



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**Bogotá D.C., 15 de diciembre de 2020**

**Radicación:** Tutela 110014003031-2020-00834-00

Se resuelve la tutela de **Concepción Vázquez Pueyo** contra **Edificio Altos de la Herradura** e **Irene Morales De Cuellar** por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la igualdad, salud y vivienda digna.

### **Antecedentes**

1. La accionante pretende por este medio constitucional que se ordene (i) a los querellados la reparación inmediata de la cubierta del apartamento 201, del edificio Altos de la Herradura P.H., que le ocasiona daños en la propiedad y en su salud, así como la reparación de los daños en el apartamento, el cese de la perturbación de la cual es objeto para poder usar su propiedad y vivienda según sus fines legalmente establecidos, y (ii) a la administración del edificio Altos de la Herradura P.H., la restitución del bien común esencial, a toda la comunidad y restrinja su uso para un solo apartamento el 301, como viene sucediendo.

Explicó que los propietarios del apartamento 301 sin permiso y sin modificación de la licencia de construcción convirtieron la cubierta del apartamento 201, propiedad de la accionante, en un patio terraza para su uso personal. Tales modificaciones consistieron en cambio de pendientes y retiro de buitrones de luz que a la postre resultaron en problemas de humedad filtraciones constantes para su vivienda, por lo cual se generó *“perdida del uso y usufructo de más del 40% del total del área del apartamento 201, generando peligro y daño a la salud de su residente, señora CONCEPCION VAZQUEZ PUEYO, quien continuamente tiene gripa, resfriado y afectación a sus vías respiratorias altas”*.

Por ello, considera que es responsabilidad de la administración y de los copropietarios las reparaciones de la cubierta y la exigencia de que la terraza regrese al estado en que originalmente fue construida.

2. **Luz Dary Usme Barbosa** en su condición de administradora del **Edificio Altos de la Herradura PH** relató haber adquirido esa calidad en el año 2011. Respecto a la violación al reglamento de propiedad horizontal, manifestó que no se precisó en que norma fundamenta la afectación, en tanto reseñó conforme al art. 18 de éste, las modificaciones en el último piso eran permitidas siempre que contaran con la autorización de la asamblea, presupuesto que se cumplió según consta en acta de conciliación 015 del 1 de febrero de 2006 a la que asistieron todos los cinco propietarios que forman la propiedad horizontal.

Agregó que en los últimos meses se le hizo una impermeabilización a la terraza, sin embargo, al persistir las filtraciones se planeó hacer una inspección de sondeo con cámara en la red de tubería de aguas lluvias para establecer si allí radica el origen de las filtraciones; actividad a la que la señora Concepción Vázquez Pueyo se negó a que fuera realizada en su vivienda.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Respecto a lo problemas de salud indicados manifestó no costarle ninguno de ellos a lo que se suma, no se aportó ninguna prueba que permita corroborar su dicho. Frente a las endilgadas responsabilidades denotó no estar obligada a ordenar la reparación ni menos la destrucción de la terraza como se pretende.

Finalmente recordó que los eventos en los que es atendible proteger reclamaciones a través de la acción de tutela no esta previsto para casos como el que es objeto de estudio, y que para ello se debe acudir a la vía ordinaria al no haberse probado el perjuicio irremediable que habilite la acción como mecanismo transitorio.

**3. Irene Morales Parra y Juan Manuel Cuellar Loaiza** en calidad de copropietarios del apartamento 301, indicaron que el apartamento 201 solamente por el cenit para occidental tiene comunicación con el de ellos. Precizaron que para la época en que adquirieron el bien, año 2003, las cubiertas ya estaban convertidas en terrazas, y que esas modificaciones las realizó el anterior propietario al parecer sin las respectivas autorizaciones lo que llevó a que por acta de conciliación No. 015 del 1° de febrero de 2006 se conciliaran esas diferencias respecto de quienes son aquí partes y para lo que se anotó: *“acordando entre quienes conciliaron el uso exclusivo de ese espacio por los moradores del apartamento 301, con modificación del coeficiente de copropiedad, discrepancias que ahora se pretenden revivir a través de este mecanismo constitucional subsidiario, instituido exclusivamente para la protección de derechos constitucionales Fundamentales”*.

Resaltaron que los inconvenientes técnicos que ha presentado el bien esencial de uso exclusivo se ha tratado por medio de ingenieros y maestros de obra, todos sufragados por de su propio peculio.

Frente a la procedencia de la acción sostuvo: *“Como emerge de la contestación a los hechos, esta acción de tutela no satisface las exigencias mínimas para su prosperidad, tales la subsidiariedad y la inmediatez, como tampoco, por tratarse de resguardo contra un particular, que aquélla se encuentre en relación de subordinación o dependencia frente a la accionada; menos aún que real y efectivamente se encuentre involucrado algún derecho constitucional fundamental de la peticionaria; razones por las cuales, de manera respetuosa, le solicito al Despacho que niegue el amparo solicitado por la accionante a través de esta queja constitucional”*.

**4.** Notificados en debida forma los demás copropietarios del Edificio Altos de la Herradura a través de la administración, guardaron silencio.

### **Consideraciones**

Es competente el Despacho para dirimir esta acción de tutela según lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política, el Decreto 2591 de 1991 y el Decreto 1983 del año 2017, en orden a lo cual se recuerda que este mecanismo permite a través de un procedimiento preferencial y sumario, que toda persona reclame ante los jueces la protección inmediata de los derechos fundamentales cuando quiera que estos resulten



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquiera autoridad, o particular<sup>1</sup> en los casos previstos en la Ley.

Dentro de los requisitos generales de procedencia se encuentra el de subsidiariedad, principio que ha sido definido por el máximo Órgano Constitucional “...como requisito de procedibilidad de la acción de tutela, por cuanto a este medio de protección se puede acudir frente a la vulneración o amenaza de derechos fundamentales, pero siempre que no exista otro medio de defensa que sea idóneo, o cuando existiéndolo no sea expedito u oportuno o sea necesario el amparo para evitar un perjuicio irremediable...”<sup>2</sup>. Este último, “exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos fácticos que así lo demuestren, tomando en cuenta, además, la causa del daño. En segundo lugar, el perjuicio ha de ser grave, es decir, que suponga un detrimento sobre un bien altamente significativo para la persona (moral o material), pero que sea susceptible de determinación jurídica. En tercer lugar, deben requerirse medidas urgentes para superar el daño, entendidas éstas desde una doble perspectiva: como una respuesta adecuada frente a la inminencia del perjuicio, y como respuesta que armonice con las particularidades del caso. Por último, las medidas de protección deben ser impostergables, esto es, que respondan a criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable (...)”<sup>3</sup>.

Sobre el mecanismo habilitante en comento cuando se trata de asuntos relativos a conflicto entre copropietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal ha sostenido el Tribunal: “Por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, entiéndase: 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. **Excepcionalmente, la acción de tutela resultará 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 la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos’ (...)”<sup>4</sup>

Finalmente, en el mismo pronunciamiento se hizo énfasis en aquellos casos relativos a daños generados a la vivienda por obras realizadas en lugares colindantes declaró: “En conclusión, la jurisprudencia de la Corte 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**

---

<sup>1</sup> El artículo 42 -numeral 4º- del Decreto 2591 de 1991 determina que esta acción procede contra particulares cuando estos sean quienes tengan control sobre la acción que presuntamente vulnere derechos fundamentales, o se beneficien de la situación que motivó la acción, “siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización”.

<sup>2</sup> Sentencia T-571/15

<sup>3</sup> Sentencia T-1316 de 2001, reiterada en Sentencia T-030/15 y Sentencia SU439/17, entre otras.

<sup>4</sup> Sentencia T454 de 2017.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

***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***”.

Descendiendo al caso en particular, a fin de aterrizar los anteriores presupuestos a la situación de facto, habrá que decirse que según el material probatorio recaudado se logró demostrar:

1. Conversaciones de WhatsApp entre las partes en la que la accionante se queja se la gotera que cae sobre el plumón de su habitación con fotos que así lo evidencian.
2. Imágenes que evidencian la humedad en algunas de las esquinas del apartamento de la señora Concepción Vázquez Pueyo.
3. Acta No. 015 de 2006 de la asamblea de copropietarios en la que se definió que por el uso de la terraza los propietarios del apartamento 301 pagarían una compensación económica.
4. Acta de reunión extraordinaria de copropietarios de febrero de 2020 en la que se rindió informe sobre las obras adelantadas para evitar las filtraciones de los apartamentos 101 y 201 y NO se aprobó la contratación de un experto que diagnosticara y rindiera un concepto técnico sobre las áreas comunes de ventilación, iluminación y fachadas en las cubiertas del apartamento 301.
5. Cruce de correos electrónicos en los que se evidencia la obra de impermeabilización en la cubierta y se programa la visita para la revisión e inspección de la tubería.
6. Acta de conciliación 00049-06 en la que se acordó entre otras, a convocatoria a una asamblea en la que se discutieran los coeficientes de copropiedad, la aclaración de uso exclusivo de las terrazas, la reparación de los daños causados en los apartamentos propiedad de Cesar Uribe Botero y Concepción Vasquez.
7. Cruce de correos en donde se denotan los por menores de las obras realizadas para el mejoramiento de las filtraciones y humedad presentada en los apartamentos 1010 y 201.

Bajo la apreciación de las circunstancias presentadas por resulta claro que no se cumple el presupuesto de subsidiariedad, pues el especialísimo y residual mecanismo constitucional no está llamado a prosperar, a menos que se advierta la configuración de un perjuicio irremediable, el que por demás no se avizora.

De lo anterior se desprende que las obras para el mejoramiento de la humedad y las filtraciones en el apartamento de la quejosa deberán ser ventilados ante la justicia ordinaria bajo el procedimiento verbal sumario de conformidad con el numeral 1 del artículo 390 del CGP, pues se *itera* de los hechos y las pruebas de este trámite no se deriva un perjuicio irremediable que legitime el reconocimiento de las pretensiones por esta vía expedita,



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

puesto que “para que tenga operancia la protección de un derecho fundamental no basta con la simple enunciación de su violación, por cuanto se hace necesario que mediante pruebas concretas se demuestre que ésta fue producto de la acción u omisión de las autoridades”<sup>5</sup>.

Es importante señalar que lo si bien en ocasiones se ha reconocido la viabilidad de la acción de tutela para proteger garantías fundamentales como lo serian el derecho a la salud y a la vivienda digna, habrá que decirse respecto a la primera que no se aportó ningún material de prueba que permita comprobar la afectación al sistema respiratorio de la señora Concepción Vázquez Pueyo, y en lo que atañe a la segunda, las documentales tampoco denotan que las filtraciones sean de tal envergadura que lleve la vivienda a un punto de afectar su habitabilidad o presentar un colapso inminente en su estructura, por lo que se itera la disputa deberá ser llevada ante la justicia ordinaria.

**Decisión**

Así las cosas, el **Juzgado Treinta Y Uno Civil Municipal De Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **Resuelve:**

**Primero: Declarar** la improcedencia de la acción de tutela.

**Segundo: Notificar** esta decisión por el medio más expedito e indíquese que por la situación de salud pública, únicamente se recibirán documentos a través del correo electrónico del juzgado.

**Tercero: Remitir** la acción en caso de no ser impugnada, a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

**Cuarto:** En la oportunidad **archívese** la actuación.

**NOTIFÍQUESE,**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MOLINA PALACIO**

**JUEZ MUNICIPAL**

---

<sup>5</sup> *Ibidem*  
MFGM



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**JUZGADO 031 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

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:

**94301f2fa7d0339a7ca12564a5376dea716690f0294a6d9d608759910e65f6ce**

Documento generado en 15/12/2020 08:41:22 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**