



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email: cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

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

Ref. Acción de Tutela. Nro. 11001-40-03-047-2020-00607-00

Decide el Juzgado la acción de tutela promovida por **JOSE DAVID CASTELLANOS ORJUELA** en representación de **ANDREA CAROLINA OLANO RIAÑO** en contra del **EDIFICIO TORRES DE MIRASOL**.

I. Antecedentes

1. José David Castellanos Orjuela en representación de ANDREA CAROLINA OLANO RIAÑO, reclamó la protección constitucional de sus derechos fundamentales a la salud, a la vida, petición, igualdad ante la ley y a la vida digna humana, a la vivienda digna y el libre ejercicio de la propiedad privada. En consecuencia, solicitó *«la inmediata reparación integral de la fachada externa e interna del edificio Torres de Marisol – PROPIEDAD HORIZONTAL mediante orden de la autoridad judicial por esta vía de la acción de tutela en razón a los notorios daños físicos, mentales y materiales con inminente riesgo de agravación.»* [Fl. 13 – Ind. Exp. Electrónico 004EscritoTutela]

2. Sustentó el amparo, en síntesis, así:

2.1. La señora Andrea Carolina Olano Riaño reside en el inmueble de su propiedad, apartamento 906, torre A, de «PROPIEDAD HORIZONTAL TORRES DE MARISOL», ubicado en la carrera 5 número 74-75 de este Distrito Capital.

2.2. La persona jurídica «TORRES DE MARISOL – PROPIEDAD HORIZONTAL» ha faltado reiteradamente a su deber de atender al cuidado y conservación de las cubiertas de los edificios que conforman el citado conjunto, así mismo, el administrador, como el Consejo de Administración, ha faltado al deber de ejecutar los actos de cuidado y conservación de las cubiertas de los edificios que conforman el citado conjunto.

2.3. Que de manera insistente, la señora Andrea Olano ha solicitado por una respuesta efectiva consistente en el mantenimiento y conservación del apartamento 906-A, debido a un problema de humedad que se presenta en la fachada del edificio y que afecta el apartamento de su propiedad en el que reside, sin que la Administración proceda a efectuar la impermeabilización o reparación respectiva, solitudes realizadas en abril de 2018, mayo, julio y noviembre de 2019 y marzo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

2.4. Indicó además, que la manifiesta desidia de la Administración muestra la *«perversa intencionalidad de generar daño,»* porque no ocurre con los demás apartamentos, además, trae como consecuencia un daño material, en las paredes y acabados del apartamento de la accionante, e igualmente, está ocasionando un grave «daño físico y psicológico» a los

residentes del citado apartamento, al sentirse completamente *«impotentes para defender y mantener en buen estado el interior del apartamento que es su lugar de reposo y vivienda, debiendo soportar la humedad y los destrozos de techos, paredes, pisos, muebles y equipos que han adquirido con esfuerzo.»* [Fls. 1- 6 Ind. Exp. Electrónico 004EscritoTutela]

II. El Trámite de Instancia

1. El 18 de septiembre de 2020 se admitió la acción de tutela y se ordenó el traslado al accionado, para que remitiera copia de la documentación en cuanto a los hechos de la solicitud de amparo y ejerciera su derecho de defensa, librando las comunicaciones de rigor.

2. EI EDIFICIO TORRES DE MIRASOL PH manifestó, que en este momento cuenta con los protocolos establecidos a fin de atender la contratación y ejecución de las obras necesarias, luego no es posible iniciar la obra de las fachadas y así probablemente corregir la filtración de agua del apartamento 906, dicha obra se iniciara en el mes de octubre, previa aprobación de la asamblea de copropietarios y además surtido el proceso legal para el caso.

Así mismo, indicó que para la atención de la reclamación de la señora Andrea Olano, se le ha mantenido informada del procedimiento general y que la administración ha respondido todas sus comunicaciones, *«incluso la notificación de la última comunicación se le expresó que se iniciará obra en octubre de 2020»*.

Señaló, además, que no está establecido que la humedad que refiere la accionante, sea consecuencia directa y únicamente de la fachada del edificio, teniendo en consideración que la señora Andrea Olano hizo modificó la ubicación del baño, sin que se presentara autorización alguna de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal para la modificación de áreas privadas.

Indicó que, en la presente acción constitucional se está discutiendo un presunto perjuicio o afectación que tiene la accionante y que de conformidad con nuestra legislación deberá hacerse mediante proceso verbal sumario de conformidad con el artículo 390 del C.G.P numeral 1 que establece: *«Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001»* y que es preferente antes de iniciarse la presente acción constitucional y sometido a la valoración de la *«Justicia Ordinaria en materia Civil»*. [Fls. 5 - 7 Ind. Exp. Electrónico 011ContestacionTutelaEdificioTorresMirasol20200922]

Por lo anterior solicitó, declarar improcedente la presente acción.

III. Consideraciones

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 37 del Decreto 2591 de 1991 y en el num. 1º del art. 1º del Decreto 1382 de 2000, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción de tutela.

2. Bajo la teleología de la acción de tutela, con base en los hechos expuestos en el libelo demandatorio, corresponde a este Juez constitucional resolver el **problema jurídico** que consiste en determinar si la acción de tutela es procedente para entrar a determinar si la accionada vulneró los derechos fundamentales de la accionante «a la salud, a la vida, petición, igualdad ante la ley y a la vida digna humana, a la vivienda digna y el libre ejercicio de la propiedad privada» y en consecuencia, ordenar *«la inmediata reparación integral de la fachada externa e interna del edificio Torres de Marisol – PROPIEDAD HORIZONTAL [...]»*

3. La acción de tutela es una herramienta con la que se busca la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas ante la acción u omisión de las autoridades públicas o aún de los particulares, en los casos establecidos por la ley previo el cumplimiento de ciertos requisitos.¹

3.1. En suma, son aquellos requisitos: la **inmediatez**, esto es, que debe invocarse el amparo dentro de un plazo razonable desde el momento en que se configuró la aducida violación de los derechos fundamentales; el imprimírsele a ésta un **trámite preferente**, como quiera que el juez está obligado a tramitarla con prelación a los procesos judiciales y a procesos constitucionales y finalmente, la **subsidiariedad**, en el sentido que sólo procede cuando el afectado no tenga otro medio de defensa judicial a no ser que busque evitar un perjuicio irremediable².

3.2. Es claro que la acción de tutela no “cabe cuando al alcance del interesado existe un mecanismo judicial ordinario para la protección de sus derechos”³, pues, se insiste, el carácter residual de aquella así lo impone (inc. 3º, art. 86 C. Pol.).

3.3. La naturaleza subsidiaria y excepcional de la acción de tutela, permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos. **Al existir tales mecanismos, los ciudadanos se encuentran obligados a acudir de manera preferente a ellos**, cuando son conducentes para conferir una eficaz protección constitucional.

3.4. De allí que, **quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales debe haber agotado los medios de defensa disponibles por la legislación** para el efecto. Exigencia que se funda en el principio de subsidiariedad de la tutela, que pretende asegurar que una acción tan expedita no sea considerada en sí misma una instancia más en el trámite jurisdiccional, ni un mecanismo de defensa que reemplace aquellos diseñados por el legislador y menos aún, un camino excepcional para solucionar errores u omisiones de las partes en los procesos judiciales⁴. (Se resaltó)

4. Analizado el acervo probatorio, se colige que la acción de tutela deprecada por José David Castellanos Orjuela en representación de Andrea Carolina Olano Riaño, está llamada al fracaso, pues si bien puede advertirse el cumplimiento de los dos primeros requisitos, lo cierto es que en lo tocante a la **subsidiariedad** la parte accionante cuenta con un medio eficaz e idóneo, ya que en los casos en que se presenten actos que afectan la tranquilidad y la convivencia dentro de la copropiedad, se debe intentar un acuerdo ante cualquiera de las siguientes entidades Casa de Justicia, Centro de Conciliación, Centro de Convivencia Ciudadana, Conciliador en Equidad y/o Personería Municipal.

Al no llegar a un acuerdo ante las citadas entidades, el accionante, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., puede demandar ante los jueces civiles municipales, los conflictos que se presenten entre los copropietarios, los copropietarios y la administración, el consejo de administración o cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, el juez mediará para lograr un acuerdo y de resultar fallido el intento de conciliación, practicará las pruebas solicitadas, decidirá mediante sentencia el conflicto suscitado y ordenará las medidas que considere pertinentes.

¹ CSJ Civil, 24/Ene./2013, e15001-22-13-000-2012-00593-01, A. Salazar y CConst, T-001/1992 y C-543/1992, J. Hernández.

² Sentencia T – 680 de 2010. M.P. Nilson Pinilla Pinilla

³ Corte Constitucional Sent. T-722 de 26 de noviembre de 1998; Címe: SU-542 de 28 de julio de 1999.

⁴ Ibídem

4.1. Tampoco se encuentra en la argumentación de la accionante sustento alguno que lleve a concluir la existencia de perjuicio irremediable, pues no se indica **(i)** la existencia de un perjuicio que afecte irremediablemente los derechos de Andrea Carolina Olano Riaño, amén de que dicho perjuicio no fue alegado por la accionante, ni se advierte de la documental aportada con el libelo, **(ii)** que haya adelantado alguna actividad judicial, ante el juez competente con el fin de obtener la protección de los derechos acá invocados y **(iii)** no se alegó ni mucho menos se demostró la ineficacia de los medios legalmente establecidos por la justicia ordinaria, de lo que deviene la improcedencia de la presente acción incluso como mecanismo transitorio.

Así las cosas, se advierte que la presente acción no reúne los requisitos mínimos exigidos para su procedencia, aunado a que no se vislumbra la existencia de un perjuicio irremediable para la petente, por lo que se denegará el amparo deprecado, pues como ya se advirtió, la acción de tutela no se puede convertir, en un mecanismo que remplace las herramientas legales preconstituidas para tal efecto.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

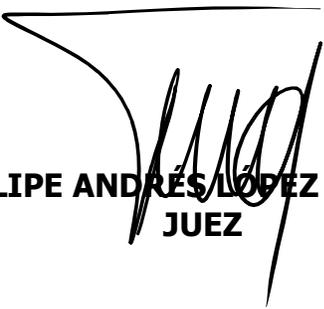
Resuelve:

Primero. Negar el amparo constitucional que invocó **JOSE DAVID CASTELLANOS ORJUELA** en representación de **ANDREA CAROLINA OLANO RIAÑO** en contra del **EDIFICIO TORRES DE MIRASOL**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

Segundo. Comunicar esta determinación al accionante y a la encartada, por el medio más expedito y eficaz.

Tercero. Si la presente decisión no fuere impugnada, **remítase** el expediente a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

Comuníquese y Cúmplase


FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ