# DATOS DEL PROCESO

|  |  |
| --- | --- |
| **DESPACHO:**  | JUZGADO DIECISÉIS (16°) CIVIL MUNICIPAL DE CALI  |
| **REFERENCIA:** | VERBAL |
| **RADICADO:**  | 760014003016-**2024-00593**-00 |
| **DEMANDANTES:** | MARIA ISABEL ARANGO SECKER |
| **DEMANDADOS:** | CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO PH Y OTROS  |

# CALIFICACIÓN DE CONTINGENCIA:

La contingencia se califica como REMOTA, por cuanto si bien la póliza multirriesgoNo. 53075, presta cobertura material y temporal para la fecha de los hechos objeto de litigio, lo cierto es que se encuentra configurada la prescripción ordinaria de las acciones del contrato de seguro.

Lo primero que debe tomarse en consideración es que la Póliza de Seguro No. 53075, presta cobertura material y temporal de conformidad con los hechos expuestas en el líbelo de la demanda. Frente a lacobertura temporal, debe señalarse que se trata de una póliza contratada bajo la modalidad “*claims made*”, cuya vigencia comprendió del 9 de octubre de 2021 al 24 de agosto de 2022, y la primera reclamación al asegurado se presentó mediante derecho de petición radicado el 17 de enero de 2022, es decir, dentro de la vigencia de la misma. No obstante, en cuanto a la retroactividad, no existe claridad sobre el inicio efectivo del período retroactivo, ya que, si bien en el condicionado se establece que la fecha de reconocimiento de antigüedad corresponde a la primera vigencia en la que la copropiedad haya contratado una póliza de D&O con CHUBB Seguros Colombia S.A., la aseguradora no allegó carátula alguna de pólizas anteriores que acrediten la existencia de dicha cobertura previa. En efecto, respecto de la póliza actualmente objeto de análisis, se indicó expresamente que se trata de la primera vigencia. Por otro lado, en cuanto a la cobertura material, debe informarse que la Póliza de Seguro No. 53075 ampara la Responsabilidad Civil Extracontractual, misma que pretende endilgarse al asegurado. No obstante, en el presente asunto operó el fenómeno de la prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro, conforme a lo dispuesto en los artículos 1081 y 1131 del Código de Comercio**.** Ello por cuanto la victima presentó primer requerimiento extrajudicial al asegurado realizado el 17 de enero de 2022 con el derecho de petición de referencia “*Daños en el apartamento 701 A y perjuicios de ello derivados*”, hasta la fecha en la que se radicó el llamamiento en garantía en contra de la aseguradora (20 de septiembre de 2024), transcurrieron más de dos (2) años.  Incluso, en el evento más favorable para el asegurado, si se contara el término prescriptivo desde la solicitud de conciliación en la que el asegurado funge como convocado, la prescripción se habría configurado, pues ésta fue presentada el 5 de agosto de 2022, de modo que Conjunto Residencial Balcones del Río contaba, como máximo, hasta el 5 de agosto de 2024 para ejercer acción alguna en contra de CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., sin embargo, el llamamiento en garantía a la aseguradora no se efectuó sino hasta el 20 de septiembre de 2024, es decir, cuando ya había operado plenamente el fenómeno prescriptivo.

Respecto de la eventual responsabilidad del asegurado, cabe señalar que no obra en el expediente prueba alguna que permita acreditar fehacientemente la intervención culpa­ble del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO en los hechos que han dado lugar a la presente controversia. En particular, no se aportó estudio técnico ni pericial que establezca un nexo objetivo entre las presuntas humedades y la suspensión de los cánones de arrendamiento que se reclaman, por lo que cualquier pretensión de imputar al conjunto la falta de percepción de dichos ingresos carece de fundamento. Ahora bien, aunque con la reforma de la demanda se aportó el concepto de visita de inspección a la edificación suscrito por el arquitecto Héctor Leonardo Torres, este solo da cuenta de las humedades causadas al apartamento 701A como consecuencia de daños que provienen del apartamento 801A, reflejando que los daños alegados solo serían atribuibles a los propietarios de dicho bien inmueble, a lo que debe añadirse que, con fundamento en dicho informe, la administradora de la propiedad horizontal remite oficio a los copropietarios del apartamento 801A para que procedan con las reparaciones pertinentes e informa de la gestión de intervención realizada en algunos apartamento para corregir el problema de humedades lo queda cuenta del cumplimiento de la diligencia de la propiedad horizontal. Adicionalmente, la contingencia de que la aseguradora deba responder por esta materia resulta, en todo caso, remota, en tanto la acción derivada del contrato de seguro ya se encuentra prescrita, conforme a lo expuesto en los artículos 1081 y 1131 del Código de Comercio.

Todo lo anterior, sin perjuicio del carácter contingente del proceso.

1. **LIQUIDACIÓN OBJETIVA:**

La liquidación objetiva arroja un total de **$24.940.116.**  teniendo en cuenta lo siguiente:

1. **LUCRO CESANTE:** **$27.711.240**

Tal como consta en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento aportado por la misma demandante, el canon mensual real por concepto exclusivo de arrendamiento asciende a la suma de $2.309.270. Motivo por el cual, se multiplica dicho canon de arrendamiento los meses de perjuicio que alega la demandante. Esto es, desde el 1° de octubre de 2021 al 1° octubre de 2022. Entonces: $2.309.270 x 12 = $27.711.240.

Ahora, aunque se alegó en la contestación que, tal como consta en el certificado de cobertura y los documentos integrantes de la póliza multirriesgo No. 53075 suscrita entre CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. y el Conjunto Residencial Balcones del Río, el riesgo de lucro cesante no fue contratado ni asegurado como parte de los amparos otorgados bajo dicho instrumento, ello resulta doctrinal y jurídicamente contradictorio con la naturaleza misma del seguro de responsabilidad civil. Ello porque este tipo de amparo —incluso dentro de un esquema multirriesgo— tiene como fin primordial cubrir la totalidad de los perjuicios que el asegurado deba reparar frente a terceros, incluyendo tanto el daño emergente como el lucro cesante, de modo que su omisión no solo desnaturaliza el propósito del contrato de Responsabilidad Civil, sino que puede considerarse contraria al principio indemnizatorio que rige estas coberturas.

1. **DAÑO EMERGENTE: $0**
* **“Concepto de pagos realizados a la empresa Gases de Occidente S.A. E.S.P. durante el período comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022”: $0**

No se reconoce suma alguna, por cuantoel pago de los servicios públicos domiciliarios es una carga ordinaria y previsible del derecho de dominio, que recae sobre el propietario del inmueble, con independencia de que este se encuentre o no ocupado o generando rentas. Tal como lo dispone el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, el propietario del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos, lo que incluye el deber de asumir los costos de los servicios prestados al inmueble, independientemente de que haya estado o no arrendado.

* **“Concepto de servicios públicos domiciliarios por el período comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022”: $0**

No se reconoce suma alguna, por cuanto el pago de los servicios públicos domiciliarios es una carga ordinaria y previsible del derecho de dominio, que recae sobre el propietario del inmueble, con independencia de que este se encuentre o no ocupado o generando rentas. Tal como lo dispone el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, **el propietario del inmueble**, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos, lo que incluye el deber de asumir los costos de los servicios prestados al inmueble, independientemente de que haya estado o no arrendado.

* **“Costo de la audiencia de conciliación llevada a cabo con la empresa FUNDAFAS”:**

En cuanto al rubro correspondiente al “costo de la audiencia de conciliación llevada a cabo con la empresa FUNDAFAS”, debe rechazarse su reconocimiento como daño emergente, toda vez que la parte actora no aportó factura, recibo ni documento contable alguno que respalde el monto pretendido. Si bien obra en el expediente la solicitud de conciliación y el acta respectiva, en ninguna parte se prueba la suma efectivamente desembolsada para la celebración de dicha audiencia, lo cual incumple la carga probatoria establecida en el artículo 167 del Código General del Proceso. En consecuencia, al no existir prueba idónea que acredite un gasto real y cierto para este concepto, resulta jurídicamente improcedente su inclusión dentro del daño emergente.

En todo caso, la audiencia de conciliación prejudicial es un requisito de procedibilidad legalmente exigido en determinados asuntos civiles, tal como lo establece el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, y su realización no configura por sí misma un perjuicio resarcible en los términos del artículo 1613 del Código Civil. En segundo lugar, los gastos derivados de dicha actuación (como el pago de la cuota en el centro de conciliación o los honorarios del apoderado por asistir) no constituyen un detrimento patrimonial indemnizable a cargo de la parte demandada, sino que hacen parte de las costas procesales, conforme a lo previsto en los artículos 365 y siguientes del Código General del Proceso.

* **“Honorarios por la representación en la audiencia de conciliación”: $0**

No se reconoce suma alguna, por cuantola audiencia de conciliación prejudicial es un requisito de procedibilidad legalmente exigido en determinados asuntos civiles, tal como lo establece el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, ylos gastos derivados de dicha actuación (como los honorarios del apoderado por asistir) no constituyen un detrimento patrimonial indemnizable a cargo de la parte demandada, sino que hacen parte de las costas procesales, conforme a lo previsto en los artículos 365 y siguientes del Código General del Proceso.

* “**Valores pagados por la propietaria a la administración del conjunto por concepto de intereses moratorios por el no pago oportuno de las cuotas de administración”:**

No se reconoce suma alguna, por cuanto el hecho de que el inmueble no haya estado arrendado durante el mencionado periodo no exonera en modo alguno a su propietaria de la obligación de asumir el pago de las cuotas de administración, las cuales son inherentes a la propiedad horizontal y derivan directamente de la calidad de copropietario, con independencia de si el inmueble se encuentra o no ocupado, arrendado o generando ingresos. Al respecto, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001. En consecuencia, la falta de pago oportuno de dichas cuotas obedece única y exclusivamente al incumplimiento de la propietaria, no siendo razonable ni jurídicamente admisible que, luego de omitir durante un año el cumplimiento de sus deberes como copropietaria, pretenda trasladar la carga de su mora al conjunto residencial, exigiendo el pago de los intereses causados por su propio incumplimiento.

1. **ANALISIS FRENTE A LA PÓLIZA**

La póliza multirriesgoNo. 53075 cuenta con un valor asegurado de $1.500.000.000 para el amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual, sin coaseguro y con un deducible correspondiente al 10% del valor de la perdida indemnizable, mínimo 1.00 SMMLV para toda y cada perdida. Por tal, se debe restar el 10% al valor de **$27.711.240, quedando un total de $24.940.116.**