

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO VEINTIOCHO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO

Bogotá, veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Decidir la acción de tutela promovida por el ciudadano **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ** contra la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales a la vivienda digna, petición, mínimo vital y derecho a la protección de la propiedad privada.

II. HECHOS

Señaló el accionante que es propietario del apartamento 108 ubicado en el primer piso del bloque R en el Conjunto Residencial Casa Blanca 33, desde el año 2014, el cual, el 24 de octubre del año 2020 fue arrendado a la señora Myriam Cecilia Joya Segura por el término de 12 meses, no obstante, el 7 de noviembre de 2020 se le informó que, tenía una humedad en la habitación principal.

Manifestó que, en atención de lo anterior, procedió a comunicarse vía telefónica con la administración del conjunto, quien le notificó que enviaría a la persona encargada para que evaluara las causas que estaban originaron la humedad, sin que se le indicara nada al respecto con posterioridad.

Indicó que al no tener respuesta, el 18 de enero de 2021, radicó derecho de petición ante la entidad accionada, solicitando se tomara la

responsabilidad para solucionar los problemas de humedad que tenía su inmueble, para que fueran reparados los muros, es así que el 11 de febrero del mismo año, la administración del conjunto le anunció a través de correo electrónico, que había realizado la apertura de los baños del segundo y tercer piso, para determinar el daño, pero a pesar de los cierres sectorizados por la pandemia, no pudieron realizar los mismos, comprometiéndose que el próximo sábado se procedería a abrir la pared del baño del cuarto piso para descubrir en donde encontraba el daño.

Reveló que el 28 de febrero de 2021 su arrendataria da por terminado su contrato, por cuanto el daño que se venía causando en el inmueble desmejoraba las condiciones de calidad de vida de su núcleo familiar.

Aseveró que a la fecha no se le ha resuelto su requerimiento, por lo cual solicitó:

“(i) se amparen los derechos fundamentales a la VIVIENDA DIGNA, al DERECHO DE PETICION, al MINIMO VITAL y al DERECHO A LA PROTECCION DE LA PROPIEDAD PRIVADA, los cuales vienen siendo vulnerados por la ADMINISTRACION DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CASA BLANCA 33

(ii) Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la entidad accionada ADMINISTRACION DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CASA BLANCA 33, que dentro de las 48 horas siguientes a la notificación de la Sentencia ubique y repare el daño que genera las filtraciones de agua que generan la humedad en mi apartamento.

(iii) Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la entidad accionada ADMINISTRACION DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CASA BLANCA 33, asuma los costos de las reparaciones y adecuaciones a que haya lugar de mi apartamento 108 del Bloque R.

(iv) Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la entidad accionada ADMINISTRACION DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CASA BLANCA 33, asuma los gastos por concepto de arrendamientos dejados de percibir

desde la terminación del contrato de arrendamiento y hasta tanto no se solucione el problema que impide arrendar nuevamente mi apartamento 108 del Bloque R”.

III. ACTUACIÓN PROCESAL Y RESPUESTA

El 9 de abril de 2021, se admitió la tutela y se ordenó correr traslado de la demanda y sus anexos a la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, a fin de pronunciarse sobre la acción de tutela instaurada en su contra y se vinculó a **LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, para que indicaran lo que les constara respecto a lo pretendido por el accionante.

1.-El Representante Legal de la **UNIDAD RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, refirió que el derecho de petición impetrado por el accionante, fue resuelto detalladamente, además de lo anterior aseveró que al tener conocimiento de las filtraciones presentadas en el inmueble envió a la persona encargada, para que revisara el apartamento, igualmente se realizó una investigación por dicho daño, efectuando arreglos en el apartamento 208, para determinar si era posible que tuviera solución de conformidad a lo establecido por el técnico de labor contratada.

Explicó que la bajante va desde el quinto piso al primero, la cual, se encuentra dentro de los apartamentos, en consecuencia, se requirió a todos los propietarios, el permiso de ingreso, para revisar el daño, no obstante, la propietaria del inmueble 408, no ha dado el mismo, en atención que ya no reside en la vivienda, por lo cual se le ha requerido en varias oportunidades.

IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS JURIDICOS

La tutela es un instrumento jurídico confiado por la Constitución a los jueces, cuya justificación se contrae a brindar a quien la reclama la

posibilidad de acudir, sin mayores requerimientos, a la protección directa e inmediata de los derechos fundamentales que estima han sido burlados por la acción u omisión de una autoridad pública o de los particulares de manera excepcional, lográndose así que se cumpla uno de los fines esenciales del Estado, el cual es garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Carta Política.

4.1. Problema Jurídico:

Compete establecer si en este caso, la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, viene vulnerando los derechos fundamentales a la vivienda digna, petición, mínimo vital y protección de la propiedad privada, o por el contrario existe otro medio de defensa idóneo a favor del señor **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ** para resolver el conflicto suscitado.

4.2. Procedibilidad

• Legitimación Activa

De conformidad con el artículo 10° del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela puede ser ejercida i) directamente por la persona afectada o a través de representante, ii) por el Defensor del Pueblo y los personeros municipales, iii) mediante agencia oficiosa cuando el titular de los derechos fundamentales no está en condiciones de promover su propia defensa, circunstancia que debe manifestarse en la solicitud.

En el presente evento, se satisface la primera de las posibilidades dado que el accionante actúa de manera directa en defensa de su derecho fundamental de petición, por ello se encuentra legitimado para actuar.

• Legitimación Pasiva

Según lo establecido en los artículos 1, 5 y el numeral 2° del artículo 42 del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela procede contra cualquier

autoridad pública y contra particulares, en este evento la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, es una sociedad privada a la cual se le atribuye la violación de los derechos vivienda digna, petición, mínimo vital y protección de la propiedad privada, de modo que, está legitimada para actuar como parte pasiva.

- **Inmediatez**

La acción de tutela fue presentada el 9 de abril de 2021, fecha que resulta razonable, si se tiene en cuenta que la vulneración de los derechos fundamentales deprecados comenzó desde el mes de noviembre del año anterior, después de transcurrido aproximadamente cinco meses, debiendo analizarse que si se presentó vulneraciones a derechos fundamentales.

- **Subsidiariedad**

A voces del artículo 86 de la Carta Política establece que la acción de tutela *"solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable"*. Disposición desarrollada por el artículo sexto del Decreto 2591 de 1991, que ratifica la procedencia de la acción de tutela cuando las vías ordinarias no tengan cabida o cuando no resulten idóneas para evitar el acaecimiento de un perjuicio irremediable.

Ahora bien, respecto al caso particular es menester resaltar que el derecho de petición, como derecho fundamental puede ser garantizado por medio de acción de tutela, porque en el ordenamiento interno, no existe un mecanismo de protección que resulte ser idóneo y eficaz.

Por otro lado respecto a la protección de los derechos fundamentales a una vivienda digna, mínimo vital y protección de la propiedad privada, se debe establecer si los mismos a pesar que existe un medio idóneo y eficaz, sea necesaria la protección para evitar un perjuicio irremediable, hecho que será estudiado con posterioridad en el ítem siguiente.

4.3 Caso Concreto

En el evento que ocupa la atención, se tiene que el ciudadano **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ**, interpuso acción de tutela en contra de la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, por la presunta vulneración a los derechos fundamentales a la vivienda digna, petición, mínimo vital y protección de la propiedad privada, al no dársele respuesta de fondo y de manera congruente a la solicitud elevada y radicada el 18 de enero de 2021, en el cual solicitaba se solucionara los problemas de humedad que tenía su inmueble 108 ubicado en el primer piso del bloque R en el conjunto residencial.

Ahora bien, por su parte la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, manifestó que ha hecho todas las diligencias del caso para establecer donde se encuentra la infiltración de agua, para poder solucionar la humedad del apartamento del accionante, hechos que fueron dados a conocer al actor en respuesta del derecho de petición.

Del derecho de petición

Al respecto la Corte Constitucional en la sentencia, T -103 de 2019 dispuso:

“El derecho de petición, como una garantía que permite presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. Esta Corte se ha referido en múltiples ocasiones al carácter fundamental del derecho de petición, y a su aplicación inmediata, de igual forma, ha señalado que su núcleo esencial se concreta en la obtención de una respuesta pronta y oportuna de lo solicitado, que además debe ser clara, de fondo y estar debidamente notificada, sin que ello implique necesariamente una contestación accediendo a la petición. En este orden de ideas, cualquier trasgresión a estos parámetros, esto es, si no se obtiene una respuesta oportuna, clara de fondo,

congruente o si ésta no es puesta en conocimiento del peticionario, existe una vulneración del referido derecho fundamental.

Igualmente la Corte Constitucional, con el fin de determinar el alcance del mismo, como los requisitos que definen su cumplimiento, fueron consagrados en sentencia T- 230 de 2020 de la siguiente manera:

“De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, esta garantía tiene dos componentes esenciales: (i) la posibilidad de formular peticiones respetuosas ante las autoridades, y como correlativo a ello, (ii) la garantía de que se otorgue respuesta de fondo, eficaz, oportuna y congruente con lo solicitado. Con fundamento en ello, su núcleo esencial se circunscribe a la formulación de la petición, a la pronta resolución, a la existencia de una respuesta de fondo y (iii) a la notificación de la decisión al peticionario”.

Expuesto lo anterior, el Despacho procederá analizar los requisitos establecidos, para determinar si la respuesta emitida por la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, cumple con los parámetros jurisprudenciales, de la siguiente manera:

(i) la posibilidad de formular peticiones respetuosas ante las autoridades, y como correlativo a ello

Frente a este punto se advierte, que el mismo se cumplió, pues el **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ**, radicó su derecho de petición ante la entidad accionada el 18 de enero de 2021, por lo que, se determina que el conjunto residencial nunca sea negado a recibir las peticiones formuladas por el accionante.

(ii) la garantía de que se otorgue respuesta de fondo, eficaz, oportuna y congruente con lo solicitado. Con fundamento en ello, su núcleo esencial se circunscribe a la formulación de la petición, a la pronta resolución, a la existencia de una respuesta de fondo

Dentro de este parámetro, debe indicarse que el accionante requirió dentro de su derecho de petición:

“solicito a la administración de la Unidad Residencial Casa Blanca 33 tomar responsabilidad en el resarcimiento del derecho a la vida, integridad física y salud de los habitantes del inmueble, así como a la protección y conservación a la vivienda vulnerados por la humedad derivada de las instalaciones de servicios públicos básicos las cuales se encuentran dentro de los bienes comunes esenciales y por ende la administración tiene una responsabilidad directa para su reparación”.

Petición que fue resuelta, el 11 de febrero de 2021, en los siguientes términos:

“por medio del presente me permito notificarle, que hemos realizado la apertura de los baños de los pisos 2 y 3 buscando el daño, por la restricción y los cierres sectorizados de la pandemia la propietaria del 408 no ha podido venir y exige estar presente para observar lo que se va realizar. Ya se comprometió a venir este sábado, para abrir la pared del baño y así establecer si es desde ahí donde viene el daño, o debemos proceder a abrir también el quinto piso”

En este orden de ideas y después de haber sido analizado los elementos materiales probatorios, como la pretensión del actor y la respuesta emitida por el accionado, se puede establecer que la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, se encuentra buscando en todo el edificio la filtración de agua que está causando la humedad en el apartamento del accionante, al punto que realizó la apertura de los baños del piso segundo y tercero, estando pendiente la del piso cuarto, situación en la cual no puede ejecutar sin autorización de la propietaria del inmueble.

Atendiendo lo antes expuesto, se debe concluir que la respuesta al derecho de petición guarda consonancia con lo peticionado, al punto que hubo un pronunciamiento frente a la solicitud en concreto que realizara el

señor **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ**, lo que no implicaba obtener una respuesta favorable a su pedimento en concreto, sino un pronunciamiento claro y expreso al respecto.

Y (iii) a la notificación de la decisión al peticionario

De la revisión que se hace del material probatorio, es posible concluir que la inquietud planteada por el señor **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ**, fue resuelta el 11 de febrero de 2021 y notificada en la misma fecha al correo electrónico helizam2014@gmail.com, elemento este que fue aportado por el actor en la presente acción constitucional, demostrándose de esta forma que el accionante si tuvo conocimiento de la misma.

En ese orden de ideas, la respuesta emitida por la entidad accionada merece toda la credibilidad, por cuanto, al hacer el estudio pertinente, se pudo observar que la misma resuelve de manera clara las solicitudes impetradas por el accionante, lo que repítase, no implicaba obtener una respuesta favorable a su pedimento en concreto, sino un pronunciamiento claro y expreso al respecto.

Por otro lado, al observar la respuesta del derecho de petición, se advierte que la misma fue resuelta con mucha anterioridad a la interposición de la presente acción de tutela, circunstancia que demuestra que nunca existió vulneración a dicho derecho fundamental, por lo anterior, no se protegerá el mismo.

Del derecho a la vivienda digna, protección de la propiedad privada y mínimo vital

La corte constitucional en su sentencia T-206 del 2019, indicó:

“De acuerdo con la Carta Política, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado tiene el deber de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como promover planes de

vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

El derecho en comento, hace parte del grupo de derechos que la Constitución catalogó como sociales, económicos y culturales, razón por la cual, en un principio se negó su carácter iusfundamental y por ende, también su amparo mediante la acción de tutela. Sin embargo, con fundamento en las obligaciones adquiridas por Colombia con la ratificación de diversos instrumentos internacionales sobre derechos humanos, los cuales han sido incorporados por la jurisprudencia de esta Corte al denominado bloque de constitucionalidad, así como en la concepción de que un derecho es fundamental en razón a su estrecha relación con la dignidad humana, se aceptó que no todos están consagrados expresamente en el texto, pues no pueden negarse como tal, aquellos que ‘siendo inherentes a la persona humana’ no estén enunciados en la Carta. En efecto, la jurisprudencia constitucional ha sostenido que son fundamentales (i) aquellos respecto de los cuales existe consenso sobre su naturaleza fundamental y (ii) todo derecho constitucional que funcionalmente esté dirigido a lograr la dignidad humana y sea traducible en un derecho subjetivo. (...)

Asimismo, indica este documento, que la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, pero que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado, entre los cuales figuran: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

En cuanto a la condición de habitabilidad, el Comité de Naciones Unidas ha establecido que “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”.

En múltiples pronunciamientos, este Tribunal ha manifestado que existen otros derechos que pueden verse afectados cuando la vivienda no cuenta con una habitabilidad adecuada, como por ejemplo la seguridad y la integridad personal. Lo anterior, puesto que dicha circunstancia puede someter a las personas a una situación de riesgo extraordinario y, por tanto, estos también son susceptibles de ser protegidos por vía de tutela, más aun cuando las autoridades competentes para atender la cuestión no demuestran diligencia en solucionar el asunto. En efecto, esta Corporación ha concluido en diferentes oportunidades, que los elementos que configuran la habitabilidad son dos: i) la prevención de riesgos estructurales y ii) la garantía de la seguridad física de los ocupantes. De modo, que para que una vivienda sea habitable conforme a los requisitos constitucionales, esta debe salvaguardar la vida de sus habitantes, por lo que el Estado debe disponer de los medios necesarios para evitar fallas en su estructura y resguardar a sus habitantes de cualquier riesgo o daño natural que pueda poner en peligro su integridad física”.

De acuerdo con lo que se ha esbozado sobre el tema en particular, se deduce que hay ocasiones en que de continuar las circunstancias de hecho en que se encuentra una persona, es inminente e inevitable la destrucción grave de un bien jurídicamente protegido, de manera que urge la protección inmediata e impostergable por parte del Estado ya en forma directa o como mecanismo transitorio.

En conclusión, en los eventos en los que estén comprometidos derechos fundamentales de personas objeto de especial protección constitucional, la valoración de los requisitos de procedencia de la tutela, relativos al agotamiento de los recursos y medios judiciales ordinarios y a la configuración de un perjuicio irremediable, se hace más flexible en atención a las especiales condiciones de estas personas, situación que para el caso en particular no se hace evidente, por cuanto no es posible inferir en la argumentación del actor, que existe una persona de especial protección.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que el uso habitacional de dicho inmueble del cual se solicita protección, su finalidad es la de obtener una ganancia monetaria a favor del actor, en atención que se encontraba arrendado, demostrándose que el accionante y su núcleo familiar, no se encuentran residiendo en dicho apartamento, pues según lo manifestado por el señor **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ** en el líbello de tutela, actualmente se encuentra establecido con su familia en la ciudad de Jamundí Valle del Cuaca, demostrándose con esto, que no existe una vulneración inminente a los derechos a una vivienda digna, mínimo vital y protección a propiedad privada.

Igualmente se puede evidenciar que la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, se encuentra realizando un estudio para establecer en que sitio del conjunto residencial se encuentra la fisura de agua, que está ocasionando humedad en el apartamento del señor **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ**.

En este orden de ideas, las controversias suscitadas entre las partes, deben ser resueltas ante otro órgano judicial competente, para establecer si con el actuar desplegado por la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, se generó una responsabilidad civil, por el daño que aduce el actor en su apartamento, asimismo en dicha instancia podrá reclamar los presuntos daños y perjuicios que le causaron por dicha humedad en su bien inmueble y el desalojo de su arrendataria.

Por tanto, habrá de decirse, que en atención al carácter subsidiario y residual de la acción de tutela, la misma resulta improcedente para determinar la obligación que le asiste a la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, lo anterior, a menos que a partir de las circunstancias particulares del peticionario sea posible determinar la existencia de un perjuicio irremediable frente a los derechos fundamentales invocados como vulnerados, situación que no se evidenció frente a los derechos invocados, es decir, por cuanto no se cumplen los requisitos señalados en la norma, vale decir, decreto 2591/91 para que sea procedente de manera transitoria la acción de tutela.

En conclusión, frente a la controversia jurídica planteada y al ser la misma de índole contractual, el accionante puede acudir a la jurisdicción ordinaria civil, por cuanto existen otros mecanismos de defensa judicial, que resultan idóneos y eficaces para obtener una solución de fondo, destacando entre ellas la acción de responsabilidad civil contractual y el proceso declarativo, si es del caso, que el accionante desee se le cancelen daños y perjuicios.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIOCHO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE BOGOTÁ**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: - NO TUTELAR el derecho fundamental de petición, a favor de **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ** al demostrarse que el mismo nunca fue vulnerado por parte de la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, de conformidad a lo antes estudiado

SEGUNDO: - NEGAR POR IMPROCEDENTE la protección de los derechos fundamentales a la vivienda digna, protección de la propiedad privada y mínimo vital a favor del señor **HELIODORO LIBARDO ZAMBRANO SANCHEZ** en contra de la **ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASA BLANCA 33**, por los planteamientos señalados en la parte motiva de este fallo.

TERCERO: - NOTIFICAR la sentencia de acuerdo con las previsiones del Art 30 del Decreto 2591 de 1991, en el evento de que no sea impugnada, remitir la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**CATALINA RIOS PENUELA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 028 PENAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO
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:

**c77badd3770bd4909fa7ef3ad2693097d47ee90452d8efe1b5793f9
892b83a28**

Documento generado en 22/04/2021 12:09:02 PM

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