

Constancia secretarial: El 17 de mayo de 2024 ingresa el proceso al Despacho para proferir sentencia.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARENTA Y UNO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

j41pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintinueve (29) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref.: Proceso verbal sumario No. 11001 40 03 059 2022 00744 00

Procede el Despacho a proferir sentencia en el marco del proceso verbal de mínima cuantía que **Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa** promovió contra **Marta Isabel Pereira Arana**.

Antecedentes

1. La señora Chamorro llamó a proceso verbal a la señora Pereira para que se declare que es civil y extracontractualmente responsable por los daños causados al apartamento 702 del Edificio Concorde, ubicado en la calle 64 No. 7 – 62 de Bogotá y, en consecuencia, sea condenada a pagarle \$7'446.791,00 por daño emergente y \$15'750.000,00 por lucro cesante, junto con los intereses moratorios desde la presentación de la demanda y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Como soporte de sus pretensiones, precisó que es la propietaria de apartamento 702 y su demandada del apartamento 802 de la referida copropiedad; que reside en Dallas (Estados Unidos) “desde hace mucho tiempo, por lo que ha destinado su inmueble a darlo en arrendamiento; que entre el 1º de febrero de 2013 y el 31 de enero de 2021 el bien estuvo arrendado al señor Álvaro Germán Villacis Coral, quien pagó como último canon mensual la suma de \$1'750.000,00; que “para el año 2020” su arrendatario “percibió tanto olores fuertes como zonas de humedad en el mencionado apartamento, identificando que el lugar de donde venían los mencionados olores era del apartamento de arriba, es decir, del apartamento 802, cuya propiedad es de la señora Martha Isabel Pereira Arana”, razón por la cual, en noviembre de ese año el señor Villacis informó de esa

situación a la hoy demandada, pero como esta no hizo nada al respecto, “el arrendatario tuvo que desocupar el inmueble en dicho mes, sin que por ese hecho se diera por terminado el contrato de arrendamiento”, el cual terminó el 31 de enero de 2021, y que intentó arrendar nuevamente su bien al señor Gerardo Francisco Rueda, quien estaba interesado, pero “debido al olor y a la humedad en el apartamento..., [ella] desistió” de arrendarlo, el cual no pudo alquilar porque la humedad y el mal olor se intensificaron con el tiempo.

Agregó que desde el 21 de abril de 2021 sostuvo conversaciones vía correo electrónico con la señora Pereira, “quien aceptó que las humedades sí provenían de su apartamento y que se encontraba realizando los trámites para afectar la póliza de seguro y así cubrir las reparaciones pertinentes”; que “a pesar de los arreglos iniciales realizados en mayo de 2021..., la humedad persistía, situación que puso de presente a la propietaria del apartamento 802, la que el 10 de agosto de 2021 “dispuso la atención de los plomeros contratados en el mes de mayo..., quienes realizaron una inspección en el apartamento 802 indicando que ya no había humedad pero sí... hongos en la pared, por lo cual debía realizarse un raspado de la misma para que cesara el olor”; que el día 11 siguiente le informó a su demandada que contrataría a un plomero para que emitiera un nuevo concepto sobre la humedad del inmueble 702, el que ya llevaba 11 meses desocupado, lo cual fue aceptado por la señora Pereira en esa misma fecha; que el día 21 de ese mes y año Orejuela Ingeniería y Estructuras emitió un primer informe técnico, en el que recomendó que si los problemas de humedad y filtraciones continuaban, se debían destapar las tuberías instaladas con el fin de verificar si las uniones y empates habían sufrido algún deterioro y debían repararse nuevamente; que como el fuerte olor seguía presente, realizó un orificio en el techo de su apartamento para que “se secan los cajones que funcionan como división entre los dos inmuebles”; que el 10 de septiembre Plomeros Bogotá ABC emitió informe técnico sobre el estado de la red hidráulica, en el que se indicó que “hay humedades mínimas en techo de baños, las cuales se ven disminuidas, el apto 802 realiza trabajos para suspender sifones antiguos, los que causaron humedades y daños al apto 702, se recomienda esperar a la terminación de dichos trabajos, realizar pruebas de estanqueidad para verificar que dichos trabajos queden perfectos y no haya ninguna fuga”, y que 8 de octubre de ese año Orejuela Ingeniería y Estructuras emitió el informe técnico No. II, en el que se precisó que “es de esperar que no se presenten nuevos inconvenientes, ya que el tiempo de seguimiento a las reparaciones realizadas

ha sido el adecuado”, pero “se debe mantener una inspección constante de los sitios intervenidos”.

Precisó también que debido a la situación ocurrida con su inmueble, el 14 de agosto de 2021 viajó de Dallas (Estados Unidos) a Bogotá “para estar al frente de la situación, regresando el 14 de octubre” siguiente, “lo que causó gastos adicionales en su patrimonio”; que “si bien la humedad cesó en el apartamento 702..., los perjuicios por el deterioro del inmueble, los gastos por concepto de honorarios de Plomeros Bogotá ABC y Orejuela Ingeniería y Estructuras, los gastos relacionados con las reparaciones al inmueble, viajes de Estados Unidos a Colombia..., junto con la circunstancia de no haber percibido cánones de arrendamiento por cuenta del daño anteriormente descrito, derivaron una afectación económica considerable”¹.

2. Reunidos los requisitos de ley, el 23 de mayo de 2022 el Juzgado 59 Civil Municipal de esta ciudad, transformado transitoriamente en 41 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, admitió la demanda², de la que la señora Pereira se notificó personalmente el 15 de junio siguiente³, y se opuso a la prosperidad de las pretensiones, alegando como medios de defensa “cobro de lo no debido”⁴, “inexistencia de la obligación”⁵, “falta de legitimación en la causa por activa”⁶, “carencia absoluta de causa”⁷, “temeridad y mala fe”⁸, “principio de buena fe”⁹, “pago de la obligación”¹⁰ e “innominada”¹¹.

Presentó también excepciones previas¹² que, previo traslado a la parte contraria¹³, fueron resultas por el juzgado de origen el 31 de enero de 2023, oportunidad en la que se corrigió el auto admisorio, se aclaró el acta de notificación de 15 de junio de 2022 y se declaró probada la excepción de “ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales”, por lo que se le concedió a la demandante el término de cinco (5) días para que precisara el

¹ C01Principal, pdf. 01, p. 1 a 8.

² C01Principal, pdf. 04.

³ C01Principal, pdf. 05, p. 13.

⁴ C01Principal, pdf. 08, p. 9.

⁵ C01Principal, pdf. 08, p. 10.

⁶ C01Principal, pdf. 08, p. 10.

⁷ C01Principal, pdf. 08, p. 10.

⁸ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

⁹ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

¹⁰ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

¹¹ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

¹² C01Principal, pdf. 09 y 10.

¹³ C01Principal, pdf. 12, 15 y 16.

domicilio y dirección física de la señora Pereira¹⁴, y, luego de subsanada¹⁵, se admitió nuevamente en providencia de 25 de abril de ese año¹⁶.

3. La demandada llamó en garantía a Allianz Seguros S.A.¹⁷, la que, una vez enterada del auto que admitió la convocatoria, se opuso a las pretensiones de la demanda principal y las de su llamante y objetó el juramento estimatorio¹⁸, para lo cual presentó las excepciones de “falta de prueba de la legitimación en la causa por activa”¹⁹, “falta de legitimación en la causa por pasiva”²⁰, “falta de prueba del nexo causal como elemento esencial de la responsabilidad”²¹, “inexistencia de prueba del daño alegado por la demandante”²², “inexistencia de prueba de lucro cesante”²³, “inexistencia de obligación indemnizatoria por cuanto no se ha realizado el riesgo asegurado en la póliza hogar No. 022610764/0, en lo que respecta al amparo de responsabilidad civil extracontractual”²⁴, “falta de cobertura material de la póliza por configuración de las exclusiones contenidas en los numerales 8, 13 y 17 de las condiciones generales de la póliza”²⁵, “carácter meramente indemnizatorio que revisten los contratos de seguros”²⁶, “riesgos expresamente excluidos en la póliza hogar No. 022610764/0”²⁷, “límite del valor asegurado”²⁸, “prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguro”²⁹ y “genérica o innominada”³⁰.

4. La señora Ángela Mercedes Chamorro recorrió el traslado de las excepciones propuestas por su demandada y por el llamado en garantía, así como de la objeción al juramento estimatorio³¹.

5. Agotada la ritualidad propia del proceso, se fijó fecha y hora para la audiencia de que trata el artículo 392 del CGP³², vista pública que se verificó el

¹⁴ C01Principal, pdf. 18.

¹⁵ C01Principal, pdf. 20.

¹⁶ C01Principal, pdf. 24.

¹⁷ C01Principal, pdf. 08, p. 8.

¹⁸ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 8 a 12.

¹⁹ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 12 y 13.

²⁰ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 14 y 15.

²¹ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 15 a 17.

²² C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 17 a 26.

²³ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 26 a 30.

²⁴ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 34 a 36.

²⁵ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 36 a 39.

²⁶ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 39 y 40.

²⁷ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 41 a 43.

²⁸ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 43 y 44.

²⁹ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 45 y 46.

³⁰ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 30 y 48.

³¹ C01Principal, pdf. 29 y 30, C02CuadernoLlamamiento, pdf. 11.

³² C01Principal, pdf. 37.

16 de mayo de 2024³³, en la que se advirtió que el fallo se proferiría por escrito, que se dicta conforme las siguientes,

Consideraciones

1. Es asunto averiguado que quien causa un daño a otro está en la obligación de resarcirlo. Al fin y al cabo, así lo establece el artículo 2341 del Código Civil que señala que “el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización”, evento en el cual la víctima debe probar la lesión a su patrimonio, la culpa del demandado y el nexo de causalidad entre uno y otro, requisitos que han sido reiterados por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al precisar que “los presupuestos generales para su estructuración derivan del artículo 2341 del Código Civil, por lo que para declararla y reconocer las súplicas resarcitorias por el perjuicio patrimonial o extrapatrimonial padecido por la víctima (...), ‘deben encontrarse acreditados en el proceso los siguientes elementos: una conducta humana, positiva o negativa, por regla general antijurídica; una daño o perjuicio, esto es, un detrimento, menoscabo o deterioro, que afecte bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con los bienes de su personalidad, o con su esfera espiritual o afectiva; una relación de causalidad entre el daño sufrido por la víctima y la conducta de aquel a quien se imputa su producción o generación, y, finalmente, un factor o criterio de atribución de la responsabilidad, por regla general de carácter subjetivo (dolo o culpa) y excepcionalmente de naturaleza objetiva”³⁴.

2. Para resolver, entonces, el caso que ocupa la atención del despacho, es útil recordar que, con su demanda, la señora Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa pretendió el reconocimiento de \$700.000,00 “por concepto de asesoría y acompañamiento durante el proceso de reparación de la tubería sanitaria del apartamento 802 que causó humedades en los muros, cielo raso de los baños y habitaciones (zona closet) y hall principal del apartamento 702”, \$150.000,00 correspondiente al “servicio de geófono”, \$702.000,00 “de compra en Homecenter de materiales para enchape del apartamento 702”, \$3’500.000,00 “de mano de obra de enchape a la cabina del baño principal del apartamento..., cambio de lavamanos y sanitario, pintura, sacar escombros al garaje del apto

³³ C01Principal, pdf. 43.

³⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 30 de octubre de 2012, exp. 2006 00372 01.

802”, \$2’394.791,00 de los tiquetes aéreos Dallas (Estados Unidos) – Bogotá y Bogotá – Dallas (Estados Unidos), y \$15’750.000,00 a título de lucro cesante, correspondientes a nueve (9) cánones de arrendamiento que dejó de percibir entre febrero y octubre de 2021 por los daños ocasionados al inmueble de su propiedad³⁵.

Frente a las pretensiones, la señora Martha Isabel Pereira Arana alegó como medios de defensa la “falta de legitimación en la causa por activa”³⁶, “cobro de lo no debido”³⁷, “inexistencia de la obligación”³⁸, “carencia absoluta de causa”³⁹, “temeridad y mala fe”⁴⁰, “principio de buena fe”⁴¹, “pago de la obligación”⁴² e “innominada”⁴³, que soportó, en síntesis, en que la señora Chamorro no acreditó que fuera la propietaria del apartamento 702; que los daños ocasionados a dicho inmueble por la unidad inmobiliaria 802 fueron reparados en las oportunidades en que se detectaron, como consta en el acta de entrega y paz y salvo que las partes suscribieron los días 13 y 14 de octubre de 2021, y en que “los valores puestos a disposición del despacho judicial... pertenecen al mero arbitrio de la demandante, sin que le sea dable su cobro por esta vía”, tanto más si se repara en que “la presencia de la demandante [en Colombia] no está acreditada como indispensable, ya sea por su conocimiento, por sus estudios, o por una razón objetiva que requiera su presencia, máxime cuando ella misma había delegado la tarea a una empresa de su confianza, totalmente idónea, con los conocimientos y experiencia que, a su juicio, eran suficientes para solucionar el problema suscitado de manera oportuna, eficiente y eficaz”⁴⁴.

Allianz Seguros S.A. también se opuso a la prosperidad de las reclamaciones de la señora Chamorro, alegando “falta de prueba de la legitimación en la causa por activa”⁴⁵ y “por pasiva”⁴⁶, “falta de prueba del nexo causal como elemento esencial de la responsabilidad”⁴⁷, “inexistencia de prueba del daño alegado por la demandante”⁴⁸, e “inexistencia de prueba de lucro cesante”⁴⁹, las cuales

³⁵ C01Principal, pdf. 01, p. 4.

³⁶ C01Principal, pdf. 08, p. 10.

³⁷ C01Principal, pdf. 08, p. 9.

³⁸ C01Principal, pdf. 08, p. 10.

³⁹ C01Principal, pdf. 08, p. 10.

⁴⁰ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

⁴¹ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

⁴² C01Principal, pdf. 08, p. 11.

⁴³ C01Principal, pdf. 08, p. 11.

⁴⁴ C01Principal, pdf. 08, p. 9.

⁴⁵ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 12 y 13.

⁴⁶ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 14 y 15.

⁴⁷ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 15 a 17.

⁴⁸ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 17 a 26.

⁴⁹ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 26 a 30.

amparó en que no se allegó medio de convicción alguno “que permita atribuir el hecho lesivo a la demandada”, pues “el perjuicio que se pretende sea indemnizado no guarda relación alguna con la acción u omisión atribuible a la” señora Pereira, en tanto “ni el daño emergente ni el lucro cesante encuentran relación con la presunta afectación del apartamento 702”; no se acreditó que la señora Chamorro hubiere asumido el pago de las sumas que pretende por daño emergente; “ninguna certeza se encuentra en que el viaje” de la demandante “obedeció a los hechos que aquí se discuten”, quien bien pudo viajar “a Colombia por asuntos familiares u otros”; que ni la factura ni la cuenta de cobro allegados para soportar sus pagos reúnen los presupuestos del Estatuto Tributario y del Código de Comercio, y que en que “no se ha probado que el apartamento tenía vigente algún contrato de arrendamiento ni de otro tipo, y mucho menos se ha demostrado que algún negocio se vio frustrado por el presunto hecho dañoso”, por lo que “un perjuicio derivado de una conjetura no tiene la virtualidad de ser indemnizado⁵⁰.

3. De cara a las pretensiones de la demanda y a los medios de defensa planteados, la revisión del expediente evidencia que las cosas entre las partes ocurrieron de la siguiente manera:

(a) El 7 de febrero de 2013 la señora Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa y el señor Álvaro Germán Villacis Coral, aquella en calidad de propietaria y arrendadora del apartamento 702 del Edificio Concorde, ubicado en la calle 64 No. 7 – 62 de Bogotá⁵¹, y este en calidad de arrendatario, suscribieron contrato de arrendamiento sobre el referido inmueble, negocio jurídico que tenía una duración inicial de doce (12) meses que fueron prorrogados hasta el 31 de enero de 2021, último periodo en el cual el inquilino pagó por canon mensual la suma de \$1'750.000,00, el que terminó “previo 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”⁵², como se advierte de ese contrato que fue allegado con la demanda⁵³ y de la declaración extrajuicio que el arrendatario rindió ante la Notaria 1ª del Círculo de Pasto el 11 de enero de 2022⁵⁴.

⁵⁰ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07. P. 12 a 30.

⁵¹ C01Principal, pdf. 29, p. 3 a 10, y pdf. 30, p. 4 a 11, anotación 24.

⁵² C01Principal, pdf. 01, p. 90 y 91.

⁵³ C01Principal, pdf. 01, p. 66 a 70.

⁵⁴ C01Principal, pdf. 01, p. 90 y 91

(b) La señora Martha Isabel Pereira Arana es la propietaria del apartamento 802 de la misma copropiedad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-436183⁵⁵, al cual hizo adecuaciones en el año 2019, como fue aceptado por ambas partes al rendir interrogatorio: la señora Chamorro al precisar que “se adelantó la remodelación del apartamento vecino, donde se habían cambiado los puntos del agua y se cambió el sanitario y se cambió el lavamanos”⁵⁶ y “todo se presentó a raíz de la remodelación del apartamento 802”⁵⁷, lo que fue aceptado por la demandada, quien afirmó que “yo remodelé mi apartamento en el año 2019”⁵⁸.

(c) En noviembre de 2020 el señor Álvaro Villacis Salazar, quien habitaba el apartamento 702 del Edificio Concorde, se percató de una filtración de agua que provenía de la unidad inmobiliaria 802⁵⁹, quien se comunicó con la señora Pereira y la señora Myriam Andrea López, administradora de la copropiedad⁶⁰, última que fue citada al proceso como testigo y señaló que “hubo una situación, en su momento el apartamento estaba arrendado, y como saliendo de pandemia más o menos del año 2020 hubo una queja por parte del arrendatario de su momento, creo que el señor Álvaro, Álvaro Villacis, ese señor nos informó a la administración... de que tenía pues unos olores a humedad provenientes del baño, como de una de las alcobas y que estaba sintiendo ese olor a humedad, que el techo se estaba poniendo amarillo, lo cual nosotros lo verificamos, era noviembre, yo recuerdo que como para ese momento estábamos en este tema de restricciones, creo que pudimos ir al apartamento como a principios del año..., por medio de correo nos comunicamos con la propietaria [del apartamento 802] como para que ella verificara también la situación, de si había alguna humedad proveniente, pues porque era de planta, entonces se le informó a la señora Martha Isabel en su momento”⁶¹, la que, según lo refirió la demandante en su declaración, “cerró digamos la llave del baño donde se había hecho la remodelación, y la humedad... se subsanó por el momento”⁶², como también lo sostuvo la señora Pereira al señalar que “yo opté en ese momento... por cerrar el registro, en ese momento era una filtración que se ubicaba a la misma altura de mi baño principal, ósea en el baño principal

⁵⁵ C01Principal, pdf. 08, “enlace de descarga de pruebas Isabel Pereira Arana”, prueba 1, anotación 21.

⁵⁶ C01Principal, audiencia 41, min: 37:47.

⁵⁷ C01Principal, audiencia 41, min: 43:18.

⁵⁸ C01Principal, audiencia 41, min: 2:02:10.

⁵⁹ C01Principal, audiencia 41, min: 37:17, 44:45, 49:25.

⁶⁰ C01Principal, audiencia 41, min: 3:03:40.

⁶¹ C01Principal, audiencia 41, min: 3:03:57.

⁶² C01Principal, audiencia 41, min: 37:55.

también del apartamento 702⁶³, inmueble que duró “tres meses sin tener la humedad porque estaba cerrada la llave”⁶⁴, como lo reconoció la señora Chamorro, quien procedió “a hacerle todos los arreglos” propios para arrendarlo nuevamente⁶⁵.

(d) La remodelación que la señora Pereira realizó en su inmueble en el 2019 ocasionó humedades y malos olores en el apartamento 702; así lo alegó la señora Chamorro al puntualizar que “el problema venía de la parte de arriba, del apartamento 802, entonces era muy notorio que de allí era donde se filtraba el agua, donde se veía la humedad perfecto”⁶⁶, y fue reconocido por la demandada, quien precisó que “en el curso de los arreglos del 2021 se confirma que la filtración venía de la tubería del baño principal y del baño social..., lo que me explicaban, el concepto técnico que me explicaban, era que en efecto habían unas uniones que habían quedado mal y que por eso había una filtración”⁶⁷ que generó humedades en “los techos de los dos baños, y claro con la acumulación, porque fue una acumulación desde agosto de 2020 hasta abril que es cuando me permiten el ingreso, con toda esa acumulación de agua entonces eso pasa a la parte de los techos de los closets”⁶⁸ de las habitaciones que están contiguas a los baños del apartamento de propiedad de la demandante.

(e) En abril de 2021 se presentó una segunda filtración en el inmueble de la señora Chamorro⁶⁹; así lo alegó la demandante al puntualizar que “el 12 de abril se presentó la segunda... filtración ya más grande”⁷⁰, y lo aceptó la señora Pereira al rendir interrogatorio, quien adujo que “en abril se me informa que hay una humedad en el apartamento 702”, por lo que procedió a contactar a Allianz Seguros S.A. con la cual tenía una póliza de seguro hogar⁷¹. En esa oportunidad, la propietaria del apartamento 802 envió “a un señor Carlos para que fuera a mirar y que fuera a arreglar el daño, efectivamente... le aplicaron un poco de secante a la parte de arriba del techo, porque todo se generaba en la parte de arriba”⁷², pintaron el apartamento 702 “y supuestamente digamos se

⁶³ C01Principal, audiencia 41, min: 1:54:50.

⁶⁴ C01Principal, audiencia 41, min: 38:16.

⁶⁵ C01Principal, audiencia 41, min: 38: 34.

⁶⁶ C01Principal, audiencia 41, min: 47:15.

⁶⁷ C01Principal, audiencia 41, min: 2:01:35.

⁶⁸ C01Principal, audiencia 41, min: 2:02:43.

⁶⁹ C01Principal, audiencia 41, min: 49:50 y 51:15.

⁷⁰ C01Principal, audiencia 41, min: 50:08.

⁷¹ C01Principal, audiencia 41, min: 1:55:30.

⁷² C01Principal, audiencia 41, min: 51:44.

taparon las partes de las humedades y ya aparentemente quedó arreglado”⁷³, adecuaciones que asumió la señora Martha Isabel Pereira⁷⁴, como lo reconoció la demandante en su declaración.

Estos hechos, además de ser aceptados por las partes en contienda, se constatan con los correos electrónicos de 21 de abril de ese año remitidos por la señora Martha Isabel Pereira y que fueron aportados al proceso por la demandante, por medio de los cuales pidió la relación de daños presentados en el apartamento 702, cotización de las reparaciones, fotografías de las afectaciones, entre otros documentos, y solicitó autorización para el ingreso de trabajadores a la copropiedad, pues aún el país se encontraba en situación de pandemia por Covid-19⁷⁵.

(f) En junio siguiente se presentó un nuevo daño en la unidad 702⁷⁶, “salía humedad en el techo y fue cuando ya empezaron a verificar porque el olor era más fuerte, entonces fue cuando se miró que la parte del baño como eran unos muebles de madera estaban completamente podridos..., entonces fue cuando ya verificaron que era allí donde se generaba el olor tan horrible, y digamos la parte de las paredes estaba llena de hongos”⁷⁷, razón por la cual la señora Chamorro se comunicó con la señora Pereira, quien “muy amablemente dijo bueno, yo costeo estos arreglos, porque pues digamos la filtración proviene del apartamento 802, ella lo acepta siempre, que el daño se generó por la remodelación, y entonces fue cuando llamaron al carpintero, se llamó al otro señor para que viniera y verificara y diera la solución para poder definitivamente solucionar el problema de la humedad, ella llevó a unos técnicos y ahí se empezó a trabajar sobre los muebles para poder remodelar el baño”⁷⁸, “llevó a un señor... Contreras”⁷⁹, quien determinó que “la solución ya era abrir unos huecos en el techo para que se pudiera salir la humedad...” en el baño y en los closet⁸⁰, trabajos que fueron costeados por la señora Pereira, según lo advirtió la señora Chamorro al rendir interrogatorio, y fue corroborado por la demandada en su declaración al precisar que “luego en agosto nos reportan que... la humedad persistía..., inmediatamente fuimos a revisar” y “se detectó que había filtración

⁷³ C01Principal, audiencia 41, min: 53:07.

⁷⁴ C01Principal, audiencia 41, min: 53:30.

⁷⁵ C01Principal, pdf. 01, p. 32 y 33.

⁷⁶ C01Principal, audiencia 41, min: 55:30.

⁷⁷ C01Principal, audiencia 41, min: 56:02.

⁷⁸ C01Principal, audiencia 41, min: 57:27.

⁷⁹ C01Principal, audiencia 41, min: 58:51.

⁸⁰ C01Principal, audiencia 41, min: 58:58.

y además que el tema de la humedad en los muros se había acumulado, y pues el agua había que dejarla secar, y por eso la recomendación era abrir esos huecos. Ahí se hace la reparación... que, como dijo la señora Ángela, implicaba también reparar los muebles que se habían dañado en el baño principal”, a lo que agregó que como “toda esa humedad había dañado la pared posterior de un mueble que era de madera, entonces lo que se hizo fue contratar a un carpintero que la señora Ángela pidió que se contratara... y adicionalmente un closet de altura que iba como entre el sanitario y el mueble del lavamanos”⁸¹.

De ello también dan cuenta los correos cruzados entre las partes los días 10 y 12 de agosto de 2021, en los que la demandada puntualizó que, “en seguimiento a la visita realizada esta semana y la visita del plomero que hizo la reparación con presencia de la señora Ana Isabel Chamorro, remito algunos elementos para avanzar: el plomero indica que no hay humedad presente sino remanente de lo que los muros y la madera del mueble van guardando, y que ya se está secando. Para solucionar esto, propone raspar pared y techo para quitar hongo, aplicar pintura coraza de fachada que chupa la humedad, resanar y dejar de nuevo pared y techo restaurada. Adicionalmente... el plomero propone abrir un hueco en el punto que corresponde con el desagüe de mi ducha, para comprobar que no haya ninguna filtración. Me indica que este trabajo tomaría una jornada y después de eso sería prudente dejar pared y muro secar al menos tres días antes de instalar mueble y repisas. En el caso de los techos de los closets que están algo manchados y otros puntos, el plomero aclara que esto obedece a la aplicación de anilina, que en su momento se hizo para poder comprobar los puntos de humedad. Es la anilina entonces la que hace aparecer las manchas y la solución que propone es volver a dar algunas manos de pintura que puedan cubrir la mancha de anilina, en todo caso con la certeza de que no es humedad”, resaltando que “por supuesto los costos de toda la reparación y materiales van por mi cuenta. Si la señora propietaria está de acuerdo y tengo su visto bueno, quedo entonces atenta para comprar materiales e iniciar... De otra parte, voy a contactar al carpintero que ustedes me dijeron para la parte del mueble superior que se dañó, pero en ese caso si preferiría estuvieran uds, pues no sé exactamente lo que se quiere para el espacio”⁸².

Frente a esa comunicación, la señora Ángela Mercedes Chamorro delantadamente le agradeció a la señora Pereira “su gestión a fin de resolver

⁸¹ C01Principal, audiencia 41, min: 1:57:41.

⁸² C01Principal, pdf. 01, p. 29.

esta situación presentada”, para luego precisarle que había adelantado “gestiones necesarias a fin de tener una segunda opinión... con el señor Nelson Gutiérrez, plomero e ingeniero de Orejuela, esto con el fin de tener mayor claridad y soporte técnico a fin de tomar la mejor decisión frente a esta situación, ya que cada día es mayor el deterioro del apartamento... y no ha desaparecido la humedad durante todo este tiempo”, por lo que “una vez reciba los conceptos por escrito procedo a dar respuesta a la propuesta del día de hoy. Por esta situación yo estoy viajando el día sábado y me pondré al frente de la situación”. Agregó que, “con relación a la propuesta de abrir 1 perforación no estoy de acuerdo, yo sugiero que sean las 3 perforaciones”⁸³, a lo que accedió la demandada, quien ese mismo día le informó que “hoy quedaron abiertas las tres perforaciones”⁸⁴.

(g) El día 19 siguiente el Ingeniero Mauricio Enrique Orejuela Fernández de Orejuela Ingeniería y Estructuras realizó visita al apartamento 702 del Edificio Concorde “con el fin de evidenciar la causa de las humedades presentadas en los últimos ocho (8) meses en los cielos rasos del baño, hall principal, habitaciones y cocina debidas a las obras de adecuación realizadas en el apartamento 802 durante la remodelación de los baños principal y social”⁸⁵. “Durante la visita... se inspeccionaron tanto el apartamento 802 y 702 de manera visual y se recogieron de manera verbal la descripción del proceso realizado durante la etapa de intervención que a nuestro criterio es la que determina si la intervención realizada dará como resultado la solución al problema de humedades y filtraciones generadas al apartamento 702”, el cual “presenta su techo pintado en las zonas (hall y habitaciones) donde se... detectó la humedad, esta pintura de acuerdo con la información de la señora Ángela Chamorro, se realizó tres o cuatro días antes de la visita, es decir, entre el 14 y 15 de agosto de 2021, por lo tanto no fue posible evidenciar si las humedades persistían”; “en el baño principal se hace más intenso el olor a humedad y se encuentra que los muebles de madera que se encontraban instalados fueron retirados con el fin de hacer su posterior reemplazo por unos nuevos, teniendo la posibilidad de determinar a que se debe el olor a humedad se abrieron 3 huecos en la placa del techo principal... y se encuentra que el casetón de guadua de la placa se encuentra húmedo por la acción de la filtración de agua y como ha permanecido un tiempo considerable en estas circunstancias, la guadua se está pudriendo

⁸³ C01Principal, pdf. 01, p. 26.

⁸⁴ C01Principal, pdf. 01, p. 25.

⁸⁵ C01Principal, pdf. 01, p. 34 a 42.

generando el olor característico adicionado al de la humedad”; “como documentación se aporta la reclamación hecha al seguro por parte de la Sra. Martha Isabel... y se estudia sobre las fotos presentadas allí el manejo dado a todo el proceso de la intervención”, de ellas se destacó que “las tuberías intervenidas corresponden exclusivamente a las sanitarias, la tubería de agua potable no fue intervenida”, “las uniones de accesorio y tubería tipo PVC se observan hechas de manera correcta” y “se observa el pate realizado entre la tubería antigua de gres y la tubería nueva de PCV, que de acuerdo con el contratista se utilizó mortero en dicho empate y se sella con silicona de color blanco”.

Ese mismo día la demandada envió un correo electrónico en el que remitió “la propuesta de trabajo para solucionar de manera definitiva al problema de las humedades: 1. Retirar el techo del baño principal para poder acceder al calcetón y la guadua que resultó afectada a causa de la filtración inicia; 2. Retiro de la guadua en su totalidad en baño principal para acceder a la estructura, dar limpieza y secado con soplete para aplicar Sika mur...; 3. Instalar cielo raso en drywall y/o PVC para dar ventilación al techo mediante balas led que se instalen en el mismo; 4. Resane de muro donde estaba [el] mueble afectado por la humedad, dando terminado en estuco acrílico y pintura coraza para evitar futuros hongos”, trabajo que tendría una duración de ocho (8) días hábiles “para dar suficiente tiempo al secado que se requiere”⁸⁶.

(h) El 21 de agosto el ingeniero Mauricio Enrique Orejuela Fernández rindió el Informe Técnico – Visita e Inspección Ocular al apartamento 702 del Edificio Concorde, en el que concluyó que, “a la fecha, no encuentran evidencias de que las tuberías intervenidas en el apartamento 802 presenten filtraciones”, “los cielos rasos del apartamento 702 se encuentran en etapa de secado, y por haber sido pintado recientemente, se debe mantener inspección constante de estos sitios para advertir la aparición de manchas y filtraciones”, “los muros presentan indicio de humedad pero se observa que paulatinamente está desapareciendo gracias a la acción del aire”, “por las condiciones encontradas, se advierte que las reparaciones realizadas por parte de la Sra. Martha Isabel del apto 802 están funcionando correctamente; sin embargo se deben tomar las medidas necesarias para estar inspeccionando si se presentan nuevas humedades en el apartamento 702 en el futuro”, “si persisten los problemas de

⁸⁶ C01Principal, pdf. 01, p. 21.

humedad y filtración, se recomienda solicitar que se destapen las tuberías instaladas con el fin de verificar si las uniones y empates han sufrido algún deterioro y se deben reparar nuevamente”, “se propone la construcción de un cielo raso falso de material resistente a la humedad (p.e. PVC), con el fin de dar buen acabado y suministrar un colchón de aire entre la placa y el cielo raso falso a instalar que garantice la ventilación de la zona”, y recomendó “dejar los huecos hechos en el cielo del baño principal abiertos con el fin de garantizar la ventilación de los casetones para su secado de esta manera se logrará que una vez estos sequen y el olor a la humedad desaparezca”, los cual debían “ser sellados antes de iniciar la actividad de instalación del cielo raso”⁸⁷

(i) El 22 de agosto de 2021 la demandante remitió el referido informe a la copropiedad, a quien informó que “la remodelación del baño puede iniciarse en ocho días”, y que “el presupuesto de la obra lo adjunto en el momento que sea entregado por el contratista, quien el día lunes vendrá a adelantar la cotización y procederemos a reunirnos con usted y la propietaria del apto 802, señora María Isabel Pereira y mi persona con el fin de definir el plan a seguir”⁸⁸, correo electrónico que fue enviado a la demandada el día 25 de ese mes y año⁸⁹, quien en esa misma fecha le informó a la demandante que también remitió “el caso a dos arquitectos de la firma Perry Arquitectos, que remiten sus recomendaciones sobre la reparación y los pasos a seguir”; que estaba “en proceso de pedir las cotizaciones con dos posibles contratistas para la obra. El primero es quien hizo originalmente la reparación y me enviará cotización. El segundo es el señor Dagoberto Martínez, experto en impermeabilización y plomería. Para esta segunda cotización le solicité autorizar visita este sábado”, y que “siguiendo recomendaciones del estudio técnico tanto de su asesor como los míos, se observa que no [hay] filtración de la tubería y los daños ya fueron reparados... En este caso, y para confirmar, se sugiere realizar de nuevo pruebas de anilina y de esa manera evitar romper tubería”⁹⁰.

(j) El 7 de septiembre de ese año se realizó prueba de anilina en el baño principal del apartamento de la señora Pereira, “donde se evidenció que no presentaba fugas en los empates y uniones de las tuberías instaladas; posteriormente se realizó la prueba en el baño social... y allí se evidencia que

⁸⁷ C01Principal, pdf. 01, p. 34 a 42.

⁸⁸ C01Principal, pdf. 01, p. 23.

⁸⁹ C01Principal, pdf. 01, p. 17 y 18.

⁹⁰ C01Principal, pdf. 01, p. 17.

se presenta un problema en las uniones y empates de las tuberías instaladas, ya que hay una filtración de agua en el closet de una de las habitaciones y el baño social del apto 702”. “Con el fin de determinar la causa del ingreso de agua en estos sitios, se solicitó que se destapara la tubería instalada en el baño social del apto 802 para verificar las uniones y empates”. “Los propietarios contrataron dichos trabajos, y a pesar de que se solicitó [que Orejuela Ingeniería y Estructuras estuviera] presente durante el proceso de verificación de las tuberías y de la prueba de anilinas que se debía realizar antes de colocar los pisos nuevamente, no fue posible”. “Debido a lo anteriormente dicho, se recomienda a la Sra. Ángela realizar nuevamente la prueba de anilina, esta vez por parte del apto 702 y verificar que no hay filtración de agua”. “Se realizó la prueba en presencia de los propietarios de los aptos 802 y 702, la administración y el Ing. Mauricio E Orejuela F para verificar si los trabajos de corrección realizados funcionaban correctamente”, y “como resultado de esta prueba se concluye que no hay filtración de agua en ningún punto de la instalación”. “como recomendación por parte del Ing. Mauricio E Orejuela F se indicó que se debía dejar destapado el hueco realizado en el closet... y abrir uno similar en el baño social del apto 702..., con el fin de dar la ventilación adecuada para el secado de las placas y casetones existentes y así quitar el olor a humedad”⁹¹.

(k) A finales de septiembre de 2021 el señor Juan Garzón, quien se dedica a la construcción, realizó trabajos en el inmueble de la señora Chamorro, los cuales consistieron en “enchape a la cabina del baño principal del apartamento, mano de obra, cambio de lavamanos y sanitario, pintura, sacara escombros al garaje del apto 802”⁹², que ascendieron a la suma de \$3’500.000,00 que fueron asumidos por la demandante⁹³, como lo precisó el señor Garzón al ratificar ese documento y pronunciarse sobre esas reparaciones⁹⁴.

Sobre el estado del baño, el declarante afirmó que “todo se volvió una nada, muchas cosas se dañaron, la humedad de arriba, por eso tocó tumbar, impermeabilizar, volver a repañetar, toda esa vaina, entonces por eso vino a una cifra de \$3’500.000,00, con el baño auxiliar también que tocó tapar unos huecos que se hicieron”⁹⁵.

⁹¹ C01Principal, pdf. 01, p. 45 a 47.

⁹² C01Principal, pdf. 01, p. 57.

⁹³ C01Principal, audiencia 41, min: 1:11:15.

⁹⁴ C01Principal, audiencia 41, min: 4:00:03.

⁹⁵ C01Principal, audiencia 41, minuto 4:01:00.

Y respecto a los arreglos que la señora Pereira realizó al apartamento 702 del Edificio Concorde, la demandante adujo que “los arreglos la mitad los asumí la señora Martha Isabel, la parte de la carpintería, parte de la pintura, la parte donde se generaba la humedad ella lo costó, y yo como propietaria pues no podía dejar la mitad solucionada y la mitad que era del baño, entonces tuve que hacer remodelación del baño, y yo asumí los gastos de la otra mitad del baño, aquí está el maestro que me ayudó, porque se hizo el cambio de la cabina del baño, y esos gastos los asumí yo”⁹⁶, para luego explicar que “se hizo el arreglo de la mitad donde había la humedad, doctora donde había la humedad sí se pintó, se arregló todo, pero la otra mitad, como son unos baños grandes de esos antiguos, pues la otra mitad quedaba pues con el, digamos con la pintura diferente, entonces yo tenía que remodelar la otra mitad del baño, y fue así... como resolví tumbar la cabina, el maestro picó todo el cemento y todo... e hicimos la otra mitad que fue los gastos que yo asumí, porque ahí no estaba la humedad, la humedad estaba de la mitad para allá, y de la mitad para acá fue donde yo asumí los gastos para la remodelación del baño”⁹⁷, pues “quedaba completamente diferente los muebles y digamos acá esa cabina y la parte donde está el lavado era todo lo diferente, ósea el color, era diferente esto que quedaba antiguo, lo otro que quedaba moderno, entonces yo asumí completar el trabajo con mis recursos para que pueda quedar un buen baño”⁹⁸.

(l) Posteriormente Orejuela Ingeniería y Estructuras realizó “dos (2) o tres (3) visitas para constatar el estado y avance del secado de los sitios afectados y de manera paulatina dar el visto bueno de las reparaciones realizadas tanto en el baño principal como también revisar el funcionamiento de las uniones y empates realizadas en el baño social del apto 802”, luego de lo cual “se da la orden de cerrar el hueco de la zona del cielo raso del closet y se da un tiempo prudencial de más o menos ocho (8) días para revisar el estado de secado en el cielo raso del baño social del apto 702”⁹⁹.

“La última visita realizada se realizó el día 6 de octubre del año en curso [2021] y se evidencia que los sitios que presentaban problema de humedad se encuentran totalmente secos y el apartamento no presenta olor a humedad”,

⁹⁶ C01Principal, audiencia 41, min: 1:00:26.

⁹⁷ C01Principal, audiencia 41, min: 1:01:23.

⁹⁸ C01Principal, audiencia 41, min: 1:03:12.

⁹⁹ C01Principal, pdf. 01, p. 44 a 49.

oportunidad en la que el Ingeniero Orejuela recomendó “dar una mano de pintura adicional a todo el cielo raso del apto 702”, “en el closet se deben corregir la dilatación entre pared y cielo raso, de igual manera corregir el estuco de los muros cerca al cielo raso para luego dar pintura y acabado final”, “en el arco existente a la entrada a la zona del baño social se debe corregir el estuco dando una buen acabado y posteriormente da pintura”, y “dar una o dos manos de pintura a los muros del apto 702 para dar el acabado final”¹⁰⁰.

Los trabajos que recomendó realizar Orejuela Ingeniería y Estructuras, esto es, la prueba de anilina, apertura y sellamiento de huecos en el cielo raso del apartamento 702, pintura y la revisión de la tubería de la unidad inmobiliaria No. 802 fueron sufragados por la señora Martha Isabel Pereira Arana, como fue reconocido por la señora Ángela Mercedes Chamorro al preguntársele sobre el particular, quien señaló: “sí sí Doctora”¹⁰¹.

(m) El 8 de octubre de 2021 el ingeniero Orejuela expidió la cuenta de cobro No. 005/2021 por \$700.000,00 a nombre de la demandante, por concepto de “asesoría y acompañamiento durante el proceso de reparación de la tubería sanitaria del apartamento 802 que causó humedades y daños en los muros, cielo raso de los baños y habitaciones (zona closet) y hall principal del apartamento 702”¹⁰², suma que fue pagada por la señora Chamorro, como lo precisó ese testigo en su declaración¹⁰³.

(n) El 13 de octubre de 2021 las partes hoy en contienda suscribieron “acta de entrega y paz y salvo de reparaciones”, en la que se dejó constancia de que ese día “finalizaron todos los trabajados en el apartamento 702 con el fin de reparar las afectaciones por gotera y humedad proveniente del apartamento 802”, arreglos que consistieron en “apertura de huecos para dejar secar humedades en baño principal y baño social, reparación total de techos baño social, baños principal y closet de alcoba auxiliar, pintura total de baño social y baño principal, incluyendo... pintura anti-hongo, reparación de marco de entrada al estudio, pintura pasillo, pintura de marcos de puertas baño principal, baño social y pasillo, entrega de mueble nuevo de baño principal: mueble de lavamanos y closet de altura, reparaciones de puerta del closet de alcoba

¹⁰⁰ C01Principal, pdf. 01, p. 44 a 49.

¹⁰¹ C01Principal, audiencia 41, min: 1:03:00 y 1:07:10.

¹⁰² C01Principal, pdf. 01, p. 50.

¹⁰³ C01Principal, audiencia 42, min: 58:00.

auxiliar. Adicionalmente se entrega el apartamento 702 en condiciones de aseo completo: tres jornadas de aseo [y] recolección de escombros”¹⁰⁴.

Y al día siguiente, esto es, 14 de octubre de ese año, las señoras Chamorro y Pereira firmaron un nuevo documento en el que precisaron que “el día de ayer, a las 5 p.m., se recibió a satisfacción los siguientes arreglos, baño principal, con las adecuaciones de cierre de los puntos abiertos para que se 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”¹⁰⁵.

4. Con esta plataforma probatoria, lo que se advierte es que todo cuanto se discute gira en torno al nexo de causalidad entre la conducta de la señora Martha Isabel Pereira y los daños que en esta oportunidad alegó la señora Martha Isabel Chamorro, que se traducen en las reparaciones que tuvo que hacer en la otra mitad de su baño que ascienden a la suma de \$3'500.000,00, \$702.000,00 por materiales comprados en Homecenter el 14 de septiembre de 2021, \$700.000,00 por el concepto técnico de Orejuela Ingeniería y Estructuras, \$150.000,00 por el servicio de geófono, \$2'394.791,00 por los tiquetes aéreos de Dallas – Bogotá y Bogotá - Dallas y \$15'750.000,00 correspondientes a nueve (9) cánones de arrendamiento dejados de percibir entre febrero y octubre de 2021 por el apartamento 702 del Edificio Concorde.

Se trata, pues, de establecer si el resultado dañoso es atribuible a esa demandada, para lo cual es útil recordar que el nexo de causalidad, “como uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, cualquiera que sea su naturaleza, no puede reducirse al concepto de ‘causalidad natural’ sino, más bien, ubicarse en el de la ‘causalidad adecuada’ o ‘imputación jurídica’, entendiéndose por tal ‘el racionamiento por medio del cual se atribuye un resultado dañoso a un agente a partir de un marco de sentido jurídico’”¹⁰⁶.

¹⁰⁴ C01Principal, pdf. 08, “enlace de descarga de pruebas Isabel Pereira Arana”, prueba 2.

¹⁰⁵ C01Principal, pdf. 08, “enlace de descarga de pruebas Isabel Pereira Arana”, prueba 3.

¹⁰⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC2348-2021.

Por supuesto que en la tarea de probar ese vínculo censurable y el detrimento ocurrido, es necesario detenerse tanto en los hechos de orden fáctico como en los aspectos estrictamente jurídicos, siendo imprescindibles los primeros para que salir adelante la condena. Así también lo ha precisado la jurisprudencia al señalar que “el aspecto material se conoce como el juicio *sine qua non* y su objeto es determinar los hechos o actuaciones que probablemente tuvieron injerencia en la producción del daño, por cuanto de faltar no sería posible su materialización. Para estos fines, se revisa el contexto material del suceso, analizado de forma retrospectiva, para establecer las causas y excluir aquellos que no guardan relación conexión, en términos de razonabilidad. Con posterioridad se hace la evaluación jurídica con el fin de atribuir sentido legal a cada gestión, a partir de un actuar propio o ajeno, donde se hará la ponderación del tipo de conexión y su cercanía”¹⁰⁷.

5. Pues bien, dados los perfiles de este caso, en el que fue acreditado que el apartamento 802 del Edificio Concorde ocasionó daños a la unidad inmobiliaria 702 de la misma copropiedad, es útil recordar que el principio de indemnización plena del daño se encuentra previsto en el artículo 16 de la Ley 446 de 1998, norma según la cual “dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales”, contenido que fue reproducido en el inciso 4º del artículo 283 del Código General del Proceso. La función resarcitoria, entonces, impone dejar indemne a la víctima.

Y si las cosas son de esta manera, en principio, bien podría afirmarse que la señora Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa tiene derecho a que la señora Martha Isabel Pereira Arana le pague los \$3'500.000,00 que tuvo que asumir para que su baño principal luciera de manera adecuada; al fin y al cabo, en el proceso se acreditó que fueron las filtraciones en las tuberías del baño del apartamento 802 las que ocasionaron humedades y malos olores en el inmueble de propiedad de la demandante.

Con todo, tres (3) cosas imponen negar el reconocimiento de ese perjuicio: la primera, que la señora Chamorro no aportó prueba alguna que diera cuenta del estado en el que se encontraba el baño antes de las humedades, y tampoco del

¹⁰⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC3348-2021.

cambio que sufrió luego de que la señora Pereira las reparara, para de esa manera comparar el estado en el que quedó y verificar si eran necesarias las reparaciones que ella realizó a finales de septiembre de 2021. No se olvide que, según el artículo 167 del CGP, “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”; la segunda, que si fue la misma demandante la que afirmó que el sellamiento de los huecos en los cielos rasos de los baños y closets y, en general, todo lo relacionado con las humedades generadas en su inmueble corrieron por cuenta de la demandada, como se refirió en los literales k y l del numeral 3º de las consideraciones de esta providencia, resulta contradictorio el dicho del señor Juan Garzón, quien adujo que en los \$3'500.000,00 que la demandante le pagó estaba incluido el sellamiento de huecos y la impermeabilización por las humedades, pese a que, según la factura de 8 de octubre de 2021, ese monto le fue pagado únicamente por el “enchape de la cabina del baño principal, mano de obra, cambio de lavamanos y sanitario [y sacar] escombros al garaje del apto 802”¹⁰⁸, para que el baño no quedara mitad antiguo y mitad moderno, como lo refirió la señora Chamorro en su declaración¹⁰⁹, y la tercera, que los días 13 y 14 de octubre de 2021 la demandante suscribió “acta de entrega y paz y salvo de reparaciones” y constancia de que recibió a satisfacción las adecuaciones que la señora Pereira realizó a su apartamento, incluido el baño principal¹¹⁰, por lo que no puede ahora pretender desconocer su acto propio para cobrarle a la demandada unos gastos en los que incurrió porque no estaba conforme con la decoración de su inmueble. Si no estaba de acuerdo con las resultas de los arreglos, debió así precisarlo en esos documentos, o abstenerse de firmarlos. Estuvo, entonces, de acuerdo con que las reparaciones estaban de conformidad y, por tanto, las recibió “a satisfacción”¹¹¹.

Tampoco se reconocerán los \$702.000,00 que pretendió por concepto de materiales que adujo comprar en Homecenter el 14 de septiembre de 2021, pues si se miran bien las cosas, únicamente allegó un extracto del Banco Falabella que refleja una compra por ese valor en el referido almacén, más no los insumos que adquirió¹¹².

¹⁰⁸ C01Principal, pdf. 01, p. 57.

¹⁰⁹ C01Principal, audiencia 41, min: 1:03:12.

¹¹⁰ C01Principal, pdf. 08, p. 13, encalce de descarga de pruebas Isabel Pereira Arana, pruebas 2 y 3.

¹¹¹ C01Principal, pdf. 08, p. 13, encalce de descarga de pruebas Isabel Pereira Arana, prueba 3.

¹¹² C01Principal, pdf. 01, p. 54.

No se condenará a la señora Pereira a pagar la suma de \$150.000,00 por la prueba de geófono, toda vez que Allianz Seguros S.A. pidió la ratificación del informe técnico de 10 de septiembre de 2021 y la factura No. INV0002 de 9 de octubre siguiente emitidos por el señor William Rojas de Plomeros Bogotá ABC, lo cual fue decretado en auto de 7 de marzo de 2024¹¹³, sin que este se hubiere hecho presente, pese a que su comparecencia estaba a cargo de la señora Chamorro. Y si ello es así, y el artículo 262 del CGP precisa que “los documentos privados de contenido declarativo emanados de terceros se apreciarán por el juez sin necesidad de ratificar su contenido, salvo que la parte contraria solicite su ratificación”, es claro que no es posible valorar esos medios de prueba.

Y aunque no se discute que la demandante viajó a Bogotá de Estados Unidos para ponerse al frente de la situación de su apartamento, lo cierto es que no es posible tener en cuenta los tiquetes que se allegaron al proceso para probar el monto de su daño, pues, como lo precisa el artículo 251 del CGP, “para que los documentos extendidos en idioma distinto al castellano puedan apreciarse como prueba, se requiere que obren en el proceso con su correspondiente traducción efectuada por el Ministerio de Relaciones Exteriores, por un intérprete oficial o por traductor designado por el juez”, lo que no ocurrió en este caso, en el que se presentaron en idioma inglés¹¹⁴.

Finalmente, tampoco se abrirá pasó a la reclamación de los \$15'750.000,00 por concepto de lucro cesante, correspondiente a nueve (9) cánones de arrendamiento que dejó de percibir entre febrero y octubre de 2021 por su inmueble, pues la señora Chamorro no acreditó que fueran las humedades causadas al apartamento 702 del Edificio Concorde lo que impidió que lo arrendara. En efecto, la demandante pretendió probar su dicho con el testimonio del señor Gerardo Rueda Vela, quien fue tachado de sospechoso por los apoderados de la señora Pereira y Allianz Seguros S.A. Y ciertamente, el despacho le encuentra razón a la tacha de sospecha, pues cuando se le preguntó que por qué conocía a la señora Ángela Mercedes Chamorro, precisó que “ella me ofreció el apartamento en arriendo, yo fui a conocer el apartamento y por ese motivo la conozco”¹¹⁵. Solo fue hasta que el juzgado le preguntó que si eran familiares, este respondió: “la señora Ángela es mi cuñada, es hermana

¹¹³ C01Principal, pdf. 37.

¹¹⁴ C01Principal, pdf. 01, p. 58 y 59.

¹¹⁵ C01Principal, audiencia 41, min: 2:44:25.

de mi esposa”¹¹⁶. Pero además, según su declaración, tiene “una hija que está estudiando en Bogotá, entonces queríamos un apartamento para la niña, entonces Ángela me ofreció el apartamento y yo viajé a Bogotá a conocer el apartamento, eso fue en febrero, 12 o 13 de febrero de 2021, me dejó las llaves en el apartamento, entramos, miramos el apartamento, el apartamento cómodo, bonito, pensé que era el ideal para mi hija porque ella es sola, pero recorriendo el apartamento me encontré que olía muy feo, a húmedo, a humedad, y revisamos y efectivamente el baño principal estaba totalmente con humedad y se veía todo con hongos generados por la misma humedad, el baño auxiliar en la misma condición toda la parte del techo, y la alcoba, la segunda alcoba en la zona del closet también tenía humedad y olía obviamente muy muy mal, entonces viendo esa situación no me interesó el negocio”¹¹⁷, lo que se contrapone a lo afirmado por la demandante en su interrogatorio, quien señaló que la segunda filtración se presentó en abril de ese año¹¹⁸. Y si a ello se agrega que minutos después reconoció que es propietario de otro apartamento del mismo Edificio¹¹⁹, por lo que esperó a que le entregaran su inmueble para establecer a su hija allí¹²⁰, el despacho encuentra que sí se ve afectada su credibilidad en razón al parentesco que tiene con la señora Chamorro (CGP, art. 211).

Para negar el reconocimiento del lucro cesante también es útil reparar en la declaración de la señora Myriam Andrea López, administradora del Edificio Concorde, quien señaló que fue a principios del año siguiente, esto es, en el 2022, que la señora Chamorro arrendó el apartamento o “que alguien se fue a vivir” allí¹²¹, lo que descarta que el motivo de que el apartamento no se hubiere arrendado fueren las humedades, las que fueron subsanadas en octubre de 2021.

6. Lo que sí se reconocerá a favor de la señora Ángela Mercedes Chamorro es el valor que esta pagó por la “asesoría y acompañamiento durante el proceso de reparación de la tubería sanitaria del apartamento... 802 que causó humedades y daños en los muros, cielo raso de los baños y habitaciones (zona closet) y hall principal del apartamento 702” que asciende a la suma de

¹¹⁶ C01Principal, audiencia 41, min: 2:44:50.

¹¹⁷ C01Principal, audiencia 41, min: 2:45:36.

¹¹⁸ C01Principal, audiencia 41, min: 49:50 y 51:15.

¹¹⁹ C01Principal, audiencia 41, min: 2:52:40.

¹²⁰ C01Principal, audiencia 41, min: 2:53:16.

¹²¹ C01Principal, audiencia 41, min: 3:19:40 y 3:20:00 y ss.

\$700.000,00¹²², pues fue a partir de las visitas que Orejuela Ingeniería y Estructuras realizó en agosto, septiembre y octubre de 2021 a los apartamentos 702 y 802 que se hicieron nuevas pruebas de anilina, se abrieron huecos en los techos y se levantaron tuberías que permitieron identificar que la filtración en el baño social de la señora Pereira continuaba para ser posteriormente subsanada.

La circunstancia de que la cuenta de cobro No. 005/2021 no reúna las exigencias previstas en el Estatuto Tributario no quita ni pone ley, pues fue acreditado que la demandante sufragó el costo de la asesoría y acompañamiento que brindó Orejuela Ingeniería y Estructuras, como lo reconoció el señor Mauricio Enrique Orejuela Fernández al ratificar ese documento.

Finalmente, el despacho no advierte mala fe en la demandante, a quien efectivamente le fueron ocasionados unos perjuicios por la remodelación que la señora Pereira realizó en el apartamento 802 del Edificio Concorde. La circunstancia de que la mayoría de ellos ya le hubieren sido reparados, no autoriza a considerar su actuación como temeraria, menos aún si se considera que, en esta oportunidad, se concederán parcialmente sus pretensiones.

Y como la responsabilidad civil extracontractual es asunto gobernado por el derecho civil, de conformidad con el artículo 94, inciso 2º, del CGP, la señora Pereira pagará intereses moratorios a la tasa del 6% anual a partir del 15 de junio de 2022¹²³, día en el que se notificó del auto admisorio de la demanda.

7. Así las cosas, se declararán no probadas las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva y temeridad y mala fe; acreditada la inexistencia de prueba del lucro cesante pretendido, y parcialmente probados los medios de defensa denominados cobro de lo no debido, inexistencia de la obligación, carencia absoluta de causa, falta de prueba del nexo causal como elemento esencial de la responsabilidad e inexistencia de prueba del daño por la demandante.

8. Ahora bien, en lo que respecta a las pretensiones de la señora Martha Isabel Pereira frente a Allianz Seguros S.A., no se discute que, según el artículo 64 del CGP, “quien afirme tener derecho legal o contractual a exigir de otro la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del

¹²² C01Principal, pdf. 01, p. 50.

¹²³ C01Principal, pdf. 05.

pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dicte en proceso que promueva o se le promueva, o quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho al saneamiento por evicción, podrá pedir, en la demanda o dentro del término para contestarla, que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación”. Y tampoco se controvierte que entre la llamante en garantía y su llamada “se suscribió contrato de seguro instrumentalizado en la póliza hogar No. 022610764/0, con vigencia desde el 21 de enero de 2021 al 20 de enero de 2022”, como lo reconoció Allianz Seguros S.A. al pronunciarse frente al hecho 1º del llamamiento¹²⁴, y se corrobora con la referida póliza¹²⁵, en la cual se identificó como “objeto del seguro” el apartamento 802 y garaje 1-07, ubicado en la calle 64 No. 7 – 62, que ampara la responsabilidad civil extracontractual.

Con todo, para negar las súplicas de la señora Pereira, basta reparar en el numeral II de las condiciones generales de la póliza, en el que se estipuló que “esta póliza excluye para todos los amparos y/o coberturas ofrecidas, la pérdida y cualquier tipo daño, costo o gasto de cualquier naturaleza que haya sido causado directa, o indirectamente por, o sea resultante de, o suceda por, o suceda como consecuencia de, o que ocurra en conexión con alguno de los eventos mencionados a continuación...: 13. Fermentación, defectos inherentes, descomposición natural, **humedad prolongada o por goteras, filtraciones de agua...**”¹²⁶ y “17. Trabajos de reparación, **remodelación**, reconstrucción, decoración u otros similares que se hagan a los bienes asegurados”¹²⁷ (se resalta).

Desde esta perspectiva, como en el proceso fue acreditado que los daños a los que se condenará a la señora Pereira a reparar fueron ocasionados por la remodelación que realizó en el apartamento 802 del Edificio Concorde, lo que provocó una filtración de agua en los empates de la tubería de su baño, es claro que la aseguradora no puede ser condenada a su reconocimiento.

Y aunque no se desconoce que el 13 de diciembre de 2021 Allianz Seguros S.A. ofreció asumir el costo de \$850.000,00 correspondientes a los conceptos emitidos por Plomeros Bogotá ABC y Orejuela Ingeniería y Estructuras¹²⁸, no lo

¹²⁴ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 30.

¹²⁵ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 51.

¹²⁶ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 66 y 67.

¹²⁷ C02CuadernoLlamamiento, pdf. 07, p. 67.

¹²⁸ C01Principal, pdf. 08, enlace de descarga de pruebas Isabel Pereira Arana”, prueba 7, p. 23.

es menos que ello se dio en el marco de la conciliación a la que fue citada la demandada principal por la señora Chamorro, lo que no puede considerarse como una aceptación para afectar la póliza.

Por estas razones, se declararán probadas los medios de defensa de “falta de cobertura material de la póliza por configuración de las exclusiones contenidas en los numerales 13 y 17 de las condiciones generales de la póliza” y “riesgos expresamente excluidos”, y el despacho se abstendrá de estudiar los demás, al amparo de lo previsto en el inciso 3º del artículo 282 del CGP.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Uno (41) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

Resuelve

Primero: **Declarar no probadas** las excepciones de “falta de legitimación en la causa por activa” y “por pasiva”, y “temeridad y mala fe”.

Segundo: **Declarar probada** la excepción de “inexistencia de prueba del lucro cesante pretendido”.

Tercero: **Declarar parcialmente probados** los medios de defensa denominados “cobro de lo no debido”, “inexistencia de la obligación”, “carencia absoluta de causa”, “falta de prueba del nexo causal como elemento esencial de la responsabilidad” e “inexistencia de prueba del daño por la demandante”.

Cuarto: **Declarar** que la señora Martha Isabel Pereira Arana es civil y extracontractualmente responsable por los daños ocasionados al apartamento 702 del Edificio Concorde, ubicado en la calle 64 No. 7 – 62 de Bogotá, de propiedad de la señora Ángela Mercedes Chamorro de la Rosa.

Quinto: **Condenar** a la señora Martha Isabel Pereira Arana a pagar a la demandante principal, como indemnización de perjuicios, la suma de \$700.000,00 por daño emergente.

Sexto: Sobre ese capital la demandada pagará intereses moratorios a partir del 15 de junio de 2022, a la tasa del 6% anual.

Séptimo: **Negar** las pretensiones del llamamiento en garantía.

Octavo: **Condenar** en costas a la señora Martha Isabel Pereira Arana a favor de la demandante principal. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1'160.000,00.

Noveno: **Condenar** en costas a la llamante en garantía a favor de su llamada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1'160.000,00.

Notifíquese,



PAULINA GONZÁLEZ QUINTERO

Juez

**JUZGADO 41 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N.º 29 de 30
mayo de 2024

KATHERINE JORLEDY JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

Firmado Por:
Paulina González Quintero
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 041 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **13d66ea98d8ce205528a77a6c3fb26f581afc953001ac469436b7187cd3164e1**

Documento generado en 29/05/2024 01:58:10 PM

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