



República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020)

Asunto: Acción de tutela

Accionante: MARÍA CLAUDIA AGUILERA MUÑOZ

Accionados: CONJUNTO RESIDENCIAL TRIBECA 169 P.H. Y OTROS

Radicación No. 11001400307620200053400

Agotadas las etapas propias, decide el Despacho el amparo constitucional de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. La señora María Claudia Aguilera Muñoz promovió acción de tutela contra el Conjunto Residencial Tribeca 169 Propiedad Horizontal, la Inmobiliaria Ospina Cía. S.A.S. y las señoras Dora María López y Karen Gutiérrez Páez, invocando la protección de sus derechos a la vida, a la salud, a la dignidad humana y a la propiedad, y solicitó se ordene se inicie y lleve hasta su terminación las reparaciones necesarias que permitan conjurar las filtraciones de agua que afectan el apartamento 1003 de su propiedad y se autorice el ingreso del personal y se garantice lo pertinente que se requiera para llevar a cabo la reparación del daño ocasionado con ocasión de la filtración de agua provenientes del aludido apartamento.

2. En sustento de sus pretensiones, en síntesis, se expuso:

2.1. Que reside en el Conjunto Residencial Tribeca 169, Torre I en propietaria del apartamento 1003, desde 2014, cuenta con 61 años de edad, lidiando con una serie de dolencias en salud que afectan principalmente mis vías respiratorias, amnea severa del sueño, infarto pulmonar, trombo embolismo pulmonar crónico TEP, neumonía, dolor neuropático crónico, está anticuagulada y usa varios medicamentos para control del dolor.

2.2. Que desde hace varios meses evidenció una filtración de aguas proveniente del apartamento 1103 del piso superior, que genera una exposición a humedad adicional que agrava su estado de salud por la exposición ambientes húmedos.

2.3. Que a partir del mencionando daño solicitó a la propietaria del apartamento, señora Dora María López, a la Inmobiliaria Ospina Cía. S.A.S., a la administradora del conjunto y a la arrendataria que se efectuarán arreglos pertinentes y solucionarán la perturbación a su propiedad y el riesgo para la vida como adulto mayor en condiciones vulnerables de salud por la pandemia del Covid-19.

2.4. Que el 19 de mayo y 8 de junio de 2020 dirigió comunicaciones a las accionadas para que se conjurara el daño de la filtración, sin que le hubiesen dado solución a la situación, en tanto que la Inmobiliaria se exime de responsabilidad porque la arrendataria no permite el ingreso de nadie para hacer la reparación por la seguridad sanitaria de su hija.

3. Admitido a trámite el amparo constitucional, el Conjunto Residencial Tribeca 169 Propiedad Horizontal adujo que en el momento de la notificación de la filtración que afecta el apartamento

1003, solicitó asistencia de plomería a la aseguradora de áreas comunes AXA Colpatria, cuya parte técnica realizó visita generando reporte, especificando que la filtración provenía del área privada del apartamento 1103, quienes fueron informados para que se realizara la respectiva reparación; que dada la problemática de salud de la accionante envió a comunicación a las accionadas para que se programara la arreglo. Que facilitado el ingreso de los técnicos de la póliza de áreas comunes y los de la póliza enviada por la inmobiliaria, y con el fin de mitigar el inconveniente envió el personal de mantenimiento de la copropiedad a realizar limpieza y desinfección de la zona afectada en el apartamento 1003, autorizada por la propietaria.

Inmobiliaria Ospina Cía. S.A.S. indicó que como arrendadora el 26 de junio de 2020, dada la negativa de la Inquilina para permitir el ingreso al Inmueble 1103, y en razón a que la humedad por filtración proveniente de las cabinas de ducha de los baños principal y auxiliar, persistía afectando el apartamento 1003, envió un derecho de petición a la arrendataria Karen Gutiérrez para tal fin y realizar reparaciones más extensas, a los operarios de la Póliza Hogar de Seguros Bolívar, el cual no ha sido contestado ni ha autorizado el acceso al bien, aunque la inquilina remitió escrito a la administración de la copropiedad el 12 de junio de esa anualidad fundando la negativa para el ingreso en que era madre de una menor de 5 años, a la cual no puede exponer al riesgo del Covid19.

Añadió que se encontraba en la imposibilidad de realizar los arreglos y que la propietaria del bien ha efectuado gestiones para esos efectos, pero ha sido un esfuerzo infructuoso.

La señora Karen Gutiérrez Páez solicitó que se negara lo pretendido, por cuanto existen otros mecanismos por medio de los cuales puede ventilarse el asunto, que si bien, en un primer momento, aun habiéndose decretado una cuarentena por las autoridades gubernamentales, soportó que se realizaran trabajos dentro del apartamento 1103, aquello la expuso a ella y a su hija de 6 años, quien no puede quedarse en otro sitio pues solo tiene a su madre quien es cabeza de familia, que el uso del baño social se hallaba suspendido para evitar la filtración de agua al de la accionante.

II. CONSIDERACIONES

1. Para resolver el presente asunto es preciso resaltar que la acción de tutela que se encuentra fundada en el artículo 86 de la Constitución Política y reglamentada por el Decreto 2591 de 1991, es procedente cuando la actuación u omisión de la autoridad pública, o de un particular en los estrictos casos autorizados, infrinja o amenace derechos constitucionales fundamentales, siempre que el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, a menos que se promueva como mecanismo transitorio para evitar un daño irremediable.

De tal modo, que su viabilidad o procedencia exige dos precisos requerimientos: por un lado, que la actuación extendida comprometa un derecho fundamental del linaje avisado; y por otro, que no exista mecanismo de protección distinto.

2. Conforme al artículo 86 de la Constitución Política la acción de tutela está revestida de un carácter subsidiario, esto es, tal como lo ha indicado la jurisprudencia constitucional, que puede ser utilizada ante la vulneración o amenaza de derechos fundamentales cuando:

a) no exista otro medio judicial a través del cual se pueda resolver un conflicto relacionado con la vulneración de un derecho fundamental, b) cuando existiendo otras acciones, éstas no resultan eficaces o idóneas para la protección del derecho de que se trate.

3. Con respecto a la subsidiariedad, se ha dicho que la acción de tutela es procedente para la protección frente a las controversias originadas en las decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales. Empero tal viabilidad posee excepciones como cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad¹; cuando se trata de controversias de orden económico²; cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio; y cuando la acción versa sobre controversias de rango legal.

Así, la ley de copropiedad presenta mecanismos de solución de conflictos a los cuales pueden acudir los copropietarios y la administración del conjunto residencial, como se expresa en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, así como lo relacionado con las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado del artículo 18 de la misma ley.

¹ Sobre este punto, se puede revisar la Sentencia T-228 de 1994, M.P. José Gregorio Hernández Galindo, en la que se estudió una acción de tutela interpuesta por unos arrendatarios que alegaban que sus derechos se encontraban vulnerados, por el cobro de una multa como consecuencia de la mora en el pago de la administración.

² En la Sentencia T-630 de 1997, M.P. Alejandro Martínez Caballero, se indicó que: "(...) es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pagos (sic) de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta Corporación: *abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que apareja responsabilidad y sanción: la renuencia a cumplir las obligaciones que contrate.*".

4. En el asunto sometido a estudio la accionante en suma pretende que se ordene el inicio y se lleve hasta su terminación las reparaciones necesarias que permitan conjurar las filtraciones de agua que afectan el apartamento 1003 de su propiedad, pretensiones que no tienen cabida en esta acción dado el carácter de subsidiariedad que posee.

En efecto, le compete a la jurisdicción ordinaria en la especialidad civil dirimir lo relacionado frente a la controversia en materia de propiedad horizontal, a través del procedimiento respectivo verbal sumario.

En efecto, el artículo 390 del Código General del Proceso establece que se tramitan por el mencionado trámite se adelantarán las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.

La primera norma prevé que en relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen, entre otras obligaciones, la de *"[e]jecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder."*

De modo que si la accionante tiene un conflicto con la ocupante de un predio colindante debe acudir ante el juez civil para que dirima lo relacionado con las refacciones para que desaparezca la humedad que la afecta, con el consecuente resarcimiento de los daños que se le hubiese podido generar.

Y aunque se alega el pedimento de ciertas dolencias, lo cierto que se acompaña una recomendación médica de que se evite la exposición a

humedad, pero no se expresa sobre las enfermedades que padece. Recuérdesse que, a pesar de la informalidad que apareja la acción de tutela, la accionante no se encuentra exonerada de acompañar su afirmación de alguna prueba, siquiera sumaria³, con lo que se pueda dilucidar la configuración del perjuicio inminente.

5. Así, la subsidiariedad y excepcionalidad de la acción de tutela aceptan la eficacia de los medios ordinarios de protección judicial como mecanismos legítimos para la protección de los derechos.

De suerte, que como existen tales medios a ellos se debe acudir preferentemente, por ello, quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales por esta vía, debe haber agotado los medios de defensa disponibles por la legislación para el efecto, exigencia que pretende asegurar que un recurso constitucional tan expedito no sea considerado como una instancia sobrepuesta en el trámite procesal, ni un mecanismo de defensa que reemplace aquellos trazados por la ley.

Sobre el particular la Corte Constitucional ha expresado que *"los fallos emitidos en materia de acción de tutela no tienen la virtualidad para declarar derechos litigiosos, menos aún cuando de estos se predica su carácter legal."*⁴

No es suficiente esgrimir la conculcación de un derecho fundamental o la amenaza del mismo para que se legitime la viabilidad del resguardo constitucional, en especial si se trata del reconocimiento de los derechos en materia de propiedad horizontal.

³ Sentencia SU-995 de 1999.

⁴ Sentencia T-528 de 1998,

Será el juez respectivo el que defina lo relativo a la temática de la humedad que afecta el predio de la accionante y la ejecución de las reparaciones, puesto que la acción de tutela no puede constituirse o perfilarse en una vía sustitutiva o paralela de los medios ordinarios de defensa que la misma norma superior y la ley consagran para la salvaguarda de sus derechos, dado que, por su carácter subsidiario, residual y le impide al fallador constitucional inmiscuirse en la esfera del natural.

6. Así las cosas, el amparo constitucional deprecado no está llamado a prosperar.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho 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 la acción de tutela reclamada por la señora María Claudia Aguilera Muñoz.

SEGUNDO: Informar que la presente decisión podrá ser impugnada, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación en los términos del artículo 31 del decreto 2591 de 1991. Si esta providencia no fue impugnada en tiempo oportuno, envíese la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

TERCERO: Notificar esta providencia como lo prevé el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991 en forma telegráfica o por cualquier medio expedito tanto al accionante, como a los accionados.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

Juez

Firmado Por:

JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 76 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

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:

bb1863b6819fbf5a41935da87fbf8c94967d0c2d75d8ffc0124

e5700fcc129bf

Documento generado en 29/07/2020 08:47:16 a.m.