

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y
Humanidades, Asunción, Paraguay.**

ISSN en línea: 2789-3855, 2025, Volumen VI

Daños por Goteras en la Propiedad Horizontal Colombiana: Análisis Jurídico de la Responsabilidad Civil

Damage due to Water Leak in Colombian Condominiums: Legal
Analysis of Civil Liability

Vazamento de Danos à Propriedade Horizontal Colombiana: Análise
Jurídica da Responsabilidade Civil

Walter Oswaldo Castro Peñuela

wcastrojuridico10@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-4705-0465>

Universidad Cooperativa de Colombia,

Campus Bogotá D.C.

Bogotá D.C. – Colombia

Rosa Isabel Chalapud Revelo

rosachalapudrevelo@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-9550-2507>

Universidad Cooperativa de Colombia,

Campus Bogotá D.C.

Bogotá D.C. – Colombia

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4054>

Artículo recibido: 27 de mayo de 2025

Aceptado para publicación: 20 de junio de
2025.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.



Redilat
Red de Investigadores
Latinoamericanos

NÚMERO

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4054>

Daños por Goteras en la Propiedad Horizontal Colombiana: Análisis Jurídico de la Responsabilidad Civil

Damage due to Water Leak in Colombian Condominiums: Legal Analysis of
Civil Liability

Vazamento de Danos à Propriedade Horizontal Colombiana: Análise
Jurídica da Responsabilidade Civil

Walter Oswaldo Castro Peñuela

wcastrojuridico10@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-4705-0465>

Universidad Cooperativa de Colombia, Campus Bogotá D.C.

Bogotá D.C. – Colombia

Rosa Isabel Chalapud Revelo

rosachalapudrevelo@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-9550-2507>

Universidad Cooperativa de Colombia, Campus Bogotá D.C.

Bogotá D.C. – Colombia

Artículo recibido: 28 de mayo de 2025. Aceptado para publicación: 20 de junio de 2025.
Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen

El presente escrito busca analizar la responsabilidad civil producto de los daños causados por goteras en la Propiedad Horizontal, se buscará analizar lo que es el daño, lo contractual, o extracontractual, así como las decisiones jurisprudenciales y regulaciones aplicables, con el objetivo de determinar los criterios legales que pueden ayudar a determinar la responsabilidad de copropietarios, órganos de administración e incluso de los mismos afectados. La investigación adopta un primer estudio sobre los factores estructurales que pueden llevar a la aparición de goteras en las construcciones, para que así desde la parte jurídica se analice doctrina, leyes y jurisprudencia que pueda ayudar a determinar los responsables de la generación de daños y sus consecuencias, comprendiendo la clasificación del bien afectado dentro de la Propiedad Horizontal, la existencia de la culpa y negligencias en el mantenimiento. A través del presente estudio se podrán estudiar parámetros que lleven a determinar las causales de afectación patrimonial producidas por las goteras, los aspectos probatorios que se deben tener en cuenta, para hacer responsable a alguien, así como las consecuencias de ser los generados de ese daño, aspectos que inciden en la reducción de conflictos, protecciones de los bienes y ejercicios de derechos dentro de las copropiedades.

Palabras clave: humedad, responsabilidad civil, daño, propiedad horizontal, inmuebles, goteras, contractual, extracontractual

Abstract

In this article to analyze the civil liability arising from damages caused by water leaks in horizontal property regimes. It will examine the concept of damage, whether contractual or extracontractual, as well as applicable jurisprudential decisions and regulations, with the objective of determining the legal criteria that can help establish the responsibility of co-owners, administrative bodies, and even the


affected parties themselves. The research adopts an initial study of the structural factors that can lead to the occurrence of water leaks in constructions, so that from a legal perspective, doctrine, laws, and jurisprudence that can help determine those responsible for the generation of damages and their consequences can be analyzed. This includes understanding the classification of the affected property within the horizontal property regime and the existence of fault and negligence in maintenance. Through this study, parameters will be examined to determine the causes of patrimonial damage produced by water leaks, the evidentiary aspects that must be considered to hold someone responsible, as well as the consequences of causing such damage. These aspects impact the reduction of conflicts, the protection of assets, and the exercise of rights within co-ownerships.

Keywords: civil liability, damage, condominiums, real estate, water leaks, contractual, legal proof

Sumário

O presente artigo busca analisar a responsabilidade civil decorrente de danos causados por goteiras na Propriedade Horizontal. Serão analisados o conceito de dano, seja ele contratual ou extracontratual, bem como as decisões jurisprudenciais e regulamentações aplicáveis, com o objetivo de determinar os critérios legais que podem auxiliar na determinação da responsabilidade de coproprietários, órgãos de administração e até mesmo dos próprios afetados. A investigação adota um estudo inicial sobre os fatores estruturais que podem levar ao surgimento de goteiras nas construções, para que, assim, sob a perspectiva jurídica, sejam analisadas doutrina, leis e jurisprudência que possam auxiliar na determinação dos responsáveis pela geração dos danos e suas consequências, compreendendo a classificação do bem afetado dentro da Propriedade Horizontal, a existência de culpa e negligência na manutenção. Através do presente estudo, poderão ser analisados parâmetros que levem à determinação das causas de afetação patrimonial produzidas pelas goteiras, os aspectos probatórios que devem ser levados em consideração para responsabilizar alguém, bem como as consequências de ser o gerador desse dano, aspectos que incidem na redução de conflitos, proteção dos bens e exercícios de direitos dentro dos condomínios.

Palavras-chave: umidade, responsabilidade civil, dano, propriedade horizontal, imóveis, goteiras, contratual, extracontratual

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Castro Peñuela, W. O., & Chalapud Revelo, R. I. (2025). Daños por Goterías en la Propiedad Horizontal Colombiana: Análisis Jurídico de la Responsabilidad Civil. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 6 (3), 1497 – 1510.
<https://doi.org/10.56712/latam.v6i3.4054>

INTRODUCCIÓN

Dentro de los edificios sometidos al régimen de Propiedad horizontal en Colombia se presentan distintos tipos de conflictos, como los generados entre copropietarios por daños estructurales, siendo uno de los problemas más recurrentes las afectaciones generadas por las denominadas “goteras”, las cuales solo son el reflejo de diferentes problemas estructurales, como tuberías rotas, condiciones climáticas, vegetación, fisuras, entre otros.

Dichos problemas estructurales trascienden al ámbito jurídico ya que generan una afectación patrimonial, en el intento por repararlos o corregirlos, siendo así de vital importancia determinar el daño y la culpabilidad, conceptos que pueden ser debatidos o probados, dentro de un proceso judicial que involucra tanto copropietarios como órganos de administración.

Diversos estudios han abordado el concepto de la responsabilidad civil contractual o extracontractual en distintos escenarios, sin embargo, en la Propiedad Horizontal ha sido la Corte Suprema de Justicia, la que ha dado las claves sobre cómo se debe abordar esta temática, siendo un primer factor y principal problema a estudiar; “la determinación probatoria de quien genero el daño”, para que este a su vez asuma los costos de reparación.

La importancia del presente estudio se da al intentar comprender los criterios legales aplicables a la determinación de la responsabilidad civil en estos casos, hecho que permitirá la prevención de disputas, la adecuada reparación y correcta imputación de culpabilidad.

METODOLOGÍA

Este estudio utiliza una metodología cualitativa de carácter descriptivo y analítico, tiene como objetivo el examinar la responsabilidad civil derivada de daños causados por goteras en las unidades que conforman la propiedad horizontal. Se realiza revisión de normativas, doctrina y jurisprudencia relacionada al daño y la responsabilidad civil, no sin antes analizar las causales estructurales propias de la generación de goteras en edificaciones.

Técnicas e instrumentos

El análisis de contenido académico y jurisprudencial es fundamental para la comprensión de cualquier tema relacionado con la propiedad horizontal, permitiendo interpretar los distintos enfoques normativos, doctrinales y judiciales que regulan este régimen. Para ello, se recurrió a fuentes documentales como leyes, sentencias, conceptos de entidades públicas, libros especializados, tesis y artículos científicos que abordan la estructura, administración y dinámicas de convivencia en las copropiedades.

Adicionalmente, se empleó en la escritura una narrativa de tres temáticas principales, lo que permite la identificación de conceptos en la regulación de la propiedad horizontal, especialmente en lo relacionado con la toma de decisiones, la resolución de conflictos y el cumplimiento normativo.

RESULTADOS

Naturaleza del Daño por Goteras en la Propiedad Horizontal

Antes de iniciar un estudio jurídico sobre temas relacionados a responsabilidad, es indispensable partir del análisis, de lo que son las goteras, como se presentan y sus efectos, en aspectos puramente constructivos. Es aquí cuando debemos indicar que las goteras son el resultado visible de las humedades, razón por la cual la humedad debe ser estudiada desde su origen y sus implicaciones en la estructura de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

La generación de humedades es derivada de múltiples factores, como problemas de impermeabilización, filtraciones en las tuberías, acumulaciones de agua, problemas estructurales, los materiales utilizados, las fisuras en elementos estructurales, la porosidad de materiales o la falta de sistemas adecuados de drenaje, entre muchas otras causas, cuando el origen no es detectado, ni corregido se producen deterioros constructivos que claramente afectan las zonas privadas o comunes que componen la Propiedad Horizontal, cuando estas filtraciones pasan desapercibidas, hacen que los daños sean percibidos en forma de manchas, eflorescencias, desprendimientos de revestimientos o lo que se conoce popularmente como goteras.

Uno de los aspectos relevantes y poco tenidos en cuenta en la aparición de humedades y goteras es la falta de mantenimiento preventivo o correctivo en la edificación, algo que hace parte de lo que debe prever un administrador de la copropiedad sumado a la limpieza y revisión periódica de canaletas, terrazas, tuberías, fachas entre otras, pues son medidas esenciales que ayudan a evitar la acumulación de agua y el consecuente deterioro de los materiales de construcción.

A continuación, se presenta una descripción de las principales manifestaciones visibles en las edificaciones, que generan goteras:

Las manifestaciones visibles mostradas en la imagen pueden originarse en el diseño, por falta de detalles para controlar lluvia y agua subterránea, o envoltentes deficientes; en la construcción, por no reparar desniveles cerca de la fundación; y en la operación y mantenimiento, como el crecimiento de moho, causado por las fallas anteriores o malas prácticas de mantenimiento.

Figura 1

Humedad y moho en espacios interiores de los edificios



Las manifestaciones visibles mostradas en la imagen pueden tener su origen en el diseño, como una inclinación incorrecta en los bordillos; en la construcción, como fugas en el cerramiento; y en la operación y mantenimiento, como tapajuntas dañados en manejadoras de aire en techos o la falta de inspección y reparación de filtraciones.

Figura 2

Humedad que se produce en las juntas o cerramientos de edificación



La condensación visible en la imagen se muestra en superficies originadas de un diseño deficiente del drenado de condensados, en la falta de limpieza de serpentines de enfriamiento del sistema HVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado - Heating, Ventilation, and Air Conditioning en inglés) durante la construcción, o en la operación y mantenimiento por una bandeja de drenaje obstruida.

Figura 3

Condensación en ventanas



La pintura desprendida puede ser una manifestación visible causada por fugas en el cerramiento debido a problemas en el control de lluvia y agua subterránea durante el diseño, por tapajuntas ausentes o mal diseñados en la envolvente de la edificación durante la construcción, o por fallas en la reparación de desniveles cerca de la fundación en la etapa de operación y mantenimiento.

Figura 4

Desprendimiento de pintura por humedad



La corrosión visible en la imagen puede originarse en un drenaje del subsuelo mal diseñado, en la falta de tejas o tejas desprendidas durante la construcción, o en la falta de inspección y control de humedad en estructuras metálicas durante la operación y mantenimiento.

Figura 5

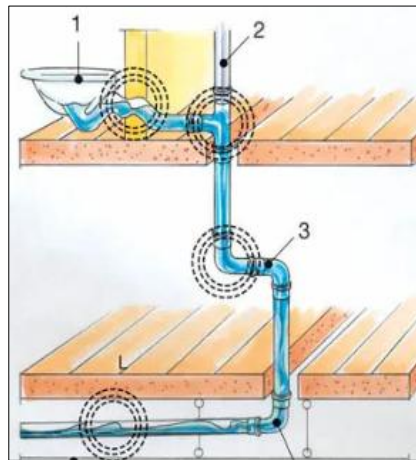
Corrosión de armaduras por filtración



Las fugas y derrames en el sistema hidrosanitario pueden deberse a un diseño inapropiado del sistema, a una instalación incorrecta de tuberías durante la construcción, o a la falta de inspección y reparación de fugas en tuberías durante la operación y mantenimiento.

Figura 6

Construnario



La penetración accidental en muros puede originarse en la colocación de líneas de agua en zonas con riesgo de congelación durante el diseño, en el uso incorrecto de tornillos al instalar tuberías en muros durante la construcción, o en la falta de mantenimiento y detección de filtraciones durante la operación y mantenimiento.

Figura 7

Los daños más comunes en la estructura de un edificio



El poder conocer las diferentes manifestaciones físicas y visibles de los factores que generan la humedad en la propiedad horizontal no solo permite identificar las causas subyacentes de las goteras, sino que también permite tener un diagnóstico para la implementación de soluciones, actuar de forma preventiva o correctiva. La aplicación de tecnologías modernas, como la termografía infrarroja y la inspección endoscópica, permite detectar con precisión los puntos críticos de humedad sin necesidad de realizar intervenciones invasivas. De esta manera, es posible optimizar los procesos de reparación y reducir los costos asociados al mantenimiento de la edificación.

No cabe duda que los orígenes de daños causados por goteras en la propiedad horizontal tienen relación directa con tres factores principales; las deficiencias constructivas, los materiales empleados y las condiciones de mantenimiento de la edificación.

Es aquí cuando la implementación de estrategias de impermeabilización adecuadas, el monitoreo constante de las instalaciones hidráulicas y la correcta planificación del drenaje pluvial mitigan los efectos negativos de la humedad en las construcciones. La comprensión detallada de estos factores no solo favorece la conservación de la infraestructura, sino que también contribuye a la reducción de costos de reparación y mejorando la calidad de vida de los copropietarios.

Fundamentos de la Responsabilidad Civil en la Propiedad Horizontal

Cuando se habla de los daños generados a causa de humedades y goteras, desde el punto de vista del respondiente, deben analizarse dos factores; el primero desde el punto de vista de la responsabilidad civil y el segundo desde la descripción del bien, es decir, si es privado, común o de uso exclusivo, en las copropiedades la responsabilidad civil puede ser contractual y extracontractual.

La responsabilidad civil contractual, se origina cuando existe un vínculo jurídico entre las partes, en este caso partiendo de la constitución del reglamento de Propiedad Horizontal, pues allí se establecen tanto derechos como obligaciones entre la administración y los copropietarios, también se considerarán vinculantes las reformas al reglamento, estatutos y demás acuerdos que hubiesen sido aprobados, claramente estos no son los únicos contratos que surgen o relaciones jurídicas que se derivan de las copropiedades, ya que muchos terceros pueden verse involucrados como en los contratos de mantenimiento, arrendamientos, pólizas de seguros entre otros.

Así mismo, los vínculos jurídicos pueden nacer de distintos hechos, dando cabida a procesos de responsabilidad civil extracontractual, cuando ese vínculo y daño es generado sin que exista un acuerdo previo, pero que genera una afectación directa a los involucrados, dando origen a la obligación de reparar el daño. Ejemplos en la propiedad horizontal varios, si alguien llegase a sufrir un accidente dentro del conjunto residencial debido a la falta de señalización o mantenimiento, la administración puede ser responsable por omisión de sus funciones, extendiéndose dicha responsabilidad hasta los copropietarios.

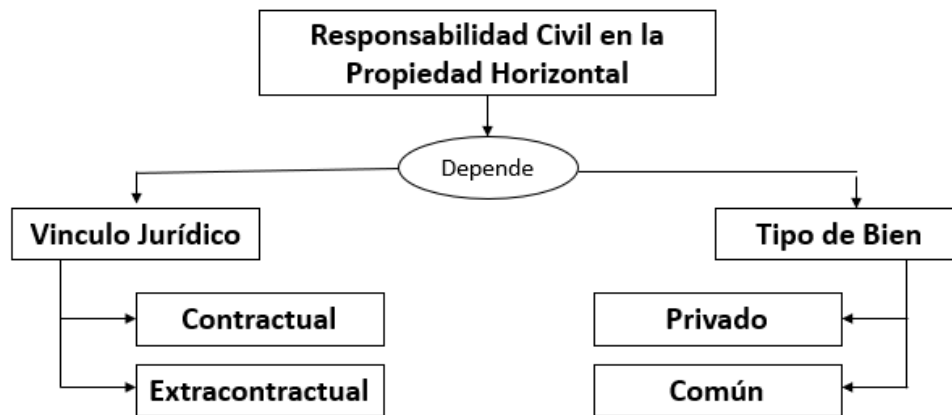
Otro de los aspectos indispensables para determinar la responsabilidad se centra en la destinación del inmueble dentro de la copropiedad, la ley 675 de 2001, clasifica los bienes en privados, comunes (esenciales y no esenciales) y comunes de uso exclusivo, al determinar este aspecto también se identifica su propietario, que es sobre quien recaerá la responsabilidad de resarcir el daño es decir si es individual del propietario, compartida entre copropietarios o es propia de la administración.

Si la afectación proviene de un bien común, como las cubiertas, fachadas o redes generales de acueducto y alcantarillado, la responsabilidad suele recaer en la administración de la propiedad horizontal, dado que su deber es garantizar el mantenimiento y conservación de estos bienes, el incumplimiento de esa obligación puede dar lugar a la responsabilidad civil contractual, en el entendido que la administración ha adquirido el compromiso de gestión adecuado de los bienes que conforman la propiedad horizontal.

Por el contrario, si la filtración se origina en un bien privado, ejemplo daño en la tubería interna del apartamento, la responsabilidad recae sobre el propietario del bien privado, quien está obligado a asumir la reparación, en caso de haberse generado daños a terceros deben ser indemnizados. Sin embargo, cuando el bien afectado es de uso exclusivo, como una terraza o un balcón cuya titularidad es común pero su goce es restringido a un solo copropietario, la determinación de la responsabilidad requerirá de un análisis más profundo, pues se deben considerar aspectos que van desde lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal hasta la determinación de si el uso que dio a esa zona fue indebido o no.

Figura 8

Responsabilidad civil en la propiedad horizontal



Fuente: elaboración propia.

La determinación de la responsabilidad civil en la Propiedad Horizontal derivada de humedades y goteras depende de un análisis de la naturaleza del bien afectado y del origen del daño, así como de los deberes y obligaciones de los involucrados.

Criterios Para la Imputación de la Responsabilidad

La Corte Suprema de Justicia ha desarrollado en diferentes sentencias una serie de criterios para determinar la responsabilidad civil, que aplicados a los daños producidos por humedades y goteras en la Propiedad Horizontal ayudan a determinar al responsable, estos criterios pueden describirse en dos; el primero en la determinación del origen del daño y el segundo centrado en la carga de la prueba.

Cuando se habla de la determinación del origen del daño, se examina la clase del bien si este es privado o público, tanto del afectado como de donde se origina, pues de ello depende la asignación de la responsabilidad. El artículo 2341 del Código Civil colombiano establece la obligación de reparar el daño causado por culpa o negligencia, lo que significa que, para determinar al responsable debe demostrarse que el afectado sufrió un perjuicio directamente relacionado con una acción u omisión imputable a otro.

No basta con que exista el daño, sino que debe demostrarse que este es consecuencia directa de una conducta intencional o culposa atribuible a un sujeto determinado, cuando se presentan filtraciones de agua, el determinar con exactitud la fuente del daño puede depender muchas veces de un estudio técnico de la infraestructura que permita establecer si el problema proviene de un bien común o privado, permitiendo la asertividad en la atribución de responsabilidades y evitando las apreciaciones propias de los afectados, por ejemplo en caso de presentarse humedades en el techo del segundo piso de un edificio, los propietarios presumirán que el daño proviene de las unidades del tercer piso, sin embargo a través de un estudio técnico se logra determinar que el daño proviene de las materas ubicadas en el último piso del edificio, que se encuentran conectadas a los desagües de bienes del primer piso.

Es aquí donde revisamos el segundo elemento relacionado a la prueba, ya que en caso de duda inicialmente la prueba recae en quien alega el perjuicio, pues deberá demostrar que el daño sufrido es consecuencia de la conducta de otro, sin embargo, bajo los principios procesales a la legítima defensa

y debido proceso el demandado puede solicitar que se demuestre efectivamente su culpabilidad, dentro de los términos procesales fijados.

Existen circunstancias en las que la responsabilidad puede ser compartida entre varios sujetos. Esto ocurre cuando el daño es resultado de la combinación de distintos factores, como la falta de mantenimiento de un bien común por parte de la administración y el uso indebido de un área de uso exclusivo por parte de un copropietario. En estos casos, la jurisprudencia ha reconocido la posibilidad de una imputación proporcional de la responsabilidad, en la que cada sujeto responde en función de su grado de participación en la generación del daño.

Así mismo diferentes conceptos de interpretación en caso de responsabilidad para el tema de reparaciones ha venido siendo objeto de estudio como en el Ministerio de Vivienda que en concepto del año 2023, realizó la siguiente discriminación:

Reparaciones locativas: La obligación de realizar esta clase de reparaciones se origina para el copropietario a quien se le haya asignado el bien común de uso exclusivo, cuando quiera que sean ocasionadas por el desgaste normal del paso del tiempo. Copropietario de bien común de uso exclusivo. Reparaciones locativas Por lo tanto, por reparaciones locativas se entiende todas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Tales como: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Dichas obras, deben cumplir con los reglamentos de propiedad horizontal, y prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros.

Reparaciones ocasionadas por daños: En esta oportunidad, la reparación corre por cuenta del usuario o copropietario que haya realizado el daño sobre el bien y la reparación se realiza hasta que el bien vuelva a cumplir la función original o su diseño físico vuelva al estado anterior al daño. Usuario de bien común de uso exclusivo. En todo caso, dichas reparaciones deben cumplir las normas urbanísticas y requiere la aprobación por parte de la asamblea de copropietarios en caso de requerirse modificaciones de fachada o realizar construcción sobre o debajo del bien común de uso privado, de acuerdo con la obligación contemplada en el numeral 1 del artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

Reparaciones necesarias: En el caso de las reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento del bien común son aquellas indispensables para el mantenimiento y conservación del inmueble, es decir, la función que se le está dando al bien inmueble. Lo anterior cuando quiera que la reparación no surja con culpa o con ocasión de garantías que le corresponden al constructor o propietario inicial.

Lo anterior vuelve a reafirmar que la determinación del origen del daño y la forma como se presenta en la estructura, permitirá identificar el responsable y las acciones que deberán realizar para evitar la continuación del perjuicio.

La prueba desempeña un papel esencial en la determinación de la responsabilidad dentro del derecho procesal, así mismo dentro de los conflictos generados dentro de la propiedad horizontal, donde los daños pueden tener orígenes diversos, complejos y manifestándose estructuralmente de formas visibles como se han referenciado en la primera parte en este artículo. La prueba no sólo debe acreditar la existencia del daño, sino también establecer con claridad el nexo causal entre la conducta de la parte demandada y el perjuicio sufrido por el demandante. En este contexto, el Código General del Proceso (C.G.P.) en su artículo 165 establece distintos medios de prueba, entre los cuales destacan la prueba pericial y la prueba por informes, que, aunque pueden presentar similitudes, cumplen funciones distintas dentro del proceso.

Respecto a la prueba por informes, es común que esta se confunda con otros medios probatorios, particularmente con el dictamen pericial, cuando el informe solicitado tiene un carácter técnico. Como bien lo explicó el maestro Hernando Devis Echandía, la naturaleza jurídica de estos informes depende del tipo de información que contienen. Si se trata de una simple relación de hechos, puede asimilarse a un testimonio escrito; en cambio, si el informe emite juicios de valor o conceptos técnicos y científicos, se acerca a un dictamen técnico, aunque sin la formalidad propia de un peritaje. A pesar de que el C.G.P. separó la prueba por informes (artículo 234) y la peritación de entidades oficiales (artículo 275), el informe técnico no quedó regulado de manera precisa, lo que ha generado cierta ambigüedad en su aplicación. Sin embargo, la jurisprudencia ha reconocido su validez en virtud del principio de libertad probatoria, consagrado en el artículo 165 del C.G.P., permitiendo su uso en diversos procesos, incluidos aquellos que versan sobre daños en la propiedad horizontal.

El peritaje, por su parte, se configura como un medio probatorio de gran relevancia en casos donde es necesario determinar el origen del daño y su posible imputación de responsabilidad. En situaciones de filtraciones o humedades, el dictamen pericial técnico es fundamental, pues permite establecer si la causa del daño proviene de un bien común o privado. A través de estudios estructurales, hidráulicos o de impermeabilización, los peritos pueden aportar información técnica que contribuya a una correcta imputación de responsabilidades.

Asimismo, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha avalado el uso de pruebas técnicas que, aunque no se ajustan estrictamente a la definición de dictamen pericial, pueden servir de apoyo al juez en la toma de decisiones. Un ejemplo de ello es la aceptación de conceptos técnicos emitidos por expertos en la materia, que, si bien no constituyen un testimonio ni una experticia en sentido estricto, pueden proporcionar un conocimiento objetivo y verificable que facilite la valoración de los hechos en disputa. Estos medios probatorios en la propiedad horizontal resultan importantes para establecer el origen del perjuicio y su relación con la conducta de los posibles responsables.

Se puede decir que la correcta imputación de responsabilidad en casos de daños en la propiedad horizontal requiere de un análisis detallado de la prueba, diferenciando los distintos medios probatorios y su aplicación dentro del proceso. La prueba por informes y el dictamen pericial, aunque pueden compartir similitudes, tienen funciones diferenciadas dentro del marco probatorio, siendo el peritaje un elemento determinante en la resolución de controversias técnicas. La jurisprudencia ha enfatizado la importancia de estos medios de prueba para garantizar decisiones fundamentadas en criterios objetivos, evitando la subjetividad y garantizando un proceso equitativo en la determinación de la responsabilidad por daños producidos por humedades.

DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos en este análisis sobre la responsabilidad por daños en la propiedad horizontal, en casos de humedades y filtraciones, encuentran respuesta en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y en la normativa vigente. La distinción entre bienes comunes y bienes privados, así como la carga de la prueba en la determinación del origen del daño, son aspectos clave en la asignación de responsabilidades.

Las implicaciones de estos hallazgos son tanto teóricas como prácticas. Desde una perspectiva teórica, este análisis contribuye a consolidar la relación entre el derecho civil y el régimen de propiedad horizontal, destacando cómo la prueba pericial y la prueba por informes desempeñan un papel crucial en la resolución de disputas. En la práctica, los administradores de propiedad horizontal, los copropietarios y los jueces pueden valerse de estos criterios para tomar decisiones más informadas en la gestión y resolución de conflictos relacionados con daños en los inmuebles.

El reconocimiento de la responsabilidad compartida en ciertos casos, muestra la necesidad de un mayor control en la gestión de mantenimiento de los bienes comunes, lo que podría reducir litigios innecesarios promoviendo una convivencia más armónica en las copropiedades. No obstante, el estudio presenta ciertas limitaciones que deben ser consideradas, para futuros análisis. En primer lugar, la variabilidad en la interpretación jurisprudencial y la falta de una regulación más detallada sobre la prueba por informes generan un margen de incertidumbre en la aplicación de estos medios probatorios. Asimismo, la dependencia de estudios periciales puede implicar costos elevados y demoras en la resolución de los conflictos, lo que limita el acceso efectivo a la justicia para algunos copropietarios, este análisis se centra en el contexto colombiano, por lo que su aplicabilidad en otros ordenamientos jurídicos podría requerir adaptaciones.

A partir de estos puntos, se sugieren futuras líneas de investigación que profundicen en la eficacia de los mecanismos probatorios en la resolución de conflictos dentro de la propiedad horizontal. En particular, sería relevante explorar cómo la implementación de metodologías alternativas de solución de conflictos, como la conciliación o la mediación especializada en propiedad horizontal, podría reducir la congestión judicial en estos aspectos y mejorar la eficiencia en la gestión de disputas. En futuros estudios se consideraría oportuno realizar análisis comparativos con otros países, con el fin de identificar buenas prácticas jurídicas en las copropiedades que puedan ser adaptadas al contexto colombiano.

CONCLUSIÓN

La determinación de la responsabilidad por daños en la propiedad horizontal, particularmente en casos de humedades y filtraciones, que se manifiestan visualmente en lo que comúnmente se conoce como goteras, exige un análisis detallado del origen del daño y de la carga de la prueba dentro del proceso judicial. A lo largo del estudio, se ha evidenciado que la distinción entre bienes comunes y bienes privados es fundamental para asignar correctamente la responsabilidad, evitando decisiones arbitrarias basadas en apreciaciones subjetivas. Además, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha desarrollado criterios que orientan la imputación de responsabilidad, reconociendo incluso la posibilidad de una asignación proporcional cuando concurren diversos factores en la generación del daño.

Un aspecto clave identificado es el papel determinante de la prueba en la resolución de estos conflictos. Tanto la prueba pericial como la prueba por informes han demostrado ser herramientas esenciales en la acreditación del daño y en el establecimiento del nexo causal entre la conducta de un sujeto y el perjuicio sufrido por otro. Sin embargo, la falta de una regulación precisa sobre ciertos medios probatorios, como el informe técnico, ha generado dificultades en su aplicación.

Desde una perspectiva práctica, este análisis resalta la importancia de contar con mecanismos eficientes para prevenir y resolver disputas en la propiedad horizontal, promoviendo una gestión adecuada del mantenimiento y reparación de los bienes comunes. Así mismo, la posibilidad de acudir a métodos alternativos de solución de conflictos como la conciliación resulta ser una estrategia efectiva para reducir la congestión judicial y mejorar la convivencia entre los copropietarios.

La correcta determinación de la responsabilidad en casos de daños estructurales en la propiedad horizontal requiere un equilibrio entre la aplicación rigurosa de la normativa y la valoración objetiva de la prueba. La claridad en la asignación de responsabilidades y el uso adecuado de los medios probatorios no solo garantizan decisiones justas y equitativas, sino que también contribuyen a la estabilidad y funcionalidad en la determinación de daños y los responsables en repararlos.

REFERENCIAS

Arencibia Fernández, J. M. (2007). Conceptos fundamentales sobre el mantenimiento de edificios. *Revista de Arquitectura e Ingeniería*, 1(1), 1–8. Empresa de Proyectos de Arquitectura e Ingeniería de Matanzas. <https://www.redalyc.org/pdf/1939/193915927005.pdf>

Congreso de Colombia. (1887). Código Civil Colombiano. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=19559>

Construnario. (s.f.). Evacuación de aguas en edificios [Imagen]. <https://www.construnario.com/notiweb/40398/evacuacion-de-aguas-en-edificios#>

Corte Constitucional de Colombia. (2005). Sentencia C-1235/05. M. P. Manuel José Cepeda Espinosa. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2005/C-1235-05.htm>

Corte Constitucional de Colombia. (2010). Sentencia C-1008/10. M. P. Mauricio González Cuervo. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2010/C-1008-10.htm>

Corte Suprema de Justicia de Colombia. (2022). Sentencia SC3957-2022 (Radicación No. 11001-31-03-011-2011-00090-01). Magistrado ponente: L. A. Rico Puerta. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2023/01/SC3957-2022-2011-00090-01.pdf>

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (2013). Sentencia del 1 de noviembre de 2013 (Exp. 11001-31-03-037-2009-00700-01). Magistrada ponente: R. M. Díaz Rueda.

Hume Ingeniería. (s.f.). Corrosión de armaduras por filtración [Imagen]. <https://humeingenieria.es/blog/corrosion-de-armaduras-por-filtracion/>

Ingenieros Asesores. (s.f.). Muestra de humedad en juntas o cerramientos de edificación [Fotografía]. <https://ingenierosasesores.com/actualidad/danos-estructurales-por-humedades/>

Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá. (2021). Sentencia del 9 de junio de 2021 (Radicación No. 11001-31-03-040-2019-00526-00). Juez: P. Jiménez Ardila.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2021). Concepto - Bienes comunes esenciales en la propiedad horizontal (Radicado 2021ER0002239, 12 de enero de 2021). https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/2021er0002239.pdf

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2023). Concepto – Propiedad horizontal – Cuota extraordinaria (Radicado No. 2023ER0104522). N. A. Muñoz Leguizamón (Jefe Oficina Asesora Jurídica). https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/2023ee0084196.pdf

Navarro, M. (s.f.). Los daños más comunes en la estructura de un edificio [Imagen]. <https://arquitectomanuelnavarro.es/los-danos-mas-comunes-en-la-estructura-de-un-edificio/>

Patiño, M. C. O. (2024, 16 de julio). Auto: Prueba por informe – Juan Carlos Sosa Londoño. Tribunal Superior de Medellín. <https://tribunalmedellin.com/images/decisiones/civil/2023/05001310301820220022001.pdf>

Pipiraite, T. (2017). Humedades en edificación: Estudio desde su origen hasta la actualidad, y aplicaciones contemporáneas (Trabajo de fin de grado). Universidad Politécnica de Valencia, Escuela Técnica Superior de Arquitectura. <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/110842/Pipiraite%20-%20CSAF0108...>


Rico Puerta, L. A. (Mag. Ponente). (2023, 9 de octubre). SC364-2023 (Radicación No. 05001-31-03-010-2018-00315-01). Corte Suprema de Justicia. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2023/10/SC364-2023-2018-00315-01.pdf>

Sherwin-Williams. (s.f.). Desprendimiento de pintura por humedad [Imagen]. Sherwin-Williams Centroamérica. <https://www.sherwinca.com/blog/solucion-al-desprendimiento-de-pintura-por-humedad-externa-o-interna/>

Soluciones Especiales. (s.f.). Humedad y moho en espacios interiores de los edificios [Fotografía]. <https://www.solucionesespeciales.net/humedad-y-moho-en-espacios-interiores-de-los-edificios>

U.S. Environmental Protection Agency. (2016). Guía para el control de la humedad en el diseño, construcción y mantenimiento de edificaciones (A. Herrera, Trad.). https://espanol.epa.gov/sites/default/files/2016-07/documents/moisture_control_guidance_spanish_april_2016_508_final.pdf

Waunakee Remodeling. (s.f.). Condensación en ventanas y cómo evitarla [Imagen]. <https://www.waunakeeremodeling.com/window-replacement/what-causes-window-condensation-and-how-you-can-avoid-it/>

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons .