

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EXP. No. 110014003016201800406 00
DEMANDANTE: LUZ MARINA GIL DE PEDRAZA
DEMANDADO: ALEXANDER SANABRIA
NATURALEZA DEL PROCESO: DECLARATIVO

SENTENCIA No. 012

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- *De la demanda:*

1.1.- Luz Marina Gil de Pedraza, por intermedio de apoderada judicial debidamente constituido, presentó demanda y solicitó:

“PRIMERA. Que se declare el señor está infringiendo el reglamento de copropiedad del Edificio Eduardo Pedraza P.H., al construir y mantener una construcción sobre una zona de iluminación y ventilación del inmueble de la señora Marina Gil de Pedraza.

SEGUNDA. Que como consecuencia de lo anterior se ordene la demolición de la construcción realizada sobre el área de iluminación y ventilación.

CUARTA. Que en caso de que no se cumpla con la demolición se autorice a la señora demandante a realizar la demolición de la construcción que se encuentra en la zona de iluminación ventilación de su inmueble.

Quinta: Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho al demandado.”

1.2.- Como fundamento de hechos de sus pretensiones manifestó:

1.2.1.- La demandante es propietaria del primer piso del inmueble ubicado en la calle 23 A No. 18-50 Edificio Eduardo Pedroza – P.H., de esta ciudad.

1.2.2.- El Edificio Eduardo Pedroza – P.H., es un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, constituido mediante E.P. No. 1138 del 3 de agosto de 1993 de la Notaría 43 del círculo notarial de Bogotá.

1.2.3.- El demandado, es propietario del Apto 201 ubicado en la calle 23 A No. 18-50 Edificio Eduardo Pedroza – P.H., por compra efectuada

151

mediante E.P. No. 405 del 26 de marzo de 2013 de la Notaría 71 del Círculo Notarial de Bogotá.

1.2.4.- El artículo cuarto del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Eduardo Pedroza, establece que los planos debidamente aprobados por Planeación Distrital hacen parte del reglamento.

1.2.5.- En los planos del edificio aparece la zona de iluminación y ventilación del primer piso.

1.2.6.- El demandado construyó sobre el área de ventilación e iluminación del inmueble de primer piso, evitando que entre luz y ventilación necesarias para la bodega.

1.2.7.- El demandado, con los hechos anteriores ha vulnerado el reglamento de propiedad horizontal.

2.- De la contestación de la demanda:

2.1.- El curador *ad litem*, en representación de la parte demandada, no propuso medios exceptivos.

3. Del trámite procesal:

3.1. Por auto de fecha 26 de junio de 2018 (fl. 78), se admitió la demanda.

3.2. No pudiéndose notificar al demandado de manera personal, fue emplazado a quien se le designó curador *ad litem*, con quien se surtió la notificación personal el 5 de noviembre de 2019.

3.3. Por cuestiones de la pandemia y suspensión de términos, por auto de fecha 9 de abril de 2021, se convocó a las partes a la audiencia de la cual trata el artículo 392 del CGP, y se decretaron las pruebas correspondientes.

3.4. Finalmente, la audiencia pudo ser realizada el pasado 13 de julio de 2021 y en ella se evacuaron todas las etapas consagradas por el artículo 392 del CGP, por lo que corresponde proferir sentencia de mérito, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- Problema jurídico:

Consiste en determinar, si en el caso que nos ocupa, el demandado se encuentra infringiendo las normas del régimen de propiedad horizontal, al taponar el ducto de ventilación e iluminación perturbando la posesión y tenencia que tiene la demandante como propietaria del primer piso.

2.- Análisis normativo jurisprudencial aplicable al caso:

2.1.- Dispone el numeral 1º del Art. 390 del CGP; que se tramitarán por el procedimiento verbal sumario en cuanto a su naturaleza, las controversias

sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001. Dichas normas indican:

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

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

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

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

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal."

Artículo 58. *Solución de conflictos.* Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de

acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones."

2.2.- Sabido se tiene que el régimen de propiedad horizontal regula la clase de propiedad que se impone en el mundo moderno y al hacerlo, ha establecido la Corte Constitucional, que dicho régimen busca la realización de un fin constitucional legítimo a través de la regulación de las distintas relaciones sociales y económicas que exige la cohabitación de las áreas privadas y las áreas comunes en una misma propiedad horizontal¹. Como dijera la Corte ya en vigencia de la Ley 675 de 2001, se está "en presencia de un **régimen normativo especial** cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"².

Así, el régimen de propiedad horizontal prevé varios tipos de obligaciones; entre ellas: (i) la particular obligación pecuniaria de contribuir al cubrimiento de las expensas comunes necesarias o, inclusive, diferentes de las necesarias cuando sea el caso; y (ii) las obligaciones no pecuniarias (de hacer o de no hacer) que tengan su consagración en la ley o en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

En efecto, si bien la Ley 675 de 2001 establece el marco general de la propiedad horizontal en Colombia, cada una de dichas propiedades debe expedir su propio reglamento particular. Sobre este punto, al momento de analizar la constitucionalidad del inciso 4º del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, la Corte explicó que "(l)a escritura pública de constitución de la propiedad horizontal debe contener el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual se consignan las disposiciones sobre su organización y funcionamiento, cuyo contenido mínimo contempla el Art. 5º de la ley, y que señalan los derechos y obligaciones de los propietarios y moradores del edificio o conjunto, no sólo de los iniciales sino también de los sucesivos en virtud de enajenaciones del dominio sobre las unidades privadas o de nuevos contratos de tenencia."³ Dicho reglamento, como estatuto privado tiene una fuerza normativa, que

¹ Al estudiar la referida Ley 428 de 1998, la Corte señaló que de su análisis "queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas" (Sentencia C-726 de 2000, MP Alfredo Beltrán Sierra)

² Sentencia C-153 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. En el mismo también puede consultarse las sentencias C-318/02, MP Alfredo Beltrán Sierra; C-408/03, MP Jaime Araujo Rentería; C-488/02 y C-376 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis.

³ Sentencia C-408 de 2003, MP Jaime Araujo Rentería.

54

debe adecuarse al régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001 o al que, salvo decisión contraria de su asamblea, haya estado vigente al momento de la constitución de la respectiva propiedad horizontal; todo ello dentro de los límites que contempla la Constitución Política⁴.

3.- De los medios de prueba:

Ha de indicarse que de conformidad con lo normado por los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, normas vigentes a la fecha de presentación y contestación de la demanda, incumbe a las partes acreditar de manera idónea el fundamento de hecho de sus pretensiones en el caso del demandante, y la demandada, el fundamento de hecho en los cuales funda sus excepciones.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
 - Copia simple de la Escritura Pública No. 2190 de fecha 30 de junio de 2005 elevada ante la Notaría 28 del Círculo de Bogotá, contentiva del contrato de compraventa suscrito entre Enrique Pedraza Alfaro y Luz Marina Gil de Pedraza sobre el Apto 201 y el local del primer piso con nomenclatura No. 19-26/30 de la calle 23 A. (fl. 5 a 12).
 - Copia simple de la Escritura Pública No. 405 de fecha 26 de marzo de 2013, elevada ante la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, contentiva del contrato de compraventa suscrito entre Francy Helena Duque Solares y Vicky Geraldine Vargas Oviedo como vendedoras y el señor Alexander Sanabria como comprador sobre el Apto 201 ubicado en la Calle 23 A No. 18-50 Edificio Eduardo Pedraza – P.H. (fl. 13 a 21 y vuelto).
 - Planos del Edificio Eduardo Pedraza. (fl. 22 a 38).
 - Primera copia de la Escritura Pública No. 1138 de fecha 3 de agosto de 1993 elevada ante la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, contentiva del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Eduardo Pedraza. (fl. 39 a 66).
 - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1342389 perteneciente al local del primer piso ubicado en la calle 23 A No. 19-26 Edificio Eduardo Pedraza – P.H., y actual dirección catastral calle 23 A No. 18-54. (fl. 67 a 68).
 - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1342390 perteneciente al apartamento 201 ubicado en la calle 23 A No. 19-22 Edificio Eduardo Pedraza – P.H., y actual dirección catastral calle 23 A No. 19-22. (fl. 69 a 70).

⁴ Sobre este particular se pueden consultar las sentencias T-470 de 1999, MP José Gregorio Hernández Galindo; y T-034 de 2013, MP Luis Guillermo Guerrero Pérez.

5

- Interrogatorio de parte.
- Dictamen pericial (fl. 101 a 145).

4.- Análisis probatorio y resolución del caso:

Analizadas las pruebas en su conjunto ha de decirse, que la demandante es propietaria del local del primer piso ubicado en la calle 23 A No. 19-26 Edificio Eduardo Pedraza – P.H., y actual dirección catastral calle 23 A No. 18-54, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1342389.

De igual forma, se observa, que el señor Alexander Sanabria y demandado es el propietario inscrito del Apto 201 ubicado en la calle 23 A No. 19-22 Edificio Eduardo Pedraza – P.H., y actual dirección catastral calle 23 A No. 19-22, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1342390.

Es decir, ambos bienes inmuebles, hacen parte del Edificio Eduardo Pedraza sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 1138 de fecha 3 de agosto de 1993 elevada ante la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, esto es, con mucha antelación a la fecha en que cada parte adquirió su respectivo bien inmueble.

En el reglamento de propiedad horizontal, se estableció que los planos del Edificio, hacían parte del mismo, evidenciándose, en el primer piso un jardín interior, unos ductos de ventilación y los espacios para las escaleras.

Del dictamen pericial se extrae, que, realizada la visita, se revisó la placa del Apto 201, evidenciándose que se eliminó la escalera que da acceso al aislamiento posterior del edificio y con fotografías, se demostró que la escalera fue removida y el acceso fue sellado dejando el patio posterior del edificio como área privada del Apto 201, asimismo, los vacíos que deberían funcionar como ventilación del primer piso fueron sellados en su totalidad, dejando estos como foco de iluminación únicamente, pero sin posibilidad de ventilar el primer piso.

Es de señalar entonces, que esos vacíos y las escaleras eliminadas, son de uso común.

La demandante afirma, que el propietario del segundo piso, tapó o clausuró los espacios vacíos hace más o menos 7 años y que a pesar de que presentó una queja policiva por perturbación de la posesión, la misma no ha sido resuelta.

Con la conducta descrita, el propietario del Apto 201, ha desconocido las siguientes normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, a saber:

“Artículo 15. Reparaciones Privadas: cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su unidad privada, de forma que mantenga su conservación y permanente. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión y negligencia puedan causar. (...)



Artículo 18. Modificaciones de las unidades privadas: Para introducir modificaciones en las unidades privadas es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes ni afecte al conjunto arquitectónico del mismo; (...)

Artículo 20. Obligaciones de los propietarios: Los propietarios están obligados a dar fiel cumplimiento a las disposiciones legales sobre propiedad horizontal y al presente reglamento y, especialmente, a los siguientes puntos:

a) Abstenerse de ejecutar cualquier acto que perturbe los derechos del otro propietario o de sus inquilinos y que comprometa la seguridad, salubridad, tranquilidad o buen nombre del edificio; (...)

Artículo 21. Prohibiciones de los propietarios: Está prohibido a cada propietario:

(...)

e) Obstruir, en cualquier forma, las áreas comunes y las instalaciones generales de servicio; (...)

De manera que, se puede evidenciar en el caso que nos ocupa, la conducta asumida por el propietario del Apto 201 o sus residentes, desconoce la ley de propiedad horizontal, en tanto, ha ejecutado obras, sobre los bienes de uso común, taponando las áreas y ductos de ventilación, lo que afecta, la tenencia y/o la posesión del propietario del primer piso.

5.- Corolario de lo anterior, se concederán las pretensiones de la demanda, sin condena en costas habida cuenta que el demandado se encuentra representado por curador ad litem.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor ALEXANDER SANABRIA en su calidad de propietario del Apto 201 ubicado en la calle 23 A No. 19-22 Edificio Eduardo Pedraza – P.H., y actual dirección catastral calle 23 A No. 19-22, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1342390, ha incumplido con el reglamento de propiedad horizontal y las normas que regulan la misma, al eliminar la escalera que da acceso al aislamiento posterior del edificio y sellando el acceso al patio posterior del edificio como área privada del Apto 201, asimismo, al sellar los vacíos que deberían funcionar como ventilación del primer piso, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ORDENA al señor ALEXANDER SANABRIA en su calidad de propietario del Apto 201 ubicado en la calle 23 A No. 19-22 Edificio Eduardo Pedraza – P.H., y actual dirección catastral calle 23 A No. 19-22, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1342390, para que dentro del término de un (1) mes, demuela lo construido o proceda nuevamente a instalar la escalera que da acceso

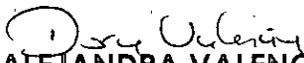
157

al aislamiento posterior del edificio y a eliminar los obstáculos que se encuentran sobre los vacíos que deberían funcionar como ventilación del primer piso.

TERCERO: Niéguese las demás pretensiones como quiera que la sentencia impone una obligación de hacer, para cuya ejecución, deberá procederse como lo dispone el CGP.

CUARTO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

JUZGADO CINCUBENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.
De conformidad con el Artículo 295 del Código General del
Proceso, la providencia anterior se notificó en el
Estado No. 44 de hoy 24 NOV 2021 a las
8:00 a.m. SECRETARIA