

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00069820
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8

AUTO No. 2-IPU10-202607-00069820
(28 de julio de 2026)
POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZA ESCRITO QUERELLA
RADICADO 065-2026

El suscrito Inspector de Convivencia y Paz 10, en ejercicio de la competencia establecida en el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, procede a pronunciarse del escrito de querella allegado a este despacho por reparto el día 1 de junio de 2026, e interpuesta por la señora Lized Guerrero Jaimes, en calidad de representante legal Condominio Terra Alta ubicado en la carrera 20 No. 51ª-25 Barrio La Concordia, por las presuntas afectaciones a las zonas estructurales de la copropiedad y zonas privadas de las unidades residenciales apartamentos 303,203,101 Torre B por humedad y filtraciones provenientes del apartamento 403 de propiedad de la señora Ernestina Vanegas de Niño.

DE LA COMPETENCIA PARA AVOCAR CONOCIMIENTO

La Ley 1801 de 2016 en su Artículo 206, numeral 2 establece las atribuciones de los inspectores de policía urbanos en los siguientes términos:

“(...) 2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación” (Subraya fuera del texto)

Conforme lo anterior, es clara la competencia que posee el despacho para iniciar y darle trámite a las querellas que se enmarquen dentro de lo previsto en el mencionado artículo. Igualmente, el procedimiento a seguir es el verbal abreviado previsto en el Artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, el cual indica lo siguiente:

“(...) Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los alcaldes y las autoridades especiales de Policía (...)”

DEL ESCRITO DE LA QUERELLA INTERPUESTO

Procede esta Inspección de Convivencia y Paz No. 10, a efectuar el análisis preliminar del escrito presentado por la señora **Lized Guerrero Jaimes**, quien actúa en calidad de administradora y representante legal del **Condominio Terra Alta**, mediante el cual solicita la intervención de esta autoridad frente a las afectaciones por humedad y filtraciones que, según afirma, tendrían origen en el apartamento **403 B** de la copropiedad.

Del examen integral de la solicitud y de los documentos adjuntos este despacho advierte que la controversia planteada se desarrolla en el marco de una relación jurídica propia del régimen de propiedad horizontal, al involucrar a la persona jurídica surgida de dicho régimen y a la representante de la inmobiliaria GO, y a la propietaria del apartamento 403 B señora Ernestina Vanegas de Niño, unidad privada perteneciente al mismo condominio.

La parte solicitante pretende que esta autoridad ordene la práctica de una exploración completa sobre el daño presentado en el apartamento 403 B, disponga la ejecución de las reparaciones completa del daño, se reparen los daños generados por humedad al butrón de la copropiedad de los pisos 4,3,2 y1, como en los apartamentos 303 B, 203 B y 101 B de la copropiedad.

Así mismo, de la documentación adjunta se desprende que la inmobiliaria encargada de la administración del apartamento 403 B habría realizado con anterioridad unos arreglos que no reparón los daños por completo, sin embargo, se afirma que dicha actuación no resolvió definitivamente la problemática. No obstante, dentro del material aportado no obra contrato, informe técnico, acta de entrega, diagnóstico especializado, acuerdo o cualquier otro documento que permita establecer el alcance de las labores ejecutadas, las obligaciones

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00069820
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8

asumidas por las partes, los resultados obtenidos o las razones por las cuales actualmente se controvierte la eficacia de dicho arreglo.

Las anteriores circunstancias permiten concluir que el asunto sometido a consideración de esta Inspección trasciende el ámbito propio de una actuación policiva encaminada a restablecer de manera inmediata la convivencia en la copropiedad. en realidad, la controversia exige determinar aspectos propios del régimen de propiedad horizontal, tales como la responsabilidad derivada del mantenimiento de las redes internas de una unidad privada, el cumplimiento de obligaciones legales a cargo de su propietario, la eficacia de reparaciones previamente ejecutadas, la existencia de un eventual incumplimiento contractual por parte de terceros y, finalmente, la determinación de quién debe asumir la reparación de los daños ocasionados tanto a bienes comunes como a otras unidades privadas de la copropiedad.

En ese sentido, resulta pertinente recordar que el numeral 2 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001 impone al propietario de un bien privado la obligación de ejecutar de manera inmediata las reparaciones de las averías existentes dentro de su unidad, incluidas las redes de servicios ubicadas en ella, cuando su omisión pueda causar perjuicios al edificio, al conjunto o a los demás bienes que lo integran. La misma disposición establece que el propietario responderá por los daños que ocasione su negligencia, configurando un régimen específico de responsabilidad dentro de la propiedad horizontal.

De igual forma, dicha disposición en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 prevé que las controversias que surjan entre propietarios o tenedores, o entre estos y la administración de la copropiedad, con ocasión de la interpretación o aplicación de dicha ley o del reglamento de propiedad horizontal, deberán ser resueltas mediante los mecanismos establecidos por el ordenamiento jurídico.

Así mismo, la ley 1564 de 2012 en su artículo 17 dispone que los jueces civiles municipales en única instancia conocen precisamente de las controversias suscitadas entre los copropietarios o tenedores de la propiedad horizontal y el administrador.

Artículo 17. Competencia de los jueces civiles municipales en única instancia. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:

4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

En concordancia con lo anterior, el numeral 1 del artículo 390 del Código General del Proceso dispone que las controversias previstas en los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001 deben tramitarse mediante el proceso verbal sumario ante la autoridad judicial competente, dentro del cual podrán debatirse y demostrarse aspectos relacionados con la responsabilidad por los daños, la obligación de efectuar reparaciones, el alcance de las intervenciones realizadas y la correspondiente indemnización de perjuicios.

Por consiguiente, esta Inspección de convivencia y paz No. 10, carece de competencia material para establecer la responsabilidad civil, legal o contractual que eventualmente pudiera recaer sobre la propietaria del apartamento 403 B, la inmobiliaria GO en su calidad de administradora; tampoco le corresponde ordenar la ejecución de obras de reparación al interior de una unidad privada, definir la suficiencia técnica de intervenciones anteriores, imponer obligaciones indemnizatorias o determinar quién debe asumir los costos derivados de los daños ocasionados en bienes comunes o en otros inmuebles de la copropiedad, sin haberse agotado las instancias y autoridades competentes para conocer de la convivencia que se susciten al interior de la copropiedad, dicha previsión normativa evidencia que el legislador reservó a los órganos internos de la propiedad horizontal un papel importante en la gestión y solución inicial de los conflictos entre copropietarios, tenedores y administrador.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00069820
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8

Hay que decir que los documentos adjuntos al escrito de querella no se aporta certificado donde se acredite la calidad de administradora de la copropiedad denominada TERRA ALTA con NIT 900.254.327-8, ubicado en la carrea 20 No. 51ª-25 B La Concordia, prueba pertinente para este despacho establecer la condición en la que actúa la administradora en el ejercicio de la acción de policía. Como lo establece el artículo 2.2.8.18.4.1 siguiente el artículo 2.2.8.18.4.2 refiere que la acción de policía en materia de querellas relacionadas con inmuebles se tramitara probando la calidad de poseedor o tenedor, para el caso en estudio esta no fue acreditada por la señora Lized Guerreño Jaimes como administradora del condominio TERRA ALTA.

No obstante, lo anterior no significa que toda controversia surgida dentro de una propiedad horizontal quede excluida del ámbito de aplicación de la Ley 1801 de 2016. Las autoridades de Policía conservan competencia para intervenir cuando se acrediten los presupuestos legales de una actuación policiva autónoma y los hechos denunciados se subsuman claramente en alguno de los comportamientos contrarios a la convivencia previstos por el legislador.

Sin embargo, en el presente asunto las pretensiones formuladas se orientan principalmente a establecer responsabilidades por daños, ordenar reparaciones estructurales, definir el alcance de obligaciones legales y contractuales derivadas del régimen de propiedad horizontal y determinar quién debe asumir las obras y de los perjuicios ocasionados. Tales aspectos desbordan el objeto y los límites funcionales del Proceso Único de Policía, razón por la cual escapan a la competencia material de esta autoridad administrativa y deben ventilarse a través de los mecanismos previstos en la Ley 675 de 2001 y ante la jurisdicción ordinaria.

En mérito de lo expuesto, el Inspector de Convivencia y Paz en ejercicio de la función de policía y por autoridad de la Ley:

ORDENA

PRIMERO: RECHAZAR las pretensiones del escrito de querella interpuesta por la señora Lized Guerrero Jaimes, por la presunta perturbación a la tranquilidad en el predio ubicado en la Carrera 20 No. 51a-25 Barrio la Concordia, Condominio Terra Alta de Bucaramanga, según lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE y publíquese en el Estado del tablero digital de la Alcaldía de Bucaramanga, líbrense los oficios respectivos

TERCERO: ORDENAR el archivo del presente expediente.

CUARTO: Contra la presente diligencia no proceden los recursos de ley.

NOTIFÍQUESE



JORGE ELIÉCER USCÁTEGUI ESPÍNDOLA
Inspector de Convivencia y Paz No. 10
Secretaría del Interior
Alcaldía de Bucaramanga

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO 2-IPU10-202607-00069820
OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8