

**TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL-** De las obligaciones de administración, custodia y mantenimiento sobre los bienes comunes, por parte de la propiedad horizontal como persona jurídica, conforme la Ley 675 de 2.001. / **NEXO CAUSAL-** El nexo de causalidad debe estudiarse desde la “causalidad adecuada”, donde se hace un razonamiento por medio del cual se atribuye un daño a un agente a partir de la identificación de las funciones sociales y profesionales que el ordenamiento impone a las personas, sobre todo cuando se trata de probar omisiones./

**HECHOS:** Se formuló demanda con pretensión de responsabilidad civil con el fin de declarar responsable a la URBANIZACION COLORS P.H., ya que el 8 de diciembre de 2019 ocurrió un incendio en el ducto de basuras de la Torre 3 de la Urbanización Colors P.H., donde los demandantes residían como arrendatarios, razón por la cual, los demandantes sufrieron afectaciones físicas y psicológicas. En primera instancia, se declaró responsable a la P.H. por omisión en el mantenimiento de bienes comunes esenciales, por lo que se concedió el daño emergente y el daño moral a cada demandante. Los problemas jurídicos a resolver se presentan de la siguiente manera: 1. ¿A qué título está llamada a responder la P.H. demandada? 2. ¿Qué le correspondía probar a la parte demandante para obtener el efecto jurídico perseguido; y qué a la accionada para descargarse de responsabilidad? 3. ¿Probó el interesado los perjuicios reclamados para obtener el efecto jurídico perseguido; y fueron debidamente cuantificados? 4. ¿Debieron considerarse las pruebas trasladadas para la resolución del asunto?

**TESIS:** Conforme el artículo 32 de la Ley 675 de 2.001, la P.H., es una persona jurídica cuyo objeto es “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”; y según el artículo inaugural de esa normatividad, tal tipo de organización pretende, entre otras; “... garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella...”. El concepto seguridad, entendido en su sentido natural y obvio (artículo 28 C.C.), proviene de “seguro” (del latín *secūrus*), que según la RAE en su primera acepción, significa; “Libre y exento de riesgo.”<sup>4</sup>, por lo mismo, si una de las razones de ser de las P.H. es “garantizar la seguridad”, ello no se predica exclusivamente de los bienes, sino, de las personas que residen o usen los mismos. De lo anterior se puede colegir que el incumplimiento de esos deberes legales de administración, custodia y seguridad sobre los bienes comunes, tienen la virtud de legitimar por pasiva a la propiedad horizontal en un eventual litigio que se presente sobre el particular(...)Del anterior contexto se puede colegir que por ministerio legal, las P.H. tienen deberes, entre otros, el relacionado con la seguridad de los bienes comunes de las copropiedades, como de quienes las habiten, entendidos estos como propietarios o tenedores, estos últimos aludidos en los artículos 2.2., 23.3., 29 inciso 2º, 51.13., 58 y 59, todos ellos de la correspondiente normatividad (Ley 675 de 2001).(...) como conclusión parcial y para resolver el primer problema jurídico formulado, la copropiedad demandada está llamada a responder, dados los deberes que el mismo ordenamiento jurídico le atribuyó, independientemente del tipo de responsabilidad que se le endilgara, donde lo relevante es la confluencia de los elementos comunes de cara a la estimación de las pretensiones.(...) El artículo 3º de la Ley 675 de 2.001, define los bienes comunes y los bienes comunes esenciales(...)Por su parte, el artículo 19 ídem le da un alcance a la anterior definición(...)“Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.”(...) el numeral 1.2 “REDES DE ACUEDUCTO” del artículo 11º

“CLASIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES” del mismo reglamento (de propiedad horizontal de la accionada), indica que “Las redes internas, incluyendo tanques de succión, el sistema de bombeo y la red contra incendio, son de la copropiedad, por lo tanto su operación y mantenimiento está a su cargo”. El numeral 1.6 del mismo artículo, enuncia al sistema de bombeo para la red contra incendio como un bien común esencial, mientras que sus numerales 2.8 y 2.12 clasifican los gabinetes de la red contra incendios y los ductos de basuras como bienes comunes no esenciales. Por otro lado, acorde el citado artículo 32 de la Ley 675 de 2.001, el artículo 26° del reglamento preceptúa que el objeto de la P.H. será es: “... administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”. (...) se tiene que en el informe de investigación de incendio realizado por el Cuerpo de Bomberos de Envigado, se concluyó que el base de la presente acción se originó en el ducto “2” de basuras del piso 4° de la Torre “3” de la copropiedad demandada, debido a taponamiento en su interior por mala disposición de residuos, encontrándose objetos como lámparas y madera de gran tamaño. En ese estudio también se concluyó que la combustión al interior del ducto, se generó por un elemento incandescente, donde sobre lo mismo se encontraron en su interior los contenedores de residuos: trozos de madera carbonizada; faroles; residuos de velas usadas y parafina. Siendo la combustión favorecida por el confinamiento del buitrón y el taponamiento al que se hizo referencia. (...) ante solicitud de rediseño y mejora de la red contra incendios de la P.H., el 8 de junio de 2.020 el Cuerpo de Bomberos revisó la instalación de la tubería perimetral de dicha red, dejando constancia en el acta de visita, que “la bomba de la RCI aún no se encuentra instalada, razón por la cual el sistema está fuera de servicio (Red no funcional)”. (...) En visita posterior el Cuerpo de Bomberos dejó constancia fotográfica, de los cambios realizados al equipo de bombeo para la red contra incendios de todas las Torres de la copropiedad, evidenciando que para ese 1° de septiembre de 2.020 la P.H. no contaba con certificación de seguridad humana y protección contra incendios. Refuerza lo anterior el que el artículo J.1.1.3 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10-, dispone que la responsabilidad del cumplimiento de los requisitos de protección contra el fuego en edificaciones recae en el profesional que figure como constructor del proyecto; sin embargo, cuando surge la persona jurídica P.H., esta es la administradora y garante de los bienes comunes de la copropiedad, por ende, era su obligación mantenerlos en condiciones para prevenir y/o mitigar los efectos de un incendio, como el que ocurrió. Tal descuido en el sistema de residuos, aunado a no contar con una red adecuada contra incendios, son circunstancias a partir de las cuales se acredita el nexo de causalidad, el que no puede reducirse al concepto de la “causalidad natural”, sino que debe ubicarse en el de “causalidad adecuada”, donde se atribuye un daño al agente a partir del marco jurídico. (...) De tal manera, se encuentra acreditado el nexo de causalidad entre el incumplimiento de las obligaciones legales a cargo de la P.H. demandada, y los daños padecidos por los actores(...)

MP: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

FECHA: 03/06/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, tres (3) de junio de dos mil veinticinco (2.025).

Magistrado Ponente: **JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS.**

<b>Proceso:</b>	Declarativo.
<b>Radicado:</b>	05266 31 03 002 2022 00319 02.
<b>Demandantes:</b>	DIEGO FERNANDO CAICEDO GERARDINO y otra.
<b>Demandadas:</b>	URBANIZACION COLORS P.H. y otras.
<b>Providencia:</b>	Sentencia segunda instancia.
<b>Tema:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. De las obligaciones de administración, custodia y mantenimiento sobre los bienes comunes, por parte de la propiedad horizontal como persona jurídica, conforme la Ley 675 de 2.001.</li><li>2. El nexo de causalidad no puede reducirse al concepto de la “<i>causalidad natural</i>”, sino que debe estudiarse desde la “<i>causalidad adecuada</i>”, donde se hace un razonamiento por medio del cual se atribuye un daño a un agente a partir de la identificación de las funciones sociales y profesionales que el ordenamiento impone a las personas, sobre todo cuando se trata de probar omisiones.</li><li>3. El principio de “<i>onus probandi incumbit actori</i>” implica el deber de las partes de probar el supuesto de hecho de las normas para obtener el efecto jurídico perseguido, debiendo el juez fundar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.</li><li>4. En virtud de los principios de reparación integral y equidad deben atenderse criterios actuariales, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 283 C.G. del P., por lo que la condena en concreto deberá extenderse hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ello no hubiese apelado.</li><li>5. La condena por perjuicios extrapatrimoniales se rige por el principio doctrinal “<i>arbitrio iudicis</i>”, sin que el mismo pueda caer en el capricho, sino que han de seguirse los criterios jurisprudenciales establecidos.</li></ol>
<b>Decisión:</b>	Reforma la sentencia apelada.

**ASUNTO A TRATAR**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la codemandada URBANIZACION COLORS P.H., contra la sentencia

calendada el dos (2) de agosto de dos mil veintitrés (2.023), proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado.

## ANTECEDENTES

### DE LA DEMANDA:

YESICA LINSAY MEJÍA CARMONA y DIEGO FERNANDO CAICEDO GERARDINO, promovieron acción de responsabilidad civil contra las personas jurídicas URBANIZACION COLORS P.H. (propiedad horizontal), OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION, UNO A. ASEO INTEGRADO S.A., y 1.TEG SEGURIDAD LTDA., pretendiendo:

1. Se declare responsables a las demandadas por los perjuicios ocasionados a los demandantes, derivados del incendio ocurrido el 8 de diciembre de 2.019 en la Torre 3 de la URBANIZACION COLORS P.H.; consecencialmente se condene a estas al pago de los siguientes rubros en favor de aquellas:
  - 1.1. \$14'560.999,oo por daño emergente consolidado.
  - 1.2. \$91'255.045,oo por lucro cesante consolidado.
  - 1.3. \$98'575.171,oo por daño emergente futuro.
  - 1.4. \$30'000.000,oo por daño moral para MEJÍA CARMONA; y, \$25'000.000,oo por daño moral para CAICEDO GERARDINO.
2. También se pidió que se condene a la parte demandada al pago de las costas y agencias en derecho.

La *causa petendi* consistió en que los demandantes junto con sus hijos. residían en calidad de arrendatarios en el apartamento 1312 de la Torre

“3” de la P.H. codemandada, edificio que sufrió un incendio el 8 de diciembre de 2.019, razón por la que los actores tuvieron que evacuar y posteriormente ser trasladados a la CLÍNICA LAS VEGAS, dada la asfixia que les provocó la inhalación del humo generado por la combustión de las basuras.

Que la conflagración ocurrió porque las demandadas incumplieron con los estándares de seguridad contra incendios establecidos en las normas pertinentes.

Que el suceso les ocasionó a los actores múltiples afectaciones emocionales, tanto así que ambos tuvieron que renunciar a sus respectivos trabajos, ella como Vendedora y él como Director de Ventas, por lo que devengaban \$1'500.000,00 y \$4'746.460,00 respectivamente; además, se vieron obligados a iniciar sendas terapias psicológicas, y desde el 28 de junio de 2.020 mudarse al municipio de San Vicente de Ferrer, teniendo en cuenta que este es un lugar más tranquilo y alejado de la ciudad.

Que para el día del siniestro no habían recursos y herramientas adecuadas para combatir incendios, pese a que LUIS FELIPE QUIROZ PÉREZ (vecino de los demandantes), en repetidas ocasiones le exigió al administrador de la P.H. y a su Concejo de Administración, que revisara la red contra incendios y se adquirieran los equipos necesarios para atender este tipo de emergencias, recibiendo como respuesta que ello era deber de la constructora OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION, en el sentido de obtener todas las certificaciones en el momento de la construcción, y no posterior a ello.

Que hubo omisión de los anteriores, en cuanto a entregar los elementos de seguridad con los cuales enfrentar riesgos como el que finalmente

se materializó, el que si bien era predecible, las demandadas confiaron en poder evitarlo.

Que en la Asamblea de Copropietarios del 30 de julio de 2.020, se evidenciaron las siguientes omisiones e incumplimientos por parte de las demandadas:

1. Días previos al incendio base de la acción, se presentó un conato de ignición en el ducto de basura de la Torre “1”, el cual se logró apagar a tiempo y no se registró como un incidente, evadiendo el respectivo seguimiento investigativo; por ende, no realizaron las debidas correcciones y adecuaciones en equipos;
2. URBANIZACION COLORS P.H. no contaba con un plan de emergencia y contingencia en caso que se presentara un siniestro como el que ocurrió;
3. La P.H. no contaba con un plan de manejo integral de residuos sólidos para el momento en que se presentó el siniestro;
4. No se contaba con un sistema contra incendios que funcionara en debida forma y cumpliendo la normatividad vigente, pues la manguera no contaba con la presión de agua necesaria para una emergencia, además no se encontraban instaladas las alarmas lumínicas, sonoras, luces de emergencia en las escalas de evacuación, ni aspersores de agua;
5. Que para la fecha del accidente la P.H. no contaba con junta directiva seleccionada y aprobada por la asamblea;
6. Conforme a las declaraciones del comandante del Cuerpo de Bomberos voluntarios de Envigado, OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION no solicitó la visita y el certificado de habilitación, razón por la que la Asamblea no brindaba una respuesta concreta cuando se le indagaba por el acta de entrega de la red contra incendios;

7. La relación de dineros que se presentó al inicio de la asamblea no coincidía de forma cuantitativa y cualitativa a los daños generados por causa del accidente;
8. UNO A. ASEO INTEGRADO S.A. no contaba con los conocimientos ni personal idóneo para el manejo de los ductos de basura, por lo que las bolsas respectivas se estaban dejando al lado de la salida de emergencia, y tampoco capacitó a los habitantes de la P.H. con un plan de mantenimiento especial para los sistemas de basuras, la piscina, y los sensores contra incendios, ni socializó sobre las tareas de prevención o realizó informes o reportes de los daños y el estado tanto del ducto como del cuarto de basuras días, previos al siniestro;
9. Para el día del accidente 1.TEG SEGURIDAD LTDA. solo contaba con dos (2) vigilantes, que desconocían el manejo de la Unidad, protocolos de seguridad, manejo del extintor, primeros auxilios, y como activar la ruta de emergencias. Que de haberse tenido personal capacitado y alerta, el hecho apenas hubiera sido un conato de incendio controlable; y,
10. Se desconoce la información sobre las garantías brindadas por el fabricante de los sistemas de basura.

Que en la UNIDAD ORANGE, la cual también fue construida por OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION, y de igual manera ocurrió un incendio en el ducto de basuras.

Que el 10 de junio de 2.020 la administración de la P.H. emitió un comunicado a los copropietarios denominado “*INFORME SOBRE AVANCES EN LA INSTALACIÓN DE LA RED CONTRA INCENDIOS*”, a partir del cual se evidencia que está en proceso de instalación una nueva red contra incendios, y que será la constructora la que realice este reemplazo.

Que en la carta del 23 de enero de 2.021, la constructora demandada le informa al cuerpo de bomberos de Envigado, que ya cuentan con “*resistencia al fuego y rociadores*”, características ausentes para el momento del siniestro<sup>1</sup>.

#### DE LA CONTRADICCIÓN:

Se precisa que dado el desistimiento de las pretensiones frente a las codemandadas OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION, SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A. (quien fue llamada en garantía por la mencionada constructora), y 1.TEG SEGURIDAD LTDA.; además de la conciliación celebrada con UNO A. ASEO INTEGRADO S.A., solo queda como demandada la P.H., por lo que nos centraremos en la contestación de ésta última.

La URBANIZACION COLORS P.H. se pronunció sobre los hechos, admitiendo como cierta la ocurrencia del accidente, pero adujo que los demandantes no lograron acreditar su culpa, presumiendo así la existencia de un caso fortuito o “*culpa ajena*”. Así, se opuso a las pretensiones de la demanda, y pese a no rotularlas, presentó las siguientes excepciones de mérito:

1. Que todos los que hacen parte de la copropiedad (incluido el personal de seguridad), son víctimas del hecho base de la acción, por lo que este no puede atribuírsele a la Administración ya que los accidentes son sucesos imprevistos que no necesariamente implican falta de idoneidad, imprudencia, o negligencia, por parte de la representación legal de la propiedad horizontal.

---

<sup>1</sup> Ver archivo 001 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

2. Que desde que ocurrió el accidente se ha encargado de publicar en los puntos más visibles del conjunto residencial, la cobertura de la aseguradora ALLIANZ ASEGURADORA, quien ha estado presta a asistir y reparar a las víctimas por los perjuicios materiales, teniendo en cuenta que los extrapatrimoniales aún no han sido autorizados.
3. Que lo pedido debe fundarse en la no prestación, demora, o en la mala prestación que tenga a su cargo la demandada, circunstancias no acreditadas teniendo en cuenta la buena fe, diligencia, y buena prestación del servicio antes, durante y después del accidente, el cual sucedió por razones ajenas<sup>2</sup>.

#### DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El *a quo* después de hacer un recuento del trámite procesal, en lo que incluyó acción y contradicción, determinó que la responsabilidad deprecada es de naturaleza extracontractual, frente a la cual hizo precisiones conceptuales.

Que conforme la Ley 675 de 2.001, es una función del administrador *“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”*, y que los perjuicios que este cause a la persona jurídica, a los propietarios, o a terceros, hace que se pueda presumir su culpa leve, siendo tales disposiciones armónicas con el reglamento de propiedad horizontal (P.H.).

---

<sup>2</sup> Ver archivo 006 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

Las pruebas documentales dan cuenta de la ocurrencia del hecho y cómo se desarrolló; y también que la Copropiedad tiene unos bienes comunes esenciales como lo son los sistemas de basuras y contra incendios, frente a los que si se acepta hipotéticamente que no fueron entregados, surgiría para la P.H. varios reproches, pues los apartamentos que la conforman fueron habitados hace muchos años, sin que se encuentre probado que la URBANIZACION COLORS le hubiera exigido a la constructora la entrega de tales zonas comunes.

Sin embargo, de las pruebas se tiene que esas zonas comunes sí fueron entregadas, y que si el daño surge de la falla en su mantenimiento, la responsabilidad es de la copropiedad, pues la conservación, mantenimiento, y buen uso de bienes y áreas comunes, así como todo lo concerniente a la tranquilidad, seguridad y la armónica convivencia de los copropietarios, es a cargo de su administración y sus órganos de dirección; y es que, habiendo sido entregados los sistemas de detección y extinción, estos fueron dañados por personal de la copropiedad o sus contratistas, sin que se tomara alguna medida para la prevención de incendios, como el que ocurrió el 8 de diciembre de 2.019.

Que de la prueba testimonial trasladada del proceso 2022-285, se tiene que la Constructora sí entregó la red contra incendios y el ducto de basuras, sin que obre prueba que estas tuvieran alguna falencia en su construcción, siendo indiscutible que para el día del suceso base de la acción, la red contra incendios no funcionó porque:

1. El panel de control estaba deshabilitado y guardado;
2. La bomba se había dañado días antes;
3. Las mangueras no estaban prestando su función; y,
4. Los demás elementos de ese sistema estaban fuera de funcionamiento al haberse retirado las luces, no verificarse los detectores, y en general no realizarse ningún mantenimiento.

Sobre el daño, que el mismo también se probó, ya que es claro que el incendio se presentó en el ducto de basuras de la Torre "3", afectado a todos sus habitantes, incluidos los demandantes como inquilinos del apartamento 1312, quienes ante la inhalación de humo sufrieron shock, y posteriormente fueron trasladados al hospital.

Sobre el lucro cesante deprecado con base en que los demandantes tuvieron que mudarse al municipio de San Vicente de Ferrer, no existe prueba a partir de la que se pueda concluir que la afectación psicológica padecida a raíz del incendio fue tal que los obligó a renunciar a sus respectivos trabajos, sino, que tal mudanza fue una decisión de vida de los actores. En este punto descartó una restricción para trabajar de las víctimas, por lo que no es procedente el reconocimiento de tal perjuicio.

En cuanto al daño emergente por los gastos en los que incurrieron los actores, indicó que al no haber oposición por parte de la P.H., debe reconocerse ese perjuicio, pero no por la cuantía pretendida pues unos rubros no fueron debidamente acreditados, y otros no son susceptibles de condena, como son los gastos de: honorarios de abogado, tratamiento psiquiátrico, cambio de residencia, y conciliación como requisito de procedibilidad.

Finalmente, que el suceso les ocasionó a los demandantes perjuicio moral, el que debe tasarse prudencialmente conforme la jurisprudencia.

De tal manera, condenó a la URBANIZACION COLORS P.H. pagar por daño emergente consolidado y futuro \$36'296.928,00, por daño moral para cada demandante de a veinte (20) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (S.M.L.M.V.), descontando de todo ello \$5'000.000,00 asumidos por UNO A. ASEO INTEGRADO S.A. en la conciliación realizada. Desestimó las demás pretensiones y condenó en

costas para los demandantes, fijando como agencias en derecho \$4'000.000,00<sup>3</sup>.

#### DE LA APELACIÓN:

URBANIZACION COLORS P.H. apeló señalando que no debieron tenerse en cuenta las pruebas trasladadas del proceso con radicado 2022-00258, porque OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION ya no era parte del presente litigio; además, los testimonios allí practicados son contradictorios, pues unos dicen que la Constructora no entregó la red contra incendios y otros dicen que sí, sin que se probara esto último.

Que no es clara la imputación que se le hace a la P.H., pues en la demanda se indica que su administración es responsable por culpa, es decir, hace la imputación bajo el hecho ajeno, pero el Despacho hace su análisis desde la responsabilidad civil extracontractual considerando los deberes de cuidado.

Que a partir del material probatorio no puede determinarse: la causa del suceso base de acción, y por ende el nexo de causalidad entre el actuar de la P.H. con el incendio ocurrido el 8 de diciembre de 2019; que la Constructora le entregó a la Copropiedad la red contra incendios; y, el incumplimiento de la administración al tenor de la Ley 675 de 2.001. Por el contrario, hay medios a partir de los cuales se puede determinar que la constructora no entregó el sistema contra incendios, incumpliendo el artículo 171 del Acuerdo 056 de 2.001 del Municipio de Envigado.

Arguyó que los perjuicios extrapatrimoniales concedidos no se probaron, al menos en su extensión pues los 20 S.M.L.M.V.

---

<sup>3</sup> Ver minuto 55:00 y siguientes del archivo 093 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

dispensados en favor de cada demandante son excesivos, y no hay sustento para tal cuantificación.

Finalmente, que el *a quo* no realizó análisis de vetustez ni estudio de mercado a la hora de tasar los muebles y enseres, teniendo en cuenta que el principio de reparación integral pregona dejar a la víctima en las mismas circunstancias en las que estuviera si no se hubiera producido el hecho dañoso. En este punto, que lo que tiene que resarcirse es el daño, y tanto este como los perjuicios derivados deben analizarse de manera separada, pues el primero puede haberse causado pero el perjuicio no se acreditó o probó.

Sin más intervenciones y agotada la instancia, se resuelve la apelación.

## CONSIDERACIONES

### INTROITO Y FORMULACION DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para resolver la alzada.

Conforme lo disponen los artículos 320 y 328 del C. G. del P., el Tribunal solo se pronuncia sobre los aspectos objeto de reparo en concreto, debiéndonos limitar a los mismos; de donde según lo argumentado vía apelación, los problemas jurídicos a resolver se presentan de la siguiente manera:

1. ¿A qué título está llamada a responder la P.H. demandada?
2. ¿Qué le correspondía probar a la parte demandante para obtener el efecto jurídico perseguido; y qué a la accionada para descargarse de responsabilidad?
3. ¿Probó el interesado los perjuicios reclamados para obtener el efecto jurídico perseguido; y fueron debidamente cuantificados?
4. ¿Debieron considerarse las pruebas trasladadas para la resolución del asunto?

Lo anterior se responderá en el marco del análisis probatorio integral pertinente, según se exige vía alzada y como corresponde conforme el artículo 176 Procesal Civil.

#### DE LOS DEBERES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

Conforme el artículo 32 de la Ley 675 de 2.001, la P.H., es una persona jurídica cuyo objeto es “*administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal*”; y según el artículo inaugural de esa normatividad, tal tipo de organización pretende, entre otras; “... *garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella...*”.

El concepto seguridad, entendido en su sentido natural y obvio (artículo 28 C.C.), proviene de “seguro” (del latín *secūrus*), que según la RAE en su primera acepción, significa; “*Libre y exento de riesgo.*”<sup>4</sup>, por lo mismo, si una de las razones de ser de las P.H. es “*garantizar la seguridad*”,

---

<sup>4</sup> Real Academia Española. Diccionario de la lengua española 23ª Edición.

ello no se predica exclusivamente de los bienes, sino, de las personas que residan o usen los mismos.

De lo anterior se puede colegir que el incumplimiento de esos deberes legales de administración, custodia y seguridad sobre los bienes comunes, tienen la virtud de legitimar por pasiva a la propiedad horizontal en un eventual litigio que se presente sobre el particular, de lo que la Corte Suprema de Justicia en Sala Civil, ha indicado:

*“En efecto, los artículos 19, 32, 50, 51 de esta ley establecen, en su orden, que los bienes comunes a que se hace referencia pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Que la persona jurídica surge cuando la propiedad horizontal se constituye legalmente. Que esta persona jurídica tiene a su cargo administrar los bienes comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo “los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.” Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones “cuidar y vigilar los bienes comunes” y “representar judicial y extrajudicialmente la persona jurídica”.*

*“De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes.”*

*(...)*

*“De modo pues que es la ley la que, con independencia del asunto de la titularidad dominical -que desde luego descansa en los propietarios horizontales-, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal sí está autorizada para custodiar y defender los bienes comunes - reconocidos como verdaderos actos de administración-. En una palabra, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal está dotada no sólo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar.”*

*(...)*

*“En definitiva, los asuntos como los que se abrazan el caso sub examine -y, en general, aquellos relacionados con el mantenimiento, conservación y defensa de las zonas comunes, tales como vías internas, salones comunales, piscinas y demás instalaciones deportivas, etc.-, bien pueden reconocerse como actos de administración. Así las cosas, estos asuntos mal podrían calificarse como actos de dominio, reservados -estos sí- al dominus del bien.”<sup>5</sup>*

Ahora, tratándose de la responsabilidad civil, la jurisprudencia en lo que se refiere tanto a la contractual como a la extracontractual, ha dicho:

---

<sup>5</sup> Sentencia SC563-2021.

*“Y aunque no pueden desconocerse las profundas diferencias existentes entre ambas vertientes de la responsabilidad civil, lo cierto es que esta, cualquiera sea su naturaleza, supone la presencia de (cuando menos) tres elementos concurrentes, a saber: (i) un comportamiento, activo u omisivo, del responsable; (ii) un daño padecido por la víctima; y, (iii) el necesario nexo de causalidad entre una y otra cosa”<sup>6</sup>.*

Del anterior contexto se puede colegir que por ministerio legal, las P.H. tienen deberes, entre otros, el relacionado con la seguridad de los bienes comunes de las copropiedades, como de quienes las habiten, entendidos estos como propietarios o tenedores, estos últimos aludidos en los artículos 2.2., 23.3., 29 inciso 2º, 51.13., 58 y 59, todos ellos de la correspondiente normatividad (Ley 675 de 2001).

En esos términos, como conclusión parcial y para resolver el primer problema jurídico formulado, la copropiedad demandada está llamada a responder, dados los deberes que el mismo ordenamiento jurídico le atribuyó, independientemente del tipo de responsabilidad que se le endilgara, donde lo relevante es la confluencia de los elementos comunes de cara a la estimación de las pretensiones.

Es de recordar que el suceso soporte de la acción ocurrió en las condiciones espacio temporales referidas en la demanda, en lo que no hay debate alguno, pues aparte de estar acreditado con las pruebas allegadas, desde la vista pública realizado el 2 de agosto de 2023, en la fase de fijación del litigio quedó establecido que el 8 de diciembre de 2019, ocurrió un incendio originado en el ducto de basuras de la Torre “3” de la URBANIZACION COLORS P.H., en el los demandantes ocupaban el apartamento 1312<sup>7</sup> en calidad de inquilinos, es decir, tenedores.

---

<sup>6</sup> Sentencia SC4901-2019.

<sup>7</sup> Ver minuto 36:20 del archivo 092 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

## DEL NEXO DE CAUSALIDAD:

En cuanto lo intitulado, la recurrente aduce que este no fue acreditado desde el punto de vista material, y que OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION fue la única responsable del suceso base de acción, al no entregar la red contra incendios.

Para resolver el correspondiente problema jurídico, la Sala debe dilucidar si con base en los medios de prueba arrimados, se acreditó el nexo causal entre la conducta endilgada a la P.H. y el daño, precisando que conforme la jurisprudencia atrás citada y marco para decidir, este presupuesto se analizará bajo la óptica de las obligaciones legales de administración, custodia y seguridad que tiene tal codemandada sobre los bienes comunes que hacen parte de la copropiedad.

El artículo 3° de la Ley 675 de 2.001, define los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, así:

*“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”*

*“Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel”.*

Por su parte, el artículo 19 *ídem* le da un alcance a la anterior definición, preceptuando:

*“Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.”*

*“El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.”*

*“PARÁGRAFO 1º. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces (...)”.*

En armonía con lo anterior, el artículo 10º del reglamento de propiedad horizontal de la accionada, define los bienes de dominio común, así<sup>8</sup>:

#### **DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN**

**ARTICULO 10º.- DEFINICIÓN:** Son bienes de uso o servicio común de propiedad de los propietarios de la Urbanización, los necesarios para la existencia, estabilidad, seguridad, funcionamiento, conservación, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, Y MIENTRAS CONSERVEN SU CARÁCTER DE BIENES COMUNES, SON INALIENABLES E INEMBARGABLES EN FORMA SEPARADA DE LOS BIENES PRIVADOS, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. En consecuencia, cada propietario puede disponer libremente del derecho que tenga sobre su bien de dominio particular y exclusivo y por tanto, en la transferencia, arrendamiento, demanda, gravamen o embargo de cualquiera de estos, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio exclusivo a que acceden o pertenecen. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, no perturbe el uso legítimo de los demás y cumpla con las disposiciones del Reglamento y la Ley.-----

De manera particular, el numeral 1.2 “**REDES DE ACUEDUCTO**” del artículo 11º “**CLASIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES**” del mismo reglamento, indica que “*Las redes internas, incluyendo tanques de succión, el sistema de bombeo y la red contra incendio, son de la copropiedad, por lo tanto su operación y mantenimiento está a su cargo*”<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Ver folio 138 del archivo RPH COLORS PT 2 - C03PruebasOptima – 1ª Instancia.

<sup>9</sup> Folios 139 y 140 archivo RPH COLORS PT 2 - C03PruebasOptima – 1ª Instancia.

El numeral 1.6 del mismo artículo, enuncia al sistema de bombeo para la red contra incendio como un bien común esencial, mientras que sus numerales 2.8 y 2.12 clasifican los gabinetes de la red contra incendios y los ductos de basuras como bienes comunes no esenciales<sup>10</sup>.

Por otro lado, acorde el citado artículo 32 de la Ley 675 de 2.001, el artículo 26° del reglamento preceptúa que el objeto de la P.H. será es:

*“... administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”<sup>11</sup>.*

Vía apelación la copropiedad demandada se queja que no es clara la imputación que le hacen los actores, y si bien es cierto que el análisis de responsabilidad realizado por el *a quo* se enfoca en el incumplimiento de las obligaciones propias del administrador (tipificadas en los artículos 50 y 51 de la Ley 675 de 2.001), también lo es que al tenor de lo dispuesto en los citados preceptos legales y reglamentarios, la red contra incendios y los ductos de basuras hacen parte de los bienes comunes de la P.H., por lo que es obligación de esta como persona jurídica, responder ante los eventuales perjuicios causados a los propietarios y tenedores por su indebida operación, administración, custodia y mantenimiento, siendo esto precisamente lo que se le endilga en los hechos de la demanda.

Ahora ¿tales obligaciones fueron cumplidas por la P.H. para el 8 de diciembre de 2.019?

Para responder se tiene que en el informe de investigación de incendio realizado por el Cuerpo de Bomberos de Envigado, se concluyó que el base de la presente acción se originó en el ducto “2” de basuras del piso

---

<sup>10</sup> Folios 141-144 archivo RPH COLORS PT 2 - C03PruebasOptima 1ª Instancia.

<sup>11</sup> Folio 172 archivo RPH COLORS PT 2 - C03PruebasOptima - 1ª Instancia.

4° de la Torre “3” de la copropiedad demandada, debido a taponamiento en su interior por mala disposición de residuos, encontrándose objetos como lámparas y madera de gran tamaño.

En ese estudio también se concluyó que la combustión al interior del ducto, se generó por un elemento incandescente, donde sobre lo mismo se encontraron en su interior los contenedores de residuos: trozos de madera carbonizada; faroles; residuos de velas usadas y parafina. Siendo la combustión favorecida por el confinamiento del buitrón y el taponamiento al que se hizo referencia.

Que el incendio propiamente dicho se generó porque desde el piso 7° ingresa aire al espacio confinado, alimentando así la acumulación de gases -producto de la combustión- que había al interior del buitrón, generando diferencia de presiones que llegaron a su límite superior de inflamabilidad, lo que generó un proceso de oxidación rápida que empujó los gases inflamables que se fueron quemando con el aire exterior en forma de llamas de difusión, provocando a su vez una gran bola de fuego, la cual salió proyectada hacia la ventana contigua al apartamento 713<sup>12</sup>.

De otro lado, la P.H. en comunicado “004” del 2 de enero de 2.020, le informa a copropietarios y residentes, que para mitigar los efectos d el incendio, ejecutó, entre otras, las siguientes acciones<sup>13</sup>:

1. **Instalación de detectores de humo.** La Administración de la copropiedad, en conjunto con la constructora, finalizaron la instalación de los detectores de humo provisionales en cada piso de las tres torres del conjunto residencial.
2. **Sistema centralizado de alarma.** La Administración de la copropiedad coordinó con el proveedor especializado Securetec la puesta a punto de este sistema, el cual se encuentra operando correctamente y que finalizará esta misma semana con la activación total de la zona de parqueaderos.

---

<sup>12</sup> Ver archivo 17 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

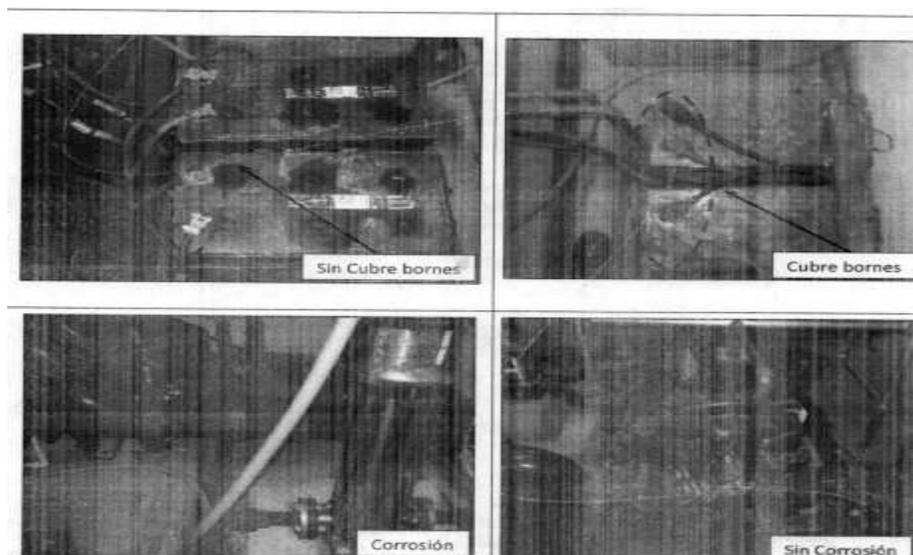
<sup>13</sup> Ver folio 3 del archivo 09 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

Después, ante solicitud de rediseño y mejora de la red contra incendios de la P.H., el 8 de junio de 2.020 el Cuerpo de Bomberos revisó la instalación de la tubería perimetral de dicha red, dejando constancia en el acta de visita, que *“la bomba de la RCI aún no se encuentra instalada, razón por la cual el sistema está fuera de servicio (Red no funcional)”*<sup>14</sup>.

En misiva del 10 de junio siguiente la P.H. le informó a los copropietarios y residentes, los avances a la fecha en la instalación de la red contra incendios, indicando que:

*“Para la tranquilidad y en representación de todos ustedes, la Administración y el Consejo de Administración no han escatimado esfuerzos en procurar que estos trabajos sean lo mejor para la copropiedad, con el objetivo principal de que se garantice el nivel de seguridad y protección que debe tener la copropiedad ante una emergencia de incendio”*<sup>15</sup>.

En visita posterior el Cuerpo de Bomberos dejó constancia fotográfica, de los cambios realizados al equipo de bombeo para la red contra incendios de todas las Torres de la copropiedad, evidenciando que para ese 1° de septiembre de 2.020 la P.H. no contaba con certificación de seguridad humana y protección contra incendios. Tal registro muestra<sup>16</sup>:



<sup>14</sup> Ver folio 6 del archivo 20 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>15</sup> Ver archivo 27 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>16</sup> Ver archivo 21 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.



En aras de satisfacer los requerimientos efectuados sobre la red contra incendios por el Cuerpo de Bomberos, la P.H. mediante comunicado del 19 de abril de 2.021, le informó a toda la copropiedad que como “*se está fortaleciendo el sistema de la RCI*”, ese día estarían instalando los rociadores en los ductos de basura de las 3 Torres<sup>17</sup>.

En el acta 1ª del 10 de junio de 2.021, el mismo ente de Bomberos, dejó constancia que verificó los cambios elaborados por la Constructora en los ductos y cuartos de basuras de la copropiedad, autorizando el uso de los mismos en las torres 1 y 2, e indicando que “*Al momento de finalizar las obras civiles del ducto de basuras de la Torre 3 de apartamentos se autorizará el uso de este*”<sup>18</sup>.

En la misma revisión se requirió: (i) dar cumplimiento a lo establecido en el numeral J.2.5.1.10 de la NSR-10; (ii) instalar extintor de agua con presión de 2.5 galones en cuartos de basuras con su respectiva señalización a una altura de 1.50 metros; y, (iii) señalar muy bien todos los elementos que conforman la red contra incendios<sup>19</sup>.

La representante legal de la copropiedad demandada en el interrogatorio que rindió en la audiencia del 2 de agosto de 2.023, a la pregunta “*¿usted podría afirmar que el panel de alerta y de alarma ni la bomba de agua estaban funcionando para el momento?*”, contestó “*No*”

---

<sup>17</sup> Ver folio 5 del archivo 10 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>18</sup> Ver folio 3 del archivo 25 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>19</sup> Archivo 25 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

*estaban funcionando, el tablero de alarmas no estaba funcionando”<sup>20</sup>. Luego a la pregunta “¿en algún momento funcionó ese panel o siempre estuvo guardado, como manejaron ese tema de ese panel?”, respondió:*

*“El panel en varias ocasiones la administración de la época le hacía las reclamaciones a la constructora que no había un manual de instrucciones, unas capacitaciones, o sea, pusieron un panel que no sabía cuál era la forma de usarlo, esperando el recibo de toda la integralidad de la red incluido el panel de control de alarmas, pues nunca se vio, estaba instalada en portería cuando estaban haciendo unas pruebas se dieron cuenta que ese panel no funcionaba, lo retiraron y en el momento del siniestro ese panel no estaba”<sup>21</sup>.*

Y a la pregunta “¿había red contra incendios y esta funcionó o no?”, dijo: “No había red contra incendios entregada y para el momento de los hechos del siniestro no funcionó”<sup>22</sup>.

Del análisis contextual de los medios probatorios recaudados, se concluye que hubo incumplimiento por parte de la P.H. en su obligación legal y reglamentaria de custodia y seguridad, tanto de sus bienes comunes como de sus residentes, pues quedó acreditado que para el 8 de diciembre de 2.019, día del siniestro, la red contra incendios no era funcional, y el suceso base de la acción se produjo por el taponamiento descrito técnicamente por el Cuerpo de Bomberos de Envigado.

Refuerza lo anterior el que el artículo J.1.1.3 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10-, dispone que la responsabilidad del cumplimiento de los requisitos de protección contra el fuego en edificaciones recae en el profesional que figure como constructor del proyecto; sin embargo, cuando surge la persona jurídica P.H., esta es la administradora y garante de los bienes comunes de la copropiedad, por ende, era su obligación mantenerlos en condiciones para prevenir y/o mitigar los efectos de un incendio, como el que ocurrió.

---

<sup>20</sup> Ver minuto 21:10 del archivo 092 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

<sup>21</sup> Ver minuto 21:28 del archivo 092 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

<sup>22</sup> Ver minuto 25:45 del archivo 092 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

Tal descuido en el sistema de residuos, aunado a no contar con una red adecuada contra incendios, son circunstancias a partir de las cuales se acredita el nexo de causalidad, el que no puede reducirse al concepto de la “*causalidad natural*”, sino que debe ubicarse en el de “*causalidad adecuada*”, donde se atribuye un daño al agente a partir del marco jurídico, tema del que la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

*“2. Como de un tiempo a esta parte lo viene predicando la Corte, el nexo causal, distinguido como uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, cualquiera sea su naturaleza, no puede reducirse al concepto de la “causalidad natural” sino, más bien, ubicarse en el de la “causalidad adecuada” o “imputación jurídica”, entendiéndose por tal “el razonamiento por medio del cual se atribuye un resultado dañoso a un agente a partir de un marco de sentido jurídico” (CSJ, SC 13925 del 30 de septiembre de 2016, Rad. n.º 2005-00174-01)”*

*“Es que como en ese mismo fallo se analizó, “el objeto de la imputación -el hecho que se atribuye a un agente- generalmente no se prueba directamente[,] sino que requiere la elaboración de hipótesis inferenciales con base en probabilidades. De ahí que con cierta frecuencia se nieguen demandas de responsabilidad civil por no acreditarse en el proceso un “nexo causal” que es difícil de demostrar porque no existe como hecho de la naturaleza, dado que la atribución de un hecho a un agente se determina a partir de la identificación de las funciones sociales y profesionales que el ordenamiento impone a las personas, sobre todo cuando se trata de probar omisiones o ‘causación por medio de otro’; lo que a menudo se traduce en una exigencia de prueba diabólica que no logra solucionarse con la imposición a una de las partes de la obligación de aportación de pruebas, pues el problema no es sólo de aducción de pruebas sino, principalmente, de falta de comprensión sobre cómo se debe probar la imputación y la culpabilidad” (ibídem, se subraya).”*

*“No se trata, pues, de prescindir por completo de la causalidad física o natural, sino de no reducir a ella la atribución de un resultado a su autor, en tanto que la apreciación del elemento que se comenta es mucho más compleja. Como de forma muy reciente tuvo oportunidad de explicarlo la Sala:”*

*“Al respecto, conviene precisar que el vínculo causal es una condición necesaria para la configuración de la responsabilidad, el cual sólo puede ser develado a partir de las reglas de la vida, el sentido común y la lógica de lo razonable, pues estos criterios permiten particularizar, de los antecedentes y condiciones que confluyen en la producción de un resultado, cuál de ellos tiene la categoría de causa”<sup>23</sup>.*

De tal manera, se encuentra acreditado el nexo de causalidad entre el incumplimiento de las obligaciones legales a cargo de la P.H.

---

<sup>23</sup> Sala Civil, Sentencia SC2348 del 16 de junio de 2021.

demandada, y los daños padecidos por los actores, sin que para el efecto se tuviera que analizar o soportar la decisión en las pruebas que se trasladaron del proceso con radicado 2022-00285, por lo que el reparo que en tal sentido se efectuara, corre la suerte del fracaso.

#### DEL DAÑO:

Conforme las historias clínicas arrimadas con la demanda, las cuales no fueron redargüidas, se advierte que como consecuencia del incendio, MEJÍA CARMONA y CAICEDO GERARDINO tuvieron que ingresar a urgencias hospitalarias por problemas respiratorios, debido a la inhalación de monóxido de carbono<sup>24</sup>.

Tampoco se cuestiona que el aludido suceso les ocasionó a los demandantes daños en su esfera interna, incluso vía apelación la URBANIZACION COLORS P.H., manifiesta:

*“Es claro que, para los demandantes, al verse envueltos en un evento como el que sucedió el 8 de diciembre de 2019, es claro que, en ellos, les pudo generar unas circunstancias desagradables y con ello, una congoja o angustia”<sup>25</sup>.*

Fue reparo concreto de la recurrente, el que no se realizó un análisis de vetustez o de valoración de mercado frente a los muebles y enseres que fincaron el daño emergente y consolidado que se reconoció, dándose por hecho que tales bienes pertenecían a los demandantes y que los valores relacionados por estos eran ciertos, reprochándose entonces la cuantificación de tales rubros.

Tales elementos cuestionados vía apelación (muebles y enseres), fueron estimados en la demanda como daño emergente, así:

---

<sup>24</sup> Ver folios 113-130 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>25</sup> Archivo 086 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

- Colchón de 1,40 metros, \$1'200.000,oo.
- Celular Huawei modelo Y9, \$900.000,oo.
- Celular iPhone 6, \$1'100.000,oo.
- Productos de canasta familiar, \$200.000,oo.
- Enseres hogar, ropa infantil y de adulto, \$22'696.928,oo<sup>26</sup>.

Para probar tales perjuicios se allegó registro fotográfico<sup>27</sup>, cotizaciones del correspondiente valor en el mercado<sup>28</sup>, y además se solicitaron los testimonios de LUIS FELIPE QUIROZ PÉREZ y DIANA CRISTINA ESCOBAR RESTREPO, pero de estos se desistió en la audiencia del 2 de agosto de 2.023<sup>29</sup>.

Vistas en contexto las aludidas pruebas, no es posible determinar que el incendio base de la acción en efecto quemó o inutilizó los bienes que se describieron, quedando las afirmaciones realizadas en la demanda en el plano de la suposición, pues los daños no están apoyados en medios persuasivos que permitan su verificación.

De lo expuesto se concluye que los demandantes desatendieron la carga que les impone el artículo 167 del C. G. del P. que desarrolla el principio "*onus probandi incumbit actori*", según el cual, es deber de las partes probar el supuesto de hecho de las normas para obtener el efecto jurídico perseguido, debiendo el juez fundar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas (artículo 164 *ibídem*).

Nótese que para reconocer dichas sumas y determinar que estas se causaron, solo se indicó que ello no fue objetado por la copropiedad

---

<sup>26</sup> Ver folios 30-33 del archivo 001 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

<sup>27</sup> Archivo 13 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>28</sup> Ver folios 9-112 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>29</sup> Ver minuto 01:20 – 06:45 del archivo 093 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

demandada, echando de menos la conducencia, pertinencia y utilidad que el material probatorio arrimado tenía para tal efecto.

Frente a los gastos médicos por \$600.000,00 y respecto a las terapias psicológicas por \$9'600.000,00 -los cuales completan lo que se les reconoció a los actores como daño emergente consolidado y futuro<sup>-30</sup>, no fueron objeto de reparo alguno en la apelación, por lo que releva a la Sala de analizar el particular.

No obstante, tales rubros deben ser actualizados, pues satisfechos los presupuestos axiológicos de la acción incoada procede la reparación en favor de la víctima, la cual ha de ser integral conforme el artículo 16 de la Ley 446 de 1998<sup>31</sup>, lo cual debe ser visto en armonía con el inciso 2° del artículo 283 C.G. del P..

Lo anterior por cuanto las víctimas no pueden soportar los efectos nocivos de la pérdida del poder adquisitivo, razón por la cual la condena en concreto deberá extenderse hasta la fecha de la presente providencia, aplicando los criterios actuariales de cara al menoscabo del poder adquisitivo del dinero.

Entonces, los rubros por concepto de daño emergente habrán de actualizarse como se continúa exponiendo:

$$Va = Vh \frac{lf}{li}$$

Donde:

---

<sup>30</sup> Ver folios 166-168 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>31</sup> Tal norma reza: “*Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.*”

Va	=	Valor actual
Vh	=	Valor histórico
IF	=	IPC final (fecha de la liquidación)
li	=	IPC inicial

**A) Respecto a las terapias psicológicas:**

IPC julio de 2021 (mes en el que se profirieron los dictámenes psicológicos de los demandantes, donde se les recomendó a ambos realizarse las respectivas terapias<sup>32</sup>) = 109,14<sup>33</sup>.

IPC abril de 2025 (fecha de esta sentencia) = 149,66<sup>34</sup>.

Entonces:

$$\$9'600.000,00 \times \frac{149,66}{109,14} = \$13'164.156,1.$$

**B) Respecto a los gastos del proceso de neuropsicología de YESICA LINSAY MEJÍA CARMONA (\$250.000,00):**

IPC febrero de 2021 (mes en el que se expidió la factura de la respectiva evaluación neuropsicológica<sup>35</sup>) = 106,58<sup>36</sup>.

IPC abril de 2025 (fecha de esta sentencia) = 149,66<sup>37</sup>.

Entonces:

$$\$250.000,00 \times \frac{149,66}{106,58} = \$351.050,85.$$

---

<sup>32</sup> Ver folios 150 y 164 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>33</sup> Fuente Banco de la República, <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>.

<sup>34</sup> Fuente la antes reportada, aunque a la fecha no se han consolidado los datos de mayo y junio de 2025, por lo que tomamos el indicador de abril de 2025.

<sup>35</sup> Ver folio 166 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

<sup>36</sup> Fuente Banco de la República, <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>.

<sup>37</sup> Fuente la antes reportada, aunque a la fecha no se han consolidado los datos de mayo y junio de 2025, por lo que tomamos el indicador de abril de 2025.

**B) Respecto a los gastos del proceso de neuropsicología de DIEGO FERNANDO CAICEDO GERARDINO (\$250.000,00) y los \$100.000,00 deprecados por pago a especialista para valoración de daño moral:**

IPC agosto de 2023 (mes en que se profirió la sentencia de primera instancia, pues se desconoce la fecha en que se profirieron los soportes de tales rubros) = 135,39<sup>38</sup>.

IPC abril de 2025 (fecha de esta sentencia) = 149,66<sup>39</sup>.

Entonces:

$$\$350.000,00 \times \frac{149,66}{135,39} = \$386.889,72.$$

De tal manera, se tendrá como daño emergente consolidado y futuro la suma de \$13'902.097,00 y en tal sentido, se reformará el literal "a" del numeral PRIMERO resolutive de la sentencia atacada.

#### DE LA TASACION DE LOS PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES:

En este punto la copropiedad demandada, cuestionó que los perjuicios extrapatrimoniales dispensados en la decisión atacada no se probaron en su extensión, pues considera que los demandantes solo estuvieron un día en la clínica, por lo que es elevado reconocerle a cada uno veinte (20) S.M.L.M.V. por concepto de daño moral.

---

<sup>38</sup> Fuente Banco de la República, <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>.

<sup>39</sup> Fuente la antes reportada, aunque a la fecha no se han consolidado los datos de mayo y junio de 2025, por lo que tomamos el indicador de abril de 2025.

En precedente horizontal de esta Sala de Decisión, en el que se citó jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema, se indicó:

*“Ha reconocido la jurisprudencia como perjuicios no patrimoniales el daño moral y el daño a la vida de relación. El daño moral recae sobre la parte interior y afectiva del ser humano de cara a sentimientos de aflicción, congoja, desilusión, tristeza y pesar, por tanto, su reparación se erige como una compensación a la perturbación del ánimo y sufrimiento.”*

(...)

*“Frente a la cuantificación de los perjuicios extrapatrimoniales, la Corte acepta que son de difícil medición y no puede partir de operaciones matemáticas<sup>40</sup>. La tasación se ha confiado tradicionalmente al arbitrio judicial, empero, no puede obedecer a caprichos del funcionario judicial, exige un análisis “ponderado, razonado y coherente según la singularidad, especificación, individualización y magnitud del impacto, por supuesto que las características del daño, su gravedad, incidencia en la persona, el grado de intensidad del golpe y dolor, la sensibilidad y la capacidad de sufrir de cada sujeto, son variables y el quantum de debeat se remite a la valoración del juez”<sup>41</sup>.*

*“En definitiva, en ambas clases de perjuicios cobran importancia las reglas de la experiencia y la sana lógica, fijándose el quantum a partir del prudente arbitrio del juez, bajo un análisis serio, ponderado, coherente y reflexivo acerca de las características particulares, la magnitud del impacto y su incidencia en la víctima.”. Citas en el texto. Sentencia 30 junio de 2023. Rad. 05001 31 03 010 2019 00585. M.P. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ.*

Sin haberse construido baremo o constante para la cuantificación de este tipo de perjuicios, ya que pueden tornarse subjetivos, hace que eventualmente varíen según el análisis que realice el juzgador en cada caso en particular atendiendo al *arbitrio iudicis*.

En la providencia atacada se reconoció en favor de cada demandante por daño moral la cuantía ya indicada, por lo que hemos de preguntarnos, ¿Tales perjuicios extrapatrimoniales fueron probados?, y de ser así, ¿su tasación fue la adecuada conforme el arbitrio judicial?

---

<sup>40</sup> Ha sostenido la Corte: “es cierto que son de difícil medición o cuantificación, lo que significa que la reparación no puede establecerse con base en criterios rigurosos o matemáticos; pero ello no se traduce en una deficiencia de esa clase de indemnización, sino en una diferencia frente a la tasación de los perjuicios económicos cuya valoración depende de parámetros más exactos”. Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 9 de diciembre de 2013, radicación 2002-00099.

<sup>41</sup> Sentencia 18 de septiembre de 2009, exp: 20001-3103-005-2005-00406-01.

En el interrogatorio rendido por CAICEDO GERARDINO (minuto 31:35 del archivo 091CuartaParte - C01Principal - 01PrimerInstancia), indicó que el suceso soporte de la acción los afectó, en especial a su esposa, quien quedó con pánico y tiempo después de haber ocurrido el hecho, al ver humo todavía creía que se estaban incendiando las cosas.

Por su parte, MEJÍA CARMONA (minuto 01:00 del archivo 092 - C01Principal - 01PrimerInstancia), manifestó que el incendio, aparte de afectar la relación de pareja por los problemas económicos generados, también la afectó en su esfera interna, habida cuenta que no puede ver humo porque entra en pánico y se mantiene alerta buscando extintores.

En aras de probar la congoja que les generó el suceso base de la acción, los demandantes solicitaron dos testimonios, pero de ellos se desistió en la audiencia del 2 de agosto de 2.023<sup>42</sup>; sin embargo allegaron dos dictámenes proferidos por la neuropsicóloga JULIANA MARÍA FERNÁNDEZ MEDINA, donde se establecieron los daños psicológicos que padecieron los actores como consecuencia del incendio del 8 de diciembre de 2.019.

En los mismos y luego de exponer la metodología, tal experta concluyó que como consecuencia del suceso base de la presente acción, CAICEDO GERARDINO *“Se encuentra sintomatología clínica significativa para trastorno de estrés postraumático, cumple con criterios de comportamiento ansioso, repercusiones somáticas que entrecen el normal desempeño del señor Diego en sus actividades laborales, familiares y sociales, secundario a evento traumático”*, siendo tal diagnóstico obtenida con base en entrevista clínica y las pruebas neuropsicológicas diligenciadas por el aludido codemandante, a partir de las cuales en la experticia se indicó:

---

<sup>42</sup> Ver minuto 01:20 – 06:45 del archivo 093 - C01Principal - 01PrimerInstancia.

*“Al valorar su estado mental, se encontró bajo nivel de energía afectando su desempeño laboral y familiar. Aumento de activación ante situaciones que generen recuerdos del episodio, generalmente esta hipervigilante ante ruidos u olores similares al episodio.”*

*“La calidad de vida del evaluado en diversas esferas de su vida se encuentra afectadas, al presentar episodios de nerviosismo o síntomas de malestar físico ante situaciones que le evocan recuerdos de lo sucedido. Se detectan síntomas de ansiedad marcada que afectan su desenvolvimiento en situaciones de la vida cotidiana.”*

*(...)*

*“La escala de calidad de vida SF36 evidencia afectación global tanto física como emocional, lo cual repercute en la esfera laboral, social y de pareja, ya que se encuentra afectación psicológica. El agotamiento y el bajo rendimiento en actividades diarias por falta de energía también entorpece el normal funcionamiento del evaluado, debido a esto y al temor de estar lejos de su hogar debe renunciar a el empleo formal y dedicarse a una labor como independiente. No se encuentran indicios de depresión, pero si se reporta estadios de tristeza y abatimiento ante altos niveles de ansiedad luego del evento del 8 de diciembre. La escala de Depresión y Ansiedad de Goldberg y en el Cuestionario de Salud General (GHQ28) evidencian síntomas de estrés y altos niveles de ansiedad, además de evitación de sucesos que le recuerden el incidente, configurando un perfil de 309.81 (F43.10) Trastorno de estrés postraumático”<sup>43</sup>.*

Por su parte, la experta frente a MEJÍA CARMONA coligió que;

*“Se encuentran indicadores clínicos de ansiedad que desencadena reviviscencias, pesadillas y angustia, secundario a suceso traumático por incendio. Lo anterior desencadena afectación en esfera familiar, laboral y social, al presentar baja vitalidad, somatización, rumiación, pensamientos negativos y angustiantes. Adicional a esto se encuentra en estado de gestación, lo cual agudiza síntomas de desconfianza y celos ante cualquier situación que sienta amenazante”.*

A partir de la entrevista y las pruebas neuropsicológicas diligenciadas por la demandante se estableció:

*“Al valorar su estado mental, se encontró bajo nivel de energía, somatización, hipersensibilidad a la crítica y se muestra ansiosa ante espacios cerrados o pequeños.”*

*“La calidad de vida de la evaluada se encuentra afectada en diversas esferas de su vida, al presentar episodios de nerviosismo o síntomas de malestar físico ante situaciones que le evocan recuerdos de lo sucedido. Se detectan síntomas de ansiedad, tristeza y abatimiento que afectan su desenvolvimiento en situaciones de la vida cotidiana.”*

*(...)*

---

<sup>43</sup> Ver folios 141-151 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

*“La escala de calidad de vida SF36 evidencia afectación global tanto física como emocional, lo cual repercute en la esfera laboral, social y de pareja, ya que se encuentra afectación psicológica. El agotamiento y el bajo rendimiento en actividades diarias por falta de energía también entorpece el normal funcionamiento de la evaluada. Se reporta estadios de tristeza y abatimiento ante altos niveles de ansiedad luego del evento del 8 de diciembre. La escala de Depresión y Ansiedad de Goldberg y en el Cuestionario de Salud General (GHQ28) evidencian síntomas de estrés y altos niveles de ansiedad, además de evitación de sucesos que le recuerden el incidente, configurando un perfil de 309.81 (F43.10) Trastorno de estrés postraumático”*

*“Síntomas incapacitantes en área familiar, laboral y social, por tanto, la calidad de vida se encuentra afectada, secundario al evento, acompañado de síntomas de depresión que se agudizan con la gestación.”<sup>44</sup>.*

Tales estudios que si bien fueron aportados como documentos, y como no fueron controvertidas por la P.H. demandada, merecen mérito persuasivo, de donde aparte de la presunción en la causación los perjuicios morales, se estableció la congoja de los actores a raíz del incendio, por lo que es claro que este tipo de perjuicios se causaron.

Para la Sala la cuantificación de tales menoscabos no son desproporcionadas o caprichosas, pues atiende a las circunstancias particulares esbozadas, por lo que lo reconocido representa un apropiado resarcimiento, ya que como se indicó en la providencia atrás citada; *“... La tasación se ha confiado tradicionalmente al arbitrio judicial”*, donde el proporcional juicio realizado se tiene como *“ponderado, razonado y coherente”*, dada la *“singularidad, especificación, individualización y magnitud del impacto”*, de donde lo dispensado está llamado a mantenerse.

En este particular, no es necesario extender la condena en concreto en los términos del artículo 283 procesal civil, pues los mismos fueron reconocidos en salarios mínimos, unidades que se van actualizando por lo que han de tenerse en cuenta el vigente al momento del pago.

---

<sup>44</sup> Ver folios 152-165 del archivo 11 - C02AnexosDemanda - 01PrimerInstancia.

## CONCLUSION:

Por ministerio legal, a la copropiedad demandada le correspondían obligaciones de administración, custodia y mantenimiento sobre los bienes comunes, tales como eran los sistemas de incendio y de basuras, omisión con el que se consolida el presupuesto axiológico “*comportamiento, activo u omisivo, del responsable*”.

En relación al daño padecido por los demandantes, este solo será reconocido en lo efectivamente acreditado en este trámite, de donde probanzas ajenas al mismo y que hubieran sido anuladas en otros procesos, no podrán ser consideradas.

Valga anotar que el nexo causal entre la omisión de la demandada y el daño, fue suficientemente dilucidado, por lo que las pretensiones de la demanda estaban llamadas a ser estimadas.

La condena por perjuicios extrapatrimoniales se rige por el principio doctrinal “*arbitrio iudicis*”, donde en lo reconocido no se encuentra arbitrariedad o exceso, por lo que lo pertinente está llamado a ser mantenido.

Finalmente, en cuanto a costas en segunda instancia, dada la prosperidad parcial de la apelación, y la reforma consecuente en cuanto al daño emergente consolidado y futuro, en aplicación del numeral 5° del artículo 365 del C. G. del P., la Sala se abstiene de proferir condena sobre el particular.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:



**Jorge Martin Agudelo Ramirez**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**  
**Funcionario**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**  
**Magistrado**  
**Sala 001 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

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

Código de verificación:

**ce19239035f67e73421719a86a501e9cd836f8ea6813a8e3f709916b6**  
**b1ffb37**

Documento generado en 10/06/2025 10:31:26 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en**  
**la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**