



D.E.I.P. de Barranquilla, Quince (15) de Septiembre de dos mil veinte (2020).

PROCESO: 08001-40-53-003-2020-00265-00  
ACCIONANTE: MANUEL CALDERON REALP  
ACCIONADO: EDIFICIO BRITANIA.

## **ACCION DE TUTELA**

Procede el despacho a decidir la presente acción de tutela impetrada por el(a) señor(a) MANUEL CALDERON REALP, actuando en nombre propio, en contra de EDIFICIO BRITANIA, por la presunta violación a su(s) Derecho(s) Constitucional(s) Fundamental(s) a la vida, salud y vivienda digna.

### **1 ANTECEDENTES**

#### **1.1 SOLICITUD**

MANUEL CALDERON REALP, solicita que le tutele(n) el(s) derecho(s) Constitucional(s) Fundamental(s) a la vida, salud y vivienda digna, dispuestos en la Constitución Política de Colombia, dada la violación a que ha(n) sido sometido(s) por cuenta de la accionada, al no permitir el soporte de acrílico de protección en el patio de su apartamento No 103 ubicado en el Edificio Britania ubicado en la carrera 55 NO. 84-118 de la ciudad de Barranquilla.

#### **1.2 HECHOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO**

**1.2.1.** Relata que habita en el apartamento No. 103 del Edificio Britania ubicado en la carrera 55 No. 84-118 en donde habitan conjuntamente 4 miembros más, entre ellos dos menores de edad.

**1.2.2.** Afirma que por encontrarse en el piso 1, estas expuestos a los basura, desechos y residuos que tiran los residentes de los apartamentos superiores. En diferentes ocasiones, el señor MANUEL CALDERON REALPE y MANUEL CALDERON MARTINEZ hablaron con la administradora del edificio Britania, señora Paola Porras Ramírez, manifestándole su inconformidad y preocupación de lo que estaba sucediendo en su apartamento, pero esta hizo caso omiso y no le dio ningún respaldo.

**1.2.3.** Agrega que a raíz de la problemática presentada en el apto 103, y al verse desprotegidos, encontrándose en riesgo la vida e integridad de los residentes de ese apto, el señor MANUEL CALDERON REALPE, decidió instalar un acrílico en el patio como una medida de prevención y protección de todos los residentes del apto 103, para ello el Arquitecto José Zapata Valderrama de la Lonja de Propiedad Horizontal, realizó dictamen técnico en el apto 103 del edificio Britania, en el cual aclara que este tipo de cubiertas no son construcciones sino un mecanismo de protección de la vida del grupo familiar por el mal manejo que hacen los pisos de arriba que arrojan basuras hacia ese patio.

**1.2.4.** Expresa que le resulta ahora extraño, que cuando ya se había terminado de colocar la protección en el área común de uso exclusivo la administradora inicio actuaciones administrativas, las cuales considera son desproporcionados, debido a que la destinación del patio no ha tenido ningún tipo de cambio, a sabiendas que su grupo familiar que residimos en el apto 103 del Edificio Britania, se encuentran en un estado de indefensión, ya que les ha tocado soportar



un riesgo en su propia casa, causado por los vecinos del Edificio Britania, y sin tener respaldo por parte de la administración y del consejo de administración del edificio.

### **1.3. ACTUACION PROCESAL**

Por auto de fecha dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020), el despacho admitió la anterior acción de tutela contra el Edificio Britania y procedió a vincular a los residentes y/o copropietarios del Edificio Britania a fin de integrar en debida forma el contradictorio, ordenándose notificarlos.

### **1.4. CONTESTACION DE LA ENTIDAD ACCIONADA – EDIFICIO BRITANIA**

La Sra. Paola Andrea Porras Ramírez, en calidad de administradora y representante legal da respuesta a la acción de tutela manifestando que desde que el accionante informó respecto de los inconvenientes por supuestos objetos lanzados desde otros apartamentos se realizó una campaña de sensibilidad y concientización con los demás copropietarios a través de grupos de Whatsapp y circulares que fueron colocadas en el Edificio par que este tipo de conductas sean corregidas.

Agrega que no le consta la supuesta problemática aducida pues se trata de afirmaciones sin fundamento probatorio y que el accionante confiesa la violación del reglamento de propiedad horizontal del Edificio, respecto a la disposición y adecuación de obras en áreas y bienes de uso común y exclusivo, como quiera que realizó obras que implican modificación de fachada lateral lo cual está expresamente prohibido en la ley 675 de 2001 y ratificado en el reglamento, las cuales además, realizó en el periodo de aislamiento y distanciamiento social decretado por el gobierno nacional.

Relata que la decisión tomada en el acta de asamblea realizada el 30 de julio de 2020 fue basado en lo establecido en la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Britania respecto de la disposición y adecuación de obras en áreas y bienes de uso exclusivo y que en ningún momento la accionada está violando algún precepto constitucional, pues se observa el uso ilegal y abusivo que el accionante y su grupo familiar le está dando al sitio donde ubicó la estructura pues es extender parte de su propiedad, ya que ubicó una mesa y unas sillas que no tienen nada que ver son su alegada falta de seguridad.

Adiciona frente al manual de convivencia, que la administración ha recibido de forma consuetudinaria diversas quejas respecto del comportamiento de los integrantes del apartamento 103 relacionados con música elevada, clases donde las voces se escuchan hasta el área de atrás del parqueaderos, golpes a elementos deportivos a las 06:30 am, y niveles de ruido que llegan a molestar a los vecinos y que deben ser corregidas por el accionante.

Por ultimo alega la improcedencia de la presente acción de tutela ya que los amparos que el accionante reclama pueden ser obtenidos por otras vías legítimas y que dada la relación de derecho existente entre las partes accionada y accionante están en presencia de actos legítimos entre dos particulares son que entre ninguno de ellos exista algún estado de indefensión.

En ese sentido, informan que no vulneraron los derechos fundamentales invocados por el accionante y solicita declarar infundadas las pretensiones de la accionante en la presente acción de tutela, y consecuentemente declare la improcedencia de la misma.



#### **1.4.1. CONTESTACION DE LOS VINCULADOS RESIDENTES Y/O COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO BRITANIA.**

La presente acción de tutela fue puesta en conocimiento de la accionada a quien se le requirió y notificó mediante correo físico y electrónico, para que presente un informe sobre los hechos que la configuran y que son materia de análisis por parte de este juzgado, sin obtener respuesta alguna.

#### **1.5. PRUEBAS DOCUMENTALES**

En el trámite de la acción de amparo se aportaron como pruebas relevantes, las contenidas en la tutela y las aportadas en la contestación de la tutela por la entidad accionada.

#### **CARÁCTER SUBSIDIARIO DE LA TUTELA Y SU PROCEDENCIA.**

Es claro que nuestra constitución política nacional de 1.991, contiene mecanismos específicos de protección efectiva de los derechos y libertades fundamentales en el llamado Estado Social, en el que aparece registrado en su artículo 86 la Acción de Tutela, como un elemento tendiente a la protección de los derechos y libertades fundamentales mediante un procedimiento judicial preferente y sumario, eminentemente judicial que debe ser resuelto en un término improrrogable de diez días hábiles. Así mismo, establece que:

*“Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otros medios de defensa judicial, salvo que aquellas se utilicen como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”.*

En el inciso final de la norma citada, el constituyente faculta al legislador para establecer los casos en que la acción procede contra las particulares, cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes se encuentran en estado de subordinación o indefensión.

## **2. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

### **2.1 COMPETENCIA**

Este juzgado es competente, de conformidad con los artículos 86 de la Constitución Nacional, en concordancia con el artículo 37, inciso 1º del Decreto 2591 de 1991, para decidir la presente tutela.

### **2.2. EL PROBLEMA JURIDICO**

De acuerdo con los antecedentes planteados, corresponde a este Juzgado determinar si la entidad accionada ha vulnerado los derechos fundamentales a la vida, salud y vivienda digna del señor Manuel Calderón Realp, al no permitir el soporte de acrílico de protección en el patio del apartamento No 103 ubicado en el Edificio Britania ubicado en la carrera 55 NO. 84-118 de la ciudad de Barranquilla.



Corresponde a este despacho establecer si en el caso que se estudia la entidad accionada incurrió en violación de los derechos fundamentales del actor, para lo cual se estudiará i) Del derecho a la vivienda digna; ii) Procedencia de la acción de tutela en asuntos de Propiedad Horizontal – Recuento jurisprudencial y; iii) El Caso concreto.

### **i) Del derecho a la vivienda digna**

El derecho a la vivienda digna (artículo 51 de la Constitución Política) ha sido tratado por la jurisprudencia constitucional como un derecho fundamental susceptible de ser protegido a través de la acción de tutela. La Corte ha establecido que su garantía exige facetas prestacionales, que deben ser aseguradas por el Estado a través de medidas progresivas y facetas inmediatas,<sup>1</sup> las cuales exigen la no interferencia arbitraria del goce libre y efectivo de este derecho.<sup>2</sup>

Su contenido ha sido desarrollado por la jurisprudencia principalmente por lo establecido en la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, documento que hace parte del bloque de constitucionalidad. Al respecto, se ha precisado que el derecho a una vivienda digna implica al menos las siguientes condiciones mínimas: “i) seguridad jurídica en la tenencia; (ii) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras; (iii) gastos soportables (accesibilidad económica); (iv) habitabilidad; (v) asequibilidad (accesibilidad física para las personas sujetas a especiales condiciones); (vi) lugar adecuado; y (vii) adecuación cultural”. El derecho a la vivienda adecuada se relaciona directamente con el requisito de “habitabilidad”, el cual, según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales implica: “Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes”.

### **ii) Procedencia de la acción de tutela en asuntos de Propiedad Horizontal - Recuento jurisprudencial.**

Como se dijo líneas atrás, la jurisprudencia constitucional ha sido enfática en resaltar que:

*“La acción de amparo constitucional sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable<sup>3</sup>. Esto significa que la acción de tutela tiene un carácter residual o subsidiario, por virtud del cual “procede de manera excepcional para el amparo de los derechos fundamentales vulnerados, por cuanto se parte del supuesto de que en un Estado Social de Derecho existen mecanismos judiciales ordinarios para asegurar su protección”<sup>4</sup>.*

<sup>1</sup> La sentencia T-176 de 2013 (MP María Victoria Calle Correa; AV Luis Guillermo Guerrero Pérez), estableció como obligaciones inmediatas de este derecho: “(i) garantizar unos contenidos mínimos o esenciales del respectivo derecho a todos sus titulares; (ii) iniciar cuanto antes el proceso encaminado a la completa realización del derecho –como mínimo, disponer un plan-; (iii) garantizar la participación de los involucrados en las decisiones; (iv) no discriminar injustificadamente; (v) proteger especialmente a las personas desaventajadas, en circunstancias de vulnerabilidad relevantes, o que se encuentran en peor situación; (vi) no interferir arbitrariamente en el contenido ya garantizado del derecho y (vii) no retroceder de forma injustificada en el nivel de protección alcanzado.”.

<sup>2</sup> Corte Constitucional, sentencia T-732 de 2016 (MP Gloria Stella Ortiz Delgado).

<sup>3</sup> Véanse, entre otras, las Sentencias T-336 de 2009, T-436 de 2009, T-785 de 2009, T-799 de 2009, T-130 de 2010 y T-136 de 2010.

<sup>4</sup> Sentencia T-723 de 2010, M.P. Juan Carlos Henao Pérez.



*El carácter residual obedece a la necesidad de preservar el reparto de competencias atribuido por la Constitución Política y la ley a las diferentes autoridades judiciales, lo cual se sustenta en los principios constitucionales de independencia y autonomía de la actividad judicial.*

No obstante, la misma Corporación ad admitido que la acción de tutela está llamada a prosperar cuando se acredita que los mismos no son lo suficientemente idóneos para otorgar un amparo integral, o no son lo adecuadamente expeditos para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

*“Así lo sostuvo la Corte en la Sentencia SU-961 de 1999<sup>5</sup>, al considerar que: “en cada caso, el juez está en la obligación de determinar si las acciones disponibles le otorgan una protección eficaz y completa a quien la interpone. Si no es así, si los mecanismos ordinarios carecen de tales características, el juez puede otorgar el amparo de dos maneras distintas, dependiendo de la situación de que se trate. La primera posibilidad es que las acciones ordinarias sean lo suficientemente amplias para proveer un remedio integral, pero que no sean lo suficientemente expeditas para evitar el acontecimiento de un perjuicio irremediable. En este caso será procedente la acción de tutela como mecanismo transitorio, mientras se resuelve el caso a través de la vía ordinaria”. La segunda posibilidad es que las acciones comunes no sean susceptibles de resolver el problema de forma idónea, circunstancia en la cual es procedente conceder la tutela de manera directa, como mecanismo de protección definitiva de los derechos fundamentales<sup>6</sup>”.*

Ahora bien, tratándose de conflictos generados por las relaciones entre los habitantes de un conjunto residencial y la administración en el marco del régimen de propiedad horizontal, La jurisprudencia inicial de la Corte Constitucional estableció que el recurso adecuado y efectivo que es procedente es el proceso verbal sumario civil. En la sentencia T-210 de 1993<sup>7</sup>, la Corte revisó la acción de tutela interpuesta por un habitante de un conjunto residencial en la ciudad de Bogotá, a quien la administración y el consejo de administración le prohibieron parquear su taxi en el parqueadero de la unidad residencia. Al respecto la Corte afirmó que la acción de tutela no era el recurso procedente para resolver controversias del régimen de propiedad horizontal:

*“En los regímenes que reglamentan la propiedad horizontal, se ordena que las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se definan. La acción de tutela no es la vía judicial idónea. (...)*

*El proceso verbal sumario que, como se acabó de anotar, es de única instancia, es breve, expedito y por tanto eficaz e idóneo, para que los accionantes recurran a él, con el fin de definir las diferencias que hoy afrontan con la administración del edificio del conjunto*

<sup>5</sup> M.P. Vladimiro Naranjo Mesa.

<sup>6</sup> Véanse, además, las Sentencias T-179 de 2003, T-500 de 2002, T-135 de 2002, T-1062 de 2001, T-482 de 2001, SU-1052 de 2000, T-815 de 2000, T-418 de 2000, T-156 de 2000, T-716 de 1999, SU-086 de 1999, T-554 de 1998, T-384 de 1998 y T-287 de 1995.

<sup>7</sup> Corte Constitucional, sentencia T-210 de 1993 (MP Carlos Gaviria Díaz).



*residencial en donde está ubicado el inmueble de propiedad de uno de ellos, y que actualmente ocupa, en calidad de arrendatario, el otro peticionario.”*

Este criterio lo reiteró posteriormente en las sentencias T-019 de 1995,<sup>8</sup> T-345 de 1996,<sup>9</sup> T-440 de 1997<sup>10</sup>, T-752 de 1999<sup>11</sup> y T-633 de 2003<sup>12</sup>. En estas providencias la Corte afirmó que el proceso verbal sumario del régimen de propiedad horizontal vigente para la época, es decir, el consagrado en la Ley 16 de 1985 –modificado luego por la Ley 675 de 2001–, era el recurso adecuado y efectivo para resolver las controversias entre los propietarios y la administración y los demás órganos de dirección.

Sin embargo, paralelamente a esta posición, la Corte declaró excepcionalmente la procedencia de la acción de tutela cuando encontró que el proceso verbal sumario no era eficaz para salvaguardar los derechos fundamentales amenazados, bien porque requerían de un mecanismo de defensa urgente y expedito, o bien porque la Corte encontró que las decisiones de los órganos de la administración afectaban “necesidades vitales” de los propietarios o residentes. Por ejemplo, en la sentencia T- 233 de 1994<sup>13</sup>, la Corte concluyó que la acción de tutela sí era procedente por cuanto el proceso ordinario no podía impedir, antes de dictar sentencia, que a la accionante la sancionara la asamblea de copropietarios. En este asunto la actora alegó que la asamblea había decidido sin su participación, la instalación de TV Cable en todos los apartamentos. Lo anterior implicaba el pago de una cuota extraordinaria que la accionante se negó a pagar y por tanto estaba en un estado de mora. La Corte estableció:

*“Si bien el juez civil tiene competencia y cuenta con los medios necesarios para evitar que a la demandante se le vulnere el derecho a participar en las decisiones de la asamblea de copropietarios, no puede, antes de dictar sentencia, impedir que la junta administradora ejecute judicialmente a la accionante, ni ordenar que cese la violación a sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, lo que sí es materia de la sentencia de tutela. De tal manera que, ante la violación de los derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, invocados por la demandante y ante la ausencia de un medio tan eficaz como la tutela, para su protección judicial, su restablecimiento será otorgado a través de esta vía.”*

En ese sentido, la Corte estableció que en algunos casos, como las controversias de bienes de uso común y/o alteraciones del uso y goce de bienes comunes eran controversias que debían ser resueltas por la vía ordinaria. Así, al juez constitucional le corresponde analizar cada caso concreto con detenimiento para verificar en qué situación debe proceder la acción de tutela. Como puede verse, en los primeros años la jurisprudencia consideró excepcionalmente procedente la acción de tutela ante violaciones a los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad, a la participación y la libertad de los accionantes, debido a decisiones de los órganos de la administración.

<sup>8</sup> Corte Constitucional, sentencia T-019 de 1995 (MP Eduardo Cifuentes Muñoz)

<sup>9</sup> Corte Constitucional, sentencia T-345 de 1996 (MP Eduardo Cifuentes Muñoz).

<sup>10</sup> Corte Constitucional, sentencia T-752 de 1999 (MP Alejandro Martínez Caballero).

<sup>11</sup> Corte Constitucional, sentencia T-440 de 1997 (MP Jorge Arango Mejía).

<sup>12</sup> Corte Constitucional, sentencia T-633 de 2003 (MP Jaime Araujo Rentería).

<sup>13</sup> Corte Constitucional, sentencia T-233 de 1994 (MP Carlos Gaviria Díaz).



Igualmente existe una línea jurisprudencial consolidada referente a la procedencia de la acción de tutela cuando los órganos de la administración han impuesto sanciones o restricciones al pago de las cuotas mensuales. Sobre esto, la Corte ha establecido que las medidas de cobro no pueden afectar las necesidades vitales del propietario o residente del inmueble, pues éstas violan derechos fundamentales.

Cabe mencionar la sentencia T-386 de 2002,<sup>[42]</sup> providencia en la que se establecieron reglas concretas en relación con la procedencia de la acción de tutela en términos generales, y en particular, los casos en los que debe acudir al proceso verbal sumario. De esa forma, la Corte estableció las siguientes reglas de procedencia:

*“El artículo 435 del Código de Procedimiento Civil establece que las controversias sobre propiedad horizontal se tramitan en única instancia mediante el proceso verbal sumario. La Corte ha señalado que esto es así, cuando se trata de conflictos sobre temas como: a) La modificación de los bienes de uso común, las alteraciones en su uso, la organización en general del edificio<sup>[43]</sup>; b) La definición acerca de la legalidad de la norma aprobada en tal sentido por la Asamblea de copropietarios<sup>[44]</sup>; c) Los conflictos económicos que se derivan de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, tales como el pago de una determinada cuota de administración<sup>[45]</sup>.*

*Ahora bien, esta Corporación ha sostenido que la acción de tutela resulta procedente en los siguientes eventos: 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”; 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. En tales casos, la acción de tutela se constituye en una vía expedita y prevalente para proteger los derechos vulnerados.”*

Finalmente, la sentencia T-034 de 2013,<sup>14[48]</sup> realizó una recapitulación de la jurisprudencia constitucional en relación con las controversias que surgen en propiedad horizontal y estableció las siguientes reglas específicas relacionadas con la procedencia de la acción de tutela:

*“Así, en primer lugar, el amparo constitucional tan sólo se convierte en un mecanismo principal de protección, cuando se gestiona la salvaguarda de derechos fundamentales como el debido proceso, la libertad de locomoción o la dignidad humana, siempre que el otro medio de defensa judicial no resulte idóneo y eficaz para tal fin. En caso contrario, como lo ha admitido la Corte a partir de la lectura del artículo 86 del Texto Superior y del artículo 6.1 del Decreto 2591 de 1991, es preciso examinar si dicho medio resulta lo*

---

<sup>14</sup> Corte Constitucional, sentencia T-034 de 2013 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez). En esta providencia esta Corporación revisó la acción de tutela de una residente de un conjunto residencial que alegó la vulneración de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad personal y familiar y a la propiedad privada por la decisión de la administración de prohibir subirse en el ascensor con mascotas e imponer una multa como sanción por incurrir en esa conducta. La Corte retomó los criterios jurisprudenciales de la procedencia de la acción de tutela y afirmó que en el caso concreto este mecanismo era procedente por cuanto la norma que se había introducido al manual de convivencia afectaba derechos fundamentales que requerían de una protección efectiva.



*suficientemente expedito para evitar un perjuicio irremediable, pues de lo contrario la acción de tutela tan sólo prosperaría como mecanismo transitorio de defensa judicial.*

*En segundo lugar, cuando la controversia se limita a simples juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de las obligaciones propias de dicho régimen, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente de orden económico o de uso de los bienes de la copropiedad, en criterio de la Corte, los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el proceso verbal sumario o el proceso abreviado, son los llamados a servir como vías judiciales de solución.”*

En suma, la jurisprudencia de la Corte ha establecido 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. 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] las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos<sup>15</sup>”.

### **iii) Consideraciones sobre el caso concreto.**

El señor MANUEL CALDERON REALPE, presentó acción de tutela en contra del Edificio Britania, manifestando que le han vulnerado sus derechos fundamentales, al no permitirle ni éste ni la asamblea de copropietarios, el soporte de acrílico de protección en el patio del apartamento 103, lo que a su juicio vulnera los derechos fundamentales a la vivienda digna, salud y vida como quiera que de los pisos superiores cae basura y objetos que afectan la vida y salud de núcleo familiar.

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, estos 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

---

<sup>15</sup> Corte Constitucional, sentencia T-386 de 2002 (MP Rodrigo Escobar Gil).



*expedidos por dicha junta o asamblea"; c) cuando las decisiones de la administración o asamblea impiden las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos.*

Igualmente, el accionante alega la presunta vulneración de su derecho fundamental a la vivienda digna por las actuaciones y omisiones de la administración de la unidad residencia. 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, se ha reiterado que la acción de tutela es el mecanismo preferente ante riesgos inminentes por fallas estructurales - entre otros-, que afectan el derecho a la vivienda digna, a la salud y la vida, situación que no ocurre en el caso que se estudia.

Al respecto, para que pueda predicarse la procedencia de la acción de tutela específicamente frente a controversias entre propietarios de bienes inmuebles y órganos de la administración en propiedad horizontal, cuando se alegan vulnerados derechos fundamentales como la vivienda digna, es necesario que 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<sup>16</sup>".*

Con fundamento en las anteriores reglas jurisprudenciales el Despacho observa que en el caso del señor Manuel Calderón Realpe 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 hechos de terceros.

Adicional a lo anterior, no se 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 objetos que suelen caer esporádicamente de los pisos superiores al patio de la vivienda del accionante, pero no hay ninguna afectación, ni alegada ni demostrada, a los derechos fundamentales a la vida o salud, pues no se advierte la inminencia de peligro, o que tornen inhabitable la casa de los accionantes, de manera que no se cumple con ninguno de los requisitos establecidos en la jurisprudencia para que la acción de tutela sea el mecanismo preferente.

En efecto, la Corte ha reiterado de manera pasiva que *"las diferencias que surjan entre los propietarios, o entre estos y la persona jurídica, por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de esa persona jurídica, además de los que surjan en virtud del cuestionamiento de la legalidad de las estipulaciones pactadas en el reglamento de copropiedad o de las decisiones*

---

<sup>16</sup> 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).



*adoptadas por el máximo órgano de dirección y administración se resolverán a través del proceso verbal sumario”.*

Cabe precisar, que no existen piezas probatorias suficientes para establecer la gravedad de la afectación a su núcleo familiar alegada por el accionante, ni tampoco la existencia de una amenaza inminente de daño que cause perjuicios a otras garantías constitucionales como la salud, vida o integridad personal o que logre evidenciar la inhabilitabilidad del inmueble y a pesar de que manifiesta cohabitar con dos menores de edad, en el asunto no hay prueba que muestre que se han afectado sus derechos como niños.

Como puede verse en este asunto, a diferencia de los analizados por la jurisprudencia constitucional en los que se ha declarado procedente la acción de tutela, no se presentan restricciones o limitaciones a las “condiciones de existencia vital” de los accionantes, pues no es un asunto en el que se estén imponiendo sanciones o multas que impliquen restricción a los derechos fundamentales de los propietarios. Además no hay evidencia que demuestre que la administración ha tomado medidas que afecten la “existencia vital” de los actores, sino todo lo contrario, ha intentado tomar decisiones encaminadas a buscar una solución.

De tal forma, que en virtud de lo antes expuesto y al no encontrarse satisfechos los requisitos para la procedencia excepcionalísima de la acción de tutela frente a controversias de propietarios y administradores de propiedad horizontal, en cuanto existen otros mecanismos de defensa judicial y no existe una situación que configure un perjuicio irremediable para los derechos fundamentales del actor el juzgado, denegará el amparo de los derechos fundamentales a la vida, vivienda digna, y salud, invocados dentro de la presente acción, por el señor MANUEL CALDERON , en contra del EDIFICIO BRITANIA.

### 3. DECISION

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la constitución y la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DENEGAR por improcedente, el amparo de los derechos fundamentales a la vida salud, vivienda digna, invocados dentro de la presente acción, por el señor MANUEL CALDERON REALP, en contra del EDIFICIO BRITANIA, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** En caso de que la presente decisión NO FUERE IMPUGNADA dentro de los TRES (3) días siguientes al recibo del oficio o notificación correspondiente, remítase al día siguiente hábil, a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

**TERCERO:** La notificación de las partes y entidades vinculadas se realizará a través de comunicación que deberá remitirse a los correos electrónicos visibles en el expediente.

**CUARTO:** Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web

#### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Lara Bonilla  
Telefax: 3885005 Ext. 1061. [cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Barranquilla – Atlántico. Colombia



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla

**LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO**  
**La Juez.**

**Firmado Por:**

**LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL BARRANQUILLA**

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:

**cb50256ba8ad4a6e4cb285a62d2b5984a7cd6323e2a0d50b3ca47c8b478c7319**

Documento generado en 15/09/2020 02:49:26 p.m.

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Lara Bonilla  
Telefax: 3885005 Ext. 1061. [cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Barranquilla – Atlántico. Colombia