

Señores.

JUZGADO DIECISÉIS (16°) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j16cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL
RADICADO: 760014003016-**2024-00593**-00
DEMANDANTES: MARIA ISABEL ARANGO SECKER
DEMANDADOS: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO PH
Y OTROS

ASUNTO: CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA Y AL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 19.395.114 expedida en Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado general de **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A.** identificada con el NIT 860.026.518-6, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con dirección electrónica de notificaciones notificacioneslegales.co@chubb.com, presento **CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA** formulada por MARIA ISABEL ARANGO SECKER, en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO y otros, y en segundo lugar, **CONTESTAR EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA** formulado por el CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO en contra de mi mandante, para que en el momento en que se vaya a definir el litigio, se tengan en cuenta los hechos y precisiones que se hacen a continuación, según las pruebas que se practiquen, anticipando que me opongo a todas y cada una de las pretensiones sometidas a consideración de su Despacho, en los siguientes términos:

SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

El artículo 278 del C.G.P. dispone los momentos o circunstancias por los cuales el Despacho puede proferir sentencia anticipada, estos son:

“Artículo 278. Clases de providencias. (...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, **la prescripción extintiva** y la carencia de legitimación en la causa. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)”.*

De manera preliminar, es preciso manifestar ante el Despacho que CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no tiene ninguna obligación derivada de la Póliza de Incendio No. 53075, por cuanto ha operado plenamente 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. En ese sentido, teniendo en cuenta que en el proceso objeto de litis se 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 mi representada (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 mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., sin embargo, el llamado 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.

Lo anterior debe analizarse de forma conjunta con la reforma de la demanda, en el entendido de que esta no incluyó a mi representada como parte pasiva de la litis, por lo que sigue estando vinculada al presente proceso únicamente en su calidad de llamada en garantía, siendo necesario limitar el análisis de la prescripción a dicha reclamación judicial efectuada por el asegurado la cual, como se manifestó, se encuentra configurada llevando a desechar el llamamiento presentado.

En consecuencia, se encuentra plenamente configurado el fenómeno extintivo de la prescripción, lo cual constituye una causal de sentencia anticipada parcial respecto de esta, y con ello debe disponerse la exoneración total de responsabilidad de CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., por haber sido indebidamente llamada en garantía una vez vencido el término legal para ejercer dicha acción.

CAPÍTULO I **CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA**

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO “1”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, se evidencia Certificación expedida por el Banco Davivienda en la que se dispone que, en efecto, la señora MARIA ISABEL ARANGO SECKER tiene con la entidad mencionada una obligación denominada LEASING HABITACIONAL radicado bajo No. 6001016800135073, la cual fue otorgada en 21/05/2013 y que a la fecha se encuentra cancelada y a paz y salvo en cuanto a intereses, capital y seguros. Aunado a ello debe decirse que si bien obra dicha certificación aquella debe ser ratificada por solicitud expresa de esta representación, de conformidad con lo prescrito en el artículo 262 del CGP.

FRENTE AL HECHO “2”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

En todo caso, se expone que el mismo demandante menciona que las humedades referidas se ubican en el inmueble apartamento 801 A, ubicado en el piso superior, de propiedad de la señora Mónica Carrillo Camacho y el señor Carlos Arturo Pabón, es decir, se trata de un daño que se origina en un bien de **dominio privado, cuya conservación y mantenimiento corresponde exclusivamente a sus propietarios**, conforme a lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, no puede atribuirse responsabilidad al Conjunto Residencial, toda vez que no existe nexo alguno entre las funciones

que le competen y el hecho generador del presunto daño. Así, el artículo 18 de la ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

(...)

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, *incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. (...).* (Negrilla y sublinea fuera de texto original).

Sin perjuicio de lo anterior, se destaca que, conforme a lo señalado por la propia parte demandante en el hecho sexto de la demanda, solo hasta el mes de septiembre de 2021 puso en conocimiento de la administración la existencia de las supuestas humedades. Asimismo, en octubre del mismo año, afirma que: *“entonces solicitó al administrador los contactos de los dueños del apartamento 801 A para poder hablar con ellos”.* De lo anterior se desprenden dos conclusiones relevantes:

i) Que la demandante **tenía plena conciencia de que la situación debía ser tratada directamente con los propietarios del apartamento 801 A**, lo que refuerza el hecho de que se trata de una afectación proveniente de un bien de dominio privado, conforme al artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

ii) Que resulta **inexplicable la conducta negligente atribuible a la misma parte demandante**, pues si, como afirma, las humedades se presentaban desde el año 2014, no es comprensible que

solo siete años después –en 2021– se haya intentado establecer contacto con los propietarios del apartamento superior ni se haya comunicado a la administración sobre la situación, omitiendo durante un largo período cualquier gestión o actuación para remediar el supuesto perjuicio, **contribuyendo significativamente a la materialización de los presuntos daños que hoy alega.**

FRENTE AL HECHO “3”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, se expone que, si presuntamente como sostiene en la demandante, las humedades se presentaban desde el año 2014, resulta evidente que convivió con dicha situación durante al menos tres años sin adelantar ninguna gestión efectiva para solicitar su reparación o informar a los propietarios del apartamento que, según su versión, sería el origen del problema. Esta conducta omisiva y negligente por parte de la demandante no solo impidió la pronta atención del supuesto daño, sino que contribuyó activamente a su eventual propagación, razón por la cual no puede pretender ahora atribuir en su integridad la responsabilidad al conjunto residencial ni a terceros, cuando fue su propia inacción la que permitió que la situación se agravara.

FRENTE AL HECHO “4”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “5”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

No obstante, no hay prueba alguna que evidencie que durante ese lapso de tiempo “se presentaron varias veces las humedades ante lo cual el inquilino le daba aviso al administrador de ese entonces Señor Álvaro Valencia de la aparición de las referidas humedades”, todo lo contrario, se evidencia en el documento denominado “respuesta a derecho de petición” obrante en el folio 14 del PDF nombrado “002Anexos”, obrante en el expediente y aportado por la misma actora, que solo hasta el mes de septiembre del 2021 se informaron al respectivo administrador de la época del edificio sobre las presuntas humedades.

FRENTE AL HECHO “6”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, se destaca que, conforme a lo señalado por la propia parte demandante, solo hasta el mes de septiembre de 2021 puso en conocimiento de la administración la existencia de las supuestas humedades. Asimismo, en octubre del mismo año, afirma que: *“entonces solicitó al administrador los contactos de los dueños del apartamento 801 A para poder hablar con ellos”*. De lo anterior se desprenden dos conclusiones relevantes:

i) Que la demandante **tenía plena conciencia de que la situación debía ser tratada directamente con los propietarios del apartamento 801 A**, lo que refuerza el hecho de que se trata de una afectación proveniente de un bien de dominio privado, conforme al artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

ii) Que resulta **inexplicable la conducta negligente atribuible a la misma parte demandante**, pues si, como afirma, las humedades se presentaban desde el año 2014, no es comprensible que solo siete años después –en 2021– se haya intentado establecer contacto con los propietarios del apartamento superior ni se haya comunicado a la administración sobre la situación, omitiendo durante un largo período cualquier gestión o actuación para remediar el supuesto perjuicio, contribuyendo significativamente a la materialización de los presuntos daños que hoy alega.

FRENTE AL HECHO “7”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía

Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello. No obstante, el hecho de que la parte actora haya solicitado los “*contactos de los dueños del apartamento 801 A para poder hablar con ellos*” demuestra que la demandante tenía plena conciencia de que la situación debía ser tratada directamente con los propietarios del apartamento 801 A, lo que refuerza el hecho de que se trata de una afectación proveniente de un bien de dominio privado, conforme al artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

En todo caso, aun de ser cierta la afirmación según la cual el administrador del conjunto residencial se habría negado a compartir los números telefónicos de los propietarios del apartamento 801 A, lo cierto es que obraba correctamente, en tanto dicha información constituye un dato personal amparado por el derecho fundamental al habeas data, protegido por la Ley 1581 de 2012 y el artículo 15 de la Constitución Política.

FRENTE AL HECHO “8”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “9”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

En todo caso, el hecho de que se hayan requerido a los dueños del apartamento 801 A, con el fin de que arreglaran las respectivas humedades, demuestra que la demandante tenía plena conciencia de que se trata de una afectación proveniente de un bien de dominio privado, conforme al artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

FRENTE AL HECHO “10”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “11”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

No obstante, resulta contradictorio que se alegue que tal intervención fue realizada “*desde el apartamento 701A*” cuando, por la propia versión del demandante, las causas de las humedades provendrían del apartamento 801A, lo cual implica que cualquier actuación en el inmueble afectado sería de carácter paliativo, no correctivo, y no podría atribuirse al administrador responsabilidad por daños que no tienen origen en zonas comunes ni en decisiones de la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL BALNOCES DEL RIO PH.

FRENTE AL HECHO “12”: El contenido del hecho referido por el demandante no corresponde, en estricto sentido, a un hecho como tal, sino simplemente a la manifestación de la inclusión de una prueba documental (una carta fechada el 21 de enero de 2022). Se recuerda que para ello existe el acápite de *medios de prueba*, y no el capítulo de hechos de la demanda. En segundo lugar, el contenido mismo de dicha carta refuerza la tesis de esta parte en cuanto a que la administración del conjunto residencial actuó con diligencia, ya que, como en ella se consigna, se informó a la propietaria del apartamento 801A, señora Mónica Carrillo, sobre la existencia de las humedades para que tomara las medidas necesarias para su reparación. Esto demuestra que la administración cumplió con su función de mediación y comunicación entre copropietarios, **sin que le sea exigible intervenir directamente en inmuebles privados, lo cual no le corresponde ni jurídica ni técnicamente.**

FRENTE AL HECHO “13”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “14”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, se expone que la misma parte demandante confiesa en este hecho que el generador de los presuntos daños que hoy alega la demandante, fueron ocasionados por el propietario del apartamento 801 A:

14. De esta situación siempre se informó oportunamente al administrador el señor ALVARO VALENCIA, a la junta del condominio y a la propietaria del apartamento 801A generador de los daños.

FRENTE AL HECHO “15”: De la redacción sintáctica de este numeral se desprenden varias afirmaciones, frente a las cuales me pronunciaré de la siguiente manera:

- Respecto a la afirmación según la cual **hubo** falta de gestión por parte de la administración del conjunto, se debe señalar enfáticamente que dicha imputación carece de sustento fáctico y jurídico, por cuanto: i). El propio demandante reconoce que la causa de las humedades es atribuible al apartamento 801A, es decir, a un bien privado de propiedad de particulares plenamente identificados (la señora Mónica Carrillo Camacho y el señor Carlos Arturo Pabón). Por tanto, la obligación de intervenir y reparar corresponde exclusivamente al propietario de dicho bien privado, y no a la administración del conjunto, cuya competencia no se extiende a inmuebles de dominio

particular; II). La administración actuó con diligencia y dentro de los límites de sus competencias, tal como lo demuestra la carta del 21 de enero de 2022 aportada por el mismo demandante, donde se consigna que se informó a los propietarios del apartamento superior sobre la situación para que tomaran las medidas correspondientes, III). Finalmente, el demandante no aporta prueba alguna que acredite una supuesta “inactividad” o “negligencia” por parte de la administración. Lo que se evidencia, por el contrario, es que fue el propietario del apartamento superior quien no ejecutó las reparaciones a tiempo, y si a ello se suma que la demandante tampoco ejerció con prontitud sus derechos (pues apenas intentó contactar al propietario en 2021, pese a alegar afectaciones desde 2014), se configura una clara omisión de su parte, lo que impide endilgar responsabilidad al conjunto.

- Frente a la afirmación según la cual “la causa que impidió alquilar el apartamento de propiedad de mi mandante durante un año entero” fue atribuible a la administración y/o a los propietarios del apartamento 801A, debe resaltarse que no obra en el expediente prueba alguna que acredite dicha imposibilidad de arrendamiento, ni mucho menos que esta se derive de manera directa y exclusiva de las supuestas humedades. Máxime si se tiene en cuenta que la decisión de arrendar un bien inmueble, así como su éxito o fracaso en el mercado, depende de una multiplicidad de factores — como el precio ofertado, las condiciones generales del inmueble, el entorno, la situación económica del momento, la publicidad del bien, entre otros—, lo cual impide establecer con certeza un nexo causal directo entre la presunta afectación por humedad y la supuesta pérdida de ingresos por arrendamiento.

FRENTE AL HECHO “16”: Es cierto conforme se evidencia en el material probatorio obrante en el plenario. En todo caso, se evidencia que la solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial fue presentada el 5 de agosto de 2022, de modo que el asegurado, Conjunto Residencial Balcones del Río contaba, como máximo, hasta el 5 de agosto de 2024 para ejercer acción alguna en contra de mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., conforme al término de dos (2) años previsto para la prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro, consagrado en el artículo 1081 del Código de Comercio y que le aplica al asegurado de acuerdo con el artículo 1131 del código mentado. Sin embargo, el llamado 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. Incluso si se toma como punto de partida la mencionada solicitud de conciliación, ya el término había empezado a correr desde

mucho antes, pues se tiene que la primera reclamación formal contra el conjunto —como consta en el expediente— data del derecho de petición del 17 de enero de 2022.

FRENTE AL HECHO “17”: Es cierto conforme se evidencia en el material probatorio obrante en el plenario.

FRENTE AL HECHO “18”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “19”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “20”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “21”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “22”: No constituye un hecho debidamente acreditado, sino una afirmación subjetiva de parte, carente de soporte documental o probatorio alguno.

FRENTE AL HECHO “23”: No constituye un hecho debidamente acreditado, sino una afirmación subjetiva de parte, carente de soporte documental o probatorio alguno. La comparación entre inmuebles, por más similar que se afirme que sean, resulta subjetiva y no obedece a criterios técnicos verificables, como características internas del inmueble, ubicación específica dentro del conjunto, estado de conservación, mobiliario, condiciones del mercado en ese momento, entre otros factores determinantes.

De igual manera, el hecho de que el inmueble haya sido arrendado una semana después de realizados los arreglos no prueba en modo alguno que fue exclusivamente por causa de las humedades que no se había arrendado antes, máxime cuando no se aportan contratos de arrendamiento anteriores frustrados, comunicaciones de interesados desistiendo por esa razón, ni informes técnicos del estado del inmueble que acrediten su inviabilidad para ser habitado. En ese orden de ideas, las aseveraciones del demandante no superan el nivel de simples conjeturas, carentes de soporte probatorio, lo que impide estructurar válidamente la existencia de un daño antijurídico atribuible al conjunto residencial ni de un lucro cesante en los términos exigidos por la jurisprudencia y el artículo 167 del Código General del Proceso.

FRENTE AL HECHO “24”: De la redacción sintáctica de este numeral se desprenden varias afirmaciones, frente a las cuales me pronunciaré de la siguiente manera:

- Si bien el demandante aporta un contrato de arrendamiento con fecha de inicio el 1° de octubre de 2022, ello no demuestra en modo alguno que las supuestas humedades fueron la causa directa y exclusiva de la alegada imposibilidad de arrendar el inmueble durante el periodo anterior, ni permite estructurar válidamente un perjuicio derivado del denominado lucro cesante.

En primer lugar, el contrato sólo prueba que el inmueble fue arrendado a partir de esa fecha, pero no acredita que durante el año anterior existieran interesados concretos en arrendarlo y que desistieran por razón de las humedades. No se allegan solicitudes rechazadas, ni prueba de gestiones activas de promoción del inmueble durante ese periodo que permitan inferir pérdida de oportunidad o frustración de negocios jurídicos determinados.

- En segundo lugar, las afirmaciones según las cuales "*a los cuatro días de los arreglos apareció un arrendatario*" y "*eso demuestra la causalidad con las humedades*" son meras inferencias subjetivas del demandante, que no tienen sustento técnico ni probatorio.

FRENTE AL HECHO “25”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “26”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “27”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “28”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello. Sin perjuicio de lo anterior, es preciso advertir que tal afirmación resulta irrelevante dentro del marco del proceso, por cuanto:

1. **No se trata de un hecho que involucre directamente a la parte demandante**, sino de una supuesta actuación de un tercero que no comparece como parte procesal. En ese sentido, carece de legitimación para ser alegado por quien no tiene la titularidad del derecho o interés jurídico sobre dicho hecho, conforme al principio de legitimación en la causa y al artículo 82 del Código General del Proceso.

No puede pretenderse configurar prueba de la persistencia de un daño con base en manifestaciones o actuaciones atribuidas a un tercero.

3. En todo caso, la remisión de un correo por parte de un tercero no constituye por sí sola prueba del daño, su magnitud, ni su origen, y mucho menos acredita relación causal alguna con los perjuicios reclamados.

FRENTE AL HECHO “29”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello. Sin perjuicio de lo anterior, es preciso advertir que tal afirmación resulta irrelevante dentro del marco del proceso, por cuanto:

1. No se trata de un hecho que involucre directamente a la parte demandante, sino de una supuesta actuación de un tercero que no comparece como parte procesal. En ese sentido, carece de legitimación para ser alegado por quien no tiene la titularidad del derecho o interés jurídico sobre dicho hecho, conforme al principio de legitimación en la causa y al artículo 82 del Código General del Proceso.
2. No puede pretenderse configurar prueba de la persistencia de un daño con base en manifestaciones o actuaciones atribuidas a un tercero.
3. En todo caso, la remisión de un correo por parte de un tercero no constituye por sí sola prueba del daño, su magnitud, ni su origen, y mucho menos acredita relación causal alguna con los perjuicios reclamados.

FRENTE AL HECHO “30”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “31”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “32”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

FRENTE AL HECHO “33”: No me consta lo afirmado en este hecho por la parte demandante, pues se trata de circunstancias totalmente ajenas y desconocidas por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., Compañía Aseguradora sin relación alguna con los hechos expuestos. En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, la parte actora deberá acreditar su dicho debida y suficientemente, conforme a los medios de pruebas útiles, conducentes y pertinentes para el efecto y en las oportunidades procesales previstas para ello.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

ME OPONGO a la totalidad de las pretensiones incoadas en la demanda, por cuanto las mismas carecen de fundamentos fácticos y jurídicos que hagan viable su prosperidad, como quiera que al hacer la narración

de los supuestos hechos se pretende imputar una supuesta responsabilidad civil, la cual como se establecerá dentro del proceso, no se estructuró, por cuanto que en este caso no se probó que la pasiva de la acción haya actuado negligentemente.

Aunado a lo anterior, no se vislumbran los elementos sine qua non para declarar una responsabilidad civil en el caso que nos ocupa. Lo anterior, toda vez son inexistentes las supuestas acciones u omisiones que constituyan una conducta reprochable en los términos exigidos por la ley, y menos aún que puedan ser calificadas como causa directa y eficiente del daño que se alega.

III. OPOSICIÓN FRENTE A TODAS LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS Y DE CONDENA

FRENTE A LA PRETENSIÓN “1”: ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos. Lo anterior, comoquiera que no se ha demostrado que el conjunto residencial Balcones del Río PH haya desplegado alguna conducta —ya sea activa u omisiva— que permita estructurar los elementos de la responsabilidad civil. En efecto, la administración del conjunto actuó dentro de sus competencias, advirtiendo oportunamente a los propietarios del apartamento 801 A sobre los reportes de humedad referidos por la parte actora. Es decir, no incurrió en negligencia, omisión, ni retardo en la gestión de los hechos puestos en su conocimiento. Además, según la Ley 675 de 2001, el administrador está facultado para velar por el mantenimiento y reparación de bienes comunes, más no tiene injerencia en los inmuebles de dominio privado, como lo sería el apartamento 801 A, cuya propiedad pertenece a los señores MÓNICA CARRILLO CAMACHO y CARLOS ARTURO PABÓN. En consecuencia, no podía el conjunto realizar directamente arreglos dentro de dicho inmueble, por lo que cualquier retardo en la solución de las humedades escapa al ámbito de sus competencias.

Tampoco ha demostrado la parte actora que las supuestas omisiones del conjunto tengan un vínculo directo, necesario y determinante con los perjuicios que alega. El hecho de que los propietarios del apartamento superior hayan sido advertidos y no hayan obrado con prontitud es, en todo caso, una conducta imputable únicamente a ellos, sin que pueda trasladarse dicha responsabilidad a la persona jurídica que representa a todos los copropietarios.

En ese sentido, la parte demandante intenta extender la responsabilidad de los propietarios del 801 A al conjunto sin sustento legal alguno. La solidaridad no se presume y debe estar expresamente consagrada en la ley o derivarse de un vínculo contractual, lo cual no ocurre en el caso que nos ocupa. Finalmente,

no se allegó al proceso **prueba directa, idónea y concluyente** que demuestre que los presuntos daños fueron causados por hechos atribuibles al conjunto residencial Balcones del Río. La carga de la prueba le correspondía a la parte actora (art. 167 C.G.P.), quien no cumplió con este deber procesal.

FRENTE A LA PRETENSIÓN “2”:

- **FRENTE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR “LUCRO CESANTE”:** ME OPONGO al reconocimiento de suma indemnizatoria alguna por este concepto en favor de MARIA ISABEL ARANGO, teniendo en cuenta que:

i). La parte actora no ha demostrado mediante prueba documental, contable o pericial que el inmueble efectivamente se encontraba disponible para ser arrendado, ni que existía un contrato en firme frustrado, ni que realizó gestiones suficientes y documentadas para concretar dicho arrendamiento. A lo sumo, presenta manifestaciones unilaterales, sin respaldo técnico ni contractual. La imposibilidad de arrendar un bien inmueble no puede ser atribuida exclusivamente a supuestas humedades. El mercado inmobiliario depende de factores diversos, tales como la oferta y demanda del sector, el estado general del inmueble, el precio del canon, entre otros, por lo que resulta improcedente pretender que una sola causa fue la determinante de la alegada vacancia.

ii). Adicionalmente, es importante señalar que el valor de \$3.200.000 que la parte demandante presenta como canon mensual de arrendamiento, y que utiliza como base para calcular el supuesto lucro cesante, **no corresponde exclusivamente al precio del arriendo del inmueble.**

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, mientras que el valor restante hasta completar los \$3.200.000 corresponde a la cuota de administración (\$890.730). En ese sentido, resulta erróneo y abiertamente improcedente incluir en la estimación del lucro cesante **un valor que no representa un ingreso directo para la arrendadora, como lo es la cuota de administración**, la cual no constituye utilidad o ganancia patrimonial, sino que corresponde a una suma que debe ser transferida a la administración del conjunto.

Por lo tanto, el monto base que pretende hacer valer la demandante para estructurar la indemnización reclamada es exagerado e irreal, razón por la cual debe rechazarse la pretensión correspondiente al lucro cesante por carecer de sustento probatorio y por partir de una cifra que no refleja los verdaderos ingresos que se hubieran percibido.

- **FRENTE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR PAGOS DE “Intereses moratorios cobrados por la no cancelación oportuna de las cuotas de administración correspondientes al período comprendido entre octubre de 2021 y octubre 2022”: ME OPONGO** al reconocimiento de suma indemnizatoria alguna por este concepto en favor de MARIA ISABEL ARANGO, teniendo en cuenta que 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 dispone:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

(...)

PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (...)."

(Negrilla y sublinea fuera de texto original).

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. Aceptar una pretensión de esta naturaleza implicaría premiar una conducta omisiva y contraria a los deberes mínimos que impone la Ley 675 de 2001 a todo propietario dentro de un régimen de propiedad horizontal.

- **FRENTE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR “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”:** **ME OPONGO** al reconocimiento de suma indemnizatoria alguna por este concepto en favor de MARIA ISABEL ARANGO 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.

No existe norma alguna que habilite al propietario de un bien raíz a exigir el reembolso de tales pagos bajo el argumento de que el inmueble no fue arrendado, máxime cuando no se ha demostrado relación de causalidad directa entre los supuestos daños que originan la demanda y el consumo del servicio de gas durante el período reclamado. Por el contrario, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo, celebrado directamente entre la propietaria del inmueble y la empresa prestadora del servicio, es esta última quien define la facturación de acuerdo con el uso, el consumo, y el tipo de conexión, por lo que su cancelación no puede entenderse como un perjuicio indemnizable atribuible a terceros.

Finalmente, debe resaltarse que, incluso aceptando que el inmueble no estuvo arrendado durante el periodo en cuestión (lo cual tampoco ha sido probado de forma plena), **ello no elimina la posibilidad de que el inmueble haya requerido consumo básico o mantenimiento del servicio por decisión del propietario, sin que esa elección implique trasladar su costo a otros.**

En todo caso, se deja constancia de que el apoderado de la parte demandante incurre en una confusión conceptual al desarrollar su pretensión de indemnización por lucro cesante, pues éste, conforme a su definición jurídica, se refiere exclusivamente al ingreso que se ha dejado de percibir como consecuencia directa del hecho dañoso. En ese sentido, no cualquier egreso ordinario que asuma el propietario de un inmueble —como el pago de servicios públicos— puede ser confundido con “lucro cesante”, ya que tales conceptos corresponden a obligaciones propias del dominio o tenencia del bien, y no a la pérdida efectiva de una expectativa legítima de ganancia.

- **FRENTE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR “concepto de servicios públicos domiciliarios por el período comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022”: ME OPONGO** al reconocimiento de suma indemnizatoria alguna por este concepto en favor de MARIA ISABEL ARANGO 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.

No existe norma alguna que habilite al propietario de un bien raíz a exigir el reembolso de tales pagos bajo el argumento de que el inmueble no fue arrendado, máxime cuando no se ha demostrado relación de causalidad directa entre los supuestos daños que originan la demanda y el consumo del servicio de gas durante el período reclamado. Por el contrario, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo, celebrado directamente entre la propietaria del inmueble y la empresa prestadora del servicio, es esta última quien define la facturación de acuerdo con el uso, el consumo, y el tipo de conexión, por lo que su cancelación no puede entenderse como un perjuicio indemnizable atribuible a terceros.

Finalmente, debe resaltarse que, incluso aceptando que el inmueble no estuvo arrendado durante el periodo en cuestión (lo cual tampoco ha sido probado de forma plena), **ello no elimina la posibilidad de que el inmueble haya requerido consumo básico o mantenimiento del**

servicio por decisión del propietario, sin que esa elección implique trasladar su costo a otros.

En todo caso, se deja constancia de que el apoderado de la parte demandante incurre en una confusión conceptual al desarrollar su pretensión de indemnización por lucro cesante, pues éste, conforme a su definición jurídica, se refiere exclusivamente al ingreso que se ha dejado de percibir como consecuencia directa del hecho dañoso. En ese sentido, no cualquier egreso ordinario que asuma el propietario de un inmueble —como el pago de servicios públicos— puede ser confundido con “lucro cesante”, ya que tales conceptos corresponden a obligaciones propias del dominio o tenencia del bien, y no a la pérdida efectiva de una expectativa legítima de ganancia.

- **FRENTE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR “costo de la audiencia de conciliación llevada a cabo con la empresa FUNDAFAS”: ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos. Lo anterior, comoquiera que 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.

En todo caso, se deja constancia de que el apoderado de la parte demandante incurre en una evidente confusión conceptual al sustentar su pretensión indemnizatoria por concepto de lucro cesante. Lo anterior, en tanto que dicho perjuicio, conforme a su definición jurídica, se refiere exclusivamente al ingreso cierto y debidamente acreditado que se ha dejado de percibir como consecuencia directa e inmediata del hecho generador del daño. En consecuencia, no resulta procedente incorporar dentro de este rubro egresos ajenos a dicha noción, como lo es el costo asumido por la parte demandante para la realización de la audiencia de conciliación extrajudicial llevada a cabo con la empresa FUNDAFAS, pues tal erogación no constituye una ganancia frustrada, sino un gasto derivado de su propia actuación procesal.

- **FRENTE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR “honorarios por la representación en la audiencia de conciliación”:** **ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos. Lo anterior, comoquiera que 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 los 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.

En todo caso, se deja constancia de que el apoderado de la parte demandante incurre en una evidente confusión conceptual al sustentar su pretensión indemnizatoria bajo el concepto de lucro cesante. Lo anterior, en tanto que dicho perjuicio, conforme a su definición jurídica, hace referencia exclusiva al ingreso cierto, concreto y debidamente acreditado que se ha dejado de percibir como consecuencia directa e inmediata del hecho generador del daño. En consecuencia, no resulta procedente incluir dentro de este rubro egresos ajenos a dicha naturaleza, como lo son los honorarios profesionales pagados por concepto de asistencia a la audiencia de conciliación, los cuales no constituyen una ganancia frustrada, sino un gasto ordinario derivado de la gestión procesal de la parte interesada.

FRENTE A LA PRETENSIÓN “3”: **ME OPONGO** al reconocimiento de suma indemnizatoria alguna por este concepto en favor de MARIA ISABEL ARANGO, teniendo en cuenta que 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 ni de los intereses moratorios que se generen por su causación y/o falta de pago, 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, conforme a lo establecido en 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. Aceptar una pretensión de esta naturaleza implicaría premiar una conducta omisiva y contraria a los

deberes mínimos que impone la Ley 675 de 2001 a todo propietario dentro de un régimen de propiedad horizontal.

FRENTE A LA PRETENSIÓN “4”: **ME OPONGO** al reconocimiento de suma indemnizatoria alguna por este concepto en favor de MARIA ISABEL ARANGO 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.

No existe norma alguna que habilite al propietario de un bien raíz a exigir el reembolso de tales pagos bajo el argumento de que el inmueble no fue arrendado, máxime cuando no se ha demostrado relación de causalidad directa entre los supuestos daños que originan la demanda y el consumo del servicio de gas durante el período reclamado. Por el contrario, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo, celebrado directamente entre la propietaria del inmueble y la empresa prestadora del servicio, es esta última quien define la facturación de acuerdo con el uso, el consumo, y el tipo de conexión, por lo que su cancelación no puede entenderse como un perjuicio indemnizable atribuible a terceros.

Finalmente, debe resaltarse que, incluso aceptando que el inmueble no estuvo arrendado durante el periodo en cuestión (lo cual tampoco ha sido probado de forma plena), ello no elimina la posibilidad de que el inmueble haya requerido consumo básico o mantenimiento del servicio por decisión del propietario, sin que esa elección implique trasladar su costo a otros.

FRENTE A LA PRETENSIÓN “5”: aunque esta pretensión no se dirige en contra del asegurado, **ME OPONGO** a la misma teniendo en cuenta que la parte demandante no ha acreditado el nexo causal entre el supuesto daño alegado y el accionar de los propietarios del apartamento No. 801A, luego, al no haber comprobado la existencia de dicho elemento esencial de la responsabilidad civil, la misma no puede ser declarada y, en consecuencia, no puede ordenarse el resarcimiento a la parte actora en la forma que lo solicita.

FRENTE A LA PRETENSIÓN “6”: ME OPONGO a la condena solicitada al pago de costas y agencias de derecho, por sustracción de materia, no encontrándose soportada la responsabilidad que se predica. Por consiguiente, además de negar las pretensiones del libelo, ruego imponer la correspondiente condena en costas y agencias en derecho a la parte actora.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 206 del Código General del Proceso y con el fin mantener un equilibrio procesal, garantizar pedimentos razonables y salvaguardar el derecho de defensa de mi procurada, procedo a **OBJETAR** el juramento estimatorio de la demanda.

Inicialmente se debe advertir que, conforme a lo establecido en el artículo 206 del CGP, los perjuicios patrimoniales solicitados deben ser estimados de forma razonada:

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación (...).” (Resaltado propio).

Como lo dispone la norma, la parte activa debía discriminar los conceptos que componían el supuesto daño material predicado, mencionar de dónde obtuvo los mismos y realizar el respectivo cálculo, empero lo que hizo fue poner un valor total sin fundamentar tal suma de dinero.

Es así como frente al **lucro cesante** debe decirse que el mismo no se encuentra razonadamente estimado ni probado ya que:

- i). La parte actora no ha demostrado mediante prueba documental, contable o pericial que el inmueble efectivamente se encontraba disponible para ser arrendado, ni que existía un contrato en firme frustrado, ni que realizó gestiones suficientes y documentadas para concretar dicho arrendamiento. A lo sumo, presenta manifestaciones unilaterales, sin respaldo técnico ni

contractual. La imposibilidad de arrendar un bien inmueble no puede ser atribuida exclusivamente a supuestas humedades. El mercado inmobiliario depende de factores diversos, tales como la oferta y demanda del sector, el estado general del inmueble, el precio del canon, entre otros, por lo que resulta improcedente pretender que una sola causa fue la determinante de la alegada vacancia.

ii). Adicionalmente, es importante señalar que el valor de \$3.200.000 que la parte demandante presenta como canon mensual de arrendamiento, y que utiliza como base para calcular el supuesto lucro cesante, **no corresponde exclusivamente al precio del arriendo del inmueble**.

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, mientras que el valor restante hasta completar los \$3.200.000 corresponde a la cuota de administración (\$890.730). En ese sentido, resulta erróneo y abiertamente improcedente incluir en la estimación del lucro cesante **un valor que no representa un ingreso directo para la arrendadora, como lo es la cuota de administración**, la cual no constituye utilidad o ganancia patrimonial, sino que corresponde a una suma que debe ser transferida a la administración del conjunto.

Por lo tanto, el monto base que pretende hacer valer la demandante para estructurar la indemnización reclamada es exagerado e irreal, razón por la cual debe rechazarse la pretensión correspondiente al lucro cesante por carecer de sustento probatorio y por partir de una cifra que no refleja los verdaderos ingresos que se hubieran percibido.

Por otro lado, respecto del **daño emergente** solicitado, se indica igualmente que el mismo tampoco se encuentra razonadamente estimado ni probado ya que:

a). Solicita el extremo actor suma por “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”, y “concepto de servicios públicos domiciliarios por el período comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022”. No obstante, 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.

No existe norma alguna que habilite al propietario de un bien raíz a exigir el reembolso de tales pagos bajo el argumento de que el inmueble no fue arrendado, máxime cuando no se ha demostrado relación de causalidad directa entre los supuestos daños que originan la demanda y el consumo del servicio de gas durante el período reclamado. Por el contrario, al tratarse de un contrato de tracto sucesivo, celebrado directamente entre la propietaria del inmueble y la empresa prestadora del servicio, es esta última quien define la facturación de acuerdo con el uso, el consumo, y el tipo de conexión, por lo que su cancelación no puede entenderse como un perjuicio indemnizable atribuible a terceros.

Finalmente, debe resaltarse que, incluso aceptando que el inmueble no estuvo arrendado durante el periodo en cuestión (lo cual tampoco ha sido probado de forma plena), ello no elimina la posibilidad de que el inmueble haya requerido consumo básico o mantenimiento del servicio por decisión del propietario, sin que esa elección implique trasladar su costo a otros.

En todo caso, se deja constancia de que el apoderado de la parte demandante incurre en una confusión conceptual al desarrollar su pretensión de indemnización por lucro cesante, pues éste, conforme a su definición jurídica, se refiere exclusivamente al ingreso que se ha dejado de percibir como consecuencia directa del hecho dañoso. En ese sentido, no cualquier egreso ordinario que asuma el propietario de un inmueble —como el pago de servicios públicos— puede ser confundido con “lucro cesante”, ya que tales conceptos corresponden a obligaciones propias del dominio o tenencia del bien, y no a la pérdida efectiva de una expectativa legítima de ganancia.

b). Solicita suma por concepto de “costo de la audiencia de conciliación llevada a cabo con la empresa FUNDAFAS” y “honorarios por la representación en la audiencia de conciliación”. Sin embargo, se recuerda que, que 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.

c). **Así mismo, solicita reembolso de pago de “Intereses moratorios cobrados por la no cancelación oportuna de las cuotas de administración correspondientes al período comprendido entre octubre de 2021 y octubre 2022”.** Sin embargo, se aclara que 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 dispone:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

(...)

PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (...).”

(Negrilla y sublinea fuera de texto original).

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. Aceptar una pretensión de esta naturaleza implicaría premiar una conducta omisiva y contraria a los deberes mínimos que impone la Ley 675 de 2001 a todo propietario dentro de un régimen de propiedad horizontal.

De tal suerte, en el entendido de que las sumas reclamadas no obedecen a la realidad probatoria allegada al proceso, es en todo caso excesivo y sin soporte probatorio, de manera amable solicito a usted señor Juez, no tener en cuenta la estimación que se realiza en el libelo genitor.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO FRENTE A LA RESPONSABILIDAD DE LA PARTE PASIVA

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO

Desde ya el despacho no puede perder de vista que el sujeto contra quien se dirigen las pretensiones de la demanda inescindiblemente debe ostentar un vínculo jurídico sustancial con la parte activa de la litis, de lo contrario si el demandado no tiene vínculo alguno se afirmará que no tiene legitimación en la causa para resistir las pretensiones. En el presente caso, resulta evidente que el conjunto residencial Balcones del Rio no tiene legitimación en la causa por pasiva, en tanto no es el autor ni directo ni indirecto del daño alegado por la parte actora, ni puede atribuírsele una obligación legal o contractual frente a los perjuicios cuya indemnización se reclama. Tal como se desprende de los propios hechos narrados en la demanda, el presunto origen del daño es una humedad derivada del apartamento 801A, propiedad de los particulares Mónica Carrillo Camacho y Carlos Arturo Pabón, quienes —según la parte demandante— no atendieron oportunamente la situación y que, conforme la ley 675 de 2001, son los únicos obligados a reparar los daños de los bienes privados de su propiedad.

En este punto es importante recordar que la obligación de acreditar la calidad en que se actúa en determinada actuación judicial está relacionada con la legitimación en la causa, concepto que ha sido definido ampliamente por la jurisprudencia, como aquella titularidad de los derechos de acción y contradicción. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado sobre esta categoría jurídica lo siguiente:

“La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos según la jurisprudencia de esta Sala, de que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la

pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedora¹". (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

En este sentido, se advierte que la legitimación en la causa es un presupuesto sustancial de la sentencia de fondo en tanto permite establecer si al sujeto reclamante le asiste titularidad con el derecho pretendido y si en efecto el demandado es aquel que se encontraría obligado a asumir la condena, de lo contrario las pretensiones de la demanda están destinadas al fracaso. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, magistrado ponente Jesús Vall de Rutén Ruiz, mediante Sentencia SC2642 del 10 de marzo de 2015, en cuanto a la legitimación en la causa dispuso:

*"la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular **o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo**"*.(negrilla y subrayado fuera del texto original)

De las anteriores precisiones se puede extraer que el demandado debe ostentar un vínculo por el cual sea el sujeto llamado a resistir las pretensiones o de otra manera que sea el obligado legal o contractualmente a asumir la condena que en una eventual sentencia se imponga. En ese orden de ideas, el vínculo jurídico sustancial que se requiere para que proceda una imputación de responsabilidad **se encuentra entre la parte demandante y los propietarios del apartamento que supuestamente causó los daños**, mas no con la persona jurídica del conjunto residencial, cuya función, conforme a la Ley 675 de 2001, **se limita a la administración de las zonas comunes y no al control, mantenimiento o intervención de los bienes de dominio particular de los copropietarios**.

Al respecto, se expone que el mismo demandante en el hecho 2 de su demanda menciona que las humedades referidas se ubican en el inmueble apartamento 801 A, ubicado en el piso superior, de propiedad de la señora Mónica Carrillo Camacho y el señor Carlos Arturo Pabón, es decir, se trata de un

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. SC 6279-2016. Noviembre 11 de 2016. Cra 11A No.94A-23 Of. 201

² Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, magistrado ponente Jesús Vall de Rutén Ruiz SC2642 del 10 de marzo de 2015

daño que se origina en un bien de **dominio privado, cuya conservación y mantenimiento corresponde exclusivamente a sus propietarios**, conforme a lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

2. Desde el año 2014, el inmueble mencionado presentó humedades bastante notorias a causa del inmueble apartamento 801 A, ubicado en el piso superior, de propiedad de la señora **MÓNICA CARRILLO CAMACHO** y el señor **CARLOS ARTURO PABON**, las mencionadas humedades se ubican en los cielorrasos del balcón del área social, del balcón de una de las habitaciones auxiliares, en el baño de las habitaciones auxiliares y en el balcón de la alcoba principal.

En ese sentido, resulta improcedente imputar responsabilidad al Conjunto Residencial Balcones del Río por un daño cuya causa se encuentra localizada en un bien privado, sobre el cual ni la administración ni la copropiedad tienen injerencia material o jurídica para intervenir directamente, toda vez que no existe nexo alguno entre las funciones que le competen y el hecho generador del presunto daño. Así, el artículo 18 de la ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

(...)

2. **Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados**, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por

su descuido o el de las personas por las que deba responder. (...)”. (Negrilla y sublinea fuera de texto original).

Es decir, era deber exclusivo de los propietarios del apartamento 801A ejecutar de forma oportuna las reparaciones necesarias dentro de su bien privado, máxime cuando, según la propia narrativa de la parte demandante, las humedades provenían directamente de dicho inmueble y estaban afectando a la unidad ubicada en el piso inferior. El incumplimiento de esta obligación genera responsabilidad directa a los propietarios del bien privado, quienes deben responder por los daños causados por su omisión o negligencia, y no puede trasladarse tal carga al Conjunto Residencial, que carece de competencia legal y material para intervenir en unidades privadas.

Sin perjuicio de lo anterior, se destaca que, conforme a lo señalado por la propia parte demandante en el hecho sexto de la demanda, solo hasta el mes de septiembre de 2021 puso en conocimiento de la administración la existencia de las supuestas humedades, las cuales, según afirma, habrían estado presentes desde el año 2014. Este prolongado silencio —de más de siete años— permite concluir que la parte demandante tenía pleno conocimiento de que el origen del problema no era imputable al conjunto residencial, razón por la cual optó por no reportarlo, lo que a su vez evidencia que no consideraba al conjunto como responsable del presunto daño.

Asimismo, en octubre del mismo año, afirma que: “entonces solicitó al administrador los contactos de los dueños del apartamento 801 A para poder hablar con ellos”. De lo anterior se desprenden que la demandante tenía plena conciencia de que la situación debía ser tratada directamente con los propietarios del apartamento 801 A, lo que refuerza el hecho de que se trata de una afectación proveniente de un bien de dominio privado, conforme al artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

Del análisis integral de los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la demanda, así como del marco normativo aplicable al régimen de propiedad horizontal, se concluye que el Conjunto Residencial Balcones del Río carece de legitimación en la causa por pasiva para resistir las pretensiones formuladas en su contra. En efecto, el propio demandante ha indicado expresamente que el origen de las humedades se encuentra en el apartamento 801A, bien de dominio privado de los señores Mónica Carrillo Camacho y Carlos Arturo Pabón. En ese sentido, resulta improcedente pretender atribuir al Conjunto la responsabilidad derivada de un hecho cuya causa material se encuentra plenamente identificada en una propiedad privada y bajo control exclusivo de sus propietarios.

Por lo anterior, solicito respetuosamente sea declarada como probada dicha excepción.

2. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD DE CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO, COMO CONSECUENCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES QUE LE CORRESPONDEN COMO ADMINISTRADOR DE LOS BIENES DE USO COMÚN Y GARANTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SIN INTERVENCIÓN ALGUNA EN LOS HECHOS QUE ORIGINARON EL PRESUNTO DAÑO.

Lo primero que deberá tener en consideración el Despacho es que, en este caso, no se configura responsabilidad alguna atribuible a CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO, toda vez que dicha entidad cumplió cabal y oportunamente con todas las obligaciones que le corresponden en su calidad de administrador de los bienes comunes y representante legal de la persona jurídica surgida de la propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal. En efecto, tal como lo reconoce la propia parte demandante en su escrito, desde que se puso en conocimiento de la administración la existencia de presuntas humedades originadas en el apartamento 801 A, se procedió a informar de manera diligente y oportuna a sus propietarios para que tomaran las medidas necesarias de reparación, en atención al artículo 18 de la Ley 675 de 2001, el cual establece que la conservación, mantenimiento y reparación de los bienes de dominio particular es responsabilidad exclusiva de sus propietarios, por lo tanto, se verifica el cumplimiento de los deberes de la propiedad horizontal de manera independiente a que se consideren cumplidas o no las reparaciones que debían llevar a cabo los propietarios de inmueble identificado como apartamento 801A.

De esta manera, debe tenerse en cuenta que la propiedad horizontal es una persona jurídica encargada de velar por los bienes comunes y de preservar el respectivo conjunto residencial para lo cual actúa mediante un administrador que, conforme con la Ley 675 de 2001 en su artículo 51, debe cumplir con unas funciones como las siguientes:

“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija (...)"

Como puede observarse, ninguna de estas funciones atribuye al conjunto residencial o a su administración la obligación de ejecutar reparaciones en bienes de dominio particular, ni mucho menos de asumir las consecuencias por el deterioro de dichos bienes. Así, debe realizarse la lectura conjunta del artículo antes citado y del artículo 18 de la misma ley el cual refiere las obligaciones de los propietarios de las zonas comunes en el siguiente sentido:

“ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

(...)

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

(...)"

Conforme a lo señalado en los citados artículos, no queda duda de que la responsabilidad u obligaciones de la propiedad horizontal se limitan a lo relativo con los bienes comunes que integran la misma, generando una clara diferenciación respecto de las obligaciones que deben asumir los propietarios de los bienes privados.

De esta manera, es claro que la parte demandante fundamenta fácticamente su solicitud resarcitoria en los daños que supuestamente generaron a su bien las humedades no reparadas por los propietarios del apartamento No. 801A, situación que incluso se refleja en el concepto patológico que fue anexado a la reforma de la demanda y que se refiere a continuación sin perjuicio de la discusión que se surta en el proceso sobre la validez e idoneidad de dicha prueba:

INFORMACIÓN BÁSICA		
ENTIDAD CONTRATANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO		
OBJETIVO ESPECÍFICO DE LA VISITA: CONCEPTO AFECTACIONES EN LA EDIFICACIÓN		
DIRECCIÓN	Calle 18 No. 55-02 Cali	TORRE A APARTAMENTO 701
PATOLOGÍAS Y CONCEPTO TÉCNICO		
1	PATOLOGÍA: CONCEPTO TÉCNICO:	Abombamiento, escamación y caída del acabado, exponiendo el mortero. Filtración de agua. La filtraciones de agua desde el piso superior han generado todo el proceso de deterioro que se observa.
2	PATOLOGÍA: CONCEPTO TÉCNICO:	Escamación y pigmentación del cielo, filtración de agua en el cielo del baño La filtraciones de agua desde el piso superior han generado todo el proceso de deterioro que se observa. Hay que mantener revisado el sello de la ventana y el gotero de fachada para minimizar la probabilidad de ingreso de agua por este sitio.
3	PATOLOGÍA: CONCEPTO TÉCNICO:	Abombamiento, escamación y caída del acabado, exponiendo el mortero. Filtración de agua. Las humedades que permean de la losa superior se resumen en la losa y aquí se manifiestan al mantener la humedad.

Por lo tanto, resulta lógico afirmar que dicha solicitud o pretensión resarcitoria no puede erigirse en contra de la propiedad horizontal so pena de contravenir lo dispuesto por el legislador, pues el fundamento esencial de la misma recae en las filtraciones de agua y humedad del apartamento superior que pasan al apartamento propiedad de la demandante.

Ahora bien, respecto de la única actuación concreta del conjunto residencial, se debe precisar que la conciliación celebrada el 29 de agosto de 2022, se limitó exclusivamente a la reparación del techo del balcón externo (ubicado por el lado de la portería) del apartamento 701 torre A, y no comprendió áreas privadas del apartamento ni reconoció responsabilidad alguna respecto de otros daños. En efecto, el acta de conciliación aportada por la demandante señala lo siguiente:

“En cuanto a la reparación pendiente del techo del balcón externo (ubicación por el lado de la portería) del apartamento 701 torre A se llega al siguiente acuerdo: el CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO y la señora MÓNICA CARRILLO CAMACHO (propietaria del apartamento 801 A), de manera solidaria se comprometen con la señora convocante a efectuar la reparación pendiente de dicha zona (techo balcón) en el término de tres (3) semanas contadas a partir de la firma del acta; la entrega de dicho arreglo se hará a entera satisfacción de la convocante.”

Esto permite ver que la obligación asumida por el conjunto residencial se limitó exclusivamente a intervenir en una zona de propiedad común, como lo es el techo del balcón externo, que forma parte del cerramiento del edificio. Dicho actuar no constituye en modo alguno una aceptación de responsabilidad por los demás daños alegados, mucho menos aquellos que, según la propia demandante, se originaron al interior de un inmueble de propiedad privada, así como tampoco trasgrede los límites de las obligaciones establecidas respecto de los propietarios de zonas privadas y de la propiedad horizontal en los artículos 18 y 51 de la ley 675 de 2001 respectivamente.

En síntesis, no puede declararse responsabilidad alguna respecto del Conjunto Residencial Balcones del Río, toda vez que cumplió con lo que legalmente le correspondía conforme al artículo 51 de la ley 675 de 2001: intervino en la zona común y, frente a los bienes privados, trasladó oportunamente la solicitud a sus propietarios; no siendo posible reprocharle la ausencia de otro tipo de actuaciones relacionadas con la reparación de los daños referidos en el escrito de la demanda, toda vez que, al localizarse en un bien privado como incluso lo refiere el informe patológico presentado con la reforma, dicha obligación se escapa a los presupuestos previstos en la norma en comento y la traslada a los límites contenidos en el artículo 18 de la misma ley, los que solo pueden predicarse respecto de los propietarios del bien privado que supuestamente está causando los daños.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

3. INEXISTENCIA DE LA RELACIÓN CAUSAL ENTRE EL DAÑO ALEGADO POR EL EXTREMO ACTOR Y LA CONDUCTA DESPLEGADA POR CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO COMO EXTREMO PASIVO DEL LITIGIO.

Se formula la presente excepción, en tanto que resulta evidente la inexistencia de nexo causal entre los daños alegados por la parte demandante y la conducta atribuida al conjunto residencial. En efecto, la pretensión actoral se soporta en afirmaciones meramente subjetivas, carentes de respaldo técnico y probatorio, lo que impide establecer con certeza la existencia de una relación de causa-efecto entre la administración del conjunto y el presunto lucro cesante. Por el contrario, de lo actuado se desprende que las humedades invocadas tuvieron su origen en un bien de propiedad privada (apartamento 801 A), cuya conservación corresponde exclusivamente a sus propietarios; que el conjunto cumplió oportunamente con su deber de informar a los copropietarios involucrados; que no obra prueba alguna de contratos frustrados, ofertas en firme o gestiones serias de arrendamiento rechazadas por causa de dichas humedades; y que la propia demandante guardó silencio durante más de siete años antes de poner en conocimiento a la administración sobre la supuesta afectación. Aun en gracia de discusión, la alegada vacancia del inmueble no puede atribuirse de manera exclusiva a la presencia de humedades, pues factores como la ubicación, el precio del canon, la dinámica de la demanda inmobiliaria, las condiciones económicas generales y el estado global del bien inciden directamente en su arrendamiento. Así, pretender que una única causa — no probada— explique la supuesta imposibilidad de generar ingresos resulta jurídicamente improcedente y desvirtúa la configuración del elemento esencial de la responsabilidad civil: el nexo causal.

La teoría de la causalidad aplicada en Colombia es la causalidad adecuada. A diferencia de la teoría de la equivalencia de condiciones en la que simplemente basta aplicar el método de la supresión mental hipotética y determinar si el hecho final se hubiere o no presentado o no con determinada actuación. La teoría de la causa adecuada exige un filtro adicional en el que de esa multiplicidad de causas que se pueden presentar en el mundo fenomenológico que pueden ser condiciones *sine qua non*, serán relevantes solo aquellas de las que fuera previsible el resultado. Doctrina autorizada y reciente confluye en aseverar que para declarar la responsabilidad es necesaria la concurrencia de tres elementos indispensables, a saber:

*“Es sabido que para que exista la responsabilidad se requieren tres elementos absolutamente indispensables y necesarios: el daño, el hecho generador del mismo y un nexo de causalidad que permita imputar el daño a la conducta (acción u omisión) del agente generador. El nexo causal se entiende como la relación necesaria y eficiente entre el hecho generador del daño y el daño probado. **La jurisprudencia y la doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de su acción u omisión, es indispensable definir***

si aquel aparece ligado a esta por una relación de causa-efecto. Si no es posible encontrar esa relación mencionada, no tendrá sentido alguno continuar el juicio de responsabilidad.³ – (Subrayado y negrilla por fuera de texto)

En ese sentido, debe precisarse que una actividad peligrosa es la que puede producir daños incontrolables e imprevisibles, tal como lo advierte la sociología en las situaciones impredecibles, incalculables y catastróficas de la sociedad del riesgo contemporánea. De ahí, que la obligación de indemnizar en este tipo de responsabilidad no puede depender del control o la previsión de las consecuencias, pues ello supondría imponer un criterio de imputación basado en la previsión de lo imprevisible. Ahora bien, la labor persuasiva debe orientarse a establecer cuál de todos los comportamientos antijurídicos ocasionó el daño. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado lo siguiente:

*“(…) aquél que de acuerdo con la experiencia (las reglas de la vida, el sentido común, la lógica de lo razonable) sea el más ‘adecuado’, el más idóneo para producir el resultado, atendidas por lo demás, las específicas circunstancias que rodearon la producción del daño y sin que se puedan menospreciar de un tajo aquellas circunstancias azarosas que pudieron decidir la producción del resultado, a pesar de que normalmente no hubieran sido adecuadas para generarlo”*⁴

Aplicando dicho marco conceptual al caso concreto, resulta evidente que no es posible establecer que la conducta atribuida a la entidad demandada CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO sea la causa adecuada del supuesto perjuicio patrimonial que afirma haber sufrido la parte demandante. Como se explicó, no existen pruebas que acrediten de manera fehaciente que el conjunto haya incurrido en una acción u omisión antijurídica directamente relacionada con el daño reclamado, ni mucho menos que tal conducta haya sido idónea y determinante para la alegada imposibilidad de arrendamiento del inmueble.

Por el contrario, la parte actora ha basado su pretensión en afirmaciones subjetivas, no demostradas, y sin sustento técnico ni probatorio, lo que impide establecer con certeza la existencia de una relación de causa-efecto entre el actuar del conjunto y el presunto lucro cesante. De hecho, ha quedado acreditado que:

³ Patiño, Héctor. “Responsabilidad extracontractual y causales de exoneración. Aproximación a la jurisprudencia del Consejo de Estado colombiano”. Revista Derecho Privado N14. Universidad Externado de Colombia. 2008.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia del 15 de enero de 2008. Expediente 87300.

- Las presuntas humedades habrían tenido su origen en un bien de propiedad privada (apartamento 801 A), cuya conservación y reparación es responsabilidad exclusiva de sus propietarios.
- El conjunto residencial cumplió con sus obligaciones legales, informando oportunamente a los copropietarios involucrados tan pronto tuvo conocimiento de la situación.
- No existe prueba de gestiones concretas y fallidas de arrendamiento durante el periodo alegado, ni de la existencia de ofertas rechazadas o de una pérdida cierta de ingreso.
- La demandante omitió comunicar a la administración la existencia del supuesto daño por más de siete años, lo cual desdibuja cualquier cadena causal.

Ahora, la parte actora **sostiene que el apartamento de su propiedad no pudo ser arrendado durante un año debido a la presencia de humedades; sin embargo:**

- No existe constancia de un contrato frustrado, ni de ofertas en firme rechazadas o desistidas por causa atribuible a las presuntas humedades.**
- No se allegaron elementos probatorios que acrediten gestiones suficientes y documentadas para arrendar el bien** (publicaciones, propuestas formales, comunicaciones con interesados, etc.), que permitan inferir razonablemente la existencia de un perjuicio cierto y cuantificable.
- En todo caso, es improcedente atribuir la supuesta vacancia exclusivamente a las condiciones de humedad del inmueble, **toda vez que el mercado inmobiliario está influido por múltiples factores**, tales como la ubicación, la demanda del sector, el estado general del bien, el precio del canon, el contexto económico, e incluso las condiciones contractuales ofrecidas. Pretender que una única causa —no probada— fue determinante en la alegada imposibilidad de arrendamiento carece de sustento técnico y jurídico.

Por todo lo expuesto, resulta jurídicamente insostenible imputar responsabilidad alguna al CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO por los perjuicios reclamados por la parte demandante. No solo se ha evidenciado la ausencia de una acción u omisión antijurídica atribuible al conjunto, sino que también se ha demostrado la inexistencia de un nexo causal adecuado entre su conducta y el supuesto daño invocado.

En efecto, el daño alegado carece de respaldo probatorio suficiente, no obedece a una causa jurídicamente atribuible al conjunto residencial, y se basa en simples suposiciones subjetivas que no satisfacen los estándares exigidos para estructurar una responsabilidad civil. En consecuencia, la excepción debe prosperar, y con ella, la exoneración de toda responsabilidad del conjunto demandado.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

4. CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA DIRECTA EN CABEZA DE MARIA ISABEL ARANGO SECKER

Sin perjuicio de las demás excepciones formuladas, se propone como excepción la culpa exclusiva de la víctima, en tanto el presunto daño cuya reparación se solicita no obedece a una conducta atribuible a mi representada, sino al proceder negligente y omisivo de la propia parte demandante. Tal como se desprende del hecho segundo de la demanda, la parte actora manifiesta que las humedades al interior de su apartamento se presentaron desde el año 2014, señalando como causa de dichas afectaciones el apartamento 801 A, de propiedad de los señores Mónica Carrillo Camacho y Carlos Arturo Pabón. No obstante, según el hecho sexto del mismo escrito, fue apenas hasta septiembre del año 2021 que la demandante puso en conocimiento de la administración del conjunto residencial la existencia del problema y solicitó los datos de contacto de los propietarios del apartamento superior.

Es preciso resaltar que, de acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia se tiene que “(...) *el hecho de la víctima o del acreedor que se toma en cuenta es solo aquel sin el cual “no se habría producido el perjuicio, o por mejor decirlo, a una actividad que hay tenido incidencia en la realización del daño y no por consiguiente a la que resulta inocua (...)*”⁵. De otro lado, la H. Corte Suprema de Justicia ha aseverado frente a este tópico que:

***“(...) no se debe desconocer que la conducta positiva o negativa de la víctima puede tener incidencia relevante en el examen de la responsabilidad civil, pues su comportamiento puede corresponder a una condición del daño.*”**

⁵ Corte Suprema De Justicia, Sala de Casación Civil – S-009-98 de 27 de febrero de 1998, Expediente 4901-2-98: CASTRO Marcela, Derecho de las Obligaciones, 2010. Pp. 382.

(...) Por el contrario, si la actividad del lesionado resulta “en todo o en parte” determinante en la causa del perjuicio que ésta haya sufrido, su proceder, si es total, desvirtuará correlativamente, “el nexo causal entre el comportamiento del presunto ofensor y el daño inferido”, dando paso a exonerar por completo al demandado del deber de reparación; en tanto, si es en parte, a reducir el valor de ésta (...)”⁶ (Negrillas propias)

Así las cosas, resulta útil exponer que, de acuerdo con los lineamientos jurisprudenciales, se debe resaltar que la conducta de la víctima puede tener un alto grado de incidencia en el perjuicio que este alega. En virtud de lo expuesto, es preciso reiterar que, la actitud pasiva de la parte demandante durante más de siete (7) años no puede trasladarse a terceros. La inacción de la parte demandante frente a un daño que ella misma reconocía como persistente y progresivo evidencia una falta absoluta de diligencia mínima para proteger su propio patrimonio, lo cual demuestra un actuar marcadamente negligente que impide trasladar las consecuencias de su descuido al sistema de salud.

En igual sentido, se advierte que en el hecho tercero de la demanda se afirma: "Mi poderdante vivió en el inmueble hasta el 24 de agosto de 2017, fecha en la cual su familia se trasladó a vivir a la ciudad de Bogotá." Frente a lo anterior, si —como sostiene la parte demandante— las humedades se presentaban desde el año 2014, resulta evidente que convivió con dicha situación durante al menos tres años sin adelantar ninguna gestión efectiva para solicitar su reparación ni informar oportunamente a los propietarios del apartamento 801 A, señalado por ella misma como el origen del problema. Esta conducta omisiva y negligente por parte de la demandante no solo impidió la oportuna atención del presunto daño, sino que además contribuyó de manera directa y eficaz a su eventual propagación. Por tanto, no puede ahora trasladar de forma íntegra la responsabilidad al conjunto residencial ni a terceros, cuando fue su propia inacción la que permitió que la situación se prolongara y, eventualmente, se agravara.

En consecuencia, resulta evidente que la conducta omisiva y negligente de la parte demandante fue determinante en la configuración del presunto daño que hoy reclama. La propia actora manifiesta que las humedades al interior de su apartamento se presentaron desde el año 2014, atribuyendo su origen al apartamento 801 A, de propiedad de los señores Mónica Carrillo Camacho y Carlos Arturo Pabón. No obstante, según se afirma en el hecho sexto de la demanda, fue apenas hasta septiembre de 2021 que la

⁶ Corte Suprema De Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC2107-2018 del 12 de junio del 2018. Radicación: 11001-31-03-032-2011-00736-01. M.P.: Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

parte actora puso en conocimiento de la administración del conjunto residencial la existencia de dicha situación. Adicionalmente, señala que habitó el inmueble hasta el 24 de agosto de 2017, lo cual implica que convivió con el presunto daño durante al menos tres años sin adelantar gestión alguna orientada a su reparación ni informar de manera oportuna a los propietarios que, según su propia versión, serían los responsables. Por lo tanto, es claro que las supuestas humedades que causan los daños alegados en la demanda, no son imputables a la parte pasiva, sino que son atribuibles a la parte actora quien, pese a haberlas podido conocer con suficiente antelación, esperó el transcurrir de los años y la posible agravación de las mismas para hacer algo al respecto, no siendo admisible que ahora se reproche su existencia a terceros, por lo que la declaratoria de la responsabilidad civil solicitada resulta inviable.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

5. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE REPARACIÓN DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 2358 DEL CÓDIGO CIVIL EN FAVOR DE CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO

En el presente caso, la acción de responsabilidad civil ejercida contra el Conjunto Residencial Balcones del Río se encuentra prescrita, conforme a lo dispuesto en el artículo 2358 del Código Civil, que establece un término de tres (3) años contados desde la perpetración del acto que causa el daño. De acuerdo con la propia narración de la parte demandante, las humedades en el apartamento 701A se presentaron desde el año 2014. Por tanto, el término prescriptivo para ejercer cualquier acción indemnizatoria por los supuestos daños inició desde esa fecha y venció en el año 2017. Sin embargo, la demanda fue presentada el 31 de mayo de 2024, **es decir, más de seis (6) años después del vencimiento del término legal**, por lo que cualquier pretensión indemnizatoria resulta improcedente al haber operado la prescripción extintiva de la acción.

Al respecto sea lo primero indicar que el artículo 2358 del Código Civil en su inciso segundo dispone lo siguiente:

“Las acciones para la reparación del daño que puedan ejercitarse contra terceros responsables, conforme a las disposiciones de este capítulo, prescriben en tres años contados desde la perpetración del acto”.

En este sentido, es evidente que el hecho que se reclama como dañoso no fue ejecutado directamente por mi representada, sino que se fundamenta en una supuesta responsabilidad derivada de un hecho ajeno, concretamente en la conducta atribuida a los propietarios del apartamento 801A, quienes —según lo afirma la parte demandante— omitieron realizar las reparaciones necesarias frente a unas humedades que se habrían presentado desde el año 2014. Así las cosas, si la responsabilidad que se pretende imputar no proviene de un hecho propio del Conjunto Residencial Balcones del Río, sino de una actuación atribuida a un tercero, resulta aplicable el término de prescripción de tres (3) años previsto en el artículo 2358 del Código Civil, el cual claramente se encuentra vencido.

De la revisión del expediente se desprende que los hechos en los que se sustenta la demanda se remontan al año 2014. Así se evidencia en el hecho segundo de la demanda, en el cual la propia parte demandante afirma expresamente:

"Desde el año 2014, el inmueble mencionado presentó humedades bastante notorias a causa del inmueble apartamento 801 A, ubicado en el piso superior, de propiedad de la señora Mónica Carrillo Camacho y el señor Carlos Arturo Pabón. Las mencionadas humedades se ubican en los cielorrasos del balcón del área social, del balcón de una de las habitaciones auxiliares, en el baño de las habitaciones auxiliares y en el balcón de la alcoba principal".

Lo anterior permite concluir que los presuntos daños invocados datan de hace más de una década, lo que conlleva a analizar la configuración de la prescripción extintiva de la acción, conforme al artículo 2358 del Código Civil, tal como se ha expuesto.

En conclusión, la acción de responsabilidad civil ejercida en contra del Conjunto Residencial Balcones del Río se encuentra claramente prescrita, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2358 del Código Civil, el cual establece un término de tres (3) años contados a partir de la ocurrencia del hecho dañoso. Dado que la propia parte demandante señala que los hechos tuvieron origen desde el año 2014, resulta evidente que, al haber sido presentada la demanda el 31 de mayo de 2024, ha transcurrido con creces el término legal para ejercer válidamente dicha acción, lo que conlleva a la improcedencia de cualquier pretensión indemnizatoria en contra de mi representada.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

6. INEXISTENCIA DE PRUEBA DEL LUCRO CESANTE

Para empezar, debe hacerse remembranza que, al no existir prueba si quiera sumaria que permita acreditar que existió una ganancia dejada de percibir con ocasión a los hechos narrados en el escrito demandatorio, no es procedente el reconocimiento del lucro cesante. Máxime cuando dicho perjuicio, conforme a su naturaleza jurídica, exige la acreditación de un ingreso cierto, real y concreto que razonablemente se habría obtenido de no haberse producido el supuesto daño. En el presente caso, la parte actora no allegó prueba alguna de gestiones efectivas de arrendamiento frustradas, ni de contratos fallidos, propuestas rechazadas, comunicaciones con potenciales arrendatarios, ni estudios de mercado que permitan establecer de forma razonable la existencia, cuantía y duración del perjuicio alegado.

Sobre los aspectos fundamentales que configuran el lucro cesante debe recordarse que este se ha entendido cómo una categoría de perjuicio material, de naturaleza económica, de contenido pecuniario, es decir, que puede cuantificarse en una suma de dinero, y que consiste en la afectación o menoscabo de un derecho material o patrimonial, reflejado en la ganancia o ingreso que se ha dejado de percibir y que no ingresará al patrimonio de la persona. Es decir, se deja de recibir cuando se sufre un daño y puede ser percibido a título de indemnización por las víctimas directas o indirectas cuando se imputa al causante del perjuicio la obligación de reparar.

No obstante, para indemnizar un daño, además de su existencia cierta, actual o futura, es necesaria su plena demostración en el proceso con elementos probatorios fidedignos e idóneos, como lo son aquellos medios permitidos en el ordenamiento jurídico. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido lo siguiente:

*“(...) en cuanto perjuicio, **el lucro cesante debe ser cierto, es decir, que supone una existencia real, tangible, no meramente hipotética o eventual.** (...) Vale decir que el **lucro cesante ha de ser indemnizado cuando se afina en una situación real, existente al momento del evento dañoso, condiciones estas que, justamente, permiten inferir, razonablemente, que las ganancias o ventajas que se percibían o se aspiraba razonablemente a captar dejarán de ingresar al patrimonio fatal o muy probablemente** (...) Por último están todos aquellos “sueños de ganancia”, como suele calificarlos la doctrina especializada, que no son más que **conjeturas o eventuales perjuicios que tienen como***

apoyatura meras hipótesis, sin anclaje en la realidad que rodea, la causación del daño, los cuales, por obvias razones, no son indemnizables (...)”⁷ (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Así, resulta evidente que para reconocer la indemnización del lucro cesante es necesario, de un lado, estar en presencia de una alta probabilidad de que la ganancia esperada iba a obtenerse y, de otro, que sea susceptible de evaluarse concretamente, sin que ninguna de esas deducciones pueda estar soportada en simples suposiciones o conjeturas, porque de ser así, se estaría en frente de una utilidad meramente hipotética o eventual.

En el caso sub judice, no puede presumirse el lucro cesante a favor de la parte actora, como consecuencia de que:

i). La parte actora no ha demostrado mediante prueba documental, contable o pericial que el inmueble efectivamente se encontraba disponible para ser arrendado, ni que existía un contrato en firme frustrado, ni que realizó gestiones suficientes y documentadas para concretar dicho arrendamiento. A lo sumo, presenta manifestaciones unilaterales, sin respaldo técnico ni contractual. La imposibilidad de arrendar un bien inmueble no puede ser atribuida exclusivamente a supuestas humedades. El mercado inmobiliario depende de factores diversos, tales como la oferta y demanda del sector, el estado general del inmueble, el precio del canon, entre otros, por lo que resulta improcedente pretender que una sola causa fue la determinante de la alegada vacancia.

ii). Adicionalmente, es importante señalar que el valor de \$3.200.000 que la parte demandante presenta como canon mensual de arrendamiento, y que utiliza como base para calcular el supuesto lucro cesante, **no corresponde exclusivamente al precio del arriendo del inmueble.**

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, mientras que el valor restante hasta completar los \$3.200.000 corresponde a la cuota de administración (\$890.730). En ese sentido, resulta erróneo y abiertamente improcedente

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sentencia Rad. 2000-01141 del 24 de junio de 2008. Bogotá – Cra 11A No.94A-23 Of. 201 Edificio 94^a +57 3173795688

incluir en la estimación del lucro cesante **un valor que no representa un ingreso directo para la arrendadora, como lo es la cuota de administración**, la cual no constituye utilidad o ganancia patrimonial, sino que corresponde a una suma que debe ser transferida a la administración del conjunto.

Por lo tanto, el monto base que pretende hacer valer la demandante para estructurar la indemnización reclamada es exagerado e irreal, razón por la cual debe rechazarse la pretensión correspondiente al lucro cesante por carecer de sustento probatorio y por partir de una cifra que no refleja los verdaderos ingresos que se hubieran percibido.

Ahora bien, al revisar el contenido del juramento estimatorio presentado por la parte demandante, se observa una evidente confusión conceptual y jurídica en la estructuración del rubro denominado “lucro cesante”, el cual estima en **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$54.317.174)**.

Total, lucro cesante: Cincuenta y cuatro millones trescientos diez y siete mil ciento setenta y cuatro pesos m/cte. (\$54.317.174)

De manera particular, se advierte que dicho monto engloba una serie de conceptos que no corresponden en absoluto a ingresos dejados de percibir, como lo exige la noción jurídica de lucro cesante, sino que, por el contrario, se trata de egresos o pagos efectivamente realizados, tales como:

- Cuotas de administración.
- Intereses moratorios por no pago de dichas cuotas.
- Pagos por servicios públicos.
- Honorarios de abogado por una audiencia de conciliación.
- Costos asociados a la misma conciliación.

En ese sentido, resulta inadmisibles que estos conceptos, que constituyen supuestos erogaciones asumidas por la parte demandante, sean erróneamente presentados como si constituyeran lucro cesante, lo que revela —al menos— un error conceptual grave, si no una indebida utilización del juramento estimatorio como mecanismo de cuantificación. Conforme a reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el lucro cesante hace referencia exclusivamente al ingreso cierto y demostrable que se ha dejado de percibir como consecuencia directa del hecho dañoso, y no puede confundirse con gastos o

costos incurridos, los cuales eventualmente —y con sustento probatorio— podrían enmarcarse dentro de un eventual daño emergente, si es que fueran atribuibles al hecho demandado, lo cual no ha sido ni alegado ni probado de forma independiente. En todo caso, se indicará por qué tampoco podrán, en un remoto escenario, ser indemnizados como daño emergente, en la siguiente excepción, toda vez que dichos rubros tampoco cumplen con los requisitos legales y jurisprudenciales para ser considerados como un perjuicio cierto, directo, necesario y debidamente cuantificado, atribuible a la conducta de la parte demandada.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

7. IMPROCEDENCIA DEL RECONOCIMIENTO DEL DAÑO EMERGENTE

El daño emergente ha sido desarrollado jurisprudencialmente como la tipología de perjuicios que comprende la pérdida de elementos patrimoniales como consecuencia de los hechos dañosos. Sin embargo, ha establecido ampliamente que para la procedencia del reconocimiento de estos resulta totalmente necesario acreditarlos dentro del proceso, carga que le asiste al reclamante de los perjuicios. Bajo estos derroteros, en el caso particular es completamente improcedente reconocimiento alguno a título de daño emergente, por cuanto no existe prueba cierta, clara y suficiente que acredite las sumas solicitadas por el extremo actor que presuntamente constituyen las erogaciones que habrían tenido que asumir con ocasión a la supuesta humedad.

Es claro que la parte Demandante tenía entre sus mandatos como parte actora, toda la carga probatoria de demostrar los perjuicios deprecados en la demanda. Por lo tanto, la cuantía de los daños por los cuales se está exigiendo una indemnización deberán estar claramente probados a través de los medios idóneos que la ley consagra en estos casos. A efectos de entender la tipología de dichos perjuicios, vale la pena rememorar lo indicado por la honorable Corte Suprema de Justicia con respecto a la definición del daño emergente en los siguientes términos:

“De manera, que el daño emergente comprende la pérdida misma de elementos patrimoniales, las erogaciones que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales se trata de deducirse la responsabilidad.

Dicho en forma breve y precisa, el daño emergente empobrece y disminuye el patrimonio, pues se trata de la sustracción de un valor que ya existía en el patrimonio del damnificado; en cambio, el lucro cesante tiende a aumentarlo, corresponde a nuevas utilidades que la víctima presumiblemente hubiera conseguido de no haber sucedido el hecho ilícito o el incumplimiento.”⁸

Con fundamento de lo anterior, podemos concluir que el daño emergente comprende la pérdida de elementos patrimoniales, causada por los hechos de los cuales se trata de deducirse la responsabilidad. Sin embargo, los gastos que la parte demandante pretende se reembolsen —como el pago de servicios públicos, cuotas de administración, honorarios de abogado por asistir a una conciliación, y el costo de dicha audiencia— nada tienen que ver con una pérdida patrimonial atribuible de manera necesaria y directa a la conducta de la parte demandada. Se trata, más bien, de erogaciones ordinarias asociadas a la calidad de propietario de un bien inmueble, que se hubieran causado independientemente de la existencia o no de humedades, y cuya existencia no demuestra por sí sola un menoscabo patrimonial derivado de un hecho antijurídico:

a). Solicita el extremo actor suma por “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”, y “concepto de servicios públicos domiciliarios por el período comprendido entre octubre de 2021 y septiembre de 2022”. No obstante, 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.

No existe norma alguna que habilite al propietario de un bien raíz a exigir el reembolso de tales pagos bajo el argumento de que el inmueble no fue arrendado, máxime cuando no se ha demostrado relación de causalidad directa entre los supuestos daños que originan la demanda y el consumo del servicio de gas durante el período reclamado. Por el contrario, **al tratarse de un**

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 07 de diciembre de 2017. M.P. Margarita Cabello Blanco. SC20148-2017

contrato de tracto sucesivo, celebrado directamente entre la propietaria del inmueble y la empresa prestadora del servicio, es esta última quien define la facturación de acuerdo con el uso, el consumo, y el tipo de conexión, por lo que su cancelación no puede entenderse como un perjuicio indemnizable atribuible a terceros.

Finalmente, debe resaltarse que, incluso aceptando que el inmueble no estuvo arrendado durante el periodo en cuestión (lo cual tampoco ha sido probado de forma plena), **ello no elimina la posibilidad de que el inmueble haya requerido consumo básico o mantenimiento del servicio por decisión del propietario, sin que esa elección implique trasladar su costo a otros.**

b). Solicita suma por concepto de “costo de la audiencia de conciliación llevada a cabo con la empresa FUNDAFAS” y “honorarios por la representación en la audiencia de conciliación”. Sin embargo, se recuerda que, que 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.

c). Así mismo, solicita reembolso de pago de “Intereses moratorios cobrados por la no cancelación oportuna de las cuotas de administración correspondientes al periodo comprendido entre octubre de 2021 y octubre 2022”. Sin embargo, se aclara que 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 dispone:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a

contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

(...)

PARÁGRAFO 2º. *La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (...).*

(Negrilla y sublinea fuera de texto original).

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. Aceptar una pretensión de esta naturaleza implicaría premiar una conducta omisiva y contraria a los deberes mínimos que impone la Ley 675 de 2001 a todo propietario dentro de un régimen de propiedad horizontal.

En este punto el Despacho debe tomar en consideración que en el plenario no obra ninguna prueba que permita acreditar un daño emergente que habría sufrido la paciente. De manera que no se debe perder de vista que la carga de la prueba de acreditar los supuestos perjuicios reside única y exclusivamente en cabeza de la parte Demandante. En este sentido, si dicha parte no cumple con su carga, y en tal virtud, no acredita debida y suficientemente sus aparentes daños, es jurídicamente improcedente reconocer cualquier suma por dicho concepto. Esta teoría ha sido ampliamente desarrollada por la Corte Suprema de Justicia, debido a que, sobre este particular, ha establecido lo siguiente:

“(...) aun cuando en la acción de incumplimiento contractual es dable reclamar el reconocimiento de los perjuicios, en su doble connotación de daño emergente y lucro cesante, no lo es menos que para ello resulta ineludible que el perjuicio reclamado tenga como causa eficiente aquel incumplimiento, y que los mismos sean ciertos y concretos y no meramente hipotéticos o eventuales, teniendo el reclamante la

carga de su demostración, como ha tenido oportunidad de indicarlo, de manera reiterada.⁹ (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Es claro que la Corte Suprema de Justicia ha establecido que, para la procedencia del reconocimiento de perjuicios a título de daño emergente, es necesario que el reclamante demuestre mediante prueba suficiente que se trata de perjuicios ciertos, reales y evaluables económicamente, y no de simples conjeturas o afectaciones hipotéticas.

Lo anterior no ocurre en el caso de marras, en tanto que la parte demandante solicita el reconocimiento de determinadas sumas sin que haya probado siquiera sumariamente la causación de dichos perjuicios, ni mucho menos su relación directa y necesaria con el hecho que sustenta su pretensión. Por el contrario, se limita a enunciar pagos ya realizados o erogaciones ordinarias que, en ningún caso, pueden considerarse como una pérdida patrimonial derivada de una conducta antijurídica atribuible a la parte demandada. Tampoco se acreditó que tales gastos hayan sido consecuencia necesaria e inevitable de los supuestos daños reclamados, ni que su ocurrencia no se hubiese dado en condiciones normales de uso del bien.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

8. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE MARIA ISABEL ARANGO SECKER

La demandante MARIA ISABEL ARANGO carece de legitimación en la causa para reclamar la indemnización por los supuestos perjuicios causados por los daños materiales del apartamento 701A, comoquiera que no tiene la propiedad sobre dicho inmueble. En efecto, de conformidad con el certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-463491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el propietario actual del inmueble es el Banco Davivienda S.A., por lo cual, el patrimonio de la demandante no se ve comprometido por los supuestos daños ocasionados al inmueble.

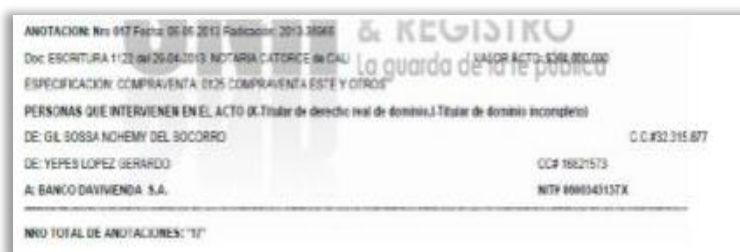
⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 15 de febrero de 2018 - MP 11001-13-2018 - María Oabello Blanco. EXP: 2007-0299

En este punto es importante recordar que obligación de acreditar la calidad en que se actúa en determinada actuación judicial, está relacionada con la legitimación en la causa, concepto que ha sido definido ampliamente por la jurisprudencia, como aquella titularidad de los derechos de acción y contradicción. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado sobre esta categoría jurídica lo siguiente:

*“(…) La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos según la jurisprudencia de esta Sala, de que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (…). Si **el demandante no es titular del derecho que reclama** o el demandado no es persona obligada, **el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél**, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedora (…).”¹⁰* (Subrayado y negrilla por fuera de texto)

En mérito de lo expuesto, se advierte que la legitimación en la causa es un presupuesto sustancial de la sentencia de fondo en tanto permite establecer si al sujeto reclamante le asiste titularidad con el derecho pretendido. De manera que para que se predique su existencia, el sujeto que comparece al proceso debe comprobar la titularidad para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso, de lo contrario sus pretensiones están llamadas al fracaso.

Del anterior análisis jurisprudencial y del estudio realizado al acervo probatorio del proceso, se advierte la ausencia de legitimación en la causa por activa de la señora MARIA ISABEL ARANGO, por cuanto, de conformidad con el certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-463491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el propietario actual del inmueble es el Banco Davivienda S.A.



¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. SC 6279-2016. Noviembre 11 de 2016. Bogotá – Cra 11A No.94A-23 Of. 201 Edificio 94º +57 3173795688

Por tanto, el titular del derecho de dominio es el Banco Davivienda S.A., entidad con la que la parte actora celebró un contrato de leasing habitacional. Si bien dicho contrato le permite el uso y goce del bien, no le confiere la calidad de propietaria, ni la titularidad de un derecho real que le habilite para reclamar, en nombre propio, indemnización por el deterioro del inmueble.

De acuerdo con el acervo probatorio y la jurisprudencia aplicable, se concluye que la señora **MARÍA ISABEL ARANGO** carece de legitimación en la causa por activa para reclamar indemnización por los supuestos daños materiales causados al apartamento 701A. Conforme al certificado de tradición, el titular del derecho de dominio sobre dicho inmueble es el **Banco Davivienda S.A.**, y no la demandante. Aunque la señora Arango ostenta la calidad de locataria en virtud de un contrato de leasing habitacional, esta posición jurídica no le confiere la titularidad del derecho real sobre el bien ni la facultad para ejercer, en nombre propio, acciones tendientes a obtener reparación por daños que afectan directamente la propiedad. Al no acreditar la titularidad del derecho sustancial que pretende hacer valer, sus pretensiones están llamadas al fracaso por ausencia de un presupuesto sustancial para la emisión de una sentencia de fondo favorable.

En virtud de lo anterior, de manera respetuosa solicito que se declare probada esta excepción.

9. GENÉRICA O INNOMINADA

Conforme a las previsiones del artículo 282 del CGP solicito al señor (a) Juez declarar cualquier circunstancia que llegare a ser probada a lo largo del presente proceso y que constituya un acontecimiento de hecho que pueda ser interpretado como exculpatorio de las pretensiones reclamadas por la parte Demandante, incluyendo la prescripción extintiva.

CAPÍTULO II

CONTESTACIÓN AL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA FORMULADO POR CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO

I. FRENTE A LOS HECHOS DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

AL HECHO “PRIMERO”: Si bien es cierto que CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO PH suscribió con mi mandante, contrato de seguro suscrito en la póliza de Incendio No. 53075, la mera existencia del contrato de seguro, no implica per se la indemnización automática de los mismos, por cuanto

en el presente caso operó la prescripción ordinaria de las acciones del contrato de seguro conforme a lo dispuesto en los artículos 1081 y 1131 del código de comercio, por cuanto desde el momento en el que la demandante le formuló el 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 mi representada (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 mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., conforme al término de dos (2) años previsto para la prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro, consagrado en los artículo 1081 del Código de Comercio y que le aplica al asegurado de acuerdo con el artículo 1131 del código mentado. Sin embargo, el llamado 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.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, se expone 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. En efecto, dentro del resumen de valores asegurables de la póliza (folios visibles en el documento anexo), se identifica de manera expresa y detallada cada uno de los conceptos cubiertos, y se advierte que el rubro denominado “**Lucro Cesante**” **tiene asignado el valor de CERO PESOS (\$0)**, lo cual confirma que dicho riesgo **no fue objeto de contratación por parte del tomador** ni, por consiguiente, asumido por la aseguradora.

En igual sentido, dentro de las cláusulas de exclusión del contrato —en particular, el numeral 9 de la cláusula cuarta— se establece de forma categórica la siguiente exclusión: “*Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecuencial, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros*”. Esta cláusula, válida y plenamente eficaz en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y del artículo 1056 del Código de Comercio, no deja lugar a ambigüedad: **los perjuicios por lucro cesante, así como cualquier clase de daño consecuencial, quedan por fuera del ámbito de cobertura asegurativa**, incluso cuando se invoquen como consecuencia

directa o indirecta de un hecho que pudiera comprometer la responsabilidad del asegurado. Así, aun en el evento meramente hipotético de que el lucro cesante tuviera relación causal con la conducta del asegurado —lo cual no se acepta sino por vía de discusión—, o incluso si proviene de un tercero (como los propietarios del apartamento 801A), lo cierto es que **el perjuicio por lucro cesante se encuentra excluido de manera expresa**, de modo que **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no está llamada a responder** por ese tipo de reclamaciones.

AL HECHO “SEGUNDO”: Si bien es cierto que CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO PH suscribió con mi mandante, contrato de seguro suscrito en la póliza de Incendio No. 53075, la mera existencia del contrato de seguro, no implica per se la indemnización automática de los mismos, por cuanto en el presente caso operó la prescripción ordinaria de las acciones del contrato de seguro conforme a lo dispuesto en los artículos 1081 y 1131 del código de comercio, por cuanto desde el momento en el que la demandante le formuló el 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 mi representada (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 mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., conforme al término de dos (2) años previsto para la prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro, consagrado en los artículo 1081 del Código de Comercio y que le aplica al asegurado de acuerdo con el artículo 1131 del código mentado. Sin embargo, el llamado 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.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, se expone 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. En efecto, dentro del resumen de valores asegurables de la póliza (folios visibles en el documento anexo), se identifica de manera expresa y detallada cada uno de los conceptos cubiertos, y se advierte que el rubro denominado **“Lucro Cesante”**

tiene asignado el valor de **CERO PESOS (\$0)**, lo cual confirma que dicho riesgo **no fue objeto de contratación por parte del tomador** ni, por consiguiente, asumido por la aseguradora.

En igual sentido, dentro de las cláusulas de exclusión del contrato —en particular, el numeral 9 de la cláusula cuarta— se establece de forma categórica la siguiente exclusión: *“Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecuencial, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros”*. Esta cláusula, válida y plenamente eficaz en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y del artículo 1056 del Código de Comercio, no deja lugar a ambigüedad: **los perjuicios por lucro cesante, así como cualquier clase de daño consecuencial, quedan por fuera del ámbito de cobertura asegurativa**, incluso cuando se invoquen como consecuencia directa o indirecta de un hecho que pudiera comprometer la responsabilidad del asegurado. Así, aun en el evento meramente hipotético de que el lucro cesante tuviera relación causal con la conducta del asegurado —lo cual no se acepta sino por vía de discusión—, o incluso si proviene de un tercero (como los propietarios del apartamento 801A), lo cierto es que **el perjuicio por lucro cesante se encuentra excluido de manera expresa**, de modo que **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no está llamada a responder** por ese tipo de reclamaciones.

AL HECHO “TERCERO”: Es cierto, sin embargo, no basta con afirmar que el conjunto residencial fue administrador del edificio para que, automáticamente, se entienda comprometida la garantía del asegurador. Debe probarse la ocurrencia del siniestro, entendido en los términos del artículo 1072 del Código de Comercio como la realización del riesgo asegurado, esto es, la configuración efectiva de la responsabilidad civil atribuible al asegurado, conforme a los supuestos previstos en la póliza. En este caso, dicha responsabilidad no se configura, por cuanto:

1. **No existe hecho antijurídico atribuible al conjunto residencial.** Su conducta estuvo ajustada a derecho, cumplió con sus deberes legales como administrador de los bienes comunes (art. 51 Ley 675 de 2001), y notificó oportunamente a los propietarios del apartamento 801 A al tener conocimiento de las presuntas humedades.
2. **No se ha probado nexo causal** entre el actuar del conjunto y el presunto perjuicio reclamado por la demandante. El origen de las humedades —según lo dicho por la misma actora— se encuentra en un inmueble de dominio particular, cuya conservación no es competencia del conjunto.

3. **No hay prueba de un daño cierto, concreto y cuantificable derivado de una conducta del asegurado**, sino meras conjeturas no respaldadas con evidencia técnica o documental seria.

Así las cosas, no se ha producido la materialización del riesgo asegurado, y por tanto, la aseguradora no tiene obligación alguna pendiente de cobertura o indemnización. De todas formas, lo solicitado por la parte actora no tiene asidero alguno, por cuanto dentro de las cláusulas de exclusión del contrato —en particular, el numeral 9 de la cláusula cuarta— se establece de forma categórica la siguiente exclusión: *“Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecuencial, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros”*. Esta cláusula, válida y plenamente eficaz en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y del artículo 1056 del Código de Comercio, no deja lugar a ambigüedad: **los perjuicios por lucro cesante, así como cualquier clase de daño consecuencial, quedan por fuera del ámbito de cobertura asegurativa**, incluso cuando se invoquen como consecuencia directa o indirecta de un hecho que pudiera comprometer la responsabilidad del asegurado. Así, aun en el evento meramente hipotético de que el lucro cesante tuviera relación causal con la conducta del asegurado —lo cual no se acepta sino por vía de discusión—, o incluso si proviene de un tercero (como los propietarios del apartamento 801A), lo cierto es que **el perjuicio por lucro cesante se encuentra excluido de manera expresa**, de modo que **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no está llamada a responder** por ese tipo de reclamaciones.

AL HECHO “CUARTO”: No es cierto, no basta con afirmar que el conjunto residencial fue administrador del edificio para que, automáticamente, se entienda comprometida la garantía del asegurador. Debe probarse la ocurrencia del siniestro, entendido en los términos del artículo 1072 del Código de Comercio como la realización del riesgo asegurado, esto es, **la configuración efectiva de la responsabilidad civil atribuible al asegurado**, conforme a los supuestos previstos en la póliza. En este caso, **dicha responsabilidad no se configura**, por cuanto:

1. **No existe hecho antijurídico atribuible al conjunto residencial**. Su conducta estuvo ajustada a derecho, cumplió con sus deberes legales como administrador de los bienes comunes (art. 51 Ley 675 de 2001), y notificó oportunamente a los propietarios del apartamento 801 A al tener conocimiento de las presuntas humedades.

2. **No se ha probado nexo causal** entre el actuar del conjunto y el presunto perjuicio reclamado por la demandante. El origen de las humedades —según lo dicho por la misma actora— se encuentra en un inmueble de dominio particular, cuya conservación no es competencia del conjunto.
3. **No hay prueba de un daño cierto, concreto y cuantificable derivado de una conducta del asegurado**, sino meras conjeturas no respaldadas con evidencia técnica o documental seria.

Así las cosas, no se ha producido la materialización del riesgo asegurado, y por tanto, la aseguradora no tiene obligación alguna pendiente de cobertura o indemnización. Además, de que en el presente caso operó la prescripción ordinaria de las acciones del contrato de seguro conforme a lo dispuesto en los artículos 1081 y 1131 del código de comercio, por cuanto desde el momento en el que la demandante le formuló el 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 mi representada (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 mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., conforme al término de dos (2) años previsto para la prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro, consagrado en los artículo 1081 del Código de Comercio y que le aplica al asegurado de acuerdo con el artículo 1131 del código mentado. Sin embargo, el llamado 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.

En todo caso, lo solicitado por el extremo actor no tiene vocación de prosperidad alguna, por cuanto dentro de las cláusulas de exclusión del contrato —en particular, el numeral 9 de la cláusula cuarta— se establece de forma categórica la siguiente exclusión: *“Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecuencial, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros”*. Esta cláusula, válida y plenamente eficaz en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y del artículo 1056 del Código de Comercio, no deja lugar a ambigüedad: **los perjuicios por lucro cesante, así como cualquier clase de daño consecuencial, quedan por fuera**

del ámbito de cobertura asegurativa, incluso cuando se invoquen como consecuencia directa o indirecta de un hecho que pudiera comprometer la responsabilidad del asegurado. Así, aun en el evento meramente hipotético de que el lucro cesante tuviera relación causal con la conducta del asegurado —lo cual no se acepta sino por vía de discusión—, o incluso si proviene de un tercero (como los propietarios del apartamento 801A), lo cierto es que **el perjuicio por lucro cesante se encuentra excluido de manera expresa**, de modo que **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no está llamada a responder** por ese tipo de reclamaciones.

AL HECHO “QUINTO”: No es cierto, si bien el CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO PH suscribió con mi mandante, contrato de seguro suscrito en la póliza de Incendio No. 53075, la mera existencia del contrato de seguro, no implica per se la indemnización automática de los mismos, por cuanto en el presente caso operó la prescripción ordinaria de las acciones del contrato de seguro conforme a lo dispuesto en los artículos 1081 y 1131 del código de comercio, por cuanto desde el momento en el que la demandante le formuló el primer requerimiento extrajudicial a el 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 mi representada (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 mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., conforme al término de dos (2) años previsto para la prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro, consagrado en los artículo 1081 del Código de Comercio y que le aplica al asegurado de acuerdo con el artículo 1131 del código mentado. Sin embargo, el llamado 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.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTIA

Me opongo a que se ordene a mi representada, CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., efectuar pago alguno en virtud de la póliza No. 53075, toda vez que en el presente caso operó la prescripción ordinaria de las

acciones derivadas del contrato de seguro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1081 y 1131 del Código de Comercio. En efecto, **desde el momento en que la parte demandante formuló el primer requerimiento** extrajudicial al asegurado, esto es, mediante derecho de petición radicado el 17 de enero de 2022, titulado *“Daños en el apartamento 701 A y perjuicios de ello derivados”*, hasta la fecha de presentación del llamamiento en garantía contra mi representada, esto es, el 20 de septiembre de 2024, transcurrió un plazo superior a dos (2) años, por lo que resulta evidente que la acción se encuentra prescrita.

Aun si se acogiera la hipótesis más favorable para el asegurado, en la que el término prescriptivo se compute desde la fecha de presentación de la solicitud de conciliación en la que el conjunto residencial fue convocado (esto es, el 5 de agosto de 2022), la prescripción también habría operado, toda vez que el llamamiento en garantía se presentó el 20 de septiembre de 2024, superando el término de dos años consagrado en el artículo 1081 del Código de Comercio. Es importante resaltar que, conforme a lo previsto en el artículo 1131 del Código de Comercio, el término de prescripción ordinaria aplica al asegurado para el ejercicio de las acciones que deriven del contrato de seguro. Por tanto, la acción dirigida contra CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. fue interpuesta cuando ya había operado plenamente el fenómeno prescriptivo, motivo por el cual debe rechazarse cualquier pretensión indemnizatoria en su contra.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, se expone 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. En efecto, dentro del resumen de valores asegurables de la póliza (folios visibles en el documento anexo), se identifica de manera expresa y detallada cada uno de los conceptos cubiertos, y se advierte que el rubro denominado **“Lucro Cesante”** **tiene asignado el valor de CERO PESOS (\$0)**, lo cual confirma que dicho riesgo **no fue objeto de contratación por parte del tomador** ni, por consiguiente, asumido por la aseguradora.

En igual sentido, dentro de las cláusulas de exclusión del contrato —en particular, el numeral 9 de la cláusula cuarta— se establece de forma categórica la siguiente exclusión: *“Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecuencial, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros”*. Esta cláusula, válida y plenamente eficaz en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y del artículo 1056 del Código de Comercio, no deja lugar a ambigüedad: **los perjuicios por lucro cesante, así como cualquier clase de daño consecuencial,**

quedan por fuera del ámbito de cobertura asegurativa, incluso cuando se invoquen como consecuencia directa o indirecta de un hecho que pudiera comprometer la responsabilidad del asegurado. Así, aun en el evento meramente hipotético de que el lucro cesante tuviera relación causal con la conducta del asegurado —lo cual no se acepta sino por vía de discusión—, o incluso si proviene de un tercero (como los propietarios del apartamento 801A), lo cierto es que **el perjuicio por lucro cesante se encuentra excluido de manera expresa**, de modo que **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no está llamada a responder** por ese tipo de reclamaciones.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DERIVADA DEL CONTRATO DE SEGUROS CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 1081 Y 1131 DEL C.CO

El Despacho debe tener en consideración que, en este caso, operó 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. El artículo 1081 establece que “la prescripción ordinaria será de dos años y empezará a correr desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da base a la acción”, aunado a ello, el artículo 1131 del Código mentado es claro en establecer que frente al asegurado la prescripción correrá desde cuando la víctima le formula la petición judicial o extrajudicial. En ese sentido, teniendo en cuenta que en el proceso objeto de litis se 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 mi representada (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 mi representada CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., sin embargo, el llamado 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.

El Código de Comercio consagra un régimen especial de prescripción en materia de seguros y en su artículo 1081 establece previsiones no sólo en relación con el tiempo que debe transcurrir para que se

produzca el fenómeno extintivo, sino también respecto del momento en que el período debe empezar a contarse. Dicho precepto establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 1081. <PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES>. La prescripción de las acciones que se derivan del contrato de seguro o de las disposiciones que lo rigen podrá ser ordinaria o extraordinaria.

*La prescripción **ORDINARIA será de dos años y empezará a correr desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da base a la acción.***

La prescripción EXTRAORDINARIA será de cinco años, correrá contra toda clase de personas y empezará a contarse desde el momento en que nace el respectivo derecho. Estos términos no pueden ser modificados por las partes.” (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

En cuanto a la interpretación de las expresiones “hecho que da base a la acción” y “momento en que nace el derecho” la Corte Suprema de Justicia en reiteradas oportunidades ha señalado que no son diversos los alcances, pues se trata de significar con distintas palabras la misma idea; una y otra se refieren a la ocurrencia del siniestro¹¹:

En el contrato de seguros la prescripción tiene ciertas reglas especiales, contenidas básicamente en el artículo 1081 del Código de Comercio, la cual puede ser ordinaria o extraordinaria.

La primera «será de dos años y empezará a correr desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da base a la acción» (inc. 2º); mientras que la otra «será de cinco años, correrá contra toda clase de personas y empezará a contarse desde el momento en que nace el respectivo derecho» (inc. 3º); términos que «no pueden ser modificados por las partes» (inc. 4º).

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Cas. Civ., Sentencia SC130-2018, radicación número 11001-31- 03-038-2002-01433401, de 14 de febrero de 2018, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

En torno al alcance que la jurisprudencia ha dado a las expresiones «tener conocimiento del hecho que da base a la acción» y «desde el momento en que nace el respectivo derecho», empleadas por la citada norma para las dos formas prescriptivas, reiteró la Corte en sentencia de casación civil de 12 de febrero de 2007¹².

...comportan ‘una misma idea’¹³, esto es, que para el caso allí tratado no podían tener otra significación distinta que el conocimiento (real o presunto) de la ocurrencia del siniestro, o simplemente del acaecimiento de éste, según el caso, pues como se aseveró en tal oportunidad ‘El legislador utilizó dos locuciones distintas para expresar una misma idea’”.
En la misma providencia esta Sala concluyó que el conocimiento real o presunto del siniestro era “el punto de partida para contabilizar el término de prescripción ordinario”, pues, como la Corte dijo en otra oportunidad¹⁴, no basta el acaecimiento del hecho que da base a la acción, sino que por imperativo legal “se exige además que el titular del interés haya tenido conocimiento del mismo efectivamente, o a lo menos, debido conocer este hecho, momento a partir del cual ese término fatal que puede culminar con la extinción de la acción ‘empezará a correr’ y no antes, ni después”.

De igual forma, Para que no quede duda del término de prescripción aplicable y el momento en que empieza su conteo es prudente referir otro pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia en donde ya se ha decantado este tópico:

“En múltiples oportunidades la Corte ha precisado que la prescripción ordinaria se caracteriza por ser de naturaleza subjetiva, sus destinatarios son todas las personas legalmente capaces, empieza a correr desde cuando el interesado conoció o debió conocer “el hecho base de la acción” y el término para su configuración es de dos años, mientras que la extraordinaria, es de carácter objetivo, corre contra toda clase de personas incluidos los incapaces, empieza a contarse desde cuando nace el correspondiente derecho y su término de estructuración es de 5 años.

(...)

¹² Exp. No. 68001-31-03-001-1999-00749-01; reiterada en la citada SC 04-04-2013.

¹³ La Corte citó en dicha oportunidad la sentencia de 7 de julio de 1977, G.J. CLV, p. 139.

¹⁴ Sent. Cas. Civ. de 18 de mayo de 1994, Exp. No. 4106, G.J. t. CCXXVIII, p. 1232.

En esa medida, no llama a duda que cuando la citada disposición prevé que el término para que se configure la prescripción ordinaria empieza a correr desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del «hecho que da base a la acción», se refiere al conocimiento real o presunto de la ocurrencia del siniestro, entendido este como el momento de la realización del riesgo asegurado en los términos del artículo 1072 del Código de Comercio, con independencia de la naturaleza de la acción o de la calidad de quien procura obtener la tutela judicial de sus derechos prevalido de la existencia de una relación aseguraticia, en la que pudo o no haber sido parte.”¹⁵

Ahora, en el artículo 1131 del Código de comercio se establece claramente que frente al asegurado la prescripción correrá desde cuando la víctima le formula la petición judicial o extrajudicial, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 1131. <OCURRENCIA DEL SINIESTRO>. <Artículo subrogado por el artículo 86 de la Ley 45 de 1990. El nuevo texto es el siguiente:> En el seguro de responsabilidad se entenderá ocurrido el siniestro en el momento en que acaezca el hecho externo imputable al asegurado, fecha a partir de la cual correrá la prescripción respecto de la víctima. Frente al asegurado ello ocurrirá desde cuando la víctima le formula la petición judicial o extrajudicial (Negrilla qfuera de texto original).

En consecuencia, es claro que el término de prescripción frente a CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO. —en su calidad de asegurado— debe contarse a partir del momento en que la víctima le presentó primera reclamación extrajudicial por los hechos que motivan la presente demanda. Esto ocurrió el mediante derecho de petición radicado el **17 de enero de 2022**, titulado “*Daños en el apartamento 701 A y perjuicios de ello derivados*”, como consta en el expediente:

¹⁵ ¹⁵ Sent. Cas. Civ. de 18 de mayo de 1994, Exp. No. 4106, G.J. t. CCXXVIII, p. 1292.

Bogotá DC, 17 de enero de 2022

Señora

Leonor Cantillo

Propietaria apartamento 801 A

Señor

Álvaro Valencia

Administrador Balcones Del Río

Señores Junta Directiva Copropietarios Edificio Balcones

del Río Cali Enviado vía correo electrónico y al

apartamento 801A por correo.

Asunto: Daños en el apartamento 701 A y perjuicios de ello derivados.

Por lo tanto, a partir de esa fecha comenzó a correr el término de prescripción frente a CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO. En efecto, desde el momento en que la parte demandante formuló el primer requerimiento extrajudicial al asegurado, esto es, mediante derecho de petición radicado el 17 de enero de 2022, titulado “*Daños en el apartamento 701 A y perjuicios de ello derivados*”, hasta la fecha de presentación del llamamiento en garantía contra mi representada, esto es, el 20 de septiembre de 2024, transcurrió un plazo superior a dos (2) años, por lo que resulta evidente que la acción se encuentra prescrita.

Aun si se acogiera la hipótesis más favorable para el asegurado, en la que el término prescriptivo se compute desde la fecha de presentación de la solicitud de conciliación en la que el conjunto residencial fue convocado (esto es, el 5 de agosto de 2022), la prescripción también habría operado, toda vez que el llamamiento en garantía se presentó el 20 de septiembre de 2024, superando el término de dos años consagrado en el artículo 1081 del Código de Comercio. Es importante resaltar que, conforme a lo previsto en el artículo 1131 del Código de Comercio, el término de prescripción ordinaria aplica al asegurado para el ejercicio de las acciones que deriven del contrato de seguro. Por tanto, la acción dirigida contra CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. fue interpuesta cuando ya había operado plenamente el fenómeno prescriptivo, motivo por el cual debe rechazarse cualquier pretensión indemnizatoria en su contra.



CENTRO DE CONCILIACION FUNDAFAS
RESOLUCION NO. 1101 DE DICIEMBRE 27 del 2002
POR EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
TEL. 896 2597 889 5639 CEL. 315 574 0433
Calle 11 No. 1-07 Of. 204 Ed. Garces Cali

SOLICITUD DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN
fundafas@yahoo.com

Fecha de Presentación: agosto 5 de 2022

En consecuencia, se encuentra demostrada la operancia de la prescripción ordinaria de las acciones del contrato de seguro conforme a lo previsto en los artículos 1081 y 1131 del Código de Comercio, circunstancia que impide que prospere cualquier pretensión indemnizatoria en contra de la compañía aseguradora, por haber transcurrido en exceso el término legalmente previsto sin ejercicio oportuno de la acción.

En conclusión, en el presente caso, resulta evidente que la acción ejercida contra CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. está prescrita, conforme al régimen especial consagrado en los artículos 1081 y 1131 del Código de Comercio. La prescripción ordinaria de las acciones derivadas del contrato de seguro es de dos (2) años, contados desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da origen a la acción, o desde cuando se formule la primera reclamación judicial o extrajudicial contra el asegurado. En este caso, la parte demandante formuló **reclamación extrajudicial el 17 de enero de 2022**, fecha desde la cual comenzó a correr el término prescriptivo frente al asegurado **CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO**. No obstante, el llamamiento en garantía contra la aseguradora solo fue presentado el **20 de septiembre de 2024**, superando con creces el término de prescripción de dos años. Incluso bajo el escenario más favorable al asegurado, en el que el conteo se iniciara desde la solicitud de conciliación radicada el **5 de agosto de 2022**, el término también se encuentra vencido, ya que el llamamiento se presentó más allá del plazo legal, lo cual configura plenamente la prescripción ordinaria. Por tanto, al haber transcurrido en exceso el término previsto por la ley, toda pretensión indemnizatoria contra CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. debe ser desestimada por falta de oportunidad en el ejercicio de la acción.

2. AUSENCIA DE COBERTURA FRENTE AL LUCRO CESANTE - NO CORRESPONDE A UN RIESGO ASUMIDO POR CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. A TRAVÉS DE LA PÓLIZA MULTIRIESGO DAÑO MATERIAL No. 53075.

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. En efecto, dentro del resumen de valores asegurables de la póliza (folios visibles en el documento anexo), se identifica de manera expresa y detallada cada uno de los conceptos cubiertos, y se advierte que el rubro denominado “**Lucro Cesante**” **tiene asignado el valor de CERO PESOS (\$0)**, lo cual confirma que dicho riesgo **no fue objeto de contratación por parte del tomador** ni, por consiguiente, asumido por la aseguradora.

Esta ausencia de cobertura expresa y objetiva comporta una **delimitación material del riesgo**, amparada en el principio de autonomía contractual previsto en el artículo 1056 del Código de Comercio, norma que faculta al asegurador para definir cuáles riesgos asume y cuáles excluye en el marco del contrato de seguro. En este sentido, solo los riesgos expresamente contratados y con asignación de valor asegurado generan la obligación correlativa de indemnizar en caso de siniestro. Lo anterior con fundamento en lo previsto en el Art. 1056 del Código de Comercio, el cual expone lo siguiente:

(...) “ARTÍCULO 1056: Con las restricciones legales, el asegurador pondrá, a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado” (...). (Negrita y subraya propias).

Respecto de lo dicho, es importante destacar el pronunciamiento de la Corte Suprema, respecto al contrato de seguro, así:

“(..) el seguro es un contrato por virtud del cual una persona -el asegurador- se obliga a cambio de una prestación pecuniaria cierta que se denomina 'prima', dentro de los límites pactados y ante la ocurrencia de un acontecimiento incierto cuyo riesgo ha sido objeto de cobertura, a indemnizar al 'asegurado' los daños sufridos o, dado el caso, a satisfacer un capital o una renta cuya función, como se sabe, es la previsión, la capitalización y el ahorro (...).”

Entre las condiciones que se pueden pactar por los contratantes, es posible encontrar la determinación de límites temporales, territoriales, sobre la cuantía y de la ocurrencia de circunstancias específicas. En esa categoría, la relación sustancial que rige las obligaciones de mi mandante, necesariamente se sujetará a las diversas condiciones de los contratos de seguro, las que determinan el ámbito, extensión o alcance del respectivo amparo. Luego, son esas condiciones las que enmarcan la obligación condicional que contrae el asegurador y por eso el Juzgador debe sujetar el pronunciamiento respecto de las obligaciones de mi prohijada, al contenido de las condiciones de la correspondiente póliza.

En consecuencia, la ausencia de cobertura por concepto de lucro cesante no obedece a una omisión accidental o a una laguna interpretativa del contrato, sino a una **decisión contractual expresa** adoptada por las partes, en virtud de la cual **no se transfirió a la aseguradora el riesgo correspondiente a este tipo de perjuicio**. En efecto, la suscripción del contrato de seguro estuvo precedida de una delimitación específica de los riesgos que el tomador quiso asegurar, y dentro de los cuales no se incluyó el amparo por lucro cesante, como claramente lo evidencia el hecho de que dicho rubro figura con valor asegurado igual a cero (0) en el resumen de cobertura de la póliza.

RESUMEN VALORES ASEGURADOS TODO RIESGO DAÑOS MATERIALES

Edificio ÁREA COMÚN	13.684.197.041,00
Edificio ÁREA PRIVADA	7.454.063.355,00
Cimientos	
Maquinaria, herramienta y equipos	932.400.000,00
Muebles y Enseres	39.900.000,00
Equipo electrónico	116.379.900,00
Dinero	5.000.000,00
Existencias	
Cuotas de administración (Adicional al valor automático)	200.750.717,00
Renta	901.830.237,00
Adecuación a terrenos	
Índice variable	1.479.678.228,00
Edificio y contenidos	23.334.521.250,00
Lucro Cesante	0
Valor total asegurable	23.334.521.250,00

Esta exclusión refleja el ejercicio legítimo de la autonomía negocial reconocida por el ordenamiento jurídico, conforme a la cual el asegurador no se encuentra compelido a cubrir todos los riesgos posibles, sino únicamente aquellos que han sido objeto de contratación expresa y han sido valorizados dentro del contrato. Así, no puede imponerse a CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. la asunción de un riesgo que no fue contratado, ni exigirle el pago de una indemnización por un concepto que no se encuentra respaldado por cobertura alguna en la póliza.

Por lo tanto, al no haber sido contratado el amparo de lucro cesante dentro de la póliza No. 53075, resulta improcedente cualquier pretensión indemnizatoria derivada de ese concepto, y menos aún puede configurarse una obligación a cargo de mi representada para responder por perjuicios de esa naturaleza. En consecuencia, esta parte **propone como excepción de fondo la ausencia de cobertura por inexistencia del amparo de lucro cesante**, en razón a que dicho riesgo **no fue contratado ni incluido en el clausulado ni en los valores asegurados**, lo cual excluye cualquier posibilidad jurídica de atribuirle a CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. responsabilidad indemnizatoria en este punto.

3. INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN INDEMNIZATORIA A CARGO DE CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. POR LA CONFIGURACIÓN DE EXCLUSIÓN DEL LUCRO CESANTE EN LA PÓLIZA MULTIRIESGO DAÑO MATERIAL No. 53075.

Si bien entre mi representada, CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., y el Conjunto Residencial Balcones del Río se celebró un contrato de seguro multirriesgo, identificado con la póliza No. 53075, y dentro del cual se contempla un amparo de responsabilidad civil extracontractual, lo cierto es que dicho aseguramiento se encuentra regido por unas condiciones particulares y generales que delimitan de manera expresa los eventos y riesgos efectivamente cubiertos, así como aquellos que se encuentran expresamente excluidos de la cobertura, y que por tanto no generan obligación alguna de indemnización a cargo de la aseguradora. En efecto, dentro de las cláusulas de exclusión del contrato de seguro —en particular el numeral 9 de la cláusula 4— se prevén expresamente la siguiente exclusión: “Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecuencial, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros”, por lo cual, el negocio aseguratorio señala de manera expresa que dicho evento no se encuentra cubierto por la póliza, no siendo posible exigir la efectividad de la obligación indemnizatoria a cargo de mi representada.

En este punto es importante que su Despacho tenga en cuenta que, en materia de seguros, el asegurador según el Artículo 1056 del Código de Comercio podrá a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés asegurado. Por lo tanto, es en el conjunto de las condiciones que contiene el respectivo contrato donde se determinan o delimitan contractualmente los riesgos, su alcance o extensión, el ámbito temporal y geográfico en el que el amparo opera, las causales de exclusión, o en general, las de exoneración. Por tanto, son esos los parámetros a los que se tiene que sujetarse el sentenciador al resolver cualquier pretensión que se base en la correspondiente póliza. Luego, obviamente el asegurador tiene la facultad de delimitar contractualmente los riesgos que asume, conforme a lo normado en el artículo 1056 Código de Comercio. En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia, se refirió a las exclusiones de la siguiente manera:

“reiteró esta Corporación la necesidad de individualizar y determinar los riesgos que el asegurador toma sobre sí:

*<<y que por lo tanto, en este campo rige el principio según el cual la responsabilidad asumida en términos generales como finalidad del contrato no puede verse restringida sino por obra de cláusulas claras y expresas, “....El Art. 1056 del C de Com , en principio común aplicable a toda clase de seguros de daños y de personas, otorga al asegurador facultad de asumir, a su arbitrio pero teniendo en cuenta las restricciones legales, todos o algunos de los riesgos a que están expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado..”, agregando que es en virtud de este amplísimo principio “que el asegurador puede delimitar a su talante el riesgo que asume, sea circunscribiéndolo por circunstancias de modo, tiempo y lugar, que de no cumplirse impiden que se configure el siniestro; ora precisando ciertas circunstancias causales o ciertos efectos que, suponiendo realizado el hecho delimitado como amparo, **quedan sin embargo excluidos de la protección que se promete por el contrato.** Son estas las llamadas exclusiones, algunas previstas expresamente en la ley...” (Cas. Civ. de 7 de octubre de 1985, sin publicar), exclusiones que por su propia índole, limitativa de los riesgos asumidos por el asegurador, requieren ser interpretadas con severidad en una concienzuda tarea que se oriente, de una parte, a establecer su justificación técnica, y de la otra a precisar el alcance de dichos riesgos conforme a reglas de carácter legal o convencional, **luego no le es permitido al intérprete “...so pena de sustituir***

indebidamente a los contratantes, interpretar aparentemente el contrato de seguro para inferir riesgos que no se han convenido, ni para excluir los realmente convenidos; ni tampoco hacer interpretaciones de tales cláusulas que conlleven a resultados extensivos de amparo de riesgos a otros casos que no sólo se encuentren expresamente excluidos sino que por su carácter limitativo y excluyente, son de interpretación restringida.....” (Cas Civ. de 23 de mayo de 1988, sin publicar) (Este pasaje fue reiterado, entre otras, en CSJ SC4574-2015 rad. n°. 11001-31-03-023-2007-00600-02)>>¹⁶. - (Subrayado y negrilla por fuera de texto)

Bajo esa misma interpretativa, la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia de diciembre 13 de 2019, indicó que las exclusiones de tipo convencional estipuladas en los contratos de seguro no comprometen la responsabilidad del asegurador, en virtud de la facultad prevista en el artículo 1056 del Código de Comercio:

“Las exclusiones de tipo convencional deben entenderse, como es apenas obvio, como aquellas pactadas por las partes o, cuando menos, en las que existe consentimiento respecto de las indicadas en el clausulado preestablecido, en los denominados acuerdos de adhesión y que, siendo origen del siniestro o consecuencia del mismo, no comprometen la responsabilidad del asegurador.

Esas cláusulas son válidas, inicialmente, en tanto se sustentan en el principio de la libre autonomía de las partes, cuyos límites son el orden público y las buenas costumbres; de ahí que el artículo 1056 consagre la posibilidad del asegurador de, «a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado»¹⁷ - (Subrayado y negrilla por fuera de texto)

De igual forma, la jurisprudencia ha sido enfática al resaltar que las compañías aseguradoras pueden, a su arbitrio, asumir los riesgos que consideren pertinentes:

“(...) como requisito ineludible para la plena eficacia de cualquier póliza de seguros, la individualización de los riesgos que el asegurador toma sobre sí (CLVIII, pág. 176), y ha

¹⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 4527 -2020. Noviembre 23 de 2020.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia. Expediente 2008-00193-01. Diciembre 13 de 2019.

extraído, con soporte en el artículo 1056 del Código de Comercio, la vigencia en nuestro ordenamiento “de un principio común aplicable a toda clase de seguros de daños y de personas, en virtud del cual se otorga al asegurador la facultad de asumir, a su arbitrio pero teniendo en cuenta las restricciones legales, todos o algunos de los riesgos a que están expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado”.

Sin perder de vista la prevalencia del principio de libertad contractual que impera en la materia, no absoluto, según se anunció en líneas pretéritas, se tiene, de conformidad con las consideraciones precedentes, que es en el contenido de la póliza y sus anexos donde el intérprete debe auscultar, inicialmente, en orden a identificar los riesgos cubiertos con el respectivo contrato aseguraticio. Lo anterior por cuanto, de suyo, la póliza ha de contener una descripción de los riesgos materia de amparo (n. 9, art. 1047, C. de Co.), en la que, como reflejo de la voluntad de los contratantes, la determinación de los eventos amparados puede darse, ya porque de estos hayan sido individualizados en razón de la mención específica que de ellos se haga (sistema de los riesgos nombrados)¹⁸. -
(Subrayado y negrilla por fuera de texto)

En otras palabras, las compañías aseguradoras tienen la libertad de escoger cuáles son los riesgos que le son transferidos y en este sentido, solo se ven obligadas al pago de la indemnización en el evento que sean estos riesgos los que acontezcan durante el desarrollo de la relación contractual. De forma que, en el caso de la ocurrencia de riesgos excluidos, no nace a la vida jurídica la obligación indemnizatoria del asegurador y en ese orden de ideas, no hay lugar a que su responsabilidad se vea comprometida.

Ahora bien, **aun en el evento puramente hipotético** de que el perjuicio por lucro cesante invocado por la parte demandante **hubiera sido consecuencia directa o indirecta de una conducta atribuible al asegurado**, lo cierto es que **dicho concepto se encuentra expresamente excluido de la cobertura del contrato de seguro**, de acuerdo con lo estipulado en el numeral 9 de la cláusula cuarta de exclusiones de la póliza No. 53075. De igual forma, **si el daño invocado por la actora proviene —como ella misma lo afirma— de la omisión de los propietarios del apartamento 801A**, quienes habrían dejado propagar una humedad hacia otros inmuebles sin adelantar las reparaciones correspondientes, ello tampoco da

¹⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 17 de septiembre de 2015, MP. Ariel Salazar Ramírez, Radicación 01.001-02-03-000-2015-02084-00.

lugar a cobertura por parte de CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., por cuanto se pactó en el condicionado de la póliza:

CLÁUSULA 4. EXCLUSIONES

EN NINGÚN CASO ESTE SEGURO CUBRE LAS PÉRDIDAS, DESTRUCCIÓN FÍSICA O DAÑOS MATERIALES OCURRIDOS A LOS BIENES RELACIONADOS EN LA PRESENTE PÓLIZA QUE EN SU ORIGEN O EXTENSIÓN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, SEAN CAUSADOS POR O PROVENGAN DE LOS SIGUIENTES EVENTOS:

9. **LUCRO CESANTE Y CUALQUIER CLASE DE DAÑO O PÉRDIDA CONSECUCIONAL ENTENDIÉNDOSE COMO TAL, CUALQUIER POSIBLE PERJUICIO ADICIONAL, DIRECTO O INDIRECTO EN CABEZA DEL ASEGURADO, O DE TERCEROS.**

Este tipo de cláusula no deja lugar a ambigüedad: **tanto los daños patrimoniales adicionales (como el lucro cesante), como los perjuicios consecuenciales, ya provengan del asegurado o de terceros, han sido deliberadamente excluidos de la cobertura asegurativa**, conforme a la autonomía contractual. Por tanto, **no resulta jurídicamente viable pretender trasladar a mi representada** la obligación de indemnizar un perjuicio que fue expresamente excluido por las partes contratantes y que, en consecuencia, **no configura un riesgo amparado bajo la póliza.**

Entonces, si bien entre mi representada, CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., y el Conjunto Residencial Balcones del Río se celebró un contrato de seguro multirriesgo, identificado con la póliza No. 53075, dentro del cual se contempla un amparo de responsabilidad civil extracontractual, lo cierto es que dicho contrato se encuentra regido por unas condiciones particulares y generales que **delimitan con precisión los riesgos cubiertos y excluyen de manera expresa aquellos que no generan obligación de indemnización por parte de la aseguradora.** Dentro de las cláusulas de exclusión del contrato —en particular, el numeral 9 de la cláusula cuarta— se establece de forma categórica la siguiente exclusión:

“Lucro cesante y cualquier clase de daño o pérdida consecucional, entendiéndose como tal, cualquier posible perjuicio adicional, directo o indirecto en cabeza del asegurado, o de terceros”. Esta cláusula, válida y plenamente eficaz en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y del artículo 1056 del Código de Comercio, no deja lugar a ambigüedad: **los perjuicios por lucro cesante, así como cualquier clase de daño consecucional, quedan por fuera del ámbito de cobertura asegurativa**, incluso cuando

se invoquen como consecuencia directa o indirecta de un hecho que pudiera comprometer la responsabilidad del asegurado.

Así, aun en el evento meramente hipotético de que el lucro cesante tuviera relación causal con la conducta del asegurado —lo cual no se acepta sino por vía de discusión—, o incluso si proviene de un tercero (como los propietarios del apartamento 801A), lo cierto es que **el perjuicio por lucro cesante se encuentra excluido de manera expresa**, de modo que **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. no está llamada a responder** por ese tipo de reclamaciones.

4. INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN INDEMNIZATORIA CARGO DE CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. Y EN VIRTUD DE LA PÓLIZA No. 53075 POR NO HABERSE REALIZADO EL RIESGO ASEGURADO- INEXISTENCIA DE SINIESTRO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1072 DEL C.CO

Se propone el presente medio exceptivo a fin de ilustrar al Despacho que en el caso objeto de estudio, no es procedente la afectación de la póliza No. 53075 en cuanto no se probó la ocurrencia del evento asegurado. Es necesario aclarar que para que nazca a la vida jurídica la obligación condicional del asegurador, es requisito que el solicitante del amparo demuestre la realización del riesgo asegurado. En tal virtud, si no se prueba este elemento (la existencia de un siniestro) la prestación condicional de la Aseguradora no nace a la vida jurídica y no podrá hacerse efectiva la póliza. En el caso concreto no se ha demostrado la realización del riesgo asegurado, es decir la responsabilidad civil a cargo de la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO, para el momento de los hechos,, por el contrario, la entidad demandada actuó conforme a sus deberes legales y reglamentarios, no incurrió en conducta antijurídica ni omisiva, y además, como ya se ha expuesto, **no existe un nexo causal directo entre su actuar y el supuesto daño**, lo cual desvirtúa por completo la ocurrencia del riesgo objeto de cobertura. Así las cosas, al no acreditarse ninguno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil —hecho generador, daño y nexo causal—, **no puede pretenderse la activación de la póliza, ni imponer a CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. el cumplimiento de una obligación inexistente.**

En ese sentido, el artículo 1072 del Código de Comercio, estableció lo siguiente:

*“(…) **ARTÍCULO 1072. DEFINICIÓN DE SINIESTRO.** Se denomina siniestro la realización del riesgo asegurado (…).”*

De manera complementaria, es fundamental que el Honorable Despacho tome en consideración que en el ámbito de libertad contractual que les asiste a las partes en el contrato de seguro, la Compañía Aseguradora en virtud de la facultad que se consagra en el artículo 1056 del Código de Comercio, puede asumir a su arbitrio todos o algunos de los riesgos a que están expuestos el interés asegurado. Es de esta forma como se explica que al suscribir el contrato asegurativo respectivo, la aseguradora decide otorgar determinados amparos supeditados al cumplimiento de ciertas condiciones generales y particulares estipuladas en el mismo.

De tal manera que su obligación condicional solo será exigible si se cumplen con los presupuestos que hayan sido pactados por las partes. En otras palabras, las compañías aseguradoras tienen la libertad de escoger cuáles son los riesgos que le son transferidos y en este sentido, solo se ven obligadas al pago de la indemnización en el evento que sean estos riesgos los que acontezcan durante el desarrollo de la relación contractual. La Corte Suprema de Justicia ha sido enfática al resaltar que las compañías aseguradoras pueden, a su arbitrio, asumir los riesgos que consideren pertinentes, en los siguientes términos:

*“(…) como requisito ineludible para la plena eficacia de cualquier póliza de seguros, la individualización de los riesgos que el asegurador toma sobre sí (CLVIII, pág. 176), y ha extraído, con soporte en el artículo 1056 del Código de Comercio, la vigencia en nuestro ordenamiento “de un principio común aplicable a toda clase de seguros de daños y de personas, en virtud del cual **se otorga al asegurador la facultad de asumir, a su arbitrio pero teniendo en cuenta las restricciones legales, todos o algunos de los riesgos a que están expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado.**”*

Sin perder de vista la prevalencia del principio de libertad contractual que impera en la materia, no absoluto, según se anunció en líneas pretéritas, se tiene, de conformidad con las consideraciones precedentes, que es en el contenido de la póliza y sus anexos donde el intérprete debe auscultar, inicialmente, en orden a identificar los riesgos cubiertos con el respectivo contrato asegurativo. Lo anterior por cuanto, de suyo, la póliza ha de contener

una descripción de los riesgos materia de amparo (n. 9, art. 1047, C. de Co.), en la que, como reflejo de la voluntad de los contratantes, la determinación de los eventos amparados puede darse, ya porque de estos hayan sido individualizados en razón de la mención específica que de ellos se haga (sistema de los riesgos nombrados) (...).¹⁹ (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

De conformidad con la facultad otorgada por el artículo 1056 del Código de Comercio, las entidades aseguradoras pueden asumir a su arbitrio con la salvedad que dispone la ley, los riesgos que le sean puestos a su consideración, pudiendo establecer las condiciones bajo las cuales asumen los mismos. Entonces, para el caso concreto, la compañía aseguradora CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. se obligó, conforme a la póliza No. 53075, a indemnizar los perjuicios que cause el asegurado con motivo de la responsabilidad civil extracontractual en que incurra, en los términos pactados y bajo los eventos cubiertos por dicha póliza. Pese a ello, en el presente asunto no se estructuró dicha responsabilidad, comoquiera que no se acreditó la existencia de una conducta antijurídica atribuible al asegurado —CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RÍO—, ni un daño cierto ni un nexo causal que relacione de manera directa dicha conducta con el presunto perjuicio invocado por la parte actora.

Por el contrario, la parte actora ha basado su pretensión en afirmaciones subjetivas, no demostradas, y sin sustento técnico ni probatorio, lo que impide establecer con certeza la existencia de una relación de causa-efecto entre el actuar del conjunto y el presunto lucro cesante. De hecho, ha quedado acreditado que:

- Las presuntas humedades habrían tenido su origen en un bien de propiedad privada (apartamento 801 A), cuya conservación y reparación es responsabilidad exclusiva de sus propietarios.
- El conjunto residencial cumplió con sus obligaciones legales, informando oportunamente a los copropietarios involucrados tan pronto tuvo conocimiento de la situación.
- No existe prueba de gestiones concretas y fallidas de arrendamiento durante el periodo alegado, ni de la existencia de ofertas rechazadas o de una pérdida cierta de ingreso.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 17 de septiembre de 2017. M.P. – Aracely Salazar Ramírez.

- La demandante omitió comunicar a la administración la existencia del supuesto daño por más de siete años, lo cual desdibuja cualquier cadena causal.

Ahora, la parte actora **sostiene que el apartamento de su propiedad no pudo ser arrendado durante un año debido a la presencia de humedades; sin embargo:**

- iv) **No existe constancia de un contrato frustrado, ni de ofertas en firme rechazadas o desistidas por causa atribuible a las presuntas humedades.**
- v) **No se allegaron elementos probatorios que acrediten gestiones suficientes y documentadas para arrendar el bien** (publicaciones, propuestas formales, comunicaciones con interesados, etc.), que permitan inferir razonablemente la existencia de un perjuicio cierto y cuantificable.
- vi) En todo caso, es improcedente atribuir la supuesta vacancia exclusivamente a las condiciones de humedad del inmueble, **toda vez que el mercado inmobiliario está influido por múltiples factores**, tales como la ubicación, la demanda del sector, el estado general del bien, el precio del canon, el contexto económico, e incluso las condiciones contractuales ofrecidas. Pretender que una única causa —no probada— fue determinante en la alegada imposibilidad de arrendamiento carece de sustento técnico y jurídico.

En consecuencia, al no haberse acreditado la configuración de los elementos estructurales de la responsabilidad civil extracontractual —conducta antijurídica, daño cierto y nexo de causalidad—, no puede afirmarse que se haya materializado el riesgo amparado por la póliza No. 53075. En ese orden de ideas, **no se configura el siniestro**, entendido como la realización del riesgo asegurado, razón por la cual no se activa el deber indemnizatorio a cargo de **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A.**

Por lo anterior, debe concluirse que la compañía aseguradora no tiene obligación alguna derivada de la póliza en cuestión, ya que no se ha probado la existencia de responsabilidad a cargo del asegurado —Conjunto Residencial Balcones del Río— ni el cumplimiento de las condiciones contractuales necesarias para exigir el amparo del seguro. La mera formulación de pretensiones por parte de quien se considera afectado no supe los deberes probatorios que recaen sobre quien alega, y en este caso, dichos deberes han sido incumplidos en su totalidad.

5. RIESGOS EXPRESAMENTE EXCLUIDOS EN LA PÓLIZA N° 53075

Es menester advertir que en las condiciones pactadas en el contrato de seguro documentado en la póliza No. 53075 suscrita entre mi representada y el CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO, se establecieron unos parámetros que enmarcan la obligación condicional y la delimitación de la extensión del riesgo asumido por Chubb Seguros Colombia S.A. En efecto, en ella se refleja la voluntad de los contratantes al momento de celebrar el contrato, y definen de manera explícita las condiciones del negocio aseguratorio.

En materia de contrato de seguros, es menester señalar que los riesgos excluidos son una serie de coberturas que se excluyen de amparo, en cuyo caso de acaecimiento, eximen al asegurador de la obligación de satisfacer prestación alguna. Estas coberturas excluidas figuran expresamente en las condiciones generales y particulares de la Póliza. En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia, se refirió a las exclusiones de la siguiente manera:

“(…) En efecto, no en vano los artículos 1056²⁰ y 1120 del Código de Comercio, permiten al asegurador, con las restricciones legales, escoger los riesgos que a su arbitrio tenga a bien en amparar y estipular las exclusiones expresas de riesgos inherentes a dicha actividad.

Por lo demás, debe la empresa de seguros tener presentes que, en la delimitación del riesgo, no debe vaciar de contenido ese que asume pues tal postura conllevaría a un remedo de amparo sin traslación efectiva de riesgos, sucesos que originan pérdidas y, en suma, desembolsos económicos (...)”²¹

Bajo esa misma interpretativa, la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia del 13 de diciembre de 2018, indicó que las exclusiones de tipo convencional estipuladas en los contratos de seguro no comprometen la responsabilidad del asegurador, en virtud de la facultad prevista en el artículo 1056 del Código de Comercio:

²⁰ Dice el precepto: “Con las restricciones legales, el asegurador podrá, a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado”.

²¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC4527-2020. M.P. Francisco Tellería Barrios. Edificio 94^a +57 3173795688 35N-100, Of. 212 Centro Empresarial Chipichape +57 315 577 6200 - 602-6594075

*“(…) Las exclusiones de tipo convencional deben entenderse, como es apenas obvio, como aquellas pactadas por las partes o, cuando menos, **en las que existe consentimiento respecto de las indicadas en el clausulado preestablecido, en los denominados acuerdos de adhesión y que, siendo origen del siniestro o consecuencia del mismo, no comprometen la responsabilidad del asegurador.***

Esas cláusulas son válidas, inicialmente, en tanto se sustentan en el principio de la libre autonomía de las partes, cuyos límites son el orden público y las buenas costumbres; de ahí que el artículo 1056 consagre la posibilidad del asegurador de, «a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado (...)»²² - (Subrayado y negrilla por fuera de texto).

Así las cosas, según la jurisprudencia previamente expuesta, se evidencia como se exhorta a los jueces para tener en cuenta en sus providencias las exclusiones contenidas en el contrato de seguro, materializado en la póliza No. 53075, emitida por CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A en sus condiciones generales señala una serie de exclusiones que de configurarse alguna de ellas, no podrá condenarse a mi prohijada.

En conclusión, de configurarse alguna de las exclusiones que constan en el clausulado general de la póliza, no podrá existir responsabilidad en cabeza de Chubb Seguros Colombia S.A por cuanto el juez no podrá ordenar la afectación del Contrato de Seguro, pues las partes acordaron expresamente pactar tales exclusiones. En consecuencia, si se evidencia dentro del proceso alguna de ellas, la Póliza no cubriría ninguna solicitud de indemnización por lo que deberán denegarse las pretensiones respecto a mi mandante.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al Despacho declarar probada esta excepción.

²² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC5327-2018. Magistrado Ponente **Luis Alfonso Rico Puerta**.

6. CARÁCTER MERAMENTE INDEMNIZATORIO QUE REVISTEN LOS CONTRATOS DE SEGUROS

Es un principio que rige el contrato de seguro de daños, el carácter indemnizatorio del mismo, esto es, que el contrato de seguro tiene como interés asegurable la protección de los bienes o el patrimonio de una persona que pueda afectarse directa o indirectamente por la realización del riesgo. De modo que la indemnización que por la ocurrencia de dicho siniestro que corresponda, nunca podrá ser superior al riesgo asumido y mucho menos superior al perjuicio demostrado. De tal suerte que acceder a las pretensiones tal como fueron solicitadas, al margen de la inexistente responsabilidad, es improcedente porque no se ha demostrado que se reúnan los presupuestos para el lucro cesante como lo es prueba de un ingreso dejado de percibir a causa de la imposibilidad de arrendar el apartamento 801A, y si aun así se ordena una indemnización se desconocería el carácter meramente indemnizatorio y se avalaría un enriquecimiento sin causa.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, respecto al carácter indemnizatorio del Contrato de Seguro, en sentencia del 22 de julio de 1999, expediente 5065, dispuso:

“(…) Este contrato no puede ser fuente de ganancias y menos de riqueza, sino que se caracteriza por ser indemnizatorio. La obligación que es de la esencia del contrato de seguro y que surge para el asegurador cumplida la condición, corresponde a una prestación que generalmente tiene un alcance variable, pues depende de la clase de seguro de la medida del daño efectivamente sufrido y del monto pactado como limitante para la tolerancia de la garantía contratada, y que el asegurador debe efectuar una vez colocada aquella obligación en situación de solución o pago inmediato (...)”²³

Se puede concluir entonces que el Contrato de Seguro tiene un carácter meramente indemnizatorio y por tal motivo, tiene como finalidad llevar a la víctima al estado anterior, más no enriquecerla. Es por ello que, aterrizando al caso en cuestión, no es de recibo indemnizar el daño tal y como fue pretendido por la parte Demandante, más aún, teniendo en cuenta las tasaciones exorbitantes de sus perjuicios no probados. En tal sentido, el artículo 1088 del Código de Comercio estableció lo siguiente:

²³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, respecto al carácter indemnizatorio del Contrato de Seguro, en sentencia del 22 de julio de 1999, expediente 5065

“(…) Respecto del asegurado, los seguros de daños serán contratos de mera indemnización y jamás podrán constituir para la fuente de enriquecimiento. La indemnización podrá comprender a la vez el daño emergente y el lucro cesante, pero este deberá ser objeto de un acuerdo expreso (…)” (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Así las cosas, el carácter de los seguros de daños y en general de cualquier seguro, es meramente indemnizatorio, esto es, que no puede obtener ganancia alguna el asegurado/beneficiario con el pago de la indemnización, es decir no puede nunca pensarse el contrato de seguro como fuente de enriquecimiento. Conforme a ello, en caso de pagarse suma alguna que no esté debidamente acreditada por la parte accionante, se estaría contraviniendo el citado principio de mera indemnización del contrato de seguro. En efecto, se estaría supliendo la carga probatoria de la parte actora frente a los presupuestos de una responsabilidad patrimonial del Asegurado y eventualmente enriqueciendo al accionante.

Lo anterior, se fundamenta principalmente en el hecho de que la parte accionante no probó los perjuicios materiales en la demanda reformada; toda vez que, frente al **lucro cesante**, debe decirse que el mismo no se encuentra razonadamente estimado ni probado ya que la parte actora no ha demostrado mediante prueba alguna que la imposibilidad de arrendar un bien inmueble sea atribuida exclusivamente a supuestas humedades, y además, el valor de \$3.200.000 que la parte demandante presenta como canon mensual de arrendamiento, y que utiliza como base para calcular el supuesto lucro cesante, **no corresponde exclusivamente al precio del arriendo del inmueble**, pues de ese valor, la suma de \$890.730 corresponde a cuota de administración. En ese sentido, resulta erróneo y abiertamente improcedente incluir en la estimación del lucro cesante **un valor que no representa un ingreso directo para la arrendadora, como lo es la cuota de administración**, la cual no constituye utilidad o ganancia patrimonial, sino que corresponde a una suma que debe ser transferida a la administración del conjunto. Por otro lado, respecto del daño emergente, es preciso indicar que dichos rubros tampoco cumplen con los requisitos legales y jurisprudenciales para ser considerados como un perjuicio cierto, directo, necesario y debidamente cuantificado, atribuible a la conducta de la parte demandada.

No puede perderse de vista que el contrato de seguro no puede ser fuente de enriquecimiento y que el mismo tiene a un carácter meramente indemnizatorio. Por todo lo anterior y teniendo en cuenta que dentro del plenario no se demostraron los perjuicios solicitados en el pítitum de la demanda, su reconocimiento claramente vulneraría el principio indemnizatorio ya que, reconocer los perjuicios tal y como fueron solicitados, transgrediría el carácter meramente indemnizatorio que reviste a los contratos de seguro.

En virtud de lo anterior, respetuosamente solicito al Despacho, declarar probada la presente excepción.

7. EN CUALQUIER CASO, DE NINGUNA FORMA SE PODRÁ EXCEDER EL LÍMITE DEL VALOR ASEGURADO

En el remoto e improbable evento en que el Despacho considere que la Póliza que hoy nos ocupa sí presta cobertura para los hechos objeto de este litigio, que sí se realizó el riesgo asegurado y que, en este sentido, sí ha nacido a la vida jurídica la obligación condicional de CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A. Exclusivamente bajo esta hipótesis, el Juzgado deberá tener en cuenta entonces que no se podrá condenar a mi poderdante al pago de una suma mayor a la asegurada, incluso si se lograra demostrar que los presuntos daños reclamados son superiores. Por supuesto, sin que esta consideración constituya aceptación de responsabilidad alguna a cargo de mi representada.

En este orden de ideas, mi procurada no estará llamada a pagar cifra que exceda el valor asegurado previamente pactado por las partes, en tanto que la responsabilidad de mi mandante va hasta la concurrencia de la suma asegurada. De esta forma y de conformidad con el artículo 1079 del Código de Comercio, debe tenerse en cuenta la limitación de responsabilidad hasta la concurrencia de la suma asegurada:

“ARTÍCULO 1079. RESPONSABILIDAD HASTA LA CONCURRENCIA DE LA SUMA ASEGURADA. El asegurador no estará obligado a responder si no hasta concurrencia de la suma asegurada, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1074”.

La norma antes expuesta, es completamente clara al explicar que la responsabilidad del asegurador va hasta la concurrencia de la suma asegurada. De este modo, la Corte Suprema de Justicia ha interpretado el precitado artículo en los mismos términos al explicar lo siguiente:

“(…) Al respecto es necesario destacar que, como lo ha puntualizado esta Corporación, el valor de la prestación a cargo de la aseguradora, en lo que tiene que ver con los seguros contra daños, se encuentra delimitado, tanto por el valor asegurado, como por las previsiones contenidas en el artículo 1089 del Código de Comercio, conforme al cual, dentro de los límites indicados en el artículo 1079 la indemnización no excederá, en ningún caso,

del valor real del interés asegurado en el momento del siniestro, ni del monto efectivo del perjuicio patrimonial sufrido por el asegurado o el beneficiario, regla que, además de sus significativas consecuencias jurídicas, envuelve un notable principio moral: evitar que el asegurado tenga interés en la realización del siniestro, derivado del afán de enriquecerse indebidamente, a costa de la aseguradora, por causa de su realización (...)”²⁴ (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Por ende, no se podrá de ninguna manera obtener una indemnización superior en cuantía al límite de la suma asegurada por parte de mi mandante y en la proporción de dicha pérdida que le corresponda debido a la porción de riesgo asumido. Así las cosas, para conocer el límite de la responsabilidad de la Aseguradora se debe tener en cuenta la suma asegurada individual indicada en la caratula de la Póliza y el párrafo que se encuentra en las condiciones generales y hace referencia a dicha responsabilidad. Conforme a lo anterior, se trae a colación, en primera medida, el límite del valor asegurado de la póliza N° 53075 para el amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual:

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	\$ 1.500.000.000,00
---	---------------------

Por todo lo anterior, comedidamente le solicito al Honorable Despacho tomar en consideración que, sin perjuicio que en el caso bajo análisis CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A no puede ser condenada por un mayor valor que el expresamente establecido en las Pólizas. En todo caso, dichas Pólizas contienen unos límites y valores asegurados que deberán ser tenidos en cuenta por el Juzgado en el remoto e improbable evento de una condena en contra de mi representada.

8. LÍMITES MÁXIMOS DE RESPONSABILIDAD DEL ASEGURADOR EN LO ATINENTE AL DEDUCIBLE PACTADO EN LA PÓLIZA No. 53075

Subsidiariamente a los argumentos precedentes, sin perjuicio de los fundamentos expuestos a lo largo del escrito y sin que esta mención constituya aceptación de responsabilidad alguna por parte de mi representada, en el improbable evento en el que el honorable Despacho considere que la aseguradora sí

²⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de diciembre de 2001, Mp. Jorge Antonio Castillo Rúgeles. EXP 5952.

tiene la obligación de pagar indemnización alguna, resulta fundamental que tenga en cuenta que la póliza por medio de la cual fue vinculada al proceso contiene un deducible pactado para el amparo de RCE equivalente al 10% de la pérdida, y mínimo de 1 SMLMV, por lo que dicho valor deberá ser restado a la suma indemnizatoria que conste en contra de mi representada en el remoto caso de una sentencia adversa.

En este orden de ideas, resulta de suma importancia que el Honorable Juzgador tome en consideración que, tanto la definición del deducible como su forma de aplicación, ha sido ampliamente desarrollada por la Superintendencia Financiera de Colombia en distintos conceptos, como el que se expone a continuación:

“Una de tales modalidades, la denominada deducible, se traduce en la suma que el asegurador descuenta indefectiblemente del importe de la indemnización, de tal suerte que en el evento de ocurrencia del siniestro no indemniza el valor total de la pérdida, sino a partir de un determinado monto o de una proporción de la suma asegurada, con el objeto de dejar una parte del valor del siniestro a cargo del asegurado. El deducible, que puede consistir en una suma fija, en un porcentaje o en una combinación de ambos, se estipula con el propósito de concientizar al asegurado de la vigilancia y buen manejo del bien o riesgo asegurado.

En este orden de ideas, correspondería a las partes en el contrato de seguro determinar el porcentaje de la pérdida que sería asumido por el asegurado a título de deducible, condición que se enmarcaría dentro de las señaladas por el numeral 11 del artículo 1047 del Código de Comercio al referirse a “Las demás condiciones particulares que acuerden los contratantes”²⁵. (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Así, en este caso se pactó un deducible aplicable al amparo de responsabilidad civil extracontractual respecto del cual se efectúa el análisis jurídico de su afección. Concretamente, las condiciones particulares de la póliza fijaron el deducible para este amparo de la siguiente manera:

²⁵ Superintendencia Financiera de Colombia. Concepto 2016118318-001 del 29 de noviembre de 2016. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, DEDUCIBLE.
DLV

Deducibles:

GASTOS MÉDICOS DE CARACTER HUMANITARIO	Sin deducible
TODA Y CADA PÉRDIDA	10% DEL VALOR DE LA PÉRDIDA INDEMNIZABLE, MÍNIMO 1.00 SMLMV PARA TODA Y CADA PÉRDIDA

De esta manera, en el hipotético evento en el que mi representada sea declarada civilmente responsable en virtud de la aplicación del contrato de seguro documentado en la póliza No. 53075, es de suma importancia que el Honorable Juzgador descuente del importe de la indemnización la suma pactada como deducible que, como se explicó, asciende al 10% de la pérdida, mínimo 1 SMLMV, es decir, principalmente el descuento deberá ser del 10% de la condena impuesta, sin embargo, si este descuento fuere inferior a un salario mínimo, deberá aplicarse como deducible el valor del salario mínimo legal mensual vigente.

9. DISPONIBILIDAD DE LA SUMA ASEGURADA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1111 del Código de Comercio, el valor asegurado se reducirá conforme a los siniestros presentados y a los pagos realizados por la aseguradora, por tanto, a medida que se presenten más reclamaciones por personas con igual o mayor derecho y respecto a los mismos hechos dicho valor se disminuirá en esos importes, siendo que en el evento que para la fecha de la sentencia se ha agotado totalmente el valor asegurado no habrá lugar a cobertura alguna.

10. SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES PARTICULARES Y GENERALES DEL CONTRATO DE SEGURO, EN LA QUE SE IDENTIFICA LA PÓLIZA N° 53075, EL CLAUSULADO Y LOS AMPAROS

Es preciso señalar que de acuerdo con lo contemplado en el artículo 1044 del Código de Comercio, CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., podrá proponer a los beneficiarios, la excepciones que pueda alegar en contra del tomador y el asegurado cuando son personas distintas. Por tanto, en caso de un fallo en contra este deberá ajustarse de acuerdo con las condiciones pactadas dentro del contrato de seguro y dicha condena no podrá exceder los parámetros acordados por los contratantes.

Por lo tanto, en caso de que prosperen las pretensiones de la demanda contra mi representada, CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., tal relación deberá estar de acuerdo con el contrato de seguro contenido en la póliza N° 53075, en la cual se encuentran contenidas las condiciones particulares de la póliza y por las condiciones generales.

11. EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES

La obligación de la aseguradora sólo nace si efectivamente se realiza el riesgo amparado en la póliza y no se configura ninguna de las causales de exclusión o de inoperancia del contrato de seguro, convencionales o legales. Esto significa que la responsabilidad se predicará cuando el suceso esté concebido en el ámbito de la cobertura del respectivo contrato, según su texto literal. Igualmente, la obligación indemnizatoria o de reembolso a cargo de mi representada se limita a la suma asegurada, siendo este el tope máximo, además de que son aplicables todos los preceptos que para los seguros de daños y responsabilidad civil contiene el Código de Comercio, que en su Art. 1079 establece que:

“(...) El asegurador no estará obligado a responder sino hasta concurrencia de la suma asegurada (...)”.

Se hace imprescindible destacar que la obligación del asegurador solo nace cuando se cumple la condición pactada de la que pende para su surgimiento. Condición que es la realización del riesgo asegurado o siniestro, o sea que el evento en cuestión efectivamente esté previsto en el amparo otorgado, siempre y cuando no se configure una exclusión de amparo u otra causa convencional o legal que la exonere de responsabilidad. Por ende, la eventual obligación indemnizatoria está supeditada al contenido de cada póliza, es decir a sus diversas condiciones, al ámbito del amparo, a la definición contractual de su alcance o extensión, a los límites asegurados para cada riesgo tomado, etc. Al respecto siempre se deberán atender los riesgos asumidos por la convocada, los valores asegurados para cada uno de los amparos, etc. La póliza utilizada como fundamento contractual de la convocatoria, como cualquier contrato de seguro, se circunscribe a la cobertura expresamente estipulada en sus condiciones. Pues son las que determinan el ámbito, extensión o alcance del respectivo amparo, así como sus límites, sumas aseguradas, deducibles, las exclusiones de amparo, la vigencia, etc.

Luego son esas cláusulas las que enmarcan la obligación condicional que contrae el asegurador y por eso el Juzgador debe sujetar el pronunciamiento respecto de la relación sustancial, que sirve de base para la vinculación de la Compañía Aseguradora, al contenido de las condiciones de la póliza. Consecuentemente la posibilidad de que surja responsabilidad de la aseguradora depende estrictamente de las diversas estipulaciones contractuales, ya que su cobertura exclusivamente se refiere a los riesgos asumidos, según esas condiciones y no a cualquier evento, ni a cualquier riesgo que no haya sido previsto convencionalmente, o excluido de amparo.

Solicito al Señor Juez, declarar probada ésta excepción.

12. FALTA DE COBERTURA TEMPORAL EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1073 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

En el presente caso no puede imputarse responsabilidad alguna a mi representada, CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A., toda vez que el supuesto siniestro cuya cobertura se reclama tuvo origen con anterioridad a la entrada en vigencia de la Póliza Multirriesgo Daño Material No. 53075. Conforme lo establece el artículo 1073 del Código de Comercio, si el siniestro se inicia antes de que los riesgos hayan empezado a correr por cuenta del asegurador, este no estará obligado a asumirlo, aun cuando sus efectos se extiendan durante la vigencia contractual. Esta limitación temporal resulta aún más estricta tratándose de seguros con cláusula de reclamación ("claims made"), en los que no basta con que la reclamación se formule dentro de la vigencia, sino que los hechos deben haber ocurrido dentro del período de retroactividad pactado, condición que en este caso no se cumple ni ha sido acreditada por la parte demandante. En consecuencia, el supuesto siniestro se encuentra por fuera del marco de cobertura temporal convenido, lo cual excluye cualquier obligación indemnizatoria a cargo del asegurador.

Frente a lo anterior, el Consejo de Estado ha sido enfático en establecer que el derecho a la indemnización solo surge cuando el riesgo se realiza dentro del periodo amparado por la póliza, pues si éste no se materializa dentro del término de vigencia no podrá ser cubierto por la respectiva póliza:

"(...) De acuerdo con lo anterior, el legislador sólo concede el derecho a la indemnización a cargo del asegurador, cuando el riesgo se realiza o inicia su realización dentro del periodo amparado por la respectiva póliza. Como lo sostuvo la Sala, "Debe tenerse en cuenta que lo que se exige en el régimen de los contratos de seguros, en

cuanto a su vigencia y cobertura, es que el riesgo efectivamente se materialice durante el periodo de vigencia de la póliza, puesto que una cosa es el surgimiento del derecho a obtener la indemnización y otra cosa es el derecho a recibir su pago, el que sí se concreta una vez se hace la reclamación en la forma establecida por la ley.”²⁶ (Subrayado y Negrilla fuera del texto original)

Al respecto, se observa que el artículo 1047 del Código de Comercio establece cuales son los requisitos que debe contener la póliza, entre los cuales se encuentran (i) la determinación de la fecha en que se extiende la misma y (ii) la vigencia del contrato, con indicación de las fechas y horas de iniciación y vencimiento, o el modo de determinar unas y otras. Obsérvese como el legislador consideró necesario determinar el límite temporal de cobertura de las pólizas de seguro, pues la responsabilidad de la Aseguradora estará delimitada estrictamente por las fechas de cobertura. Se evidencia entonces que, al haberse determinado un ámbito temporal de cobertura, puntualmente el de ocurrencia, para que pueda predicarse el amparo, es necesario que tanto el hecho, como las causas que dan origen al mismo, ocurran dentro de la vigencia de la póliza. Vigencia que se estipuló en los siguientes términos:

Vigencia del Seguro									
Desde	Año	Mes	Día	Hora	Hasta	Año	Mes	Día	Hora
	2021	10	09	00		2022	10	08	24

De esta forma, resulta evidente que el riesgo contractualmente amparado por la Aseguradora es aquel que se encuentra dentro de la vigencia de la póliza de seguro. En otras palabras, para que sea jurídicamente posible la afectación de la póliza, resulta indispensable que el riesgo asegurado haya acaecido dentro de los extremos temporales fijados en el contrato de seguro. Al respecto ha indicado el Consejo de Estado:

“32. Dada la naturaleza de la obligación que contrae el asegurador, resultade la mayor importancia la determinación del momento exacto a partir del cual aquel asume el riesgo que le es trasladado y así mismo, la hora y el día hasta los cuales va tal asunción, puesto que únicamente estará obligado a ejecutar la prestación a su cargo cuando el riesgo se realice dentro de este lapso, es decir si el siniestro se presenta dentro de esos límites temporales. Al respecto el artículo 1073 del C. de Co., relativo a la responsabilidad del

²⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, sección tercera, subsección B, sentencia del diecinueve (19) de junio de dos mil trece (2013) Consejero Ponente Danilo Rojas Betancourth, radicado: 25000-23-26-000-2001-02019-01 (25472).

asegurador, establece que “si el siniestro, iniciado antes y continuado después de vencido el término del seguro, consuma la pérdida o deterioro de la cosa asegurada y continúa después que los riesgos hayan principiado a correr por cuenta del asegurador, éste no será responsable por el siniestro”²⁷.

De acuerdo con lo anterior, el legislador solo concede el derecho a la indemnización a cargo del asegurador, cuando el riesgo se realiza o inicia su realización dentro del periodo amparado por la respectiva póliza. Como lo sostuvo la sala, “debe tenerse en cuenta que lo que se exige en el régimen de los contratos de seguros, en cuanto a su vigente y cobertura, **es que el riesgo efectivamente se materialice durante el periodo de vigencia de la póliza**, puesto que una cosa es el surgimiento del derecho a obtener la indemnización y otra cosa es el derecho a recibir su pago, el que si se concreta una vez se hace la reclamación en la forma establecida por la Ley”²⁸ (subrayado y negrita fuera de texto).

De lo anterior, es claro que la jurisprudencia ha precisado que es necesario que el hecho asegurado ocurra dentro de la vigencia de la Póliza, para que sea jurídicamente posible la afectación de la misma. Por tanto, resulta indispensable que el riesgo asegurado haya acaecido dentro de los extremos temporales fijados en el contrato de seguro. En el mismo sentido, la Legislación Colombiana estableció en el artículo 1057 del Código de Comercio, desde qué momento se asumen los riesgos por parte de la Aseguradora, así:

*“(…) **ARTÍCULO 1057. TÉRMINO DESDE EL CUAL SE ASUMEN LOS RIESGOS.** En defecto de estipulación o de norma legal, los riesgos principiarán a correr por cuenta del asegurador a la hora veinticuatro del día en que se perfeccione el contrato. (...)”*

Confirmando lo dicho en líneas precedentes, el artículo 1073 del mismo Código, consagra expresamente que la responsabilidad del asegurador debe estar consignada dentro de los límites temporales de la póliza de seguro:

***“ARTÍCULO 1073. RESPONSABILIDAD DEL ASEGURADOR SEGÚN EL INICIO DEL SINIESTRO.** Si el siniestro, iniciado antes y continuado después de vencido el término del*

²⁷²⁷ Consejo de Estado. Sección tercera. Sentencia 25000-23-26-000-2000-02019-01 (254729). Consejera Ponente: Danilo Rojas Betancourth

²⁸ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, auto del 31 de marzo de 2005, expediente 25689, C.P. Ramiro Saavedra Becerra.

seguro, consuma la pérdida o deterioro de la cosa asegurada, el asegurador responde del valor de la indemnización en los términos del contrato.

Pero si se inicia antes y continúa después que los riesgos hayan principiado a correr por cuenta del asegurador, éste no será responsable por el siniestro. (subrayado y negrilla fuera del texto original).

Frente a este mismo tema, la Corte ha dicho en reiteradas oportunidades que en tratándose de seguros contratados en la modalidad ocurrencia, el hecho dañoso debe indudablemente acontecer durante la vigencia de la póliza. Es decir, que para que nazca obligación condicional del asegurador tendrá que acontecer el hecho dañoso durante la limitación temporal pactada en la póliza, como se lee:

“Por lo dicho, tradicionalmente estos seguros amparan el riesgo de detrimento patrimonial del asegurado, originado en un “hecho externo”, dañoso, indudablemente. **Acontecido durante la vigencia de la póliza** (seguro basado en la ocurrencia)”²⁹ (Subrayado y negrilla fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, es pertinente concluir que dado que la Póliza expedida por mi representada, tuvo término de vigencia desde el 09 de octubre del 2021 al 08 de octubre del 2022, es claro que el contrato no presta cobertura temporal porque los hechos objeto de estudio iniciaron antes de que los riesgos corrieran por cuenta del asegurador, ya que a voces del propio escrito de demanda, las humedades que hubieren ocasionado los supuestos daños al bien inmueble habrían existido incluso desde el año 2014, es decir, 7 años antes de que el seguro iniciara su vigencia, situación que exime de responsabilidad alguna a mi representada a voces del artículo 1073 del Código de Comercio.

VI. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS MEDIOS DE PRUEBA DE LA PARTE DEMANDANTE

1. INTERVENCIÓN EN DOCUMENTALES Y TESTIMONIOS

²⁹ Corte Suprema de Justicia. SC5217 de 2019. Radicación 2008-00102. M.P. Luis Alonso Rico Puentes. **Alonso Rico Puentes**, Abogado, C.R. 1147-23 Of. 201 Edificio 94^a +57 3173795688 Cali - Av 6A Bis #35N-100, Of. 212 Centro Empresarial Chipichape +57 315 577 6200 - 602-6594075

Con el objeto de probar los hechos materia de las excepciones de mérito, nos reservamos el derecho de controvertir las pruebas documentales presentadas al proceso y participar en la práctica de las testimoniales que lleguen a ser decretadas, así como del correspondiente interrogatorio de parte e intervenir en las diligencias de ratificación y otras pruebas solicitadas.

De conformidad con lo expuesto, respetuosamente solicito al H Juez, proceder de conformidad.

2. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

El Art. 262 del C.G.P., preceptúa 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 (...)*”.

Por supuesto, esta ratificación concebida en la legislación procesal actual, le traslada a quien quiere valerse de documentos provenientes de terceros, el deber de obtener que lo ratifiquen sus respectivos autores, cuando así lo requiere la parte contraria frente a la cual se aportan tales documentos. Resulta lógico que sea quien aporta los documentos provenientes de terceros, quien tenga en sus hombros la carga de hacerlos ratificar de quien los obtuvo o creó, si es que quiere emplearlos como medio de convicción.

Entonces, cabe resaltar que el Juez sólo podrá apreciar probatoriamente los documentos cuya ratificación se solicita si efectivamente ésta se hace, como lo consagra el citado artículo; y en tal virtud, solicito al Despacho que no se les conceda valor alguno demostrativo a los documentos provenientes de terceros aportados por la parte demandante mientras esta no solicite y obtenga su ratificación, y son los siguientes:

- Certificación suscrita por Banco Davivienda
- Concepto de la visita de la edificación suscrito por el arquitecto Héctor Leonardo Torres.
- Solicitud de reparación de humedades con fecha 7 de mayo de 2025 suscrita por la señora María Esperanza Basante.

3. OPOSICIÓN A OFICIOS

La parte actora dentro de su escrito de demanda solicita que se sirva oficiar a la Alcaldía Municipal de Cali para que allegue al presente proceso lo siguiente:

3-. Comedidamente solicito al despacho se sirva oficiar a la Alcaldía Municipal de Cali u autoridad competente con el fin obtener el certificado de la representación legal del CONJUNTO BALCONES DEL RIO NIT. 805001663, en razón a que una vez conocida la necesidad de conformar el litisconsorcio vinculando al mencionado, contando con los cinco (5) días hábiles para subsanar la demanda, no es posible obtener y aportar el mencionado certificado debido a que el trámite en la Alcaldía dura más de los cinco días con que se cuenta.

Sin embargo, de acuerdo con el artículo 173 del Código General del Proceso “(...) *El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente*”. Por lo tanto, de acuerdo con los documentos obrantes dentro del plenario no existe ninguno que acredite que la parte haya intentado conseguir, mediante petición, la prueba solicitada. Por lo cual, el Despacho debe abstenerse de ordenar su práctica.

VII. MEDIOS DE PRUEBA SOLICITADOS Y APORTADOS POR HDI

Solicito respetuosamente se decreten como pruebas las siguientes:

4. DOCUMENTALES

- Copia de la Póliza No. 53075 y su condicionado particular y general.

5. INTERROGATORIO DE PARTE.

1. Comedidamente solicito se cite para que absuelva interrogatorio de parte a la demandante **MARIA ISABEL ARANGO SECKER**, a fin de que contesten el cuestionario que se les formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación y, en general, de todos los argumentos de hecho y

de derecho expuestos en este litigio. La demandante podrá ser citada en la dirección de notificación relacionada en la demanda.

2. Comedidamente solicito se cite para que absuelva interrogatorio de parte a **MONICA CARRILLO CAMACHO**, y **CARLOS ARTURO PABON**, en su calidad de demandados, a fin de que conteste el cuestionario que se le formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación y, en general, de todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este litigio. Los demandados podrán ser citados en la dirección de notificación relacionada en su contestación.
3. Comedidamente solicito se cite para que absuelva interrogatorio de parte a Álvaro Valencia en calidad de administrador de CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL RIO PH, éste último en su calidad de demandado, a fin de que conteste el cuestionario que se le formulará frente a los hechos de la demanda, de la contestación y, en general, de todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este litigio. Los demandados podrán ser citados en la dirección de notificación relacionada en su contestación.

6. DECLARACIÓN DE PARTE:

Al tenor de lo preceptuado en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito ordenar la citación del Representante Legal de **CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A.** para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos referidos en la contestación de la demanda y, especialmente, para exponer y aclarar los amparos, ausencias de cobertura, exclusiones, términos y condiciones de los contratos de seguro contenidos en la póliza de seguro N° 53075.

7. TESTIMONIALES.

- a) Solicito respetuosamente se decrete el testimonio de la Doctora **DARLYN MARCELA MUÑOZ NIEVES** identificada con la C.C. No. 1.061.751.492 de Popayán, asesora externa de mi representada con el objeto de que se pronuncie sobre los hechos narrados en la demanda, así como de los fundamentos de derecho y de la Póliza de Seguro N° 53075. Este testimonio se solicita igualmente para que deponga sobre las condiciones particulares y generales de la Póliza, sus exclusiones, deducibles y en general, sobre las excepciones propuestas frente a la demanda.

Este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que puede ilustrar al Despacho acerca de las características, condiciones, vigencia, coberturas, exclusiones, deducibles, etc., de los Contratos de Seguro objetos del presente litigio.

La Doctora MUÑOZ podrá ser citada en carrera 32 Bis No. 4-16 de la ciudad de Popayán o en el correo electrónico darlingmarcela1@gmail.com o el número celular 3113888049.

8. DICTAMEN PERICIAL

Comedidamente anuncio con fundamento en los artículos 227 y 228 del mismo Estatuto Procesal que me valdré de un dictamen pericial elaborado por un perito evaluador con experiencia en el sector inmobiliario, con el fin de determinar si, en las condiciones del mercado, el inmueble objeto del proceso tenía potencial real de ser arrendado durante el periodo alegado y si las presuntas humedades afectaron de forma cierta y cuantificable dicha posibilidad.

De manera atenta, solicito se me conceda un término superior a cuarenta (40) días hábiles para allegar al proceso un dictamen pericial, cuyo objeto es desvirtuar los supuestos daños patrimoniales alegados por la parte demandante en su libelo introductorio. La solicitud se fundamenta en la imposibilidad de presentar en este momento dicha prueba, habida cuenta de que su elaboración requiere un análisis técnico riguroso que implica, entre otras diligencias, la práctica de una visita al inmueble, la cual deberá ser autorizada por la parte actora, los demás propietarios de la copropiedad y la administración del conjunto residencial. Solo así podrá contarse con los elementos de juicio necesarios para la formulación del dictamen correspondiente.

V. ANEXOS

1. Escritura Pública con poder general de representación a mí conferido.
2. Certificado de existencia y representación legal de mi representada expedido por la Cámara de Comercio de Cali.
3. Certificado de existencia expedido por la Superintendencia Financiera.
4. Documento de identidad y tarjeta profesional del suscrito apoderado

VI. NOTIFICACIONES

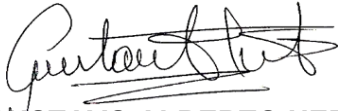
Al demandante y su apoderado, en las direcciones consignadas en la demanda para tales fines.

Por los demás demandados y el llamante en garantía donde indiquen en sus respectivas contestaciones.

Mi poderdante en la dirección electrónica: notificacioneslegales@chubb.com.

El suscrito en la Avenida 6ª Bis No.35N-100 Oficina 212 de la ciudad de Cali. Dirección electrónica: notificaciones@gha.com.co

Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.