

# AUDIENCIA ÁNGELA MERCEDES CHAMORRO DE LA ROSA

Juzgado 41 Pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá

Radicado: 2022-00744

Demandante: Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa

Demandado: Martha Isabel Pereira Arana

Fecha de los hechos: 31 de enero de 2021

Fecha de la solicitud de audiencia de conciliación: 26 de enero de 2022

Fecha de la audiencia de conciliación: 07 de febrero de 2022

Fecha de la radicación de la demanda: 23 de mayo de 2023

Fecha de la admisión de la demanda: 25 de abril de 2023

Fecha de la admisión del llamamiento en garantía: 19 de julio de 2023

## **HECHOS:**

La señora Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa es propietaria del apartamento 702 ubicado en el Edificio Concorde en la Calle 64 No. 7-42 en Bogotá. El apartamento le genera renta dado que la señora no reside en Colombia desde hace mucho tiempo, siendo su residencia en Dallas. El 01 de febrero de 2013 la señora Ángela Mercedes Chamorro suscribió contrato de arrendamiento con el señor Álvaro German Villacis, que se renovó automáticamente hasta el 31 de febrero de 2021. El último canon de arrendamiento fue de \$1.750.000.

En el año 2020 el arrendatario del apartamento percibió olores fuertes y zonas de humedad, encontrando que la humedad provenía del apartamento 802 del cual es propietaria la señora Martha Isabel Pereira. En noviembre de 2020, el arrendatario le informó la situación a la señora Martha Isabel Pereira, sin que ella hiciera nada. El arrendatario desocupó el inmueble sin que por ese hecho se diera por terminado el contrato de arrendamiento.

El 31 de enero de 2021 finalmente se dio por terminado el contrato de arrendamiento entre la demandante y el señor Álvaro Germán. La señora Ángela Chamorro pretendió arrendar el inmueble a Gerardo Francisco Rueda Vela quien manifestó su interés de firmar el contrato. Sin embargo, por el olor y la humedad del apartamento, la señora desistió de arrendar el bien. Dice que la señora Ángela Mercedes procedió a realizar las reparaciones del apartamento y desde el 21 de abril de 2021, sostuvo conversaciones con la señora Martha Isabel Pereira quien aceptó que la humedad en efecto provenía de su apartamento y manifestó que iniciaría los trámites para afectar la póliza de seguro para que cubriera las reparaciones.

El 10 de agosto de 2021, la señora MARTHA ISABEL PEREIRA ARANA dispuso la atención de los plomeros contratados en el mes de mayo de 2021, quienes realizaron una inspección en el apartamento 802, indicando que ya no había humedad, pero que sí existían hongos en la pared, por lo cual debía realizarse el raspado de la misma para que cesara el olor y la reparación de los daños causados. Para ese entonces, la señora Ángela ya llevaba más de ocho meses sin poder arrendar el inmueble. Dice la demanda que la señora Ángela tuvo que viajar a Colombia para estar al frente de las reparaciones, por al menos dos meses. Manifiesta que posteriormente cesó la humedad ya se había generado un perjuicio económico.

**PRETENSIONES:**

1. Daño emergente: \$7.446.791
2. Lucro cesante: \$15.715.000
3. Intereses moratorios
4. Costas y agencias

**CONTESTACIÓN ASEGURADA MARTHA ISABEL PEREIRA:**

La demandada Martha Isabel Pereira alega un cobro de lo no debido, teniendo en cuenta que la obligación reclamada en la demanda fue debidamente atendida por ella, de manera responsable y diligente, lo cual no deja manto de duda que no le es dable a la actora el cobro de emolumentos que no resultan de recibo, tales como tiquetes aéreos, totalmente innecesarios, dado que la presencia de la demandante no está acreditada como indispensable.

Adicionalmente expuso una inexistencia de obligación dado que, según su dicho, fue cumplida en el momento en que se requirió. Manifiesta que todos los daños detectados fueron corrigiéndose de forma oportuna con el acompañamiento de profesionales especializados designados por la demandante. En esa misma línea alega una carencia absoluta de causa para demandar dado que el día 13 y 14 de octubre de 2.021, ambas partes en su momento y bajo su propio consentimiento suscribieron documentos, en los cuales se deja claro que no existe daño a reparar y en consecuencia se declaran a paz y salvo por cualquier perjuicio ocasionado y por esta misma razón alega la mala fe.

El día de ayer a las 5 p.m. se recibió el apartamento 702 de mi propiedad, con las reparaciones adelantadas por la señora María Isabel Pereira, propietaria del apartamento 802 del edificio el Concorde, dentro del proyecto de reparar los daños ocasionados con la remodelación del apartamento.

Se ha recibido a satisfacción los siguientes arreglos, Baño principal, con las adecuaciones de Cierre de los puntos abiertos para que salga la humedad, repellido y pintura anti hongos.

Reemplazaron los muebles de madera en el baño principal, lavamanos y de altura

Cierre del punto abierto en el techo del closet de la alcoba dos.

Cierre de los puntos abiertos en el techo del baño auxiliar, con las mismas adecuaciones

Pintura de la pared contigua al baño auxiliar donde se filtró el agua. Y reparación del marco.

Se repararon las puertas del closet de la alcoba 2.

Dejo constancia de continuar con el seguimiento y observación de los puntos antes descritos .

Se firma esta acta por las partes hoy 14 de Octubre de 2021.

Andrea López

Administradora del Edificio

M. Isabel Pereira A.

Propietaria del 802

## LLAMAMIENTO EN GARANTÍA A ALLIANZ

Martha Isabel Pereira llama en garantía a Allianz Seguros S.A. solicitando que se vincule para que ampare las obligaciones que resulten en el proceso en contra de la demandada y a favor de la demandante.

Póliza: N°022610764/0

Ramo: Hogar Deudores

Tomador: Martha Isabel Pereira

Asegurado: Martha Isabel Pereira

Vigencia: 21 de enero de 2021 hasta el 20 de enero de 2022

Valor asegurado: \$445.000.000

Datos Generales			
<b>Tomador del Seguro:</b>	PEREIRA ARANA MARTHA ISABEL CL 64 N° 7-62 ... Email: martisabel.pa@gmail.com	CC: 67028132	
<b>Asegurado Propietario:</b>	PEREIRA ARANA MARTHA ISABEL CL 64 N° 7-62 ... BOGOTÁ Teléfono: 6083605 Email: martisabel.pa@gmail.com	CC: 67028132	
<b>Beneficiario/s:</b>	NIT: 8909039370 BANCO ITAU CORPBANCA		
<b>Póliza y duración:</b>	Póliza n°: 022610764 / 0 N° CERT: 4  Duración: Desde las 00:00 horas del 21/01/2021 hasta las 24:00 horas del 20/01/2022. A partir de la fecha de efecto de este suplemento las Condiciones de la póliza de seguro quedan sustituidas íntegramente por las presentes condiciones. Importes expresados en PESO COLOMBIANO.		
Identificación del riesgo objeto del seguro - Datos de la Vivienda			
<b>Dirección:</b>	CALLE 64 N° 7 62 APT 802 GJ 1-07 BOGOTÁ BOGOTÁ BOGOTÁ D.C.		
<b>Categoría del riesgo:</b>	Apartamento	<b>Construcción:</b>	Concreto reforzado
<b>Superficie:</b>	85,00 m2	<b>Año de construcción:</b>	1976
<b>Protecciones:</b>	Vigilante Permanente + Citofonía +CCTV	<b>Ubicación del Riesgo</b>	Urbano
Sumas Aseguradas			
<b>Bienes asegurados</b>			<b>Valor asegurado</b>
Edificación			445.000.000,00

## DEFENSA DE ALLIANZ:

La contestación a la demanda y al llamamiento en garantía se centró en tres puntos:

- ❖ Falta de prueba del nexo causal: Si se valora con atención las pretensiones de la demanda, se advierte que no se ha probado el daño emergente ya que en dicha tipología de perjuicio se solicita el pago por concepto de informes de ingeniería y estudios de geofonía que no solo no tienen sustento técnico, sino que al menos el mentado estudio de geofonía no se adosó al expediente para pensar que el mismo en efecto se realizó. Asimismo, se solicita el pago de tiquetes aéreos de Dallas-Bogotá y Bogotá- Dallas; cuando, primero la presencia de la señora Angela Chamorro no era necesaria en Bogotá; segundo, no se tiene certeza de que su viaje se produjo exclusivamente para atender el impase del apartamento 702 pues aquel se presenta meses después de que incluso se hubiera advertido el inconveniente del inmueble, pues tal como lo relata en los hechos de la demanda, al menos desde febrero 2021 se tenía conocimiento de lo sucedido y el viaje tan solo se habría presentado en agosto 2021, lo que permite desvirtuar que el móvil de aquel desplazamiento haya sido atender los inconvenientes en el apartamento.
- ❖ Inexistencia de prueba del daño: La parte demandante permite atribuir el hecho dañoso a la señora Isabel Pereira y para ello aporta tres documentos de los cuales no se puede colegir que en efecto el agente del daño sea la demandada tal como se precisa a continuación:

- a. Informe del 21 de agosto de 2021 suscrito por el Ing. Mauricio Orejuela de Orejuela Ingeniería y Estructuras e Informe técnico II del 8 de octubre de 2021 suscrito por el Ing. Mauricio Orejuela de Orejuela Ingeniería y Estructuras: se solicitó ratificación del mentado documento tal como lo permite el artículo 262 del CGP, por ende, no podrán ser apreciados por el Juez sino hasta que se surta la misma. En ninguna medida este informe prueba la responsabilidad de la señora Isabel Pereira pues el mismo no indica que después de una revisión y análisis técnico se haya concluido que la humedad presentada en el apartamento 702 se haya producido por situaciones provenientes del apartamento 802 de propiedad de la señora Pereira.
- b. Informe técnico del 10 de septiembre de 2021 suscrito por William Rojas de Plomeros Bogotá ABC Frente a este documento también se solicitó la ratificación tal como lo permite el artículo 262 del CGP, pero aun al margen de ello lo cierto es que dicha documental no es prueba de que la señora Isabel Pereira como propietaria del apartamento 802 del Edificio Concorde haya ocasionado algún daño, pues nótese como en él ni siquiera se realiza un análisis técnico de lo que pudo ocasionar el impase en el inmueble 702. No cuenta con un estudio de causas fundado en análisis técnico que permitan sustentar la tesis de la demandante
- c. “\$700.000 de conformidad con la cuenta de cobro No. 005/2021 de OREJUELA INGENIERÍA Y ESTRUCTURAS” Debe precisarse que en ninguna medida el documento denominado cuenta de cobro demuestra que del patrimonio de la demandante salió dicha suma de dinero, pues de por sí una cuenta de cobro no tiene la virtualidad de demostrar el desplazamiento patrimonial o dicho en otras palabras que en efecto del patrimonio de la señora Angela Chamorro salió dicha suma de dinero como consecuencia del hecho lesivo. Es decir, no existe prueba del daño patrimonial sufrido
- d. “\$150.000 por concepto de “Servicio de geófono”, de conformidad con la factura INV0002 de PlomerosBogotaABC” Este documento corre la misma suerte que el documento relacionado anteriormente, en la medida en que no se prueba que efectivamente dicho valor fue sufragado y en segunda medida porque se argumenta que su génesis es el servicio de geófono prestado del cual no se encuentra que en efecto se haya realizado. Aquí vale la pena establecer conexión entre la mentada factura por \$150.000 de la cual no hay prueba de su pago y el documento denominado informe técnico del 10 de septiembre de 2021 suscrito por William Rojas de PlomerosBogotaABC pues en dicho documento en ninguna medida hay rastro del presunto estudio de geogonía realizado, que para claridad del despacho consiste en la detección de fugas de agua con ayuda de un instrumento denominado geófono

- ❖ Imprudencia de reconocimiento de lucro: De las pruebas aportadas con la demanda se evidencia una serie de conversaciones a través de la aplicación de mensajería instantánea Messenger, de donde se extrae que para febrero 2021 el contrato de arrendamiento que habría celebrado la señora Angela Chamorro con el señor Álvaro German Villacis ya había terminado pero NO por causa del incidente que afectaba al apartamento 701, sino por terminación de mutuo acuerdo, toda vez que, Álvaro Villacis, el hijo del arrendatario y quien ocupaba el inmueble había terminado sus estudios universitarios en Bogotá y ya no haría uso del inmueble porque saldría del país.

5- Manifiesto que este contrato si es cierto, que se terminó el contrato el 31 de enero de 2021, previo el aviso de no continuar con él, ya que mi hijo el Arquitecto Álvaro Villacis Salazar, quien lo habitaba, se desplazaba fuera del País para continuar sus estudios. De Maestría.

Frente al llamamiento en garantía:

- ❖ No se ha demostrado la realización del riesgo asegurado: Para que nazca a la vida jurídica la obligación condicional del asegurador, es requisito ineludible que en efecto se verifique el siniestro, que no es otra cosa que la realización del riesgo asegurado. En tal virtud, es claro que en ejercicio de la libertad negocial mi mandante asumió un riesgo y si aquel no se verifica, la prestación condicional de la Aseguradora no nace a la vida jurídica y no podrá hacerse efectiva la póliza. Para el caso concreto la compañía aseguradora se obligó a indemnizar los perjuicios que cause el asegurado con motivo de determinada responsabilidad civil extracontractual, es decir única y exclusivamente en la eventualidad de demostrarse la responsabilidad civil de aquella. Pese a lo anterior, para el caso de marras no se estructuró la responsabilidad toda vez que no se ha probado el nexo causal entre la presunta acción u omisión atribuible a la señora Isabel Pereira y el presunto daño deprecado por la parte demandante. Lo anterior implica que ninguna responsabilidad puede estructurarse y en dicha medida la póliza hogar, en virtud de la cual se vincula a mi representada no puede hacerse efectiva por no encontrarse realizado el riesgo asegurado.
- ❖ Falta de cobertura material de la póliza no. No. 022610764/0 por configuración de las exclusiones contenidas en los numerales 8, 13 y 17 de las condiciones generales: Se propone la presente excepción con la finalidad de establecer que, de conformidad con las condiciones generales que rigen el contrato de seguro documentado en la póliza Hogar No. 022610764/0, los perjuicios que se deriven de humedad prolongada o por gotera y filtraciones de agua no son objeto de cobertura, además tampoco lo sería si aquellas fuesen producto de remodelaciones realizadas al bien asegurado. Asimismo, el contrato de seguro tampoco cubre el pago de lucro cesante. Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo con los hechos de la demanda se expone que aparentemente en el apartamento 802 del edificio Concorde de propiedad de la señora Isabel Arana se presentaban problemas en las tuberías que generaban humedad en el apartamento 702

y que derivado de dicho daño a juicio de la demandante se ocasionó perjuicios materiales entre ellos el lucro cesante. Por lo anterior, los hechos y pretensiones que fundan la demanda de la referencia, tal y como establecen las exclusiones 8, 13 y 17 de las condiciones del seguro no son objeto de amparo por parte de mí representada.

### **DESARROLLO AUDIENCIA 16 DE MAYO**

- Instalación de audiencia y reconocimiento de personería
- Interrogatorio de las partes:

Parte demandante: La demandante manifestó que durante todo un año su apartamento estuvo desocupado porque no tenía una humedad proveniente del apartamento de arriba, el cual estuvo en remodelación, de propiedad de la señora Martha Isabel Pereira. Que la humedad fue muy profunda y le dañó todo el mobiliario y por eso solicita que se le pague. Manifiesta que aunque la señora Martha Isabel pagó algunos daños, ello no comporta el lucro cesante derivado de todo el tiempo que dejó de percibir cañones de arrendamiento.

Parte demandada: La demandada manifestó que Allianz le hizo algunos pagos, que ella trató de sufragar siempre los daños que la señora Angela Mercedes le manifestó como consecuencia de la humedad. Que ella misma se encargó de llevar el equipo de plomeros. Que suscribieron un acta de paz y salvo por el arreglo de la humedad que duró aproximadamente tres meses en secarse.

- Saneamiento: Ninguna de las partes observó irregularidades que dieran lugar a nulidades.
- Fijación del litigio: Determinar si a la señora Pereira y a la aseguradora demandada les asiste alguna responsabilidad en las reclamaciones de la señora Angela Mercedes Chamorro, por los daños causados por la humedad del apartamento 702, o si en su lugar, los daños ya se encuentran pagos.
- Decreto de pruebas: Se escucharán todos los testimonios solicitados por las partes y se realizarán las ratificaciones solicitadas por Allianz Seguros.
- Testimonios:

Alvaro German Villacis: No se presentó, se entiende desistido.

Myriam Andrea López Chicamocha: Era la administradora del edificio, manifestó con precisión cuanto tiempo había estado inhabitado el inmueble como consecuencia de la humedad, incluso habló de los daños. Generó duda en la audiencia por qué la señora Myriam en calidad

de administradora mostraba el apartamento a futuros inquilinos, dado que manifestó que muchos posibles inquilinos desistían de arrendar por los olores del apartamento, sin embargo, esta no es una gestión propia de la administración.

Germán Francisco Rueda: Se presentó al Despacho en calidad de posible arrendatario del apartamento, manifestando que cuando pretendía arrendar descubrió que el apartamento tenía una humedad muy fuerte y por eso no lo arrendó. En curso de este testimonio se descubrió que es el esposo de la hermana de la demandante, que a su vez es vecino del apartamento de la demandante y que no tuvo calidad de posible arrendatario. Se tachó de sospecha.

- Ratificaciones:

Juan Garzón: Manifestó que la firma del documento si correspondía a la suya, pero que la factura se hizo un año o dos después del arreglo, con causa en todo el problema legal. Es decir, que la prueba se constituyó para este proceso.

Representante de Plomeros Bogotá: Manifestó que la firma del documento correspondía a la suya, por los servicios prestados a la señora Ángela Chamorro y pagados por ella misma.

Mauricio Enrique Orejuela: No se ratifica dado que no se presenta.

- Alegatos de conclusión:

- Diligencia de la asegurada
- Inexistencia de daño indemnizable, porque no está probado un perjuicio económico, con independencia incluso de que los supuestos daños que alega la señora chamorro, lo cierto es que no hay prueba de perjuicio
- Dijo que el apartamento estuvo tres meses sin humedad
- Que aproximadamente en abril volvió la humedad
- Juan Garzon mencionó que este documento lo firmó aproximadamente un año después de haber hecho el trabajo.
- El testigo Gerardo “posible arrendatario” resulta casualmente ser cuñado de la demandante, propietario del apartamento 801.
- No era necesario que la señora viniera a Colombia para efectuar los arreglos, luego entonces no hay lugar al pago de tiquetes.

Frente al seguro:

- ❖ No se ha demostrado la realización del riesgo asegurado: Para que nazca a la vida jurídica la obligación condicional del asegurador, es requisito ineludible que en efecto se verifique el siniestro, que no es otra cosa que la realización del riesgo asegurado. En tal virtud, es claro que en ejercicio de la libertad comercial mi mandante asumió un riesgo y si aquel no se verifica, la prestación condicional de la Aseguradora no nace a la vida jurídica y no podrá hacerse efectiva la póliza. Para el caso concreto la compañía aseguradora se obligó a indemnizar los perjuicios que cause el asegurado con motivo

de determinada responsabilidad civil extracontractual, es decir única y exclusivamente en la eventualidad de demostrarse la responsabilidad civil de aquella. Pese a lo anterior, para el caso de marras no se estructuró la responsabilidad toda vez que no se ha probado el nexo causal entre la presunta acción u omisión atribuible a la señora Isabel Pereira y el presunto daño deprecado por la parte demandante. Lo anterior implica que ninguna responsabilidad puede estructurarse y en dicha medida la póliza hogar, en virtud de la cual se vincula a mi representada no puede hacerse efectiva por no encontrarse realizado el riesgo asegurado.

- ❖ Falta de cobertura material de la póliza no. No. 022610764/0 por configuración de las exclusiones contenidas en los numerales 8, 13 y 17 de las condiciones generales: Se propone la presente excepción con la finalidad de establecer que, de conformidad con las condiciones generales que rigen el contrato de seguro documentado en la póliza Hogar No. 022610764/0, los perjuicios que se deriven de humedad prolongada o por gotera y filtraciones de agua no son objeto de cobertura, además tampoco lo sería si aquellas fuesen producto de remodelaciones realizadas al bien asegurado. Asimismo, el contrato de seguro tampoco cubre el pago de lucro cesante. Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo con los hechos de la demanda se expone que aparentemente en el apartamento 802 del edificio Concorde de propiedad de la señora Isabel Arana se presentaban problemas en las tuberías que generaban humedad en el apartamento 702 y que derivado de dicho daño a juicio de la demandante se ocasionó perjuicios materiales entre ellos el lucro cesante. Por lo anterior, los hechos y pretensiones que fundan la demanda de la referencia, tal y como establecen las exclusiones 8, 13 y 17 de las condiciones del seguro no son objeto de amparo por parte de mi representada.

## **OBSERVACIONES**

- Existe prueba de la cuenta de cobro a Mauricio Enrique Orejuela por la suma de \$700.000 por la reparación de la tubería del apartamento 802 que causó daños al apartamento 702.
  - Hay una factura que no cumple los requisitos de la factura, en la que se indica que la señora Chamorro debe una suma de \$3.500.000 por el enchape a la cabina del baño principal, cambio de lavamanos y sanitario. No se tuvo en cuenta para la liquidación objetivada.
  - Acá ya hubo resolución de excepciones previas, fueron declaradas no probadas.
- 
- Fallo: Se manifestó que el fallo se proferirá por escrito.