



San Andrés, Isla, Tres (03) de Noviembre de Dos Mil Veintitrés (2023),

**RADICACIÓN:** 88-001-4003-003-2021-00301-00  
**PROCESO:** CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
**DEMANDANTE:** PROPIEDAD HORIZONTAL TORRES DE  
SUNRISE BEACH  
**DEMANDADO:** JOSE RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA  
ELENA ARANGO ZULUAGA  
**SENTENCIA No.** 00124/2023

### **I. OBJETO A DECIDIR**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del párrafo 3° del artículo 390 del Código General del Proceso, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde, dentro del presente asunto.

### **II. LA DEMANDA**

La PROPIEDAD HORIZONTAL TORRES DE SUNRISE BEACH, a través de apoderado judicial, formuló demanda en contra de los señores JOSE RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA, a efectos de que se declare que los demandados, han vulnerado el régimen de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. 4674 del 29 de Julio de 1983, con base en los siguientes:

### **III. HECHOS**

Las súplicas de la demanda se fundamentan en los hechos que se compendian de la siguiente manera:

Mediante escritura pública 4674 del 29 de Julio de 1983 se constituyó la propiedad horizontal denominada HOTEL DANN INTERNACIONAL DE SAN ANDRÉS LTDA, copropiedad que se encuentra integrada, entre otros bienes, por el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 450-18068 correspondiente al apartamento 702, conforme se puede dilucidar del Certificado de Libertad Y Tradición del mentado inmueble, en el cual mediante anotación No. 09 se da constancia de la reforma al reglamento de propiedad horizontal que modificó el nombre de la copropiedad al que ostenta actualmente, quedando identificada por TORRES SUNRISE BEACH PROPIEDAD HORIZONTAL modificación que fue llevada a cabo a través de la escritura pública 345 del 28 de abril de 2004.

Indica que conforme consta en la anotación No. 11 los aquí demandados, JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA adquirieron por vía de la tradición el bien inmueble distinguido anteriormente, a través de la escritura pública No. 1648 del 13 de diciembre del 2008. Que, en dicho inmueble, los DEMANDADOS, construyeron una piscina interna privada, en ejercicio de su legítimo derecho de propiedad.



Con el correr del tiempo, esta piscina ha venido presentando diferentes desperfectos como humedades ocasionadas en virtud a las filtraciones que, por falta o deficiente mantenimiento, se han venido presentando a la Infraestructura del Apartamento.

Aduce que dichas humedades y filtraciones han venido afectando gravemente a los apartamentos colindantes al distinguido con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18062, Apto 702 bloque 5, generando un grave y acelerado deterioro, conforme se puede observar del material documental aportado.

Sostiene que los frecuentes llamados de atención y requerimientos realizados por la Administración de la Copropiedad a los demandados, estos han hecho caso omiso de ellos.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 18 de la ley 675 del 2001, la reparación de la piscina constituye una obligación de los propietarios en tanto que está afectando a los bienes comunes de la copropiedad y los privados colindantes.

Expresa que dichas filtraciones han dado lugar a daños en la estructura del edificio y ha conculcado daños en la infraestructura de los apartamentos que se ubican por debajo de ella, constituyéndose en un daño que debe ser reparado por quien lo produjo, conforme las voces del antes citado numeral 2do del artículo 18 de la ley 675 de 2001.

Es preciso que de forma urgente se hagan las reparaciones en la piscina para evitar que sigan ocurriendo las filtraciones de agua que se encuentran deteriorando la infraestructura de la copropiedad, en tanto que puede afectar de forma grave, inclusive la integridad estructural del edificio.

Sustenta que los miembros de la copropiedad, ante la preocupación que los daños producidos por las filtraciones de la piscina encargaron un estudio técnico al ingeniero Juan Gabriel Carreño, documento que se aporta.

#### **IV. PRETENSIONES**

1. Ordenar a los señores JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA realizar las reparaciones en la piscina que se encuentra construida dentro del inmueble distinguido con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18062, Apto 702 bloque 5, que devienen en necesarias y urgentes, tendientes a frenar las filtraciones de agua y demás que sean necesaria a fin de evitar que se siga deteriorando.
2. Que se condene en costas a los demandados.

#### **V. ACTUACION PROCESAL**



La demanda verbal sumaria de controversia sobre propiedad horizontal fue sometida a reparto el día 16 de noviembre de 2021, correspondiéndole al Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, su conocimiento.

Mediante auto del 24 de noviembre de 2021, el despacho inadmitió la presente demanda.

Posteriormente, el día 02 de diciembre de 2021, el apoderado de la parte demandante presentó escrito de subsanación de la demanda.

Seguidamente, mediante auto del 25 de enero de 2022, el despacho admitió la presente demanda de controversia sobre propiedad horizontal.

El día 26 de Julio de 2022, el apoderado de la demandante solicitó reformar la demanda.

A través de auto del 21 de octubre de 2022, el despacho admitió la reforma de la demanda.

Mediante correo electrónico del 11 de mayo de 2023, el apoderado de TORRES DEL SUNRISE BEACH PROPIEDAD HORIZONTAL, le informó al despacho de la notificación a los demandados.

El día 29 de junio y 14 de agosto de 2023, el apoderado de TORRES DEL SUNRISE BEACH PROPIEDAD HORIZONTAL, solicitó impulso procesal.

## **VI. CONTESTACIÓN**

Vencido el termino de traslado, los demandados no contestaron la presente demanda. Razón por la cual se tendrán por ciertos los hechos de la misma.

## **VII. CONSIDERACIONES**

### **• PRESUPUESTOS PROCESALES**

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia de este Despacho; se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de demandas; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

## **VIII. CASO CONCRETO**



El presente asunto, se trata de una demanda de controversia sobre propiedad horizontal, al respecto la Sentencia SU-509 de 2001, señaló que los copropietarios están sujetos a los reglamentos de propiedad horizontal, por lo que –en principio– las controversias relacionadas con los mismos deben someterse en su definición a las reglas del procedimiento verbal sumario.

Así, cuando la controversia se limita a simples juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de las obligaciones propias de dicho régimen, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente de orden económico o de uso de los bienes de la copropiedad, en criterio de la Corte, los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el procesos verbal sumario o el proceso abreviado, son los llamados a servir como vías judiciales de solución.

Se desprende del libelo introductorio, que, a través de esta acción, pretende la demandante TORRES DEL SUNRISE BEACH PROPIEDAD HORIZONTAL se ordene a los señores JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA realizar las reparaciones en la piscina que se encuentra construida dentro del inmueble distinguido con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18062, Apto 702 bloque 5, que devienen en necesarias y urgentes, tendientes a frenar las filtraciones de agua y demás que sean necesaria a fin de evitar que se siga deteriorando.

En el presente asunto, tenemos que los aquí demandados, JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA, son propietarios del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 450-18068 correspondiente al apartamento 702, el cual fue adquirido a través de la escritura pública No. 1648 del 13 de diciembre del 2008.

De las circunstancias fácticas narradas se observa que, los demandados, construyeron una piscina interna privada, en ejercicio de su legítimo derecho de propiedad, la cual con el correr del tiempo, ha venido presentando diferentes desperfectos como humedades ocasionadas en virtud a las filtraciones que, por falta o deficiente mantenimiento, se han venido presentando a la Infraestructura del Apartamento.

Asimismo, se aduce por parte del apoderado de la propiedad horizontal, que dichas humedades y filtraciones han venido afectando gravemente a los apartamentos colindantes con el de distinguido con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18062, Apto 702 bloque 5, generando un grave y acelerado deterioro, conforme se puede observar del material documental aportado con este libelo.

No obstante, los frecuentes llamados de atención y requerimientos realizados por la Administración de la Copropiedad a los demandados, estos han hecho caso omiso.

Al respecto, indica el Art. 58 de la Ley 675 de 2001, en su parte pertinente:

*“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.”*

En este punto, es importante para el despacho resaltar, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 18 de la ley 675 del 2001, la reparación de la piscina constituye una obligación de los propietarios en tanto que está afectando a los bienes comunes de la copropiedad y los privados colindantes, norma que a su tenor literal reza así:

*“(…) 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: (...)*

*(...)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. (...)*”

Asimismo, se evidencia que el estatuto de la propiedad Horizontal Torres del Sunrise, el cual se encuentra consagrado a través de la escritura pública 0370 del 13 de abril de 2009, en su artículo 54 establece que:

*“Reparaciones: Las reparaciones de cada unidad privada serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes y meridianos, lo mismo que la reposición de vidrios y puertas. Al realizar estas reparaciones no se podrá romper la homogeneidad de*



las fachadas externas o interiores del conjunto. Si por no realizar oportunamente una reparación en una unidad privada, se deteriorare el valor del conjunto o se causaren graves molestias a los ocupantes o daños a las demás unidades privadas, el infractor responderá de todo perjuicio.”

Igualmente, el artículo 73 de ese mismo reglamento establece que:

“Deberes de los Copropietarios: (...) 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada de acuerdo a sus características iniciales. (...)”

Así las cosas, de conformidad con las pruebas fotográficas y el peritaje aportado con la presentación de la demanda, observa el despacho que en el presente asunto los señores JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA, están incumpliendo lo establecido en la Ley 675 de 2001 y la Escritura Pública No. 0370 del 13 de abril de 2009, puesto se evidencia que la piscina que construyeron en su unidad le esta ocasionando daños a la estructura de la edificación de la cual son copropietarios, causando humedades originadas en virtud de las filtraciones que, por falta o deficiente mantenimiento se han venido presentando en la Infraestructura de la copropiedad.

Por lo anterior, es necesario que de forma urgente se hagan las reparaciones en la piscina para evitar que sigan ocurriendo las filtraciones de agua que se encuentran deteriorando la infraestructura de la copropiedad, en tanto que puede afectar de forma grave, inclusive la integridad estructural del edificio.

Finalmente, el despacho, ordenará a los demandados realizar las reparaciones en la piscina que se encuentra construida dentro del inmueble distinguido con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18062, Apto 702 bloque 5, que devienen en necesarias y urgentes, tendientes a frenar las filtraciones de agua y demás que sean necesaria a fin de evitar que se siga deteriorando la estructura de la copropiedad misma.

#### **IX. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, accederá a las pretensiones de la demanda, así:

#### **X. RESUELVE:**

**PRIMERO: ORDÉNESE** a los señores JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA realizar las reparaciones en la piscina que se encuentra construida dentro del inmueble de su propiedad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18062, Apto 702 bloque 5, que devienen en necesarias y urgentes, tendientes a frenar las filtraciones de agua y demás que sean necesaria a fin de evitar que se siga deteriorando la estructura de la copropiedad.



**SEGUNDO: OTÓRGUESE** a los señores JOSÉ RICARDO VILLAREAL GÓMEZ y MARÍA ELENA ARANGO ZULUAGA, un plazo máximo de treinta (30) días, para que procedan con las reparaciones necesarias y urgentes a las que haya lugar en la piscina que se encuentra construida dentro del inmueble de su propiedad, so pena de las sanciones pecuniarias a las que haya lugar.

**TERCERO:** Condénese en costas a la parte demandada, en cuantía de 1SMMLV.

**CUARTO:** Al tratarse de un proceso Verbal Sumario es decir de única Instancia, contra esta providencia no procede recurso de Apelación, de conformidad con el Parágrafo del Artículo 390 del Código General del Proceso.

**QUINTO: ARCHÍVESE** el expediente y hágase las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Katia Llamas De la Cruz*

**KATIA LLAMAS DE LA CRUZ  
JUEZA**

JVILLA