

Señores

## TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA – SALA CIVIL FAMILIA

M.P. BERNARDO LOPEZ

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_

**Referencia:** Proceso declarativo de **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. y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H.**

**Expediente:** 080013103016-2021-00105-00

**Asunto:** Sustentación recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia.

**CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderado de **ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S.**, comparezco ante su Despacho dentro del término previsto en la ley, para sustentar el recurso de apelación interpuesto en su oportunidad contra la sentencia proferida el 3 de octubre de 2023, adicionada mediante decisión de 12 de diciembre de 2023.

### I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 establece que una vez “ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”. Comoquiera que la providencia que admitió la impugnación quedó ejecutoriada al finalizar el día 28 de febrero de 2024, este escrito es procedente y presentado en oportunidad.

### II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

Luego de varias consideraciones respecto a la interpretación de la demanda, los elementos de la responsabilidad civil y la valoración parcial de algunas pruebas, el juzgado de primer grado resolvió, entre otros asuntos:

*“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 matrícula 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 natura del apartamento 401 del edificio EL FESTIVAL PH, determinándose esa reparación a través de un estudio y análisis de los daños de ese apartamento, por conducto de un estudio pericial elaborados por un perito ingeniero civil designado de la lista de profesionales de la sociedad Ingenieros, sufragado por los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H, para con esa bitácora realizar las reparaciones, las cuales deberán realizarse dentro del plazo de un mes para el dictamen y noventa días hábiles*

*siguientes 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.”*

### III. SUSTENTACIÓN REPAROS CONCRETOS CONTRA LA DECISIÓN APELADA

#### 1. Falta de congruencia – la decisión excedió el objeto del litigio.

Dos son los aspectos cardinales por resolver mediante este reparo propuesto contra el fallo de primer grado. El primero relativo a si el juez de primera instancia excedió la facultad que se le concede para interpretar la demanda, especialmente las pretensiones. Y el segundo, si vulneró el principio de congruencia que enmarca cualquier fallo judicial.

Sobre el primero de esos aspectos, no se niega la facultad que tiene el juzgador para interpretar en su integridad el escrito que da origen al proceso, acudiendo incluso a los supuestos fácticos para “desenmarañar” las peticiones que fincan las súplicas del actor. En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha decantado que “el juez debe interpretar la demanda en su conjunto, con criterio jurídico, pero no mecánico, auscultando en la causa para pedir su verdadero sentido y alcance, sin limitarse a un entendimiento literal, porque debe trascenderse su misma redacción, para descubrir su naturaleza y esencia, y así por contera superar la indebida calificación jurídica que eventualmente le haya dado la propia parte demandante”<sup>1</sup>.

Sin embargo, dicha potestad se predica única y exclusivamente de escritos oscuros o ininteligibles, frente a los cuales habrá que echar mano de una revisión integral del mismo documento u otras piezas procesales para descifrar lo realmente pretendido por los extremos del proceso. Ello, entre otras cosas, por criterios básicos de interpretación que mandan que ante la claridad no hay lugar a mayor trabajo exegético del operador judicial (C.C., art. 27). Así, con invariable postura, la Corte también ha dejado claro que “la necesidad de interpretar la demanda supone que la misma no haga gala de claridad sino de ambigüedad, oscuridad o ambivalencia; por el contrario, **si los hechos y pretensiones son claros, no hay razón que justifique una intervención del fallador en ese sentido.**”<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia STC6507 de 2017, reiterando sentencia de casación de 31 de octubre de 2001, expediente 5906.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia SC3280 de 2022, expediente 2016-00222-01.

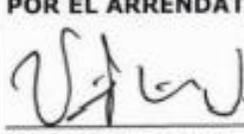
Como en este asunto la demanda era clara, ninguna interpretación pudo haber tenido lugar, pues como advertirá el Tribunal, allí se indicó de forma totalmente clara lo pretendido y el sustento factico y jurídico de esas pretensiones.

Concretamente, la demandante solicitó que el juzgado declarara que las convocadas eran “[...] 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”.

Lo anterior no permitía interpretar que lo que se estaba solicitando era la responsabilidad con base en alguna obligación pactada en otro contrato, y mucho menos concluir que la indemnización derivaba de alguna obligación legal. Sin embargo, la juez de instancia así lo entendió, pues señaló 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”, y que la convocada “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**”.

Ese último contrato, que es el vigente, fue suscrito **por distintas partes el 6 de febrero de 2019**, fecha distinta al invocado como sustento de las pretensiones, razón que impedía la prosperidad de las pretensiones en la forma en que fueron planteadas:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO		NUMERO DE CONTRATO
ARRENDAMIENTO 160898 – Villa Country II		ASSET No. 160898
ARRENDADOR	AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S.	
IDENTIFICACION	NIT 901.090.749-0	
DIRECCION DE NOTIFICACION	Carrera 11 No.98-07 Edificio Green Office corporativo Pijao, Bogotá D.C.	
TELEFONO	+57 (1) 805 6654	
EMAIL	JVerduzco@apwcolombia.co	
ARRENDATARIA	ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S	
IDENTIFICACION	NIT 900-.377.163-5	
REPRESENTANTE LEGAL	VÍCTOR ENRIQUE CUELLAR OLARTE	
IDENTIFICACION	C.C. 1.126.238.818	
DIRECCION	CARRERA 7 # 99 – 53 TORRE 2 PISO 15 – BOGOTA D.C.	
TELEFONO	(1) 5896161	

En constancia se firma en dos (2) ejemplares en la ciudad de Bogotá el día seis (6) de febrero de 2019.	
<p><b>POR EL ARRENDADOR</b></p>  <p><b>JOSE LUIS VERDÚZCO</b> Suplente del Gerente General <b>AP Wireless Colombia Investments S.A.S.</b></p>	<p><b>POR EL ARRENDATARIO</b></p>  <p><b>VICTOR CUELLAR</b> Representante Legal <b>ATC Sitios de Colombia S.A.S.</b></p>

Y si se mira la cláusula 9 que fue invocada en la demanda, se advierte que dicho contrato -reitérese, vigente actualmente y para la fecha de los hechos-, establece lo siguiente, que en modo alguno impone alguna obligación a cargo de mi representada cuyo incumplimiento hubiera podido causar los daños alegados:

<p><b>9. ACCESO DE PASO Y/O ELECTRICO</b></p>	<p>El Arrendador concede a favor de la Arrendataria, así como de su personal, empleados, contratistas, subcontratistas y clientes, el derecho de paso y/o de acceso eléctrico aéreo y/o subterráneo, se entiende concedido, el cual será tanto para las personas citadas, como para sus vehículos (en caso que aplique). En este acto el Arrendador otorga a su vez a la Arrendataria todos aquellos derechos de paso que le han sido otorgados por los terceros correspondientes, para que ingrese libremente al Área Arrendada, haciéndose responsable por cualquier tercero que no permita el paso por dichos predios o que reclame o prohíba de cualquier forma dicho acceso a la Arrendataria, siendo que el Arrendador cuenta con las facultades suficientes para otorgar los derechos a que se refiere este inciso.</p> <p>Por lo que respecta aquellos derechos de paso y/o de acceso eléctrico aéreo y/o subterráneo sobre los cuales el Arrendador no está facultado para otorgar a la Arrendataria, el Arrendador se compromete a coadyuvar con la Arrendataria para que le sean otorgados los derechos de paso y/o de acceso eléctrico que correspondan, por lo terceros titulares de los mismos.</p> <p><b>PARAGRAFO PRIMERO:</b> El derecho de paso y/o de acceso eléctrico aéreo y/o subterráneo concedido por el Arrendador a la Arrendataria.</p> <p><b>PARAGRAFO SEGUNDO:</b> El Arrendador acepta que el trazado eléctricos aéreos y/o subterráneos, sin embargo, una vez recibida la resolución final del punto de conexión por la empresa de energía aplicable (en adelante la "Electrificadora") se determinará el trazado definitivo de la línea de media y/o baja tensión; su longitud, equipos de distribución y transformación, cantidad y ubicación de postes de energía, por lo que el Arrendador manifiesta conocer este hecho y autoriza a la Arrendataria a efectuar los trabajos necesarios para la implementación del Sitio de Telecomunicaciones de acuerdo con los parámetros y condiciones finales que fije la Electrificadora.</p> <p><b>PARAGFAFO TERCERO:</b> El derecho de paso y/o de acceso eléctrico aéreo y/o subterráneo a los que haya o hubiere lugar, así como todas sus actividades conexas incluyendo instalación de postes, cableado eléctrico, instalación de transformadores entre otras, no generarán ningún cobro adicional o indemnización alguna por parte de la Arrendataria a favor del Arrendador.</p>
---	--

Pero yendo un poco más allá, así se convenga en que la demanda presentaba semejante confusión que permitiera su interpretación en la forma en la que fue hecha, esto es, extendiendo la causa de lo pedido a un contrato que ni siquiera fue relacionado en los hechos del libelo introductor o adosado como prueba con el mismo, lo cierto es que el marco en el que se planteó la controversia no permitía fallar en la forma en que se decidió sin quebrar el principio de congruencia que rige la actividad judicial.

Ciertamente, el artículo 281 del Código General del Proceso establece que "la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás

oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta. [...]”.

Sobre dicho principio tiene sentado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que corresponde a “un límite al poder decisorio del fallador, que impone que haya correspondencia entre lo resuelto y lo que oportunamente plantearon los litigantes como materia de la controversia, sin perjuicio de las facultades oficiosas atribuidas por normas especiales”, aclarando que “bien conocido es el brocárdico «*ne eat iudex ultra petita partium*» -la sentencia ha de atenerse a las pretensiones de las partes-, utilizado desde antaño para reconocer el señorío de los litigantes sobre la causa y, por esta vía, impedir que la actividad jurisdiccional se desvíe hacia puntos no planteados en los escritos de demanda y oposición, so pena de incurrir en exceso de poder o en defecto del mismo”<sup>3</sup>.

Y en el asunto objeto de apelación, en la principal oportunidad destinada para concretar el marco de la contienda -fijación del objeto del litigio- la apoderada del extremo actor se ratificó en los hechos y pretensiones de la demanda “si *la instalación* de la antena causó perjuicios al aquí demandante”, punto en el que el Juzgado concluyó que el litigio consistía en determinar si estaban acreditados los presupuestos de la responsabilidad extracontractual solicitada en la demanda.

Así fue como se desarrolló el litigio, y en ello pusieron sus esfuerzos probatorios las partes, tanto que las pruebas técnicas y documentos aportados por el mismo demandante apuntaban en ese sentido, más no en que la reparación supuestamente defectuosa del área donde se encontraba la antena era el hecho atribuible a mi mandante que causó un perjuicio.

Situados entonces en ese escenario, la respuesta al segundo interrogante relativo a si el fallo vulneró el principio de congruencia necesariamente será afirmativa, situación que no puede confirmar el Tribunal, al punto que de mantenerse la posición de la juez de primer grado no solo se estaría contrariando aquel principio sino también afectando gravemente garantías de raigambre constitucional, como el debido proceso y derecho a la defensa, pues, estando claro el marco de la controversia, mi mandante resultaría condenada por hechos ajenos a la demanda y fijación del litigio frente a los cuales, por las mismas razones, no tuvo oportunidad de defenderse.

## **2. Indevida valoración probatoria – ATC Sitios no causó ningún perjuicio a la demandante.**

Sin entrar en una valoración concienzuda, el juzgado concluye que el “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”. A pesar de que ese no fue el objeto del litigio, pues insístase que la demanda es clara en determinar cuál era la fuente del daño alegado, lo cierto es que las pruebas obrantes en el expediente no permiten concluir que mi representada estaba obligada a la “impermeabilización y mantenimiento” que en últimas

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia SC4257 de 2020, expediente 2010-00514-01.

fundamentó la condena. Mucho menos que incumplió esa supuesta obligación que impuso la juez en forma contraria a lo pactado expresamente en el mismo contrato vigente y, por ende, que existe una vinculación causal entre la conducta de mi representado y los daños que adujo la sentencia se encontraban probados.

Lo primero que debe quedar claro es que los hechos dañosos que fueron imputados en la demanda a mi representado no tuvieron la virtualidad para causar daño alguno. Al margen de que la carga probatoria en ese punto correspondía a la convocante -y ella, a juicio de esta defensa, no fue cumplida-, lo que es incontestable es que las pruebas aportadas al proceso denotan que la conducta de ATC SITIOS no ocasionó ningún perjuicio de los reclamados en el libelo introductor. Los interrogatorios de los extremos procesales son dicientes en ese punto: ninguna de las partes sostuvo que el supuesto incumplimiento de una obligación en un contrato que no estaba vigente hubiese ocasionado alguna afectación a la señora Martha Blanco.

A decir verdad, el Tribunal podrá encontrar que ninguna de las pruebas que obran en el proceso da cuenta de que esa precisa conducta haya ocasionado los daños alegados en la demanda -los cuales, como se verá en un apartado posterior, ni siquiera fueron determinados en el fallo impugnado-. Y es que, en torno a ese tema, la juez partió de la existencia de unos menoscabos al apartamento de propiedad de la demandante, para achacarlos a mi representada sin precisar cuales de esos supuestos daños fueron causados en particular por alguna conducta u omisión de ATC SITIOS. Ni los “dictámenes periciales”, los testimonios y mucho menos los documentos que componen el acervo probatorio dan cuenta de esa situación, pues varios de ellos afirmaron que los deterioros del apartamento se podían deber a varias causas (en especial, Dora Arevalo, Armando Balza y William Robledo), razón por la cual no podía imponerse una condena a reparar esos defectos -que, insístase, ni siquiera fueron determinados- a la demandada, en la medida que no se acreditó con precisión la causalidad entre la conducta endilgada y esos supuestos menoscabos.

### **3. Indebida valoración probatoria – el Contrato de arrendamiento vigente no establece la obligación que dedujo el fallo impugnado.**

El juzgado concluyó que ATC Sitios era responsable “por haber alquilado 62 m2 de esa área”, de donde devenía que se encontraba “contractual y legalmente obligad[a] a realizar los trabajos de impermeabilización”, los que ocasionaron los perjuicios alegados. Para ello sostuvo que mi representada “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”.

A pesar de esas aseveraciones, es indiscutible que ATC Sitios no se obligó en los términos resaltados por el *a quo*, pues si se analiza con detenimiento la prueba que sirvió de base para tales afirmaciones, el Tribunal podrá encontrar que la obligación de ATC recaía única y exclusivamente frente a daños estructurales, connotación que claramente no tienen las supuestas afectaciones del apartamento de la demandante y que, en todo caso, aquella no probó que fuera de esa manera teniendo esa carga probatoria como accionante. A ello se suma que el mismo contrato establece en su cláusula 10 cuál es el régimen de reparaciones y mejoras del

arrendamiento, razón por la cual no puede atribuirse a mi representada una obligación que no era a cargo de ella.

En particular, el contrato de arrendamiento celebrado entre AP WIRELESS como arrendador y ATC SITIOS como arrendatario señala, en cuanto a las obligaciones de las partes, que:

previstas en la ley. **A CARGO DE LA ARRENDATARIA:** La Arrendataria deberá: **1)** Cancelar el valor correspondiente al Canon Mensual dentro del término acordado en este Contrato. **2)** Cumplir a cabalidad con las obligaciones pactadas en el presente Contrato. **3)** Realizar por su cuenta los trabajos que sean necesarios para la instalación de los equipos y el Sitio de Telecomunicaciones; **4)** Destinar el Área Arrendada al uso para el cual fue arrendada. **5)** Cancelar el valor correspondiente a las obligaciones que se generen a cargo de la Arrendataria por concepto de servicios públicos (energía) que sean imputables directamente al Sitio de Telecomunicaciones, los cuales se encontraran registrados de acuerdo con el mecanismo que la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios considere pertinente. **6)** Realizar esfuerzos comercialmente razonables para conseguir por su propia cuenta y riesgo los requisitos exigidos por la ley para el normal funcionamiento del Sitio de Telecomunicaciones. **7)** Pagar todos los gastos que se generen, tanto en ejecución de trabajos, trámites de energía, trámites para obtención de las correspondientes licencias y aquellos requeridos en ocasión al Sitio de Telecomunicaciones. **8)** Mantener indemne al Arrendador respecto de las demandas, acciones, órdenes de carácter policivo o judicial, dictados contra el Arrendador con relación a: (i) Incumplimiento por parte de la Arrendataria a las obligaciones estipuladas en el Contrato. (ii) Actos o hechos imputables a la Arrendataria y sin mediar responsabilidad del Arrendador, que impliquen la causación de un daño plenamente probado a terceros. Así mismo, la Arrendataria, se compromete a reparar a su costo los daños estructurales que se puedan generar sobre el Inmueble por los trabajos realizados por está, sus empleados o contratistas debidamente autorizados, con ocasión a la instalación, mantenimiento y/o remoción del Sitio de Telecomunicaciones; siempre que se encuentren debidamente probados, y sean directamente imputables a trabajos realizados por la Arrendataria durante la Duración del Contrato. **9)** Las demás previstas en la ley.

De allí no se advierte, en modo alguno, todo lo que concluyó la juez respecto a la responsabilidad de mi representada, más cuando una cosa es la “impermeabilización y mantenimiento” que fundamentó las condenas del fallo apelado y otra muy distinta la reparación “de daños estructurales”, de los cuales no existe prueba en la foliatura. Por el contrario, el mismo contrato establece, en cuanto a las reparaciones del área arrendada, que:

## 10. REPARACIONES Y MEJORAS

Se aplican las disposiciones señaladas en los artículos 1985, 2028 y 2029 del Código Civil y demás normas concordantes.

Dichas normas disponen con claridad que las reparaciones que debe realizar el inquilino sólo son aquellas que se reducen a mantener el bien en el estado en que lo recibió, no siendo responsable “de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos” (C.C., art. 2028), y mucho menos si aquellas provienen de “fuerza mayor o caso fortuito”, las cuales corresponden al arrendador, junto con “la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado [la que] consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias” (C.C., art. 1985).

De haber valorado el contrato vigente aportado en su oportunidad, el juzgado no hubiese podido concluir que ATC SITIOS debía responder en este asunto a causa de una “impermeabilización y mantenimiento” que, en el peor de los casos, ni siquiera está en obligación de realizar.

#### 4. Indebida valoración probatoria – no hay prueba de los daños reconocidos en la sentencia.

El juzgado reconoció un daño emergente que no está probado y que la misma juez pospuso su comprobación para una etapa posterior. Más allá de la ausencia de una condena en concreto como lo ordena la legislación adjetiva -aspecto que merece un reproche autónomo contra el fallo opugnado-, el Tribunal no podrá desconocer que en el expediente no está probado el supuesto perjuicio en su verdadera extensión.

La sentencia tomó de forma genérica algunas pruebas para aseverar que el inmueble sufrió “graves” daños por las filtraciones de agua provenientes de la azotea, pero no se detuvo en determinar -como era su labor- cuáles eran esas afectaciones en concreto y los mantenimientos que en realidad, de ser cierto que se causó un daño por alguna obligación a cargo de ATC SITIOS, fueron originados por lo alegado en la pretensión de la demanda y requerían ser resarcidos.

Ni las fotografías, videos, o las declaraciones de Abraham Iguarán, Mónica Barandica, Dora Arevalo, Armando Balza y William Robledo, mucho menos los interrogatorios de las partes detallaron con precisión cuáles eran los daños del apartamento, indeterminación que llevó al juzgado a imponer una condena en abstracto pues era consciente de esa situación y postergó para una etapa posterior la verificación de los supuestos menoscabos.

Tampoco podría acudir a algún medio de convicción para detallar la cuantificación de los daños alegados, en la medida que ninguno de esos declarantes estimó a cuánto ascendían los mismos, y la única probanza que se acerca a ese fin (dictamen del perito Abraham Iguarán), carece de cualquier vigor demostrativo pues quedaron advertidas sus falencias con el dictamen que rindió el experto William Robledo. En todo caso, como lo afirmó el perito Robledo y lo podrá comprobar la judicatura por ser parte de un registro público<sup>4</sup>, el señor Iguarán no cuenta con un registro activo para rendir este tipo de avalúos:



### Confirmar Avaluador

Esta consulta no sustituye la obligación del evaluador de demostrar su calidad, a través de la certificación de inscripción (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

AVAL-84088333

REVISAR

ABRAHAN JOSE IGUARAN VILLARREAL

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

Inactivo

Fecha de registro: 12 de Abril de 2018

Código: AVAL-84088333

Fecha de Aprobación: 18 de Abril de 2018

Hay una novedad sobre el registro de este evaluador, por favor comuníquese con la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

<sup>4</sup> <https://www.raa.org.co/>

Recuérdese que la valuación es una actividad reglada por ley, consistente, según el artículo 3° de la Ley 1673 de 2013, en “la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien”. Por su importancia, el artículo 9° del mismo texto legal señala que “*ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que **sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad***”.

Dentro de esos requisitos que debe cumplir el evaluador, para que el ejercicio de su función sea legal, está la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) que crea la misma ley. Así, el artículo 22 se ocupa de señalar que “*El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, **se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA)** en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen*”.

Entre las categorías que integra el RAA, está incluida la de valuación de intangibles como la que, en este caso, valoró el perito de la parte demandante. Concretamente, se trata de la especialidad No. 13, que, según se expresa en el artículo 5° del Decreto 556 de 2014, reglamentarios de la Ley 1673 de 2013, corresponde a: “13. INTANGIBLES ESPECIALES. **Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores**”; lo anterior resultaba suficiente para desechar, en lo que toca a la valoración de daños ese dictamen pericial, razón por la cual, aun si se dijera que los daños están determinados, no puede tomarse esa experticia como fundamento para imponer una condena que cuantifique los supuestos perjuicios ocasionados.

## 5. El fallo contiene una condena en abstracto.

El artículo 283 del CGP establece que “la condena al pago [...] perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia **por cantidad y valor determinados**. [...] En los casos en que este código autoriza la condena en abstracto se liquidará por incidente [...]. Vencido el término señalado sin promoverse el incidente se extinguirá el derecho”. En este asunto ninguna norma habilita al juez fallar en abstracto por lo que no podía posponerse la cuantificación de los perjuicios a un momento posterior. Tampoco puede argumentarse que, so pretexto de imponer una condena del resarcimiento *in natura* de los perjuicios supuestamente causados, se habilite que la verificación de los perjuicios sea con posterioridad al fallo que debe contener esa labor, mucho menos que se delegue esa función a un perito que carece de cualquier autoridad para impartir justicia.

Adviértase que la sentencia resolvió “*Declarar que la empresa ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H se encuentran obligados a la reparación in natura del apartamento 401 del edificio EL FESTIVAL PH, **determinándose esa reparación a través de un estudio y análisis de los daños de ese apartamento**, por conducto de un estudio pericial elaborados por un perito ingeniero civil designado de la lista de profesionales de la sociedad Ingenieros, sufragado por los demandados ATC SITIOS DE COLOMBIA S.A.S Y EDIFICIO EL FESTIVAL P.H, para con esa bitácora realizar las reparaciones, las cuales deberán realizarse dentro del plazo de un mes para el dictamen y noventa días hábiles siguientes 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”.*

La anterior transcripción deja en evidencia que lo que ocurrió acá fue precisamente una condena en abstracto, pues lejos de ordenarse una reparación *in natura* en la que se establezca con precisión en que consistirá la indemnización o el alcance de la condena judicial, dichas determinaciones quedaron pospuestas en el tiempo y, peor aún, delegadas a un “*perito ingeniero civil designado de la lista de profesionales de la sociedad Ingenieros*”, todo lo cual se encuentra proscrito de nuestro ordenamiento jurídico.

## **6. Inexistencia de daño moral – falta de motivación.**

El juzgado reconoció un daño moral que no está probado y que no se ocasionó en el presente proceso. Para su concesión le bastó a la juez afirmar que la eventual afectación patrimonial de una persona hace presumir por reglas de la experiencia que genera sentimientos de dolor y aflicción, sin que en el proceso esté acreditado nada de ello y que de paso hace carecer al fallo de una adecuada fundamentación. Por el contrario la jurisprudencia nacional ha establecido que, contrario a lo que ocurre con la pérdida de un familiar cercano o querido, no puede presumirse que la simple pérdida de un bien material (que además acá no ocurrió pues el inmueble no se ha perdido) produzca un daño moral o inmaterial susceptible de indemnización.

En este punto, la juez afirmó llanamente que “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 genera sufrimiento y daño moral**, por eso se puede establecer la configuración del precitado daño moral”.

Sin embargo, este asunto no se trataba de la “desmejora en el estado de salud de una persona” como para afirmar que esa penosa situación hacía presumir algún sufrimiento y en consecuencia la causación de un daño moral. Además, tampoco explicó la funcionaria de primera instancia cuáles eran esas reglas generales de la experiencia que llevaban a pensar que una afectación a un inmueble genera “una enorme preocupación, tristeza y congoja”.

Por el contrario, en el plenario no está comprobado el supuesto daño moral, pues ninguna de las pruebas acredita la afectación inmaterial del demandante. No puede olvidarse que el daño moral “debe ser cierto”, por lo que “se alude sin duda **a la necesidad de que obra prueba, tanto de su existencia como de la intensidad que lo resalta**, prueba que en la mayor parte de los supuestos depende en últimas de la correcta aplicación, no de presunciones legales que en este ámbito la verdad sea dicha el ordenamiento positivo no consagra en parte alguna, sino de simples presunciones de hombre cuyo papel es aquí de gran importancia”, concluyéndose que para esos efectos debe “buscarse, por lo tanto, con ayuda del buen sentido, muy sobre el caso específico en estudio, y **con apoyo en hechos probados que den cuenta de las circunstancias personales de los damnificados reclamantes**, una relativa satisfacción para estos últimos, proporcionándoles de ordinario una suma de dinero que no deje incólume la agresión, pero que

tampoco represente un lucro injustificado que acabe por desvirtuar la función institucional que prestaciones de ese linaje están llamadas a cumplir”<sup>5</sup>.

Sobre el punto, el Consejo de Estado, al igual que la Corte Suprema de Justicia, ha decantado que “en relación con el dolor moral que pueda generar la pérdida de los bienes materiales, la jurisprudencia de la Sala considera que ese daño sí es susceptible de reparación, pero como sucede en relación con los demás daños por los cuales se solicite indemnización, **siempre habrá que acreditar su ocurrencia:** [...] ‘la Sala ha adoptado un criterio más amplio, para considerar que hay lugar a indemnizar todo perjuicio moral, sin importar su origen, inclusive el derivado de la pérdida de bienes materiales o el causado con el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, **siempre que, como sucede en relación con cualquier clase de perjuicios, aquéllos sean demostrados en el proceso.** “Para que haya lugar a la reparación del perjuicio basta que el padecimiento sea fundado, sin que se requiera acreditar ningún requisito adicional. Corresponde al juez tasar discrecionalmente la cuantía de su reparación, teniendo en cuenta las condiciones particulares de la víctima y la gravedad objetiva de la lesión. La intensidad del daño es apreciable por sus manifestaciones externas; por esto se admite para su demostración cualquier tipo de prueba. Sin embargo, la jurisprudencia puede inferir su existencia en casos como el de la muerte de los parientes más allegados. ‘En consecuencia, aunque en eventos como el presente, la pérdida de los bienes materiales destinados a la subsistencia o comercialización puede causar perjuicios morales, **en el caso concreto no se reconocerán porque éstos no se acreditaron directamente ni se encuentran probados otros hechos de los cuales puedan inferirse tales perjuicios**”<sup>6</sup>.

Así las cosas, al no estar acreditados el mencionado perjuicio inmaterial, el juzgado no podía suponer su ocurrencia, como terminó haciendo al inferir que las afectaciones de un bien patrimonial generan esta clase de perjuicio y que el mismo puede presumirse sin tener hechos indicadores para ello, o por lo menos explicar cuáles fueron.

## 7. La conducta de la víctima contribuyó al resultado.

De ser cierto que las convocadas causaron los daños que terminó reconociendo el juzgado, los mismos fueron igualmente ocasionados o agravados con el concurso de la demandante. No puede olvidarse que quedó plenamente comprobada la conducta reticente de la demandante frente a la eventual reparación del inmueble, así como su omisión en el respectivo mantenimiento, todo lo cual hizo que el predio se encuentre en la hora actual como está y a cuya reparación se condenó en abstracto a los convocados.

La juez dejó de lado que en este asunto quedó confesado, y así lo declararon casi que al unísono los testigos citados al juicio, que el inmueble se desocupó totalmente varios años atrás, permaneciendo inhabitado desde ese momento, situación que, según lo afirmaron los expertos y en especial lo corroboró Dora Arevalo y Armando Balza, agravaba la situación de las eventuales

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia SC7637 de 13 de junio de 2014. Exp. 2007-00103.

<sup>6</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera, sentencia de 21 de marzo de 2012. Exp 2000-001777-01 (23778).

humedades que existieran en el predio, afirmando la primera que el inmueble se volvía “insano” por esa situación.

Todo ello conjuntando hizo que el predio se encuentre en la hora actual como está y a cuya reparación integral *in natura* se condenó a los convocados, razón por la que, si se llegara a la improbable confirmación de la sentencia apelada, haría que considerar que la víctima produjo con su actuar por lo menos un 50% de los daños alegados.

#### IV. SOLICITUD

Con fundamento en lo expuesto, solicito al H. Tribunal REVOCAR la sentencia proferida el 3 de octubre de 2023, adicionada mediante decisión 12 de diciembre de 2023 para, en su lugar, negar en su integridad las súplicas de la demanda.

Atentamente,

CARLOS A. LEÓN M

**CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**

C.C. No. 1.020.733.115 de Bogotá

T.P. No. 211.125 del C.S. de la J.