

**Constancia Secretarial:** A los 14 días del mes de octubre de 2020 ingresa al Despacho con fijación en lista del art. 120 del C.G.P conforme se ordenó en auto anterior.

***REPÚBLICA DE COLOMBIA***



***RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.***

Bogotá D. C., catorce (14) de julio de dos mil veintiuno (2021)

**Radicación No. 2018-00083**

**ASUNTO**

Profiere el Despacho sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, dentro del trámite verbal sumario adelantado por la señora Gloria Stella Muñoz León en contra de la señora Ányela Viviana Rodríguez González.

**ANTECEDENTES**

**1.** En la demanda presentada el 1 de febrero de 2018 (fl 94), la demandante solicitó que se ordene a la convocada demoler aquellas construcciones que se encuentran fuera de los planos y el reglamento de propiedad horizontal y condenarla en costas.

**2.** Como soporte de sus pretensiones expuso ser propietaria del apartamento 101 del Edificio Díaz – Páez ubicado en la calle 52 A No. 4-19 de la ciudad de Bogotá, construcción que consta de 2 apartamentos y se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con la Escritura Pública No. 8190 del 29 de diciembre de 1980 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá.

En el año 2009 fijó su residencia en España, y al regresar al país los señores Natalia Eugenia Rivera Vélez, Margarita Salcedo Rivera y

Pablo Salcedo Rivera propietarios del apartamento contiguo (identificado con el número 201) habían construido un apartamento en el área del semisótano destinado para patio de ropas, sobrepasando la altura permitida de 2 metros, invadiendo el vacío del inmueble de su propiedad, limitando los orificios destinados para la ventilación de los garajes, disminuyendo la seguridad y privacidad de su apartamento, ya que dicha obra se ejecutó sin obtener licencia de construcción ni autorización por parte de la Asamblea de Copropietarios.

Lo anterior contraría lo dispuesto en el artículo 10 en sus literales A y N, artículo 9 y 15 del reglamento de propiedad horizontal, lo estipulado en la citada escritura pública; Artículo 7 parágrafo 4, artículo 13 numeral 1 literal N, artículo 14 parágrafo 2, artículo 17 numeral 3, artículos 18 y 26 de la Ley 675 de 2001, el Acuerdo No. 79 de 2003, la Ley 810 de 2003 y el Decreto 080 de 2016 en su artículo 13.

El 27 de mayo de 2013 interpuso una querrela por perturbación a la posesión ante la Inspección 2 “D” Distrital de Policía de Chapinero con radicado No. 5986-2013; no obstante le fue informado que esta debía instaurarse ante la Sección de obras de la Alcaldía de esa localidad, queja que fue interpuesta el 13 de diciembre del mismo año bajo el radicado 2013-022-0129991-2, emitiéndose el 30 de agosto de 2017 la Resolución No. 252 que dispuso la caducidad de la acción conforme lo normado en el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011.

Y el 29 de abril de 2016 el predio colindante fue vendido a la señora Anyela Viviana Rodríguez González mediante escritura pública No. 811 de la Notaría 33 de Bogotá.

**3.** La demanda fue admitida mediante auto del 26 de febrero de 2018 (fl. 96), y notificada a la demandada a través de curador *ad litem* el 21 de agosto de 2019 (fl. 131), quien, si bien se opuso a las pretensiones de la demanda, lo cierto es que su contestación no fue tomada en cuenta por extemporánea mediante auto del 9 de octubre de 2019.

Por auto del 19 de agosto de 2020 (pdf No. 02 expediente digital) se dispuso a dar aplicación al numeral 2 del art. 278 del Código General del

Proceso, dado que no existían más pruebas por practicar, ordenando a la Secretaría la fijación en lista de que trata el art. 120 *ib.*

## **CONSIDERACIONES**

**1.** Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y denegatoria de las pretensiones tal y como pasa a explicarse.

**2.** Conforme la doctrina, al ser la actuación urbanística una norma de orden público, toda construcción, ampliación, variación, modificación, demolición, parcelación etc., que se realice dentro de edificaciones están debidamente regladas por nuestro ordenamiento jurídico y, por ende, exige que cuente con una licencia urbanística previa en donde se autorice lo que se pretende ejecutar, pues en caso contrario acarrearía algún tipo de sanción que puede ser multa o incluso demolición de la obra.<sup>1</sup>

De ahí que, dichas licencias deban ser solicitadas tanto por los urbanizadores como por los propietarios de las unidades privadas. Así, en tratándose de propiedades horizontales existen 2 regímenes sancionatorios en caso de contravención de esas reglas, por un lado, se encuentra el control urbano por autoridad administrativa, y por el otro, el sancionatorio interno del edificio.

Frente al primero, tenemos que la ley 810 de 2003<sup>2</sup> en su artículo 1 memora que toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal a su cargo, atribuyendo la competencia para ese trámite sancionatorio en el alcalde municipal bajo la observancia de las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

---

<sup>1</sup> MONSALVE, Caballero Luis Carlos – El Régimen de propiedad horizontal en Colombia.

<sup>2</sup> Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

Respecto del segundo, la Ley 675 de 2001<sup>3</sup> en su artículo 18 determina como una obligación por parte de los propietarios frente a los bienes de dominio particular o privado *“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.”*.

De ahí que la normatividad ha otorgado en los particulares, es decir, a la asamblea general de propietarios y al consejo de administración al interior de la propiedad horizontal la competencia para ejercer funciones sancionatorias, de ahí que en su artículo 60 artículo dispone que en el reglamento como disposición interna, se indicarán las conductas y causales objeto de sanción, así como el procedimiento para su aplicación, por lo que en caso de la realización de una obra en un bien privado o común, será este el que indique cuál es el trámite para de obtención de una autorización y el régimen de sanción por la infracción.

Así mismo, con la expedición del Código Nacional de Policía y Convivencia<sup>4</sup>, los comandantes de policía en un procedimiento verbal inmediato, conforme los artículos 198 y 209 de dicha normatividad, pueden proceder inicialmente a la suspensión temporal de la actividad hasta por 10 días, o de persistir la conducta ordenar el cierre del bien.

Precisiones de las que se concluye que un propietario, arrendatario, tenedor o un órgano de la administración que ejecute una obra en bienes privados o comunes en los casos en donde se requiera licencia urbanística o autorización de administración, o en su defecto cambie la destinación del bien, será sujeto de las sanciones que se encuentran bajo la competencia del alcalde (multa o demolición), como las que disponga el reglamento de propiedad horizontal (restricciones, multas etc.) o las del comandante de policía, al ser los entes que tienen atribuida dicha competencia<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

<sup>4</sup> Ley 1801 de 2016

<sup>5</sup> MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Págs. 158-162.

**3.** Para el caso que nos ocupa, se encuentra acreditado que las pretensiones de la demanda se encuentran orientadas a que se ordene a la extrema demandada demoler aquellas construcciones que fueron ejecutadas por fuera de lo estipulado en los planos y el reglamento de propiedad horizontal.

Así mismo, que la accionante Gloria Stella Muñoz León, conforme la anotación No. 8 del certificado de tradición y libertad con folio 50C-591859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad, es la propietaria del apartamento 101 del Edificio Díaz – Páez ubicado en la calle 52 A No. 4-19 de esta urbe, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal acorde a la anotación No. 01 correspondiente a la Escritura Pública No. 8190 del 29 de diciembre de 1980.

Y que conforme a la información registrada en el certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 50C-591859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad, correspondiente al apartamento 202 del Edificio Díaz – Páez ubicado en la calle 52 A No. 4-19 anotación No. 22 la demandada Anyela Viviana Rodríguez González es la propietaria de este, el que a su vez bajo la misma escritura se encuentra sometido a propiedad horizontal acorde a la anotación No. 01.

Eventos de los cuales se concluye que las pretensiones invocadas en la acción escapan de la órbita del juez ordinario, ya que como se precisó previamente los procedimientos derivados de la ejecución de edificaciones o el cambio de destinación, son trámites que se encuentran atribuidos al alcalde municipal, al comandante de policía, y si estos organismos no acceden a su control la competencia jurisdiccional para resolver sobre el punto al Juez Contencioso Administrativo, dado que “las ordenes impartidas en el curso de los procesos civiles de policía, no son objeto de control ante lo contencioso administrativo, como sí pueden serlo, las decisiones adoptadas en los procesos policivos de carácter administrativo, por vía del medio del control de nulidad y restablecimiento del derecho”<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> PELÁEZ HERNÁNDEZ, Ramón Antonio. Los procesos policivos. En el ámbito del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, -Ley 1801 de 2016-. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2021. Pág. 186.

Incluso la asamblea general de propietarios y al consejo de administración, de acuerdo con lo normado en el reglamento de propiedad horizontal, tiene la facultad de imponer sanciones cuando se vulnere lo establecido en materia urbanística.

Conclusión a la que se arriba conforme a lo previamente expuesto, y si se tiene en cuenta que los dos predios objeto del litigio se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, tal y como se desprende de la información registrada en cada folio de matrícula inmobiliaria, e incluso del contenido de la citada escritura pública en donde en su cláusula tercera se lee que a través de dicho instrumento se protocolizó: (i) el reglamento de propiedad horizontal junto con sus modificaciones; (ii) Resoluciones números 7852 del 23 de enero y 25 de noviembre de 1980 de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá donde aprueba el reglamento y sus modificaciones; y, (iii) planos del edificio.

De ahí que del contenido del reglamento se avizora que dentro de las prohibiciones de los propietarios (fl.26), entre otras se encuentra conforme en literal n) realizar construcciones no autorizadas, y acorde al artículo décimo cuarto (fl.27 vto), el realizar reparaciones, modificaciones o innovaciones en sus unidades o áreas comunes, que impliquen perjuicio a la seguridad o estabilidad del edificio o que impliquen un cambio de destino sin mediar consentimiento unánime, por lo que la actora cuenta con las vías previamente memoradas a efectos de que sus pretensiones sean estudiadas por el ente correspondiente.

**4.** Adicionalmente, la doctrina resalta que “en los conflictos relacionados con las normas de convivencia, entre ellos las construcciones sin licencia por parte de los propietarios o usuarios de otras unidades, los ruidos excesivos provocados por los vecinos, etc. Puede instaurarse querrela por el administrador del edificio o conjunto o del propietario o usuario con interés particular, en forma oportuna, es decir sin que la acción policiva caduque. La caducidad se suspende por la iniciación de la actuación de la autoridad de Policía competente, o por la presentación de la petición del administrador en interés de la copropiedad o de la querrela de parte en interés particular. La autoridad policiva, respetando el debido proceso y el derecho de defensa, podrá, si

a ello hubiere lugar, imponer las medidas correctivas pertinentes de acuerdo con la infracción, que para el caso de las construcciones sin licencia pueden ser la suspensión de la obra, la demolición y construcción de obra volviendo a dejar el inmueble como estaba antes de la infracción. Es importante resaltar que ante las autoridades policivas no puede solicitarse la indemnización de los perjuicios ocasionados por la violación de las reglas de convivencia ciudadana. Si hubiere un daño del cual se deriva un perjuicio que debe ser indemnizado, debe acudirse ante la justicia ordinaria<sup>7</sup>.

De manera que, en este caso, según la doctrina, si se presentó la violación de reglas urbanísticas por la demandada, la señora Muñoz León tenía dos acciones: 1) la policiva donde estaba habilitada para solicitar la demolición de la obra y la imposición de la correspondiente multa; y 2) ante los jueces civiles la de indemnización de perjuicios causados por esa construcción sin licencia (daño moral o material) únicamente.

En efecto, en el proceso administrativo de policía se encuentran las modalidades procesos policivos por comportamientos contrarios al uso del espacio público, a la integridad urbanística y a la actividad económica<sup>8</sup>, cuyo control y sanción le atañe, exclusivamente, a las autoridades de policía “para provocar la protección del derecho que, de naturaleza colectiva, se puede ver comprometido por el accionar contrario al comportamiento que se espera de un sujeto o grupo de personas determinadas o indeterminadas en relación con el ejercicio de sus propios derechos”<sup>9</sup>.

**5.** Ahora bien, la parte alegó que impetró la correspondiente actuación policiva, la cual fue decidida de manera adversa por caducidad; pero el proceso civil no fue pensado para revivir oportunidades procesales fenecidas ante la jurisdicción contenciosa administrativa, tan solo para solicitar la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar, petición que aquí no se ventiló.

---

<sup>7</sup> MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. Manual de propiedad horizontal en Colombia. 3ª edición. Bogotá. Librería Ediciones del Profesional. 2019. Pág. 145.

<sup>8</sup> PELÁEZ HERNÁNDEZ, Ramón Antonio. Los procesos policivos. En el ámbito del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, -Ley 1801 de 2016-. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2021. Págs. 185-225.

<sup>9</sup> Ibid. Pág. 185.

6. Situación que conlleva sin mas consideraciones al Juzgado a negar las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda iniciada por la señora señora Gloria Stella Muñoz León en contra de la señora Ányela Viviana Rodríguez González acorde a lo expuesto en la parte motiva de esta determinación.

**SEGUNDO:** Sin codena en costas al no aparecer causadas.

**TERCERO:** Archívese la actuación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 035 del  
15 DE JULIO DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOHANA VILLARRAGA HERNÁNDEZ  
Secretaría

JST

**Firmado Por:**

**AROLDO ANTONIO GOEZ MEDINA**  
**JUEZ**

*Calle 10 No. 14- 30 Piso 7, Edificio Jaramillo Montoya.*

**JUEZ - JUZGADOS 056 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES  
DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-BOGOTÁ, D.C.**

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:

**274d61de8a8d98659a198006ad3ff3a9f04173b039a3289994f712b0  
dc1012d5**

Documento generado en 13/07/2021 08:28:28 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**