



Referencia	Acción de Tutela
Demandante:	Patricia Tascon Loaiza
Demandado:	Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S en su calidad de Administrador Provisional del Santa Sofía Club Residencial
Radicación:	63-001-41-05-001- 2020-00238-00
Tema	i) Tutela al Derecho fundamental a la salud – requisitos ii) solución de conflictos en copropiedad iii) subsidiariedad
Subtemas: De conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento las partes pueden acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente, esto es, acudir a un juez civil municipal, a través de un proceso verbal sumario en única instancia (artículos 390 y subsiguientes del Código General del Proceso).	

Armenia, quince (15) de enero de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA DE TUTELA.

Decide el despacho en primera instancia la acción de tutela promovida por **Patricia Tascón Loaiza**, en contra de la **Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S** en su calidad de **Administrador Provisional Del Santa Sofía Club Residencial**, y particularmente en contra de su **Consejo De Administración**, trámite al que fue vinculado **Walter Pimentel Administrador Provisional Delegado Del Santa Sofía Club Residencial**.

I. ANTECEDENTES

Patricia Tascón Loaiza promovió la acción constitucional con el propósito que se le amparen sus derechos fundamentales de **“salud y vida digna”**, mismos que, presuntamente fueron transgredidos por las entidades accionadas al obligarla a retirar

“una película polarizada de las ventanas de su apartamento”

Como fundamento de la acción señaló ser la propietaria del apartamento 211 del bloque 2 del Santa Sofia Club Residencial, ubicado en esta municipalidad, que ha venido presentando molestia en sus ojos con fuertes dolores de cabeza y molestia a los efectos del calor solar y la iluminación, por lo cual acudió al medico oftalmologo, el cual le recomendó oscurecer los vidrios de su casa; a raiz, de lo anterior hizo instalar películas polarizadas en las ventanas de su residencia.

Manifestó que, el día 28 de septiembre de 2020, el señor Walter Alonso Pimentel Administrador Provisional Delegado de la Propiedad Horizontal, le informó que debía quitar dichas películas polarizadas, para darle estética a las fachadas del mismo.

Por lo anterior, su esposo Felix Arnulfo Gaona Hernandez, el día 7 de octubre de 2020, realizó derecho de petición explicando los motivos del uso de los vidrios polarizados, en donde indicó: *“(...) La instalacion de los polarizados, se debe a que mi esposa Patricia Tascon Loaiza, en la actualidad sufre una condicion visual medica (fotofobia), que hace que sea sensible a la luz solar y luz ambiente, lo cual le produce la necesidad de entrecerrar los ojos si se encuentra expuesta a este tipo de luz. Por ese motivo, y en aras de la salud de mi esposa, se instalaron unicamente los polarizados en espacios mas concurridos por ella, por ende se colocaron en las ventanas de las habitaciones y no en las sala (...)”*. (Fls. 10 a 12, expediente digital PatriciaTasconVsSantaSofiaClub.pdf)

El día 8 de octubre de 2020 el Adminstrador Provisional Delegado del Santa Sofia Club Residencial, respondió al anterior requerimiento en los siguientes términos: *“(...) Desde que ustedes decidieron polarizar los vidrios de las ventanas, estan*

*violando el Reglamento de Propiedad Horizontal (en adelante RPH) y la normatividad interna del Conjunto, para lo cual si desconocian la norma que los exime de la responsabilidad, debieron al menos consultar a la misma Constructora quien los pudo haber asesorado para dicha decision. Muy respetable el problema que ustedes presentan pero esto no es acapice para que sin mediar autorizacion alguna, hayan dispuesto polarizar los vidrios. Igualmente, en caso de que hubiera sido consultado el administrador de turno, este les habia leido el articulo 26 que se encuentra en el folio 58,59 del RPH (**Prohibiciones**) numeral H del reglamento de Coopropiedad que a letra reza: “Cambiar el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el numero de ellos. Expresamente se prohíbe la polarizacion o cambio de color de los vidrios o el uso de acrilicos” (...). (Fls. 8 a 9, expediente digital PatriciaTasconVsSantaSofiaClubResidencial.pdf)*

Mas adelante y por medio de derecho de petición presentado el 22 de octubre de 2020, la actora recurrió a la Administracion del Conjunto, donde puso en conocimiento nuevamente la situación en los siguientes términos: “(...) tengo una condicion medica con diagnostico de ftofobia que es una intolerancia anormal a la luz, esta normalmente genera molestias en los ojos para ver y a su vez puede causar severos dolores de cabeza. (...) pido que se me permita en cuidado de mi salud tener los polarizados instalados en mi residencia, puesto que la salud prima por encima de cualquier norma establecida en la propiedad horizontal (...)”. (Fls. 13 a 14, expediente digital PatriciaTasconVsSantaSofiaClub.pdf)

El señor Walter Alonso Pimentel en respuesta a esta nueva solicitud, en comunicación enviada el 23 de noviembre de 2020, indico que: “en mi calidad de administrador del conjunto no tengo las facultades para trasgredir o saltar las normas del reglamento de propiedad horizontal y que por el contrario son normas de obligatorio cumplimiento para todas las partes que la

conforman, es así que como copropietarios debieron ajustarse a los reglamentos, cumplir con el, por lo cual deben quitarle el polarizado a los vidrios, pues como lo contempla el mismo reglamento estarían cambiando la fachada del edificio con lo cual incurrirían en una falta grave, finalizo manifestando excusas sin en algún momento se llegaron a sentir indiscriminados e indico que tendrían plazo hasta el 15 de diciembre como fecha límite para ajustarse a las normas del conjunto.” (Fls. 7 y 8 expediente digital ContestacionSantaSofiaConjuntoResidencial.pdf).

Expuso que el 9 de noviembre de 2020 en cita médica con el médico oftalmólogo **Juan Carlos Rivera Chavarro** adscrito a la **I.P.S. Clinica Estudios Oftalmologicos S.A.S.**, se le diagnosticó **“CATARATA SENIL, NO ESPECIFICADA”**, por lo cual sugirió: *“SE DAN RECOMENDACIONES ESPECIFICAS A LA PACIENTE DE USO DE GAFAS CON FILTRO OV Y POLARIZADO EN EXTERIOR, Y EN CASA DEBE TENER VENTANAS POLARIZADAS PARA DISMINUIR LA EXPOSICION SOLAR”*. (Fls. 3 a 6, expediente digital ContestacionRequerimientoAccionante.pdf)

Santa Sofia Club Residencial, por su parte, en respuesta a la acción constitucional, manifestó, que la señora Tascon instaló en su apartamento, unos polarizados en los vidrios de las ventanas (negros), sin solicitar previamente autorización a la administración del conjunto, como debía ser el procedimiento.

Añade que según el reglamento de la Propiedad Horizontal en su artículo 26, literal H referente al ítem de prohibiciones, dispone: *“Cambiar el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el número de ellos. **Expresamente se prohíbe la polarización o cambio de color de los vidrios o el uso de acrílicos**”*.

Afirma que, la señora Patricia Tascon fue requerida por la administración el 28 de septiembre de 2020, en donde se le

puso de presente el RPH. Indicó que, además se han contestado dos derechos de petición interpuestos por la accionante, quienes aducen que no retirarán el polarizado por condición médica de la señora. Finaliza expresando que de conformidad al RPH en concordancia de la ley 675 de 2001 *–regulatoria del régimen de propiedad horizontal–*, se le ha sugerido a la demandante utilizar métodos alternativos para la reducción de luz (BlackOut, Cortinas, Persianas, Estores opacos y traslucidos), elementos que no alterarían la fachada de la unidad residencial.

Concluye indicando que los cambios, modificaciones y alteraciones a la fachada y áreas comunes se encuentran reglados en el artículo 75 de la ley 675 de 2001; por otra parte, que la unidad residencial no cuenta con asamblea de copropietarios puesto que no se ha cumplido por parte de la constructora, con la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el (51 %) de los coeficientes de la copropiedad, tal como lo dispone el artículo 52 *ibídem.* (Fls. 2 a 8, expediente digital *ContestacionSantaSofiaConjuntoResidencial.pdf*).

El despacho con el fin de esclarecer los hechos que originan la acción de tutela ofició al médico tratante **Juan Carlos Rivera Chavarro** adscrito a la **I.P.S Clínica Estudios Oftalmológicos S.A.S.**, para que informara, si la recomendación realizada a la señora Patricia Tascon Loaiza de tener ventanas polarizadas en su casa para disminuir la exposición solar, puede ser sustituida por otra u otras alternativas que presenten el mismo grado de efectividad.

El galeno frente al cuestionamiento afirmó que la accionante fue atendida el día 9 de noviembre de 2020 en las instalaciones de la Clínica Estudios Oftalmológicos S.A.S., donde se recomendó el uso del polarizado en el exterior de su vivienda, a causa de la

fotofobia que padece la cual es incapacitante para su vida diaria; ahora frente al cuestionamiento realizado por el despacho dijo que: *“no es recomendable gafas oscuras dentro de la vivienda, siendo la de polarizar las ventanas la alternativa ideal y eficaz para disminuir la exposición solar que requiere la usuaria”*. (Fl. 4, expediente digital ContestacionNuevoRequerimiento.pdf)

Por su parte, la **I.P.S Clínica Estudios Oftalmológicos S.A.S.**, validó la historia clínica presentada por la accionante dentro de la acción constitucional y ratifico que fue atendida por el especialista **Juan Carlos Rivera Chavarro** y que en la historia específica recomendó: *“ventanas polarizadas para disminuir la exposición solar”*, por tanto es importante para la salud visual de la paciente. (Fls. 3 a 5, expediente digital ContestacionEstudiosOftamologicos.pdf).

Por último, el despacho en uso de las facultades legales, ordenó que los demandados remitan al despacho: copia de Reglamento de propiedad horizontal del Santa Sofía Club Residencial y demás normatividad inherente a la relación surgida en razón a la copropiedad y que se encuentra relacionada en el numeral 1° de la contestación suministrada por el Administrador Provisional Delegado a la demandante el 8 de octubre de 2020.

Para resolver basten las siguientes

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El objetivo fundamental de la acción de tutela, como mecanismo excepcional con procedimiento preferente y sumario, es la protección efectiva e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, en aquellos casos en que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de una

autoridad pública o de un particular en los términos que establecen la Constitución y la Ley.

La acción procede cuando el interesado no dispone de otro medio de defensa, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En todo caso, el otro mecanismo debe ser idóneo y eficaz para proteger el derecho fundamental vulnerado o amenazado, pues de no ser así, el recurso de amparo resulta procedente de manera excepcional, aspecto que deberá ser ponderado y dilucidado por el juez constitucional, en consideración a las particularidades dadas en cada caso en concreto.

La Corte Constitucional en jurisprudencia 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. Ha señalado que 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. Sin embargo, dicha procedencia cuenta con excepciones (i) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad; (ii) cuando se trata de controversias de orden

económico; (iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal. 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. (C.C. T-454 de 2017 y T-062 de 2018)

Al examinar el contenido del escrito de tutela y su respuesta, así como la prueba documental allegada al expediente, es dable advertir que lo pretendido por Patricia Tascón Loaiza es que a través de esta vía constitucional se garantice su derecho a la “salud y vida digna”, solicitando con ello la suspensión de la acción perturbadora de la Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S. en su calidad de Administrador Provisional del Santa Sofía Club Residencial, al exigirle retirar el polarizado realizado a las ventanas de su apartamento 211 bloque 2.

En este contexto considera esta despacho que la determinación sobre la procedencia de las pretensiones que aquí se reclaman son asuntos que en manera alguna son de competencia del juez de tutela, a quien no le es dado arrogarse funciones que competen a otras autoridades, sino que estos pronunciamientos se logran mediante las acciones, peticiones o recursos conducentes, donde sea la autoridad o juez competente el que indique si le asiste o no la razón a la parte peticionaria.

Conforme lo anterior, es claro que la accionante debió hacer uso de los mecanismos alternos de solución de conflictos señalados en el artículo 12 del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial Santa Sofia Club, tales como: comité de convivencia, conciliación, arbitraje; con el objetivo de lograr la licencia para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones tal como lo señalan los artículos 58 y 75 de la ley 675 de 2001.

Este estrado judicial no pasa por alto que la accionante, presenta una patología, denominada **“catarata senil, no especificada”**, razón por la cual el médico oftalmólogo Juan Carlos Rivera Chavarro, recomendó el uso del polarizado de las ventanas en el exterior de su vivienda como la alternativa ideal y eficaz para tratar su patología; sin embargo, al no acudir a los mecanismos antes mencionados en forma alguna se puede colegir que la copropiedad accionada vulnerara el derecho fundamental a la “salud y vida digna”, maxime cuando la misma administración del conjunto le ha recomendado otro tipo de alternativas que no entran en conflicto con los intereses de la accionante y que podrían ser evaluados en manera conjunta con su médico tratante, de manera que para la garantía de sus derechos no se vieran afectados derechos de la copropiedad.

En este orden de ideas, las circunstancias expuestas por la accionante carecen de suficiente asidero para configurar un perjuicio irremediable que imponga la intervención del juez constitucional; máxime cuando lo que se pretende es que por esta vía se desplace en sus decisiones a las autoridades del conjunto residencial Santa Sofía Club Residencial quienes tienen como función autorizar las reformas a la propiedad horizontal; con mayor razón si se tiene en cuenta que en el caso concreto no se advierte, que se esté produciendo o se vaya a producir un daño grave o urgente, pues con las pruebas allegadas a la actuación no se puede concluir en manera alguna que la accionada esté imposibilitada para acudir a los mecanismos de solución de conflictos anteriormente señalados y de los que aun no ha hecho uso.

Por esas potísimas razones los mecanismos alternos de solución de conflictos o el proceso verbal sumario resultan ser los medios más idóneos y eficaces para garantizar los derechos fundamentales, por lo cual, se declarará improcedente la acción de amparo deprecada.

En este punto es menester precisar, que el proceso verbal sumario, es de única instancia, es breve y expedito y por tanto eficaz e idóneo, para que la accionante recurra a él, con el fin de dirimir las diferencias que hoy afronta con la administración del conjunto residencial.

A lo anterior, debe agregarse que con la entrada en vigencia del Código General del Proceso, en este tipo de trámites, las partes pueden hacer uso de las medidas cautelares inominadas señaladas en el artículo 590, que posibilitan al juez para disponer cualquiera otra medida que encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión, y para su decreto el juez *“apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho”*.

Finalmente se advierte a los órganos de administración del conjunto residencial Santa Sofía Club Residencial que al momento de resolver la solicitud de reforma a su vivienda que presenta la accionante, deberá tener en cuenta el concepto emitido por el especialista Juan Carlos Rivera Chavarro, al señalar que: **“no es recomendable gafas oscuras dentro de la vivienda, siendo la de polarizar las ventanas la alternativa ideal y eficaz para disminuir la exposición solar que requiere la usuaria”**.

En razón a todo lo expuesto y sin que sean necesarias otras consideraciones,

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Armenia, Quindío, administrando justicia

en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO: NEGAR por improcedente la acción de tutela promovida por **Patricia Tascón Loaiza** en contra de la **Inmobiliaria Alberto Hurtado S.A.S.** en su calidad de **Administrador Provisional del Santa Sofía Club Residencial.**

SEGUNDO: NOTIFICAR a los interesados en la forma prevista en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, si esta decisión no fuere impugnada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

LAURA ESTHER MURCIA JARAMILLO
JUEZ (E)

Firmado Por:

LAURA ESTHER MURCIA JARAMILLO
SECRETARIO MUNICIPAL
JUZGADO 1 PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE ARMENIA

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:
ae628de60b2d9b3661d17dc5f2dccbcc0077fc31bc5f3217c4c
d928d03b4564b

Documento generado en 15/01/2021 08:55:53 AM

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