

DICTAMEN Y CONCEPTO JURÍDICO INTEGRAL

RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD LEGAL, CIVIL Y POLICIVA FRENTE AL DAÑO EN REDES DE DESAGÜE Y AFECTACIÓN DE VÍA PÚBLICA

EDIFICIO LANDAETTA – PROPIEDAD HORIZONTAL

Destinatarios: Asamblea General de Copropietarios del Edificio Landaetta (Apartamentos 101, 102, 201, 202 y 301)

Inmueble: Calle 35B # 84 AA 23-25, Barrio Simón Bolívar, Medellín, Antioquia

Elaborado por: Dra. Ana María Gómez – Abogada Titulada

Fecha de Emisión: 29 de septiembre de 2026

Asunto: Alcance de la responsabilidad jurídica por omisión de reparación, análisis de la acción de tapar superficialmente el hueco, e inoponibilidad de la falta de capacidad económica frente a la ley civil y policiva.

I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL CONCEPTO

El presente concepto jurídico tiene por finalidad dilucidar con base en el marco normativo colombiano (Constitución Política, Código Civil, Ley 675 de 2001, Ley 1801 de 2016, Ley 142 de 1994 y jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia) las consecuencias jurídicas, sanciones y eventuales acciones judiciales a las que se encuentran expuestos los copropietarios del Edificio Landaetta con ocasión de la fractura en las tuberías troncales de desagüe de aguas negras del edificio, cuyo vertimiento ha socavado el terreno y generado un orificio sobre la calzada/borde de la vía pública colindante.

Específicamente, se analiza: i) si procede demanda o sanción por no reparar; ii) las implicaciones jurídicas de tapar o rellenar superficialmente el hueco sin corregir la fuga estructural; y iii) la aplicabilidad y límites del principio 'nadie está obligado a lo imposible' frente al argumento de carencia de recursos económicos.

II. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (DAÑOS A TERCEROS)

De conformidad con el ordenamiento jurídico colombiano, los copropietarios responden patrimonialmente por los daños que su edificación o sus bienes comunes causen a terceros, transeúntes, conductores o predios vecinos:

- Responsabilidad por Ruina del Edificio (Artículo 2350 del Código Civil): Dispone textualmente que el dueño de un edificio es responsable ante terceros por los daños que ocasione la ruina acaecida por haberse omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.
- Responsabilidad Extracontractual General (Artículo 2341 del Código Civil): Establece la obligación ineludible de indemnizar todo daño patrimonial o extrapatrimonial causado por culpa o negligencia.

- Rubros

Indemnizatorios

Exigibles:

En caso de que un vehículo automotor sufra averías, o un peatón/motociclista se accidente en el hueco, los afectados podrán demandar en proceso judicial ordinario el pago de: a) Daño emergente (gastos médicos, hospitalarios o reparación de vehículos); b) Lucro cesante (ingresos dejados de percibir por incapacidad temporal o permanente); y c) Perjuicios morales y daño a la vida de relación.

III. RÉGIMEN SANCIONATORIO POLICIVO, URBANÍSTICO Y DISTRITAL

El impacto del daño en la calzada pública activa de manera inmediata las competencias coercitivas de las autoridades de Medellín:

- Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016):

 - Art. 140 (Infracción contra el Espacio Público): Prohíbe ocupar, alterar, intervenir o deteriorar el espacio público. La omisión en la reparación de redes privadas que dañan la vía pública da lugar a comparendos policivos con Multas Tipo 3 o 4.
 - Art. 77 (Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia y seguridad en inmuebles): Faculta a los Inspectores de Policía de Medellín a ordenar la reparación inmediata bajo apremio de multas sucesivas por desacato.
- Intervención Oficiosa del Distrito y EPM por Jurisdicción Coactiva:

Conforme a la Ley 142 de 1994 y el Decreto 1077 de 2015, si la copropiedad no repara la acometida troncal y persiste el riesgo para la estabilidad de la malla vial o la salud pública, Empresas Públicas de Medellín (EPM) o la Secretaría de Infraestructura Física pueden intervenir la vía de urgencia y trasladar el costo total de la obra al edificio mediante cobro coactivo, lo que faculta el embargo y secuestro preventivo de los apartamentos que conforman la copropiedad.
- Acciones Populares (Ley 472 de 1998):

Cualquier habitante del Barrio Simón Bolívar o la Personería Distrital puede accionar la defensa de los derechos colectivos al goce del espacio público, la seguridad y la prevención de desastres, solicitando a un juez administrativo que conmine al edificio a reparar la vía de forma perentoria.

IV. ANÁLISIS JURÍDICO DE 'TAPAR EL HUECO' SIN SUBSANAR LA TUBERÍA

Rellenar o cubrir superficialmente el orificio sin reparar integralmente la red hidrosanitaria rota constituye una maniobra altamente perjudicial para la situación jurídica de la copropiedad por las siguientes razones de derecho:

Efecto / Actuación	Calificación y Consecuencia Jurídica
Intervención No Autorizada en Espacio Público	Infracción Urbanística (Art. 135 Ley 1801 de 2016). Rellenar o pavimentar una vía pública sin permiso de la Secretaría de Infraestructura da lugar a orden de

	demolición y multas por m ² intervenido.
Infiltración Clandestina de Aguas Servidas	Sanción Ambiental (Ley 1333 de 2009 y Dec. 1076 de 2015). El vertimiento subterráneo continuo de aguas negras hacia el subsuelo público constituye contaminación y daño a estratos geológicos imputable al AMVA.
Transición a Culpa Grave o Dolo Civil (Art. 63 C.C.)	Pérdida total de eximentes. Tapar la superficie oculta el vicio y genera una trampa oculta. Si un vehículo colapsa, el juez civil considerará que hubo engaño deliberado, excluyendo pólizas de seguros y agravando la condena.

V. DOGMÁTICA DE 'NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE' Y LA FALTA DE DINERO

Frente al argumento comúnmente planteado por los copropietarios respecto a que la carencia de liquidez los exonera bajo el adagio 'nadie está obligado a lo imposible' (ad impossibilia nemo tenetur), la doctrina civilista y la jurisprudencia unánime de la Corte Suprema de Justicia han establecido precisiones tajantes:

1. La Insolvencia No Constituye Imposibilidad Absoluta ni Fuerza Mayor: En derecho de obligaciones, para que opere la causal extintiva o eximente de 'imposibilidad de cumplimiento' (Art. 64 C.C.), esta debe ser absoluta, insuperable y objetiva (que recaiga sobre la prestación misma y que nadie en el mundo la pueda ejecutar). La reparación de una red hidrosanitaria es una obra física y materialmente factible. La falta de recursos económicos es una imposibilidad meramente subjetiva o patrimonial del deudor. Conforme al axioma genus nunquam perit (el género no perece), las deudas dinerarias y las cargas de conservación patrimonial no se extinguen ni se suspenden por iliquidez.

2. Obligación Propter Rem y Función Social de la Propiedad (Art. 58 C.P. y Ley 675 de 2001): La propiedad raíz en Colombia no es un derecho absoluto, sino que apareja una función social y ecológica. Quien ostenta la calidad de propietario asume por ley la obligación propter rem (ligada a la cosa) de conservar las zonas y redes comunes para que no amenacen ruina a terceros. Ante los tribunales de justicia y las autoridades distritales, el estado de insolvencia o la falta de capacidad de pago de los copropietarios es un asunto del fuero interno que resulta absolutamente inoponible a la víctima o a la administración pública.

VI. ALTERNATIVAS JURÍDICO-PATRIMONIALES VIABLES

Dado que postergar o tapar el daño no extingue la responsabilidad, la copropiedad debe acudir a mecanismos viables de gestión financiera para mitigar el impacto inmediato en el bolsillo de los propietarios sin incurrir en mora culposa:

- 1. Contratación y Ejecución por Fases Técnicas:** Acordar con el contratista una Fase 1 prioritaria de menor costo enfocada exclusivamente en arreglar la fractura del tubo y sellar la fuga de agua servida, postergando la repavimentación definitiva (Fase 2) una vez estabilizado el terreno.
- 2. Financiación Bancaria de la Propiedad Horizontal:** El Edificio Landaetta, como persona jurídica constituida bajo la Ley 675 de 2001, puede tramitar un crédito de adecuación o mejora locativa ante una entidad financiera o cooperativa, difiriendo el costo a cuotas mensuales pagaderas a 12, 24 o 36 meses dentro de las expensas ordinarias.
- 3. Convenio de Obra con Pago Fraccionado:** Pactar contractualmente con el contratista pagos mensuales respaldados mediante títulos valores (pagarés) suscritos por la administración.
- 4. Reclamación y Activación de Póliza de Zonas Comunes:** Evaluar si la avería de las tuberías troncales y los eventuales daños a terceros se encuentran amparados bajo la póliza de seguro de áreas comunes del edificio (amparos de rotura de tuberías o responsabilidad civil extracontractual).

VII. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN FINAL

1. Sí existen acciones legales inminentes: procesos judiciales de responsabilidad civil extracontractual con condenas pecuniarias, comparendos policivos de la Ley 1801 de 2016 y cobros coactivos con embargos por parte del Municipio de Medellín o EPM.
2. Tapar el hueco sin reparar la tubería agrava el riesgo legal al considerarse una intervención no autorizada de la vía y una actuación con culpa grave por ocultamiento del vicio.
3. La iliquidez no es causal de exoneración judicial. Se recomienda revocar la decisión de inacción, proceder con el cerramiento preventivo visible del hueco y aprobar de forma inmediata la contratación por fases o esquemas financiados.

Atentamente,



ANA MARÍA GÓMEZ

Abogada Titulada

T.P. N.º 271449 del C. S. de la Judicatura

Medellín, Colombia