



JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bogotá D.C., dieciséis (16) de junio de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: 2020 – 00299

ACCIONANTE: JAIME BALLESTEROS ZABALA.

ACCIONADO: EDIFICIO ADRIANA P.H.

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Resolver la **ACCIÓN DE TUTELA** incoada por el señor **JAIME BALLESTEROS ZABALA** contra **EDIFICIO ADRIANA P.H.**

DERECHOS QUE SE CONSIDERAN TRANSGREDIDOS

Considera la libelista que se le están vulnerando sus derechos fundamentales a la dignidad humana, vivienda digna y al trato igualitario.

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Política y, en los artículos 1 del Decreto 1983 del 2017 y 37 del Decreto 2591 de 1991, este Juzgado es competente para resolver la presente acción de tutela.

HECHOS

Cómo situación fáctica relevante sostuvo el señor **JAIME BALLESTEROS ZABALA** que mediante derecho de petición radicado el día 7 de abril del año en curso, solicitó a la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, le concediera la facilidad de realizar los arreglos a la cubierta y fachada del apartamento 403 debido a que el mismo se encuentra presentando graves problemas de humedad desde el exterior que han deteriorado de manera notable el interior del inmueble, generando filtraciones de agua, goteras, manchas en las paredes y agrietamientos.

Señaló que el derecho de petición tuvo respuesta desfavorable por parte de la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, debido a que consideró que no es posible acceder a la solicitud interpuesta en cuanto que, de acuerdo con las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, es el Consejo de Administración constituido en esa misma Asamblea, el órgano encargado de autorizar las reparaciones que deban realizarse al interior de la copropiedad, pese a que a la fecha no se haya realizado la modificación de la escritura pública de constitución de la copropiedad que formalice la constitución del Consejo de Administración.

Informó que la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, autorizó para el apartamento 401 los arreglos que se realizaron a la cubierta de dicho inmueble, debido

a que el mismo se encontraba en una problemática similar a la que hoy presenta el apartamento 403.

Sostuvo que el día 15 de mayo de 2020, mediante correo electrónico remitido a la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, manifestó su desacuerdo con la respuesta al derecho de petición, además, señaló que no realizaría el pago de las expensas de administración debido a que no se han adoptado medidas que conlleven a la solución de la problemática que presenta el inmueble.

Indico que con ocasión de su comunicación, la Administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, remitió la respuesta dada por parte del "Consejo de Administración" al derecho de petición hasta el día 16 de mayo de 2020, es decir, cuando ya había vencido el término de 15 días hábiles que otorga la ley para dar respuesta de fondo a las peticiones.

Manifestó el accionante que en vista de la negativa dada por parte del Consejo de Administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, frente a la petición de reparación de cubierta y fachada reiteró su decisión de no pago de cuotas de administración en cuanto que, en el comunicado remitido, no se da ningún tipo de solución a la problemática que presenta el inmueble.

Por último, relato que el día 1 de junio de 2020, día nublado, con abundante lluvia, se presentaron graves filtraciones de agua al interior de la unidad y el Consejo de Administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, no ha convocado a Asamblea Extraordinaria de copropietarios para debatir el tema, no le permite hacer ningún tipo de reparaciones a la cubierta, ni tampoco propone una fórmula de arreglo oportuna, propiciando que las filtraciones de agua puedan conllevar a daños de los bienes muebles y enseres de la unidad, la integridad física, la salud y hasta la vida.

EL PETITUM DE LA ACCIÓN DE TUTELA

El accionante pretende que le sean tutelados los derechos fundamentales que considera vulnerados, en consecuencia, solicita:

"PRIMERA: Se declare que la Administración del Edificio Adriana y el Consejo de Administración, se encuentra vulnerando mi derecho a la igualdad al realizar un trato diferenciado y discriminatorio entre el apartamento 401 y el apartamento 403, al permitir por un lado las reparaciones de la cubierta y fachada de dicho inmueble y 3 por otro lado negar las mismas reparaciones del apartamento 403 cuando las problemáticas son idénticas.

SEGUNDA: Se declare que el Consejo de Administración y la Administración del Edificio Adriana P.H., se encuentra vulnerando el derecho a la vivienda en condiciones dignas de los residentes del apartamento 403, en conexión con el derecho a la vida y la integridad física al prohibirme realizar las reparaciones de la cubierta y fachada sin ningún sustento legal.

TERCERA: Como consecuencia de lo anterior, solicito respetuosamente al despacho ordenar al Consejo de Administración del Edificio Adriana o a su Administración a tomar medidas inmediatas que mitiguen la falta de mantenimiento de la cubierta y fachada del inmueble o en su defecto permitir las reparaciones a esas áreas comunes

por el suscrito, sin perjuicio que los costos de reparación sean solicitados por el proceso verbal sumario."

ACTUACIÓN PROCESAL.

La presente acción fue admitida el 3 de junio del año en curso, ordenándose correr traslado del escrito y sus anexos a la accionada a fin de que responda a cada uno de los puntos de la acción de tutela incoada.

CONTESTACIÓN DEL EDIFICIO ADRIANA P.H.

El **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, durante el término de traslado informó al juzgado que el derecho de petición radicado el 7 de abril del año en curso mediante el cual el señor **JAIME BALLESTEROS** solicitó a la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, se considerara la facilidad de realizar los arreglos a la cubierta en la fachada el apartamento 403, fue contestado en los términos que prevé la ley.

Señaló que dentro de la precitada contestación le informó al señor **BALLESTEROS** acerca de la imposibilidad de aprobar su solicitud de acuerdo con las decisiones adoptadas por la asamblea general ordinaria de copropietarios del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, realizada el día 29 de febrero de 2020, pues no es dable a la administración conferir la autorización, además la decisión de crear un Consejo de Administración fue aprobada por unanimidad y la señora **NATALIA TATIANA CASTRO ARIAS** fungió como representante del señor **JAIME BALLESTEROS** quién votó favorablemente dicha proposición.

Manifestó que el señor **JAIME BALLESTEROS** en el numeral tercero Índico que la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, autorizó para el apartamento 401 los arreglos que se realizaron a la cubierta de dicho inmueble debido a que el mismo se encontraba en una problemática similar, al respecto aclaró que aunque la administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, en el año 2019 autorizó para el apartamento 401 los arreglos que se realizaron a la cubierta eso no estaba dentro de las actuaciones permitidas por la administración del edificio generando que en la asamblea general ordinaria de copropietarios realizada el 29 de febrero de 2020, se cuestionara el hecho de que la administración en el año 2019, hubiese permitido ese gasto con cargo a las cuotas de administración, sin haber informado la junta de copropietarios, en consecuencia, se tomó la decisión de no permitir nuevamente la autorización de arreglos en zonas comunes a cargo de las cuotas de administración, decisión que el accionante **JAIME BALLESTEROS** mediante su apoderada **NATALIA TATIANA CAÑÓN ARIAS** dio aprobación a las decisiones adoptadas por la asamblea general realizada el 29 de febrero 2020, en la cual también se conformó el consejo de administración y la forma cómo debería llevarse a cabo el procedimiento para los mantenimientos propuestos de cubierta y fachada entre otros.

Argumentó la defensa del **EDIFICIO ADRIANA PH**, que está trabajando para la consecución de todas las cotizaciones para el arreglo solicitado, las cuales a la fecha de respuesta habían surtido retrasos por la contingencia de salud propiciada por el **COVID 19** la emergencia sanitaria y la cuarentena, y que, una vez fuera recogida toda la formación sea analizada y se verifique deberá ser convocada la junta de copropietarios a asamblea extraordinaria.

Indicó al despacho que el consejo de administración en ejercicio de sus funciones a partir de la decisión de la asamblea comenzó con la tarea de análisis y planteamiento de soluciones para los mantenimientos de cubierta y fachada así como el cambio de bombas de agua y diversas problemáticas urgentes, para ello estableció una hoja de ruta en la cual resume de la siguiente manera; primero, establecer el estado en que se encontraban, segundo, identificar las necesidades, tercero, solicitar las cotizaciones, cuarto, realizar los análisis técnicos y financieros, quinto, adelantar evaluaciones comparativas, sexto, determinar las mejores opciones, séptimo, convocar asambleas ordinaria para presentación definir y aprobar el valor de la cuota así como el plazo para su recaudo, dichos procesos se encuentran en ejecución y al ser tantos y por una cantidad tan alta requieren de un trabajo que no se puede hacer en corto tiempo pero que se encuentra adelantado en un 90% faltando a la fecha sólo realizar la presentación y convocar a la asamblea extraordinaria lo cual se hará en los próximos días.

Por último señaló que el señor **JAIME BALLESTEROS** invocó su derecho fundamental a la vivienda digna y humana circunstancias que no puede ser ciertas en la medida que el no es residente del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, y su presencia en ese espacio es absolutamente ocasional.

CONSIDERACIONES

El artículo 86 constitucional, enseña que toda persona contará con la acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quién actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas y aún de los particulares en los casos que ha establecido la ley.

La Corte Constitucional ha expresado reiteradamente que la acción de tutela es un mecanismo residual y subsidiario de defensa de los derechos fundamentales, que solo procede ante la inexistencia de otros medios judiciales o ante su ineficacia, salvo que exista un perjuicio irremediable.

En la sentencia T-454 de 2017, la Corte estableció reglas muy claras sobre el principio de subsidiariedad de la acción de tutela cuando se trata de conflictos entre propietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal. Por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, entendiéndose: la vía extrajudicial a través de la conformación de, (a) un Comité de Convivencia y, (b) mecanismos alternativos de solución de controversias (artículo 58 de la Ley 675 de 2001), (c) la vía jurisdiccional a través del proceso verbal sumario de única instancia, y (d) el proceso policivo cuando la controversia se trata de la tenencia o posesión de un bien o la tenencia de mascotas que perturban la convivencia.

Sin embargo, señaló que excepcionalmente, la acción de tutela resulta procedente como vía principal cuando existe una amenaza o violación a un derecho fundamental que requiere de la intervención expedita del juez constitucional para evitar un perjuicio irremediable. Adicionalmente, procederá la acción de tutela cuando las decisiones de la

administración de la unidad residencial “[impidan] las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos”.

La jurisprudencia de la Corte también ha establecido que la acción de tutela es procedente de forma preferente en asuntos en los que existe un riesgo inminente de afectación de una vivienda causado por humedades, agrietamientos o fisuras, entre otros.

Esta regla jurisprudencial se ha sustentado en circunstancias en las que existen pruebas suficientes que demuestran la vulneración de los derechos a la vida y la salud de los habitantes de la vivienda afectada, circunstancias que afectan su habitabilidad. Adicionalmente, estas situaciones generan que las vías ordinarias existentes no sean adecuadas y efectivas para evitar el daño a los derechos fundamentales.

CASO CONCRETO

El inciso 3º del artículo 86 de la Constitución Política establece que la acción de tutela “solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”.

Por su parte, el numeral 1º del artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, establece como causal de improcedencia la existencia de otros mecanismos judiciales: “Cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. La existencia de dichos medios será apreciada en concreto, en cuanto a su eficacia, atendiendo las circunstancias en que se encuentre el solicitante”.

Conforme a ello, la acción de tutela será procedente cuando (i) no existan otros mecanismos judiciales que protejan el derecho que se encuentra en amenaza de ser vulnerado, (ii) el ordenamiento jurídico ofrezca unos mecanismos judiciales pero estos no sean adecuados y efectivos para lograr la protección de los derechos y (iii) cuando la acción de tutela es interpuesta como mecanismo transitorio con el fin de evitar un perjuicio irremediable.

Visto lo anterior, encuentra el juzgado que la acción de tutela interpuesta por el señor **JAIME BALLESTEROS ZABALA** es improcedente por no cumplir con el requisito de subsidiariedad, en cuanto existen otros mecanismos de defensa judicial y no existe una situación que configure un perjuicio irremediable para los derechos fundamentales del actor.

Como bien fue reiterado en las consideraciones de esta providencia, tratándose de controversias entre propietarios de bienes inmuebles y órganos de la administración en propiedad horizontal, existen mecanismos extrajudiciales de solución de conflictos – como el comité de convivencia-, administrativos – procesos policivos - y judiciales –como el proceso verbal sumario-.

Por regla general, estas son las vías que tienen los ciudadanos para exigir la protección de sus derechos ante acciones y omisiones de las administraciones de conjuntos o unidades residenciales. Sin embargo, la jurisprudencia ha aceptado que ante circunstancias muy concretas, la acción de tutela sea el mecanismo principal en el marco

de las relaciones de propiedad horizontal, y estas son: (a) cuando *prima facie* existe una vulneración de derechos fundamentales o una limitación arbitraria de estos derechos; b) Cuando el proceso verbal sumario "no resulta idóneo y efectivo para lograr el amparo inmediato de derechos fundamentales conculcados o amenazados en razón de actos expedidos por dicha junta o asamblea";¹ c) cuando las decisiones de la administración o asamblea impiden la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos.²

Igualmente, el accionante **JAIME BALLESTEROS ZABALA**, alega la presunta vulneración de su derecho fundamental a la vivienda digna por las actuaciones y omisiones de la administración de la unidad residencia. Sin embargo, como bien fue observado, la jurisprudencia constitucional tiene una línea constante y consolidada en la cual ha establecido que la acción de tutela es procedente ante daños ocasionados a un inmueble cuando no existen dudas sobre el riesgo concreto, real e inminente, el cual hace ineficaces los recursos ordinarios de defensa judicial y exige la intervención inmediata del juez constitucional. Al respecto, ha reiterado la jurisprudencia que la acción de tutela es el mecanismo preferente ante riesgos inminentes por fallas estructurales y humedades –entre otros-, que afectan el derecho a la vivienda digna, a la salud y la vida:

"(...) la protección de este derecho fundamental vía acción de tutela, cuando en el caso concreto se logre verificar de forma diáfana las siguientes condiciones que la Corte Constitucional ha sintetizado de la siguiente forma: "(i) la inminencia del peligro; (ii) la afectación a la dignidad humana, esto es, que se materialicen situaciones o condiciones que afecten la vida o salud; (iii) la existencia de sujetos de especial protección; (iv) la afectación al mínimo vital de los habitantes; y (v) la inexistencia de otros medios idóneos de protección judicial o administrativa que permitan la defensa de los intereses en discusión".³

Con fundamento en las anteriores reglas jurisprudenciales el juzgado observa que en el caso del señor **JAIME BALLESTEROS ZABALA** no se cumple con ninguna de las hipótesis que hacen procedente la acción de tutela en controversias de propiedad horizontal o en casos en los que se afecta la vivienda digna por causa de humedades.

En primer lugar, porque el juzgado no encuentra demostrada la existencia de un perjuicio irremediable que exija la intervención inmediata del juez constitucional. En efecto, el escrito de tutela presenta evidencia sobre humedades en las paredes de la vivienda del accionante **JAIME BALLESTEROS ZABALA**, pero no demostró ninguna afectación alegada a los derechos fundamentales a la salud e integridad física, además, la copropiedad al contestar la presente acción de tutela señaló que el accionante no habita el inmueble y tampoco se demostró que terceros se vieran afectados en su uso y goce.

En el mismo sentido, las humedades que se presentan desde el año 2018, no representan una inminencia de peligro, como por ejemplo, el colapso del inmueble o la

¹ Sentencia T-333 de 1995. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

² Corte Constitucional. Entre otras citadas en esta providencia, sentencias T-454 de 1998, (MP Alejandro Martínez Caballero) y T-034 de 2013 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez).

³ Corte Constitucional, entre otras expuestas en las consideraciones de la presente sentencia, T-895 de 2008 (MP Humberto Antonio Sierra Porto), T-851 de 2012 (MP Nilson Pinilla Pinilla), T-264 de 2016 (MP Luis Ernesto Vargas Silva) y T-732 de 2016 (MP Gloria Stella Ortiz Delgado).

pérdida notoria de la estabilidad de la vivienda.⁴ Igualmente, las humedades que se muestran tampoco tornan inhabitable la casa del accionante, y en ese orden de ideas, el juzgado advierte que no se cumple con ninguno de los requisitos establecidos en la jurisprudencia para que la acción de tutela sea el mecanismo preferente.

Así pues, este juzgado encuentra que, siguiendo la jurisprudencia constitucional constante, en el caso concreto no se demuestra la existencia de un riesgo inminente de colapso de la vivienda ni de la infraestructura, ni violaciones a los derechos a la salud, vida e integridad física de quien habita el predio que evidencien la inhabitabilidad del inmueble. Además en este asunto no hay prueba que muestre que las humedades a la vivienda han afectado derechos de personas de especial protección constitucional. De esa forma, no es procedente la acción constitucional, y deberá ser un juez ordinario quien determine, a través de informes periciales, los daños potenciales de la estructura de la vivienda.

En segundo lugar, el accionante, desde el año 2017/8, tiempo en el que presuntamente se presentan las humedades, ha tenido a su disposición los mecanismos extrajudiciales y judiciales que ofrece el ordenamiento jurídico en el marco de las relaciones de propiedad horizontal.

Además, de las pruebas allegadas al expediente se puede establecer con claridad que las humedades a las que hace referencia el accionante se generan en las temporadas de invierno y las afectaciones se vienen presentando desde el año 2017/8. Según relata, desde el 2019 ha solicitado a la administración de la unidad residencial, a través de derechos de petición, la iniciación de las obras de cubierta y fachada. La administración, por su parte, ha planteado soluciones al punto de informar que está a la espera de poder convocar una asamblea extraordinaria general para establecer una salida a esta problemática cuya solución se encuentra adelantada en un 90%.

De ese modo, el juzgado observa que la controversia que presenta el accionante **JAIME BALLESTEROS ZABALA** en relación con las humedades provocadas a su vivienda, no puede ser resuelta por esta vía constitucional expedita por al menos dos razones: (a) no existe un riesgo inminente de colapso que impida la habitabilidad del inmueble por parte del accionante; y (b) hay de por medio un debate sobre la interpretación del reglamento de la unidad residencial, acerca de cuál es el organismo encargado de autorizar las obras pertinentes, causal que exige acudir al proceso verbal sumario de naturaleza civil.

Por último, pese a que la presente solicitud de amparo constitucional no es procedente de conformidad con el principio de subsidiariedad de la acción de tutela, se conmina a los órganos de administración del **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, para que de conformidad con su contestación efectúe lo antes posible la asamblea extraordinaria de copropietarios con el fin de solucionar los problemas que presenta el predio del señor **JAIME BALLESTEROS ZABALA**, para lo cual puede hacer uso del mecanismo establecido en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

⁴ En el asunto que se estudia, a diferencia de los asuntos que la Corte ha protegido el derecho a la vivienda digna, no existen pruebas suficientes para determinar que la vivienda va a colapsar por las humedades generadas. Ver entre otras las sentencias T-237 de 1996 (MP Carlos Gaviria Díaz), Corte Constitucional, sentencia T-639 de 1997 (MP Fabio Morón Díaz), T-678 de 1997 (MP Hernando Herrera Vergara), T-190 de 1999 (MP Fabio Morón Díaz), T-626 de 2000 (MP Álvaro Tafur Galvis), T-1216 de 2004 (MP Manuel José Cepeda Espinosa), T-895 de 2008 (MP Humberto Antonio Sierra Porto), T-970 de 2009 (MP Mauricio González Cuervo), T-855 de 2011 (MP Jorge Ignacio Pretelt Chaljub), T-596 de 2012 (MP Nilson Pinilla Pinilla), T-924A-2013 (MP Luis Ernesto Vargas Silva), T-862 de 2014 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez), T-264 de 2016 (MP Luis Ernesto Vargas Silva), T-732 de 2016 (MP Gloria Stella Ortiz Delgado).

Por lo anteriormente expuesto y sin necesidad de mayores argumentaciones se negara el amparo constitucional deprecado.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

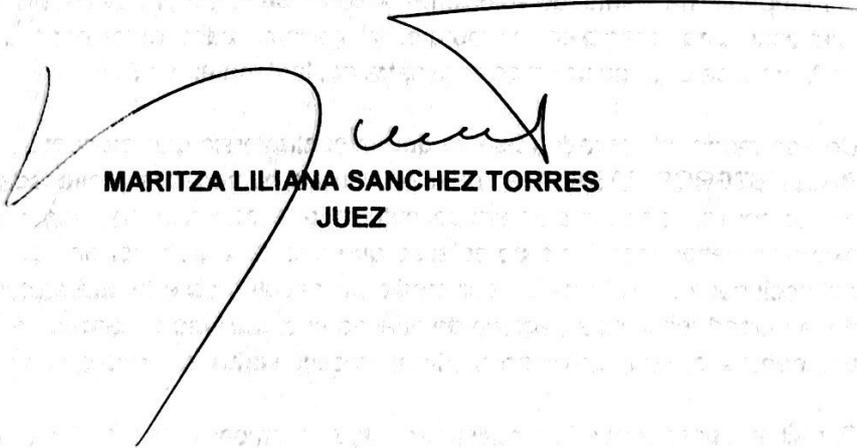
RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la acción de tutela incoada por el señor **JAIME BALLESTEROS ZABALA** contra el **EDIFICIO ADRIANA P.H.**, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE a las partes el fallo que nos ocupa por el medio más expedito, relievándoles el derecho que les asiste para impugnar, si no estuvieren de acuerdo con él, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación.

TERCERO: Si no fuere impugnado este proveído, **REMÍTASE** la actuación a la **HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL** para su eventual **REVISIÓN**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARITZA LILIANA SANCHEZ TORRES
JUEZ

JC.