



Bogotá D.C., 9 de diciembre de 2020.

REF.: Acción de Tutela N° 2020-00378 de KEITY MARÍA PULIDO POLO contra el CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS ALCAPARROS I.

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la Acción de Tutela promovida por la señora **Keity María Pulido Polo** en contra del **Conjunto Residencial Hacienda los Alcaparros I** por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la vida, a la salud y a la vivienda.

ANTECEDENTES

1. Hechos de la demanda

Informó que el 10 de octubre de 2019, notificó por correo electrónico a la accionada sobre un problema de humedad, el cual ocasionaba un deterioro notorio al apartamento 402, ubicado en el último piso de la torre 13 que es de su propiedad, generándose una filtración de agua proveniente de una zona común que es la azotea y hasta el 14 de febrero de 2020, recibió un correo por parte de la administración, a través del cual le manifestaron que el lunes iniciaría el arreglo de su apartamento.

Sostuvo que el 10 de marzo de 2020, la encartada envió a un empleado quien desempeña las funciones de "todero" del conjunto quien, en su sentir, no tiene los conocimientos necesarios para realizar el trabajo, pues ese día quitó el manto asfáltico de la azotea y desprotegió las placas de concreto ubicadas encima de su apartamento incrementando las grietas.

Reseñó que, al día siguiente, llovió muy fuerte y el agua se filtró a su apartamento, por lo que le informó a la accionada a través de *WhatsApp* que la filtración de agua era por la azotea, lo que generó que se mojaran los muebles y enseres situación que se repitió el 28 de marzo del año en curso.

Indicó que el 4 de abril de nuevo solicitó a la administración de la accionada la terminación de los trabajos que venía realizando la administración anterior ya que contaba con filtraciones y grietas que incrementaron el deterioro de su apartamento, solicitud que reiteró el 19 y 22 de abril de 2020 ya que después de 3 reparaciones las filtraciones de agua seguían.

Manifestó que el 11 de junio de 2020, teniendo en cuenta el mal estado de su apartamento, por el deterioro, de nuevo escribió a la administración a través de *WhatsApp*, y preguntó sobre el arreglo de los daños ya que el deterioro del apartamento era cada día peor. Dijo haber propuesto un arreglo a través de la vía legal, sin obtener una respuesta de fondo y el 24 de julio de 2020, presentó un derecho de petición.

Adujo que notificó a la accionada sobre el daño a su televisor y colchón por las goteras, por lo que el 18 de agosto de 2020, recibió una visita por parte del administrador, quien inspeccionó el estado del apartamento y se comprometió a realizar los trabajos para resolver el problema y responder por los muebles y enseres; no obstante, solo hasta la primera semana de noviembre colocó el manto asfáltico.



Objeto de la Tutela

Solicita que, a través de la presente acción, se protejan los derechos fundamentales a la vida, a la salud y a la vivienda y, en consecuencia, pide ordenar a la accionada pagar los daños y perjuicios ocasionados por las filtraciones de agua la indemnicen con \$6.000.000.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida por auto del 25 de noviembre del 2020, por lo que se ordenó librar comunicaciones a la accionada con el fin de ponerle en conocimiento el escrito de tutela y se le solicitó la información pertinente.

Informe recibido

El **Conjunto Residencial Hacienda los Alcaparros** a través de su representante legal, sostuvo que cuando la administración tuvo los recursos, hizo la reparación al manto del edificio en donde se encuentra ubicado el inmueble de la accionante.

Sostuvo que desconoce la petición que elevó el 24 de julio del año en curso y que la petición del 6 de noviembre de 2020 fue resuelta el 17 del mismo mes y año. Así mismo reseñó que, en efecto, le informó a la promotora que se iban a hacer los arreglos internos de los muros del apartamento, del cual no accedió y sobre los muebles, nunca le dijo que la administración le iba a responder.

Informó que el conjunto no puede resolver los daños que aduce la accionante ya que solo puede reparar las paredes del inmueble porque la administración ejecuta labores administrativas conforme al dinero de las expensas comunes que recauda el conjunto, el cual solo se destina para pagar los servicios públicos y hacer los respectivos mantenimientos conforme el artículo 63 de la Ley 675 de 2001.

Manifestó que en ningún momento vulneró los derechos fundamentales de la accionante y que esta debe probar que se le ocasionó el perjuicio al que hace referencia y que este no es el mecanismo jurídico para reclamar los perjuicios a los que hace referencia, pues no se ha demostrado el grado de responsabilidad de la administración.

CONSIDERACIONES

La acción de tutela se constituye como un instrumento jurídico que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales cuando se ven vulnerados o amenazados por la acción u omisión de una autoridad pública o de un particular, en los términos que establece la ley, siempre que para la protección del derecho que busca el amparo de tutela, no exista otro mecanismo de defensa judicial, o existiendo, al ejercitarse la acción se pretenda evitar un perjuicio irremediable, para lo cual su procedencia sería posible como mecanismo transitorio dada su inmediatez.

Respecto al principio de subsidiariedad de la acción de tutela es necesario precisar que la misma puede resultar improcedente cuando se utiliza como mecanismo alternativo a los medios judiciales. No obstante, *"...la acción de tutela será procedente si el juez constitucional logra determinar que: (i) los mecanismos y recursos ordinarios de defensa no son suficientemente idóneos y eficaces*



para garantizar la protección de los derechos presuntamente vulnerados o amenazados; **(ii) se requiere el amparo constitucional como mecanismo transitorio, pues, de lo contrario, el actor se vería frente a la ocurrencia inminente de un perjuicio irremediable frente a sus derechos fundamentales** (Negrilla fuera de texto); y, **(iii) el titular de los derechos fundamentales amenazados o vulnerados es sujeto de especial protección constitucional.**" (C.C., T-647 de 2015)

Por otra parte, el régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) en su artículo 58 dispuso:

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.

Caso concreto

La accionante pretende la protección de sus derechos fundamentales a la vida, a la salud y a la vivienda y, en consecuencia, pide ordenar a la accionada pagar los daños y perjuicios ocasionados por las filtraciones de agua que avala en \$6.000.000.

Para acreditar sus pedimentos, aportó una serie de videos y fotos que demuestran los daños ocurridos dentro de su inmueble; así mismo, aportó las conversaciones por *WhatsApp* que tuvo con la administración del conjunto en donde se evidencian las fechas cuándo presentó sus quejas por las filtraciones de agua dentro de su inmueble y las peticiones que radicó ante la accionada, para que realizara los arreglos correspondientes¹.

Por otro lado, aportó copia de la cotización realizada para reparar la placa y los muros del inmueble junto con las facturas de compra de la cama, muebles, televisor y la respuesta que le brindó la accionada a la petición, la cual le informó el 11 de noviembre de 2020 que el consejo de la administración tras haberse reunido concluyó que la pretensión elevada no era factible y le indicó las razones².

A estas pretensiones, se opuso la accionada al afirmar que nunca vulneró los derechos fundamentales de la promotora y que la tutela no es el mecanismo para solicitar el pago de indemnizaciones, daños y perjuicios.

¹ Ver archivo 01 PDF folios 24 a 111 y archivo denominado anexos tutela.

² Ver archivo 01 PDF folios 112 a 118



Ahora bien, frente al amparo de derechos fundamentales que se reclama, considera oportuno este Despacho anunciar desde ahora que no accederá al mismo, por cuanto con los hechos y pruebas aportadas por la accionante, así como la contestación aportada por la accionada, es factible determinar que existe una controversia en cuanto al daño ocasionado al inmueble de la accionante por las filtraciones de agua que tuvo, situación que no puede ser resuelta a través de este mecanismo residual, subsidiario y preferente.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 dispone que las controversias que se generen al interior de una propiedad horizontal **deben ser dirimidas a través de mecanismos alternativos de solución de conflictos o, en su defecto, a través de la jurisdicción ordinaria** a través de un proceso verbal sumario de conformidad al artículo 372 del Código General del Proceso.

Así pues, no se constata la condición de subsidiaridad de la tutela, ya que a esta solo es posible acceder, una vez se hayan agotado las solicitudes, acciones, recursos establecidos por la ley o a través de la jurisdicción ordinaria y no como un mecanismo paralelo a dichas vías.

De ahí que, a pesar de la situación evidenciada por la actora, no sea posible afirmar que existe una evidente y flagrante violación de los derechos fundamentales que se suplican, por lo que resulta forzoso concluir la improcedencia de este mecanismo constitucional para acoger las peticiones de la parte accionante pues, se reitera, las mismas pueden ser ventiladas en el marco del procedimiento que contemple la Ley 675 del 2001 o a través de la jurisdicción ordinaria, por lo cual se negará el amparo tutelar.

Aquí, conviene precisar que si bien, la accionante señaló que su derecho a la salud se encuentra afectado, el Despacho resalta que, de ello no existe prueba ya que no aportó una historia clínica de ella o de sus hijos menores de edad, que permitan inferir que su salud ha sido quebrantada por los problemas de filtración de agua que tuvo dentro de su inmueble, pues de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, cuando el peticionario interpone la acción de tutela, como mecanismo transitorio para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, este **tiene la carga de probar, aunque sea sumariamente la existencia de un perjuicio** que: (i) sea inminente, es decir que produzca, de manera cierta y evidente, la amenaza de un derecho fundamental; (ii) imponga la adopción de medidas urgentes para conjurarlo; (iii) amenace gravemente un bien jurídico que sea importante en el ordenamiento jurídico y; (iv) dada su urgencia y gravedad, imponga la impostergabilidad del amparo a fin de garantizar el restablecimiento del orden social justo en toda su integridad; pues, de lo contrario, la acción se torna improcedente.

Así mismo, porque la acción de tutela, no se instruyó como mecanismo para ordenar el pago de daños y perjuicios económicos, ya que, para poder determinar su existencia, es el juez ordinario quien a través de un debate probatorio más amplio encuentre si estos se ocasionaron en los términos pedidos por la parte interesada.

Así las cosas, al no existir acreditación de un perjuicio irremediable, la conclusión es que las pretensiones del accionante, consistentes en ordenar a la accionada indemnizarla con \$6.000.000 por concepto de daños y perjuicios ocasionados por las filtraciones de agua, devienen en improcedentes, pues la promotora aun cuenta con las acciones administrativas y ordinarias para esclarecer sus pedimentos.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la acción de tutela instaurada por **Keity María Pulido Polo** en contra del **Conjunto Residencial Hacienda los Alcaparros I** conforme lo expuesto.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito y eficaz. Comuníquese por estado.

TERCERO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación.

QUINTO: ORDENAR que por secretaría se comunique la decisión por estado electrónico, el cual deberá ser publicado en la página de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-de-pequenas-causas-laborales-de-bogota/2020n1>.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

Comunicar por estado n.º 111 de diciembre de 2020. Fijar virtualmente.

Firmado Por:

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 3Ero MPAL PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES BOGOTA

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:

d83fc445e26ddb2b2df4d1c894d1758618ca7c9602960d294da381b49b8366ee

Documento generado en 09/12/2020 07:46:47 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>