Facatativá, catorce (14) de julio de dos mil veinte (2.020)

CLASE DE PROCESO:	ACCION DE TUTELA
ACTOR:	NÉSTOR URIEL BRAVO NARANJO y ANGELA DEL PILAR CAICEDO LINARES
ACCIONADO:	**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SANTA HELENA, CONSTRUCTORA A&H R SAS y MAUREN LUZ MORENO ACUÑA**
RADICACIÓN No:	252694003001**202000031500**

ASUNTO A DECIDIR:

Surtido el trámite que le es propio, procede el Despacho a proferir fallo de primera instancia dentro de la acción de tutela de la referencia.

IDENTIFICACIÓN DE LA ACCIONANTE:

Recurren al trámite de la acción constitucional, los ciudadanos Néstor Uriel Bravo Naranjo y Ángela del Pilar Caicedo Linares.

IDENTIFICACIÓN DEL ACCIONADO:

La acción instaurada es contra Conjunto Parques de Santa Helena PH, Constructora A&H R SAS y Mauren Luz Moreno Acuña.

DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES PRESUNTAMENTE VIOLADOS O AMENAZADOS:

Consideran los accionantes que con la actuación del extremo pasivo, se lesionan sus garantías constitucionales a la igualdad en tanto propietarios del apartamento 504 de la torre 9 de la precitada copropiedad.

SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA ACCIÓN CONSTITUCIONAL:

Exponen los demandantes que en el año 2012 compraron un inmueble sobre planos y que les correspondió el 504 de la torre 9, negocio que protocolizaron en la escritura No. 175 del mismo año, instrumento que les daba derecho a utilizar un área común -parqueadero-, de uso exclusivo que estaría marcada con el número de su apartamento, mismo que debía contar con las medidas y normas aprobadas por el municipio para el uso de un parqueadero.

Que la propietaria del apartamento 503, señora Mauren Moreno, les informó que adquirió otro parqueadero por valor de $6.000.000 y que por tanto tenía derecho a dos parqueaderos seguidos razón por la cual ellos ya no podía seguir usando el espacio inicialmente asignado pues el apartamento de 503 es duplex y se le asignan dos espacios de parqueo.

Que lo anterior fue confirmado por la constructora del proyecto, indicando que el primer espacio que les había sido asignado sería ahora utilizado por la precitada propietaria del apartamento 503.

Que han acudido en diversas oportunidades a la administración del conjunto sin obtener solución a su conflicto.

Que en agosto de 2019 la administración en cabeza de la señora Luz Angelica Castro inició un proceso de demarcación de las áreas comunes toda vez que la oficina de planeación municipal había aprobado otros planos del conjunto, oportunidad en la que no se dio solución a su situación pues lo que se hizo fue entregarles una zona de parqueo que no atiende las condiciones de seguridad y las medidas necesarias para hacer el uso adecuado dela zona pues se encuentra contigua a zonas energizadas y es muy estrecho además de hallarse en las inmediaciones de una puerta del conjunto que se está utilizando para carga y descargue de vehículos pesados de construcción lo que pone en riesgo su vehículo.

Que la administradora acudió al centro de conciliación de la Universidad Agraria de Colombia con el fin de zanjar el conflicto llegando allí a un acuerdo el 27 de noviembre de 2019 que consistió en citar la realización de la asamblea general el 22 de diciembre de 2019 no obstante por las fechas navideñas tal reunió no fue aceptada por la Asamblea, reunió que finalmente se llevó a cabo en el mes de febrero de 2020 sin embargo, en esa oportunidad no se dio solución a la situación planteada.

Que por lo anteriormente relatado, se han visto en la necesidad de utilizar parqueaderos aledaños o pagar arriendo a otros copropietarios que no utilizan sus parqueaderos lo cual les está causando perjuicios.

PETICIÓN DE TUTELA

Solicitan como pretensiones las siguientes:

> *"Se me reconozca mi derecho adquirido por ser propietario del inmueble 504 el uso y goce del área común de "uso exclusivo" según los planos aprobados con la resolución de aprobación del reglamento de copropietarios resolución 194 del 2013 con la cual se realizó mi venta la cual se reconoce en el reglamento de copropietarios"*

TRÁMITE PROCESAL Y CONTRADICTORIO

La acción fue radicada el día 30 de junio de los corrientes, mediante auto de 1 de julio siguiente, se dispuso su admisión y el decreto de las pruebas.

Integrado el contradictorio y transcurrido el término de traslado, ingresó la acción para proferir la sentencia.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD ACCIONADA

Notificada la demandada, la pasiva se pronunció de la siguiente manera:

CONSTRUCTORA A&H.R SAS

Dijo que todos los apartamentos tienen asignado un parqueadero de uso exclusivo y que jamás ha vendido a la señora Mauren Luz Moreno un parqueadero por valor de $6.000.000 y que es la administración del conjunto la encargada de dirimir los conflictos surgidos entre los copropietarios.

Que hizo entrega de las zonas comunes a la administración en consideración a que ya ha construido más del 80% del proyecto.

Dijo que se opone a las pretensiones en tanto a su juicio no se configura ninguna vulneración de su parte al derecho invocado en tanto no es la llamada a garantizar tal garantía pues el asunto corresponde es a la administración del conjunto.

Que la constructora vendió a la señora Mauren Luz Moreno el apartamento 503 con su parqueadero de uso exclusivo como reposa en la escritura de venta y en los planos que la constructora radicó ante la oficina de planeación del municipio razón por la que es el representante legal y administrador del conjunto el responsable de garantizar el uso y goce de las áreas comunes que tengan los copropietarios del conjunto.

Propuso la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva y basó su argumentación en senda jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Finalmente, solicitó rechazar por improcedente la acción incoada en su contra.

MAUREN MORENO ACUÑA

Dijo que los hechos narrados en la tutela son generados por empresas a las cuales ella no pertenece ni es representante legal, que es propietaria del apartamento 503 de la torre 9.

Que los accionantes hicieron un negocio de compraventa con la Constructora accionada en el cual ella no interviene y que su negociación es totalmente distinta como demuestra con la copia de la escritura que adjunta.

Que en asamblea general ordinara del 2 de abril de 2017 se puso en conocimiento de los miembros de la misma que el apartamento de su propiedad cuenta con un parqueadero duplex para poder continuar con el proceso de protocolización de la escritura No. 321 de 16 de mayo de 2015 (suscrita entre la Constructora y la accionada, mediante la cual se aclaró la escritura de venta del apartamento 503 torre 9 en lo relacionado con el parqueadero de marras)

Finalmente, solicitó *se me libere de toda carga legal al resolver el trámite de la acción.*

CONJUNTO PARQUES DE SANTA HELENA guardó silencio pese a haber sido notificado en debida forma de la admisión de la demanda.

PROBLEMAS JURÍDICOS:

En criterio del despacho, el problema jurídico se concreta a determinar *si los integrantes del extremo pasivo vulneran el derecho a la igualdad y/o la honra de los accionantes al no permitirles hacer uso de la zona de parqueo marcada inicialmente con el número 504 del Conjunto Residencial Parques de Santa Helena de esta ciudad.*

Previo a resolver este interrogante, el despacho tendrá que ocuparse de establecer si la acción impetrada es procedente o no.

CONSIDERACIONES:

DE LA NATURALEZA Y PROCEDIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE TUTELA

La acción de tutela fue prevista en el artículo 86 de la Carta Política, como mecanismo directo y expedito para la protección de derechos fundamentales constitucionales, permite a las personas reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, la protección inmediata de los mismos, cuando quiera que resulten amenazados o vulnerados por la acción u omisión de cualquiera autoridad pública o de los particulares, siempre que no se disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se trate de impedir un daño irremediable, en cuyo evento procede como mecanismo transitorio.

El ejercicio de este dispositivo procesal, así establecido por el constituyente, fue reglamentado mediante el Decreto 2591 de 1991, precisando en su artículo 2º, que los derechos objeto de protección, son aquellos consagrados como fundamentales en la Constitución Política, o los que por su naturaleza permitan su amparo en cada caso concreto.

Entre tanto, el artículo 6º ibídem, señala que la Acción de Tutela no procede en los siguientes casos: (i) Cuando existan otros recursos o medios de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable; (ii) cuando para proteger el derecho se pueda invocar el recurso de hábeas corpus; (iii) cuando se pretenda proteger derechos colectivos, salvo que el interesado solicite la tutela con el fin de impedir un perjuicio irremediable; (iii) cuando sea evidente que la violación del derecho originó un daño consumado, salvo cuando continúe la acción u omisión violatoria del derecho y; (iv) cuando se trate de actos de carácter general, impersonal y abstracto.

Pues bien, en el caso concreto los demandantes solicitan la protección de sus derechos fundamentales a la igualdad y a la honra por lo que procede el juzgado a analizar sobre la procedencia de la acción.

Legitimación por activa

En efecto, la legitimación por activa constituye un presupuesto esencial para la procedencia de la acción de tutela, ya que al juez constitucional le corresponde verificar la titularidad del derecho fundamental que está siendo vulnerado y el medio a través del cual acude al amparo.

Los accionantes informan ser las personas vulneradas o amenazadas en sus derechos fundamentales, quienes actúan por sí mismos al haberse reubicado la zona exclusiva de parqueadero que les corresponde en el Conjunto Residencial Parques de Santa Helena en donde son copropietarios, situación producto del reconocimiento y entrega de la zona que inicialmente utilizaban, a la propietaria del apartamento 503 de la misma torre 9 quien al parecer tiene reconocido el derecho a la utilización de un parqueadero doble.

Legitimación por pasiva

El artículo 5 del Decreto 2591 de 1991 establece que la acción de tutela procede contra toda acción u omisión de las autoridades o de los particulares que hayan violado o amenacen violar un derecho fundamental.

En el sub judice, la acción de tutela se dirige contra la propiedad horizontal Conjunto Parques de Santa Helena, Constructora A&H.R SAS y la señora Mauren Moreno Acuña. Al primero le corresponde la administración de la propiedad horizontal y el manejo de las áreas comunes específicamente luego debe responder eventualmente por las pretensiones, a la segunda -como se desprende de la documental aportada-, corresponde atender las pretensiones eventualmente toda vez que suscribió los negocios jurídicos que dieron lugar a los presuntos derechos de uso exclusivo de zonas comunes en la copropiedad y adicionalmente parece no haber entregado aún la totalidad de la construcción a la propiedad horizontal. A la tercera, señora Moreno Acuña, le correspondería eventualmente atender las pretensiones si se llegara a establecer que hace un ejercicio abusivo o no adecuado de los derechos derivados del título que le da la posibilidad de usar y gozar de un parqueadero de uso exclusivo luego no hay lugar a esta altura procesal a señalar que los integrantes del extremo activo deben ser desvinculados del trámite por falta de legitimación en la causa por pasiva pues ello se tendría que establecer con el fondo del asunto luego del análisis y debate probatorio.

En consecuencia, se reúne el requisito de legitimación por pasiva.

Inmediatez

Por su naturaleza, la acción de tutela debe ser presentada en un término razonable desde la ocurrencia del presunto hecho vulnerador.

En este caso, se observa que se trata de hechos de ocurrencia continuada desde que se reconoció ala propietaria del apartamento 503 de la torre 9 el derecho a utilizar un parqueadero doble que incluyó el especio que utilizaba los accionantes también propietarios del apartamento 504 de la torre 9 quienes

fueron reubicados en un espacio exclusivo de parqueo, que a su juicio no cumple con las condiciones de seguridad y medias necesarias para su adecuado uso, situación que está ocurriendo en la actualidad luego la acción interpuesta cumple con el requisito de inmediatez pues la situación descrita no desvirtúa evidentemente el carácter urgente e inminente del amparo.

Subsidiariedad

Respecto de las acciones procedentes para atender el trámite de las controversias derivadas de la convivencia en propiedad horizontal, estableció el legislador el procedimiento del proceso verbal sumario del artículo 390 del CGP específicamente en lo que tiene que ver con las situaciones del artículo 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.

En efecto, las precitadas normas señalan:

El Código General del Proceso:

> *"**Artículo 390. Asuntos que comprende.***
>
> *Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:*
>
> *1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan el artículo 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.*
> *(…)"*

Y la Ley 675 de 2001 indica:

> ***"ARTÍCULO18**. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*
>
> *1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*
>
> *En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.*
>
> *2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o*

a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

(…)

***ARTÍCULO 58**. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

***PARÁGRAFO 1º.** Los miembros de los comités de con vivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

***PARÁGRAFO 2º.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones."*

En este orden, es evidente que los demandantes tienen a su disposición mecanismos idóneos de carácter judicial para dar solución al conflicto planteado sin que éste juzgado advierta la ocurrencia de un perjuicio irremediable que les impida soportar el trámite del precitado trámite.

No sobra señalar que de lo narrado se desprende que ya se acudió a la intervención de un centro de conciliación y que allí se llegó a un acuerdo que conforme a la normativa que regula la solución alternativa de conflictos, presta mérito ejecutivo luego esta vía también estaría disponible para los accionantes.

Así también lo ha señalado la Corte Constitucional, entre otras en la sentencia T-454 de 2017 donde indicó:

> *"La Sala reitera que tratándose de controversias en el marco de relaciones de propiedad horizontal, por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial. Excepcionalmente, en los casos en los que se demuestre la afectación de necesidades básicas vitales que implique la violación de derechos fundamentales, procederá la acción de tutela por resultar imperiosa su protección. De la misma forma, frente a fallas presentadas en una vivienda por hechos de terceros particulares, la acción de tutela será procedente cuando, se infiera un riesgo concreto, inminente y de tal gravedad que exija la intervención del juez constitucional con miras a proteger garantías constitucionales, como lo son los derechos fundamentales a la vida, integridad física y salud de los habitantes del inmueble.*

Así las cosas, ante la inexistencia de un perjuicio irremediable que imponga la necesidad de abordar el fondo del asunto como mecanismo transitorio y al no agotarse el requisito de subsidiariedad de la acción fuera rechazar la acción interpuesta por improcedente quedando los accionantes en libertad de acudir a los medios judiciales a su disposición para dar solución al conflicto que plantean.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de Facatativá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Rechazar por improcedente la acción de tutela interpuesta por NÉSTOR URIEL BRAVO NARANJO y ANGELA DEL PILAR CAICEDO LINARES contra CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SANTA HELENA, CONSTRUCTORA A&H R SAS y MAUREN LUZ MORENO ACUÑA conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: Comunicar por medios electrónicos a las partes la determinación adoptada en este fallo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

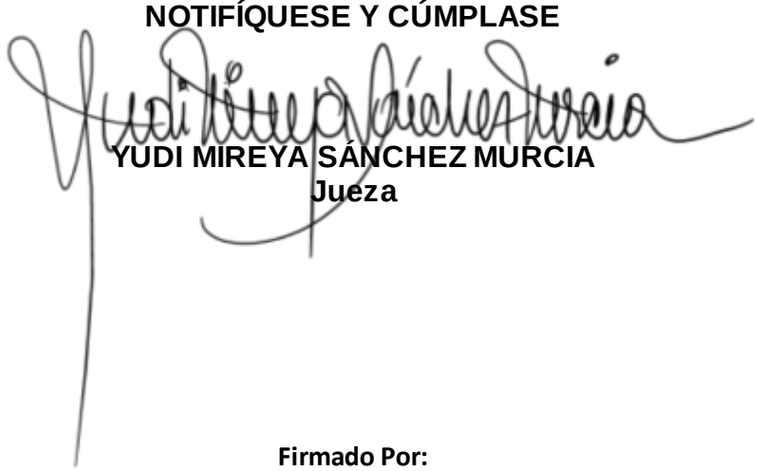
Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 806 de 4 de junio de 2020 según el cual se debe preferir el uso de las tecnologías de la información a disposición del despacho para cumplir con las actuaciones procesales.

TERCERO: Contra el presente fallo de tutela procede la impugnación, dentro de los 3 días siguientes a la notificación, como lo estipula el artículo 31 ídem.

La impugnación, en caso de ser propuesta se recibirá por medios electrónicos a la cuenta jcmpalfac@cendoj.ramajudicial.gov.co toda vez que conforme a los lineamientos del Consejo Superior de la Judicatura, el trabajo presencial no se encuentra habilitado en la sede judicial.

CUARTO: En firme esta sentencia y una vez se levante la suspensión de términos para selección de tutelas, envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, conforme al mandato del artículo 33 del Decreto 2591 de 1991.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



YUDI MIREYA SÁNCHEZ MURCIA
Jueza

Firmado Por:

YUDI MIREYA SANCHEZ MURCIA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE FACATATIVA

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:
083890642f61f5915bb79ed95e2dfa6ec9201e0044f9adbf26fcf599ac1efc6b

Documento generado en 14/07/2020 11:22:00 AM