

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

**Magistrada Ponente**  
**RUTH MARINA DÍAZ RUEDA**

**Bogotá D.C., primero (1º) de noviembre de dos mil trece (2013).**  
(Aprobado en sesión de 25 de septiembre de 2013)

**Ref.: Exp. 11001-31-03-037-2009-00700-01**

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda de casación presentada por la sociedad Apiros Ltda., frente a la sentencia de 29 de noviembre de 2012, proferida por la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso ordinario de responsabilidad civil que en su contra promovió el Conjunto Residencial Altagracia Propiedad Horizontal.

**ANTECEDENTES**

1.- En el escrito introductorio<sup>1</sup>, se solicitó declarar que la demandada es civilmente responsable de *“los daños y perjuicios ocasionados por el error constructivo en las cubiertas o*

---

<sup>1</sup> fls. 123-127, c. 1



terrazas de cada uno de los edificios o torres" que conforman la urbanización actora y como consecuencia de lo anterior que se le condene a pagar \$126.627.782,00 y \$5.875.529,00 resultantes, aquella cantidad, del valor de las reparaciones que debió realizar y ésta del costo de la interventoría de esas obras. Igualmente deprecia la solución de los intereses de mora de tales sumas, desde el 11 de marzo de 2009 y hasta cuando las mismas se cancelen.

2.- Los fundamentos fácticos admiten el siguiente compendio:

a.- Los ocho (8) bloques que integran la nombrada "propiedad horizontal" fueron construidos por la sociedad accionada, cuyas áreas comunes fueron entregadas en junio de 2006.

b.- La mayoría de los apartamentos de los últimos pisos de dichas estructuras sufrieron humedades en su zenit o parte que limita con las cubiertas exteriores, debido al empozamiento de aguas lluvias por falta de gradiente que las hiciera correr, dado que se dejaron planas, lo que generó el deterioro de las paredes interiores de las unidades habitacionales y enseres de los mismos.

c.- A pesar de que esas circunstancias se pusieron en conocimiento de la demandada, no fueron corregidas, ni



siquiera luego de presentar queja ante la Secretaría del Hábitat, por lo que el 7 de junio de 2008 y debido al continuo deterioro de la placa de los apartamentos, la accionante acordó con la sociedad Walsom Ltda. las reparaciones necesarias, labor que se realizó y fue entregada el 11 de marzo del siguiente año, alcanzando un costo de \$126.627.782,00, más \$5.875.529,00 que se le canceló al interventor de la obra.

3.- Admitida la demanda y notificada, la entidad convocada se opuso a las súplicas formulando las defensas de *"inexistencia de supuestos para que haya lugar a la declaración de responsabilidad civil contractual en contra de Apiros Ltda"*, *"culpa exclusiva de la víctima"*, *"las autoridades distritales declararon que el mantenimiento las (sic) cubiertas era responsabilidad absoluta de la copropiedad y no hubo ninguna irregularidad en la construcción y la atención de quejas por parte de Apiros"*, *"falta de legitimación en la causa por activa"* y *"la demanda no señala ni explica por qué estamos ante un caso de responsabilidad civil contractual"*, en esencia, porque ella no ha incumplido ninguna cláusula o disposición que la haga contractualmente responsable, la copropiedad convocada omitió efectuar el mantenimiento recomendado cuando ello era de su incumbencia y no se reúnen los requisitos para pedir la responsabilidad contractual que se invoca.

4.- El *a-quo* le puso fin a la primera instancia mediante sentencia de 15 de mayo de 2012<sup>2</sup>, denegando

---

<sup>2</sup> fls. 816-821, c. 1.

