**INFORME INICIAL PROCESOS JUDICIALES**

|  |  |
| --- | --- |
| **Fecha de presentación** | 10 DE JUNIO DE 2025 |
| **Tipo de abogado** | Externo |
| **Aseguradora vinculada al proceso** | LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C. |
| **SGC** | 10945 |
| **Despacho/Juzgado/ Tribunal** | JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ |
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Radicado completo 23 dígitos** | 11001400306420250008100\* |
| **Fecha de notificación** | 6 de mayo de 2025 |
| **Fecha vencimiento del término** | 4 de junio de 2025 |

|  |
| --- |
| **Hechos** (haga un relato conciso y preciso de las circunstancias que rodearon el siniestro, tales como fecha, lugar de los hechos, partes involucrados, póliza, lesiones y/o secuelas) |
| 1. El Conjunto Residencial Valverde Propiedad Horizontal fue constituido en 2003, y su reglamento establece que los techos, losas y bajantes de agua son bienes comunes cuya conservación es responsabilidad de la administración. En 2018, los demandantes adquirieron la Casa No. 30 dentro del conjunto y la destinaron a arrendamiento. En 2021, Yerardin Fernández Hernández firmó un contrato de arrendamiento con Luz Amada Camacho por $2.200.000 COP mensuales, con reajustes anuales según el IPC. 2. De acuerdo con la demanda, la administración del conjunto no realizó el mantenimiento adecuado de los bajantes y canales de agua, lo que ocasionó problemas de drenaje. En una inspección, movieron una canal de desagüe, lo que agravó el problema y provocó una inundación en el inmueble. Entre el 18 y 30 de abril de 2022, fuertes lluvias y la falta de mantenimiento del sistema de drenaje causaron filtraciones graves en la casa. Los daños incluyeron pisos laminados inflados, deterioro de paredes, techos, mobiliario y pertenencias de los arrendatarios. 3. En julio de 2022, la propiedad horizontal solicitó la cobertura de la póliza de seguros AA015301 con Equidad Seguros. En agosto de 2024, la aseguradora negó la reclamación, argumentando que los daños fueron causados por un fenómeno natural (granizada) y no por falta de mantenimiento.      1. Debido al mal estado del inmueble, la demandante no pudo aumentar el canon de arrendamiento en 2023 y 2024, generando pérdidas económicas. El costo estimado de reparación de los daños es de $17.043.200 COP. Los demandantes han experimentado afectación emocional, angustia y deterioro en su calidad de vida debido al daño a su patrimonio. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Pretensiones** (haga un relato o enliste las pretensiones de la demanda/llamamiento en garantía) | |
| 1. Los demandantes solicitan que se declare la responsabilidadcivilextracontractual del Conjunto Residencial Valverde Propiedad Horizontal y de Equidad Seguros Generales por los daños ocasionados a su inmueble. Piden que ambos demandados sean condenados solidariamente al pago de los perjuicios materiales: daño emergente por $17.043.200 COP, lucro cesante consolidado por $11.542.321 COP y lucro cesante futuro hasta que se realice el pago correspondiente. 2. También solicitan el pago de perjuicios inmateriales por daño moral, cuantificados en 50 salarios mínimos mensuales vigentes (SMMLV) para cada demandante. Además, exigen la indexación de las sumas adeudadas y el pago de costas procesales y agencias en derecho. | |
| **Valor total de las pretensiones** | $ 99.760.521 |
| **Valor total de las pretensiones objetivadas** | $25.250.090 |

|  |
| --- |
| **Liquidación de las pretensiones objetivadas** |
| La liquidación objetiva es $25,250,090**.** A este valor se llega de la siguiente manera:   1. **Daño emergente**: Se tendrá en cuenta la suma $17,043,200 como costo de reparación de la casa No. 30 del Conjunto Residencial Valverde, específicamente en lo que tiene que ver con la reparación de pisos, paredes y techo. Daños que se acreditan con el material fotográfico aportado con la demanda y con lo referido por la propiedad horizontal, así como con la cotización que obra en el plenario. 2. **Lucro cesante**: Se reconocerá la suma de **$11,012,456** por concepto de **lucro cesante**, tomando como base el canon de arrendamiento vigente en el año 2022, equivalente a **$2.200.000**. En ese sentido, debe advertirse que conforme al contrato de arrendamiento que obra en el plenario para el año 2023, se debía ajustar el canon conforme al IPC del **13,12%**, resultando en un incremento de **$288,640** y fijando el nuevo valor en **$2.428.640**. En el año 2024, con un IPC del **9,28%**, el canon se debía incrementar en **$230,360**, quedando en **$2.719.000**. Finalmente, para el año 2025, se debería aplicar nuevamente un ajuste del IPC del **5,2%**, lo que representó un incremento de **$660,388**, estableciendo el canon en $2.860.388. En virtud de lo anterior y atendiendo a los incrementos que no se pudieron realizar desde enero de 2023 y hasta la presentación de la demanda, la suma a reconocer por concepto de lucro cesante es de **$11,012,456**. 3. **Daño moral:** No procede el reconocimiento del daño moral solicitado por la parte actora, toda vez que la reparación de perjuicios en nuestro ordenamiento jurídico tiene un carácter eminentemente indemnizatorio y no puede ser utilizada como un mecanismo de enriquecimiento injustificado. En este caso, no obra prueba alguna que demuestre de manera cierta, real e inequívoca la afectación moral alegada, como tampoco su magnitud o intensidad. A ello se suma que la suma pretendida resulta desproporcionada y exorbitante, desbordando los parámetros de razonabilidad establecidos por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia para casos de daño material. Por tanto, ante la ausencia de prueba idónea y la inexistencia de elementos objetivos que permitan inferir el daño alegado no se reconocerá suma alguna por este concepto. 4. **Deducible:** Hasta este momento la suma asciende a $28,055,656, por lo que resta aplicar el deducible debidamente pactado en la póliza y que corresponde al 10 % de la pérdida, esto es, $2,805,565, lo que arroja como resultado el valor de $25,250,090. |

|  |
| --- |
| Excepciones |
| 1. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD AL ESTAR ANTE UNA CAUSA EXTRAÑA COMO EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD. – CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. 2. IMPROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO Y FALTA DE PRUEBA DEL DAÑO EMERGENTE 3. IMPROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DEL LUCRO CESANTE. 4. IMPROCEDENCIA AL RECONOCIMIENTO DEL DAÑO MORAL   EXCEPCIONES FRENTE AL CONTRATO DE SEGURO   1. FALTA DE COBERTURA MATERIAL DE LA PÓLIZA NO. AA015301 RESPECTO DEL AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL. 2. FALTA DE COBERTUA MATERIAL, EN TANTO LA PÓLIZA NO. AA015301 AMPARA SOLOLOS DAÑOS O PÉRDIDAS CAUSADAS A LOS BIENES DE LAS ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD. 3. . RIESGOS EXPRESAMENTE EXCLUIDOS EN LA PÓLIZA DE SEGURO No. AA15301. 4. CARÁCTER MERAMENTE INDEMNIZATORIO QUE REVISTEN LOS CONTRATOS DE SEGUROS. 5. EN CUALQUIER CASO, DE NINGUNA MANERA SE PODRÁ EXCEDER EL LÍMITE DEL VALOR ASEGURADO 6. SUJECIÓN A LAS CONDICIONES PARTICULARES Y GENERALES DEL CONTRATO DE SEGURO, EN LA QUE SE IDENTIFICA LA PÓLIZA, EL CLAUSULADO Y LOS AMPAROS. 7. EN CUALQUIER CASO, SE DEBERÁ TENER EN CUENTA EL DEDUCIBLE PACTADO EN LA PÓLIZA, EQUIVALENTE AL 10% DEL VALOR DE LA PÉRDIDA. 8. DISPONIBILIDAD DEL VALOR ASEGURADO 9. GENÉRICA O INNOMINADA   EXCEPCIONES FRENTE AL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA   1. FALTA DE COBERTURA MATERIAL DE LA PÓLIZA NO. AA015301 RESPECTO DEL AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL. 2. FALTA DE COBERTUA MATERIAL, EN TANTO LA PÓLIZA NO. AA015301 AMPARA SOLO LOS DAÑOS O PÉRDIDAS CAUSADAS A LOS BIENES DE LAS ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD. 3. RIESGOS EXPRESAMENTE EXCLUIDOS EN LA PÓLIZA DE SEGURO No. AA15301. 4. CARÁCTER MERAMENTE INDEMNIZATORIO QUE REVISTEN LOS CONTRATOS DE SEGUROS. 5. EN CUALQUIER CASO, DE NINGUNA MANERA SE PODRÁ EXCEDER EL LÍMITE DEL VALOR ASEGURADO 6. SUJECIÓN A LAS CONDICIONES PARTICULARES Y GENERALES DEL CONTRATO DE SEGURO, EN LA QUE SE IDENTIFICA LA PÓLIZA, EL CLAUSULADO Y LOS AMPAROS. 7. EN CUALQUIER CASO, SE DEBERÁ TENER EN CUENTA EL DEDUCIBLE PACTADO EN LA PÓLIZA, EQUIVALENTE AL 10% DEL VALOR DE LA PÉRDIDA. 8. DISPONIBILIDAD DEL VALOR ASEGURADO 9. GENÉRICA O INNOMINADA |

|  |  |
| --- | --- |
| Siniestro | 10272268 |
| Caso Onbase | 161871 |
| Póliza | AA015301 |
| Certificado | AA122282 |
| Orden | 1 |
| Clausulado | 06/04/2021-1501-P-07-0000000000002806-D00I |
| Sucursal | 100033 |
| Placa del vehículo | N/A |
| Fecha del siniestro | 30/04/2022 |
| Fecha del aviso | 30/03/2023 |
| Colocación de reaseguro | CUOTA PARTE |
| Tomador | CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL |
| Asegurado | CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL |
| Ramo | INTEGRAL PARA LA COOPROPIEDAD |
| Cobertura | RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL |
| Valor asegurado | $600.000.000 |
| Audiencia prejudicial | NO |
| Ofrecimiento previo | $ 0 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Calificación de la contingencia** | REMOTA |
| **Reserva sugerida:** | $7.575.027, Equivalente al 30% de la liquidación objetivada. |
| **Concepto del apoderado** | |
| La contingencia debe calificarse como **REMOTA**, toda vez que, la póliza No. AA015301 no presta cobertura material, en tanto quienes concurren como demandantes son copropietarios del Conjunto Valverde Propiedad Horizontal y los daños alegados tienen como fuente un aparente incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal. Por tanto, no es dable afectar el amparo de responsabilidad civil extracontractual, que es el que se pretende afectar a través de la presente acción.  Lo primero que debe considerarse es que la Póliza Seguro Copropiedades No. AA015301, cuyo tomador y asegurado es el Conjunto Residencial Valverde – Propiedad Horizontal, presta cobertura temporal, pero no presta cobertura material. Frente a la cobertura temporal, debe advertirse que el hecho que dio base a la acción se presentó en abril de 2022, esto es dentro de la delimitación temporal de la póliza comprendida entre el 3 de septiembre de 2021 y el 3 de septiembre de 2022. No obstante, no presta cobertura material en tanto la fuente del supuesto daño es el supuesto incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal por parte del Conjunto Residencial Valverde. Así las cosas, teniendo en cuenta que quienes fungen como demandantes son copropietarios de la propiedad horizontal en mención, el amparo de responsabilidad civil extracontractual no presta cobertura material.  Ahora bien, en cuanto a la responsabilidad del asegurado, debe señalarse que, dependerá del debate probatorio determinar si existe relación de causalidad entre las actuaciones desplegadas por el Conjunto Residencial Valverde y las supuestas afectaciones sufridas por los propietarios de la casa No. 30. En primera medida debe advertirse que en el plenario obran comunicaciones en donde el Conjunto Residencial Valverde P.H. acepta su responsabilidad en los daños padecidos por los demandantes. Sin embargo, indica que dichos eventos fueron consecuencia de la temporada de lluvias. En ese sentido, dependerá de la práctica de pruebas determinar si el supuesto daño, corresponde a un incumplimiento del Conjunto Residencial Valverde o, si por el contrario, obedeció a un evento constitutivo de fuerza mayor y/o caso fortuito.  Lo anterior sin perjuicio del carácter contingente del proceso. | |
| **Firma del abogado**  **G. HERERRA ABOGADOS & ASOCIADOS S.A.S.**  GAFC | |