declarar no probadas las excepciones de fondo planteadas por los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H salvo la de Inexistencia de Lucro Cesante propuesto por ATC SITIOS DE COLOMBIA, la cuál será declarada probada.

SÉPTIMO: NEGAR las tachas de sospecha formuladas contra los señores DORA JUDITH AREVALO Y DIEGO ALEJANDRO HERNANDEZ.

OCTAVO: NEGAR las objeciones elevadas frente al juramento estimatorio.

NOVENO: Condenar en costas procesales a cargo de los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H a favor de MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA por el valor de $5.095.540 m/l que equivale al 3 % del valor de las pretensiones según el acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

DECIMO: Condenar en costas procesales a cargo de la señora MARTHA CECILIA BLANCO PEÑA y a favor de ATC SITIOS DE INFRACO S.A.S.; AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S Y JUAN MARTINEZ MORA por el mismo valor de $5.095.540 m/l que equivale 3% del valor de las pretensiones según el acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA

LA JUEZ