

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA CUNDINAMARCA

Villeta, Cundinamarca, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Declarativo de Responsabilidad Civil de Tulia Patricia Ramirez Rico en contra del Condominio Campestre El Oeste P.H. Radicado. **2018 - 0120**

Procede el despacho a resolver el recurso de alzada propuesto por la parte demanda en contra de la sentencia proferida el 15 de enero de 2021 por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Vega, Cundinamarca, sin que se evidencie la configuración de alguna causal de nulidad que invalide lo actuado.

#### ANTECEDENTES

La demandante a través de la presente acción declarativa y por medio de apoderado judicial, demandó la responsabilidad civil con cargo a la copropiedad demandada a propósito de las adecuaciones necesarias que realizó en la zona común que colinda con su predio de propiedad privada sin que a la fecha de la presentación de la demanda se le hayan reconocido los valores pese a elevar varias peticiones y requerimientos en ese sentido.

Como consecuencia de dicha declaración pidió se condene por daño emergente la suma de \$49.906.355,00 con ocasión a los gastos de las adecuaciones, y por lucro cesante los intereses generados sobre este valor a partir del 4 de mayo de 2015 y tasados en \$33.822.392,00.

La propiedad horizontal una vez notificada guardó silente conducta.

#### SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgado de primera instancia resolvió declarar probada la responsabilidad por la vía contractual y condenó al Condominio Campestre El Oeste P.H. en la suma de \$54.564.765,00 junto con su indexación desde el año 2015 a enero de 2021 al encontrar probados los elementos de este tipo de declaración y puesto que corresponde al valor que por gastos incurrió la actora en el mantenimiento del lindero de la zona común realizado en el año 2015, valor sobre el cual la copropiedad queda en facultad de descontar la cuota parte que como copropietaria le corresponde a la actora.

#### ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

En síntesis, **la parte demandada** recurrió en sede de apelación al considerar los siguientes yerros en la sentencia del *a quo*; **(i)** la zona considerada común donde se hicieron las reparaciones pretendidas resulta ser en un terreno con afluente de agua, bien que por Ley es considerado del Estado que por demás es inalienable e imprescriptible, por ende, el reglamento de copropiedad es contrario a la Ley debiendo darse prevalencia a lo segundo; **(ii)** la condena impuesta abre la puerta a cobros injustos y la posible quiebra de la P.H., en tanto surge la condena de situaciones propias de la naturaleza por la inestabilidad del terreno y los desbordamientos del río cuando incluso pueden suscitarse por el no cuidado o falta

de atención de zonas ribereñas por donde cruza el cauce o colindantes aguas arriba; **(iii)** se fundamentó la sentencia en 2 pruebas, un dictamen de una perito administradora cuando se requiere estudios técnicos de un experto en la temática y el testigo resulta ser la misma persona contratada para desarrollar la obra que aquí se cobra, amén de que “...no acudió a las demás herramientas probatorias que permiten brindar certeza sobre los hechos presentados: a) Un peritaje que ofrezca real experticia profesional respecto de casos similares, la idoneidad técnica de las obras; el costo real de la inversión; b) El requerimiento a la autoridad ambiental y administrativa que expusiera los antecedentes de riesgo del afluente hídrico; c) El pronunciamiento del Comité de Riesgo Municipal, sobre el diagnóstico de la quebrada La Laguna, los antecedentes, y las intervenciones del Estado, en ese afluente; d) La realización de una inspección judicial que permita una percepción real del estado del bien afectado, y verificar la presunta omisión del Condominio en lo referente a la mantención de la ribera de la citada quebrada; sino que se sirvió únicamente de las pruebas presentadas por el demandante, sin profundizar al respecto.”; **(iv)** el cuidado de la zona aledaña que se demanda por ser un bien de la unión corresponde en su cuidado al Estado y al propietarios colindante del mismo; **(v)** no se demuestra la conducta lesiva, esto es, el acto u omisión de la copropiedad para que se vea obligada a resarcir el perjuicio que se demanda; **(vi)** los eventos suscitados son fenómenos naturales de fuerza mayor o caso fortuito; **(vii)** no se valoró que el esposo de la demandante era miembro del consejo y pudo impugnar la decisión el año 2015 en la cual la asamblea no le reconoció los emolumentos que ahora se piden; **(viii)** la juzgadora hace un símil con la carretera contigua a la copropiedad para concluir que por haberlo dispuesto la Asamblea se abrogó la obligación de arreglos desconociéndose lo que dispone la Ley; **(ix)** el terreno en cuestión tiene fallas geológicas lo cual conocía la actora desde el mismo momento en que lo adquirió, personas que además hicieron adecuaciones contrarias a las requeridas en su momento y que pudieron conducir a la situación catastrófica que brotó por el desbordamiento de la quebrada a lo que suma que las adecuaciones que se cobran no cuenta con permiso de las autoridades ambientales.

## CONSIDERACIONES

Liminalmente ha de decirse que nada importa si en este escenario se citó o no a los copropietarios en su totalidad, o si se citó únicamente a la copropiedad por medio de su administrador, pues actualmente es tesis sentada por el máximo organismo de lo civil que puede acudir el administrador en nombre de toda la copropiedad, incluyese a los copropietarios, cuando de zonas comunes se trata, sea para accionar, ejercer la defensa y/o se cuente con un intereses legítimo para acudir a un juicio como tercero litisconsorte necesario o facultativo, (Sent. SC563 de 2021 del 1 de marzo de 2021).

Procede entonces esta sede judicial a dar aplicación a lo previsto en el artículo 328 del CGP., en tanto la competencia del superior se ciñe a pronunciarse “...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.”.

Sintetizados los puntos nodales que conforman los argumentos de la apelación por la parte demandada, examinado el expediente de cara a los reparos traídos a colación, confrontadas las pruebas allegadas al proceso en cada uno de los aspectos objeto de cuestionamiento, ha de señalarse de entrada que la decisión de primera instancia habrá de confirmarse cuya única y exclusiva modificación trata de la condena impartida ante la obligatoriedad legal de su actualización, (inciso 2º del art. 283 del CGP.).

Nótese que bastaría para desechar cada uno de estos reparos el traer a colación precisamente lo que la juez a quo indicó a la pasiva en su considerativa, específicamente al final, pues evidentemente todos estos aspectos atinentes de que la zona común por Ley no puede serlo, que es el Estado a quien corresponde su mantenimiento por ser una zona de la unión (afluente de agua – río), que el Estado es quien debe pagar estos arreglos y que en el año 2015 pudo acudir a la impugnación de actos de asamblea, son cuestiones novedosas que solamente trajo a colación en los alegatos de conclusión, eventualidades que por demás no fueron materia del debate y que la actora no tuvo oportunidad de contradecir, por lo mismo, de aceptarse vulnerarían el derecho de defensa núcleo esencial del debido proceso de su contraparte, pero a la par con ello, las afirmaciones o supuestos de facto se quedaron en las expresiones de la parte apelante quien no trajo prueba alguna y por demás dejó fenecer las oportunidades que la Ley le otorgaba para demostrar sus dichos, (art. 167 del CGP.).

Pero de ir más allá, a este debate poco importa si el terreno considerado zona común conforme su reglamento contraría la normatividad, pues lo cierto es que contractualmente las partes estipularon en los numerales 5º de las cláusulas 11 y 12 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que era un derecho y además un deber de los copropietarios el realizar estas obras que se consideran urgentes cuando la administración pese a su deber, no las hace.

Contrato social que es Ley para las partes, (art. 1602 del CC), cuya observancia por quienes en el intervinieron y son parte demandante su aplicación hasta tanto las mismas partes o un juez disponga otra cosa, luego como lo pactado es que sí se hacían reparaciones necesarias y urgentes en las zonas comunes de la copropiedad por parte de sus copropietarios la copropiedad en cabeza de la administración debía reintegrarles estos valores, cláusula que contrario a lo afirmado por la demandada en sus alegatos de primer grado no dejó por sentado ningún procedimiento como la autorización de los asambleístas para comenzar las obras y cobrarlas, por el contrario, dicho precepto permite incluso por así estipularlo las partes, el acudir a la vía ejecutiva para su cobro sin ninguna consideración adicional.

A esto se suma, que por el mismo acto propio de los asambleístas al conformar la copropiedad y reglamentarla generaron entre sus coparticipes una confianza legítima que no puede entrar a la hora actual a desconocer, cuanto lo cierto es que desde el año 2008 comenzaron los problemas por la ola invernal y el afluente hídrico que se desbordaba colindante en los predios privados, conforme surge y se extrae de los interrogatorios llevados a cabo; e incluso, se aportó Acta de asambleístas que da cuenta que para el año 2009 se hizo el mismo procedimiento, adecuaciones y arreglos en zonas comunes de los copropietarios y les fueron reconocidos los emolumentos que sufragaron en aquel tiempo, misma reglamentación que no ha sido modificada, o por lo menos, no se probó lo contrario conforme compelió a la demandada hacerlo.

Pues tal y como lo ilustró la jurisprudencia de la Sala de Cas. Civil de la C. Sup. de J., “...*Con apoyo en los principios de la buena fe, que en Colombia es hoy en día de rango constitucional (art. 83, C.P.), y de la confianza legítima, la doctrina y la jurisprudencia tanto foráneas como patria, han desarrollado la ‘teoría de los actos propios’, conforme la cual, en líneas generales, no es dable a nadie contradecir, sin justificación atendible, sus propias actuaciones anteriores, cuando ese cambio de conducta afecta las expectativas válidamente adquiridas por otro u otros con base el comportamiento pretérito del que lo realiza.*”

(...) referir a la doctrina de los actos propios, es reclamar la exigencia de un comportamiento coherente; de ahí que, la concreción de una u otra conducta, según su extensión y efectos, vista en retrospectiva, permite precisar si lo cumplido estaba en la misma línea de lo que, otrora, se ejecutó. (...)

*Las reseñas verificadas, con todo y las variables incorporadas en cada región o normatividad, respecto de las cuales no entra la Corte a establecer categorizaciones o ligeras generalizaciones, ponen de presente la teoría de los actos propios o ‘venire contra factum proprium non valet’, que en definitiva conclusión, puede anunciarse que es la coherencia exigida en el comportamiento de las personas, de tal forma que lo realizado en el pasado, que ha servido, a su vez, como determinante o referente del proceder de otras o que ha alimentado, objetivamente, ciertas expectativas, no pueden ser contrariadas de manera sorpresiva, caprichosa o arbitraria, si con ello trasciende la esfera personal y genera perjuicio a los demás.*

*Empero, cumple resaltar que el objetivo último, no es, en verdad, salvar la contradicción del acto o impedir la incoherencia de un determinado comportamiento; el fin, esencial, por lo demás, es evitar que con ese cambio de actitud, con esa rectificación se genere un perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, es, en otras palabras, dejar incólume la confianza fundada en ese antecedente.*

Cuyos elementos son: “...i) una conducta relevante que genere en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro, de unas consecuencias en particular; ii) que, con posterioridad, emerja otra conducta (quizás una pretensión) que contradiga con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; iii) que la nueva situación presentada tenga trascendencia en lo jurídico y la virtualidad para afectar lo existente; y, iv) que haya identidad entre quienes resultaron involucrados en uno y otro episodio (CSJ, SC del 24 de enero de 2001, Rad. No. 2001-00457-01; se subraya)”. (C. S. de J. Sala de Cas. Civil, Sent 29 de agosto de 2014, MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, Ref. SC11302-2014 - Radicación N° 05266-31-03-001-2002-00067-01 que reitera la Sentencia del 24 de enero de 2011, Ref: Exp. 11001 3103 025 2001 00457 01).

Derrotero predicable a este caso, pues en verdad existió y aún existe un Reglamento que señala que las obras urgentes necesarias de reparación, conservación y administración que hagan los copropietarios por cuenta propia ante la desidia de la administración deben serle resarcidas en los pagos que hicieron, adecuaciones que deben darse en zonas consideradas comunes conforme acá sucedió pues ello se extrae del reglamento y se tiene con meridiana claridad según así se aceptó en interrogatorio exhaustivo por el administrador, confianza legítima y acto propio que se produjo con consecuencias para la misma copropiedad desde el mismo momento de su creación, y frente a las cuales no puede pretender ahora desconocer esa conducta que generó incluso en el año 2009 consolidación de derechos de unos copropietarios a quienes les reconocieron las sumas de dinero por arreglos efectuados por cuenta suya y por los mismos eventos, creciente súbita del afluente hídrico, tal y como se observa del acta de asamblea con fecha 18 de enero de 2019, (folios 67 a 73 anexos a la demanda), documental no desconocida ni tachada y por ende con efectos plenos probatorios entre los aquí extremos del litigio.

También asiste razón a la juzgadora en cuanto que la ausencia del permiso no puede prohijar el no cobro de la obra realizada, pues no solamente es un evento novedoso, sino que además no se trajo prueba de que no existiera el mismo, pues tal fue la conducta pasiva de la Copropiedad que permitió realizarse la obra y

beneficiarse de la misma, pues estos arreglos redundaron en que el daño no siguiera expandiéndose por la erosión que a su pasó iba dejando la quebrada, y ahora que se le traslada el cobro pretende desconocer su conducta complaciente, incluso desde la misma constitución de la copropiedad, pues faculta a que los copropietarios realizan estas obras, al parecer, sin control alguno pues ello brota de lo aquí acontecido.

Pero de dar gracia a la discusión, tal evento a lo sumo daba lugar para iniciar los procesos ante la autoridad competente en aras de revisarse si la obra debe perdurar, modificarse o demolerse, así como si debe imponerse sanciones por realizarse sin los permisos de la Ley, caso en el cual si la conducta redunda en un perjuicio para la copropiedad tendría que acudir a las herramientas jurídicas por estos posibles pero inciertos eventos dañinos que pueda causarse por la parte demandante, téngase en cuenta que el daño debe ser cierto (con prueba de su cuantificación) y real, caso contrario hablamos de supuestos aleatorios que no pueden ser prohijados al considerarse hipotéticos.

En lo que corresponde a las pruebas y la idoneidad del perito, no tiene eco la tesis planteada en el recurso, pues si bien el trabajo o experticia que se hizo tenía como uno de los interrogantes los daños ocasionados desde el punto de vista técnico, de su contenido lo que realmente terminó efectuándose es un dictamen pericial de avalúo de perjuicios en conceptos de daño emergente y lucro cesante, lo primero probado con el contrato aportado como prueba documental y que no fuere desconocido ni tachado de falso, por demás corroborado por el testigo; y lo segundo con indicadores económicos como el IPC y los intereses comerciales de mora, hechos notorios que no requieren pruebas, por ende, las conclusiones a las cuales se llegó sobre este contexto nada inciden en últimas ala decisión más que para demostrar las cuantificaciones del perjuicio tasado en la demanda.

Frente al testimonio, no puede incidir para desecharlo el hecho de que el tercero sea la persona contratada para las adecuaciones que aquí se pretenden cobrar, pues si bien debía ser observado con mayor detenimiento por el intereses que podría tener este testigo conforme lo ordena la Ley, en todo caso, revisado el mismo se advierte coherente con el mismo contrato allegado, los hechos de la demanda y los arreglos efectuados que no fueron desvirtuados por la pasiva pese a contar con las oportunidades que la Ley le otorgó.

Y respecto de acudir a otros medios de prueba, recuérdese que esta facultad es discrecional cuando existan verdaderos motivos de duda y para dar aplicación a la igualdad material de las partes, empero no es para suplir las desatenciones de los extremos con la carga que le incumbe al tenor del artículo 167 del CGP., pues *“...para la Corte es claro que en algunos casos el decreto oficioso de pruebas o la distribución de su carga probatoria dejan de ser una potestad del juez y se erige en un verdadero deber funcional. No obstante, ello debe ser examinado de acuerdo con las particularidades de cada caso, sin invertir la lógica probatoria prevista por el Legislador ni alterar las reglas generales en lo concerniente a la distribución de la carga de la prueba.”* (Sent. C -086 de 2016).

Nótese que *“...«la atribución para decretar pruebas de oficio no es ilimitada o absoluta, ni puede servir de pábulo para suplir la falta de diligencia de las partes, pues ‘de otra forma, se desdibujaría el equilibrio judicial que gobierna a los litigios y que impone respetar las cargas probatorias procesales que la normatividad vigente ha reservado para cada uno de los sujetos que intervienen en esa relación procesal (Sent. Cas. Civ. 23 de agosto de 2012, Exp. 2006 00712 01)’»* (SC10291, 18 jul.

2017, rad. n.º 2008-00374-01; reitera SC, 3 oct. 2013, rad. n.º 2000-00896-01).”, (C. Sup. de J. Sal. Cas. Civil, Sent. SC282 de 2021).

Y es que los elementos a los cuales hace mención resultan inútiles para diluir la pretensión, ya que existe un peritaje de avalúo que no es técnico y el cual solamente radicó en determinar los valores causados por la obra efectuada, los antecedentes del riesgo del afluente hídrico no están en discusión y menos las situaciones que se han producido a lo largo del tiempo con la quebrada la laguna, pues tan es así que se conocía por los extremos que se dejó un clausulado como derecho y deber de los copropietarios para realizar estas obras aun por cuenta propia cuando la administración no las efectuaba, cuestión distinta es que por el descuido, negligencia, desconocimiento y/o afines, en el reglamento y con anuencia de todos los copropietarios en decisión mayoritaria se abrogó obligaciones y determinaron zonas comunes que generaron un acto propio y expectativa legítima de reembolsos de dineros, lo cual como quedara visto no puede ser simplemente desconocido con fundamento en un error reglamentario, máxime si la conducta aquí probada da cuenta que ya hubo pagos por situaciones anteriores pero afines a arreglos en zonas similares a la que aquí es objeto de debate, luego por donde se mire, estas pruebas no tenían incidencia de tal talante que desvirtuara el derecho aquí declarado.

Lo mismo sucede con la inspección, pues “...solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.”, (inc. 2º art 236 del CGP.), y lo cierto es que los documentos dan cuenta de las adecuaciones, dónde se realizaron, cómo y su costo, el dictamen del valor causado y la actualización del dinero; y el testimonio de la fecha del pago, la necesidad de las obras, la razón de haberse realizado y las consecuencias en caso de no intervenir la franja de terreno, luego resultaba improcedente e inútil.

Tampoco incide el evento de la naturaleza, pues acá no hablamos y menos el debate podía dirigirse hacia el escenario de la imprevisibilidad del evento (fuerza mayor o caso fortuito), pues acá las obras surgen como consecuencia de su acaecimiento, reparaciones que sí estaban previstas por la normatividad en tanto las rondas de los ríos, quebradas o lagos deben contar con reparaciones, controles y cuidados especiales, a lo que se añade y se insiste, hubo voluntad de las partes en obligarse por vía de un contrato social como lo es la constitución de la Copropiedad de asumir los costos de estos eventos, situación que solamente puede deshacerse como lo señala la Ley, con la misma anuencia de las partes, pues las cosas en derecho se deshacen como se hacen.

En consecuencia, como están cumplidos los elementos torales de este tipo de responsabilidad, un contrato válidamente celebrado, una omisión en el actuar de la administración al tenor del numeral 5º clausulas 11 y 12 del Reglamento y correlativamente el actuar de la parte actora como copropietaria, un perjuicio cuantificado cierto y real en daño emergente (valor de la obra realizada) y el nexo de causalidad entre los dos últimos actos con los eventos aquí discutidos, máxime si “(...) [e]n las obligaciones contractuales, se da por supuesto que los daños previsibles o pactados tuvieron su origen en el incumplimiento del contrato o en su cumplimiento defectuoso o retardado (artículo 1616 del Código Civil), por lo que no hay que probar la relación de imputación pues ésta se entiende incorporada de antemano en el contrato. El contrato es la norma de adjudicación que permite atribuir al deudor los daños derivados de su incumplimiento.”, (Sent. SC780-2020 del 10 de marzo de 2020, Radicación nº18001-31-03-001-2010-00053-01).

Luego, como se anunció al inicio, la sentencia se confirmará y solamente habrá de modificarse en la actualización de la condena.

Por ende, en atención a la fórmula matemática de indexación,  $V_p = V_h \times (\text{IPC Actual} / \text{IPC Inicial})$ , se obtiene un valor presente o indexado a reintegrar de \$57.171.052,<sup>63</sup>.

<b>Valor Histórico</b>	\$ 44.000.000,00
<b>IPC Inic - May 2015</b>	85,12%
<b>IPC Act - Nov 2021</b>	110,60%
<b>Valor Presente</b>	\$ 57.171.052,63

Se condenará en costas en esta instancia y se fijarán como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV conforme lo señala el numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 en concordancia con el artículo 365 del CGP.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, este juzgado.

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** MODIFICAR parcialmente el numeral 1° de la sentencia apelada en el sentido de señalar que la condena impuesta se actualiza a la fecha de la decisión en cuantía de \$57.171.052,63 y conforme el IPC vigente y certificado por el DANE conforme las motivas aquí expuestas y CONFIRMAR en lo demás.

**SEGUNDO:** CONDENAR en costas en esta instancia a la recurrente y aquí demandada, se fija 1 SMLMV como agencias en derecho.

**TERCERO:** Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZÁLEZ**  
**JUEZ**