



**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CUMPETENCIA MÚLTIPLE
LOCALIDAD DE CHAPINERO**

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de julio de dos mil veintiuno (2021)

ACCIÓN DE TUTELA No. 11001-41-89-033-2021-00126-00

Accionante: MONICA ANDREA CASTELLANOS ZAMBRANO en representación del señor JUAN CARLOS ORTIZ AUNTA, SANDRA MILENA TRUJILLO CABEZAS en representación del señor RAUL TRUJILLO, CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ LOPEZ actuando en representación de JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ.

Accionado: DENIS ADRIANA CASTRO GUEVARA, en calidad de ADMINISTRADORA y REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO BELLA TERRA.

Asunto: Sentencia de Primera Instancia.

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a resolver la ACCIÓN DE TUTELA de la referencia presentada por MONICA ANDREA CASTELLANOS ZAMBRANO en representación del señor JUAN CARLOS ORTIZ AUNTA, SANDRA MILENA TRUJILLO CABEZAS en representación del señor RAUL TRUJILLO y CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ LOPEZ actuando en representación de JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ, en la que se acusan la vulneración del derecho fundamental a la vivienda digna y propiedad privada.

1. ANTECEDENTES

1.1. Hechos.

-Manifestaron las accionantes actuando en representación de los señores; JUAN CARLOS ORTIZ AUNTA, RAUL TRUJILLO, JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ, como propietarios de los apartamentos 203, 406 y 404

ubicados en la carrera 23 No. 137-04 Edificio Bella Terra P.H., de la ciudad de Bogotá, que solicitaron a la Representante Legal y/o Administradora del Edificio, Sra. DENIS ADRIANA CASTRO GUEVARA, de forma verbal, por correo y por escrito como quedo en la última asamblea, pedir las garantías debido a las humedades que presentan las zonas comunes, y las cuales afecta todos los apartamentos, ya que todavía continua con las garantías por parte de la constructora.

-Agregaron que **desde hace 2 años** la Administradora viene desempeñando el trabajo con fallas, sacando excusas, donde solamente hace lo que le indica la constructora sin comunicar las inconformidades, además el Representante Legal vive en el mismo edificio en el apartamento 503, y a la fecha no tiene conexión legítima del servicio de energía eléctrica, siendo que hace más de un año los demás copropietarios formalizaron dicha instalación, por ende han solicitado la revisión de codensa a la administradora.

-Por otro lado, indicaron que la administradora les envió un comunicado diciendo que ella fue elegida por el Consejo, lo cual, en su sentir, es mentira porque la misma constructora no ha permitido elegir consejo de administración, y al no tener un respuesta por parte de la representante legal y administradora los accionantes han vivido una incertidumbre y un sufrimiento psicológico por las condiciones de las zonas comunes, pues no han recibido de forma completa lo establecido en las condiciones de compra y venta de los inmuebles, por ende, consideran que esto representa un evidente abuso de confianza e inequidad para los demás copropietarios del Edificio.

1.2. Pretensiones.

En consecuencia, pretende se ordene a la parte accionada dar cumplimiento **en la entrega de las garantías de las zonas comunes de la copropiedad, para poder hacer el disfrute pleno por parte de los copropietarios para su bienestar y el cumplimiento de las condiciones de equidad en el consumo y pago de los servicios públicos, en específico el suministrado por Codensa.**

1.3. Trámite Procesal.

Correspondiéndole por reparto a este Juzgado conocer de la acción, mediante auto de fecha 16 de julio de 2021 se admitió la tutela, ordenándose oficiar a la parte accionada, para que se pronunciara sobre cada uno de los hechos y derechos que dieron origen a la presente acción constitucional.

-El Dr. DIEGO JOSUÉ BACCA CAICEDO, abogado de DIEGO FERNANDO ÁLVAREZ GONZÁLEZ, en su calidad de Representante Legal de la Constructora D&F CONSTRUCTORA S.A.S., y de la Sra. DENIS ADRIANA CASTRO GUEVARA, en condición de Administradora del EDIFICIO BELLATERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, dio respuesta respecto del escrito de tutela, frente a los hechos narrados por los accionantes, indicando que la Sra. Castro Guevara, fue nombrada por la asamblea general de copropietarios, según acta No. 003, en sesión de fecha 20 de febrero de 2020 y el 17 de marzo de año en curso, cuales fueron hechas bajo los parámetros normativos de la Ley 675 de 2001 (art. 50). Agregando que efectuaron comunicación de fecha 2 de mayo de 2021 ante la constructora, relacionada con las garantías por impermeabilización del edificio y comunicación de fecha 19 de junio de 2021 solicitando las garantías de las zonas comunes, empero dejó en claro que las zonas comunes ya fueron entregadas a satisfacción y sin objeción alguna por parte de los verificadores de la entrega.

Por otro lado, informó que la Sra. Denis Adriana Castro Guevara fue nombrada por la asamblea general de propietarios tal y como dan cuenta las actas 002 y 003 aportadas en esta oportunidad procesal, por ende en ningún momento manifestó ser nombrada por el consejo de administración, máxime cuando el nombramiento de dicho órgano fue negado por parte de la asamblea.

También aclaro que la administración de la copropiedad no formalizó en ningún momento ninguna de las instalaciones de los medidores de energía; pues dicha actuación compete a la constructora; razón por la cual en el mes de agosto del año 2020, fueron instalados los contadores de energía por parte de CODENSA en cada uno de los demás apartamentos, pues en ellos se cumplió con lo requerido por CODENSA y el RETIE; pese a ello la instalación del medidor del apartamento 503 no ha sido posible dadas las situaciones previamente advertidas, pese a ello la constructora D & F CONSTRUCTORA

S.A.S., ha venido cancelando mes a mes a favor de la copropiedad el servicio de energía, lo cual se traduce en que aunque el inmueble 503 este asociado al medidor de las zonas comunes; la administración del edificio cobra el servicio de energía del inmueble acorde con el coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento interno de la propiedad horizontal, lo que equivale a decir que respecto de dicho inmueble se ha continuado con el procedimiento inicial llevado a cabo frente a cada una de las unidades inmobiliarias desde el mes de enero de 2019, antes de que se instalaran los demás medidores.

Finalmente, se opone a la prosperidad de la acción, por no ser dichas solicitudes propias de ser acogidas a través de la acción constitucional, por su carácter residual y subsidiario, amén de que la parte accionante no argumentan de manera clara, precisa y concisa los hechos y circunstancias que dieron origen a la presunta vulneración de derechos y echan de menos prueba alguna que demuestre los eventos sugeridos.

También, porque las señoras MONICA ANDREA CASTELLANOS ZAMBRANO, quien dice actuar en representación del señor JUAN CARLOS ORTIZ AUNTA, SANDRA TRUJILLO, quien dice actuar en representación del señor RAUL TRUJILLO y CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ, quien dice estar actuando en representación de JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ; en su escrito de tutela no acreditaron los motivos por los cuales sus representados no pudieron acudir directamente para incoar el amparo solicitado a sus derechos fundamentales presuntamente vulnerados, por lo cual solicita se declare la indebida acreditación de la agencia oficiosa ejercida.

2. CONSIDERACIONES

A. Problema Jurídico

De acuerdo con los elementos de juicio que obran en el plenario, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si las señoras MONICA ANDREA CASTELLANOS ZAMBRANO, SANDRA MILENA TRUJILLO CABEZAS y CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ LOPEZ **se encuentra legitimadas** para presentar la acción de tutela a favor de los señores JUAN CARLOS ORTIZ

AUNTA, RAUL TRUJILLO y JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ y si se cumple con el requisito de la **inmediatez y subsidiariedad**?

B. La acción de tutela y su procedencia

El artículo 1 del Decreto 2591 de 1991 establece que *“Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos que señala este decreto”*, la cual procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

C. Examen de los requisitos de procedencia con respecto a la legitimación en la causa por activa y agencia oficiosa en la acción de tutela, inmediatez y subsidiariedad.

La Corte Constitucional ha señalado que **“la legitimación en la causa** por activa consiste en la posibilidad con la que cuentan determinadas personas para instaurar una acción de tutela. Según el artículo 86 de la Constitución Política, la misma puede ser promovida por cualquier persona, ya sea por sí misma o por medio de un tercero quien actúe en su nombre, cuando sus derechos constitucionales fundamentales resulten vulnerados o amenazados” (Sentencia T-332 de 2018).

En tratándose de la acción de tutela, el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991 establece que la legitimación en la causa por activa se satisface cuando es ejercida *“(i) directamente, esto es, por el titular del derecho fundamental que se alega vulnerado; (ii) por medio de representantes legales, como en el caso de los menores de edad, los incapaces absolutos, los interdictos y las personas jurídicas; (iii) mediante apoderado judicial, caso en el cual el apoderado debe tener la condición de abogado titulado, debiendo anexarse a la demanda el poder especial para el caso o en su defecto el poder general respectivo; (iv) por medio de agente oficioso; o (v) por parte del Defensor del Pueblo y los personeros municipales”*.

Ahora bien, con respecto a la legitimación del agente oficioso, en sentencia T-968 de 2014, la Corte Constitucional estableció que debe cumplir los siguientes requisitos: “(i) la manifestación que indique que actúa en dicha calidad; (ii) la circunstancia real de que, en efecto, el titular del derecho no se encuentra en condiciones físicas o mentales para interponer la acción, ya sea dicho expresamente en el escrito de tutela o que pueda deducirse del contenido de la misma; y (iii) la ratificación de la voluntad del agenciado de solicitar el amparo constitucional”. Lo anterior, por cuanto la agencia oficiosa se encuentra limitada a la prueba del estado de vulnerabilidad del titular de los derechos (sentencia SU-173 de 2015).

De otro lado la Corte también ha indicado respecto a la **subsidiariedad**:

“3.5. Estudio del requisito de subsidiariedad con respecto a las diferentes pretensiones planteadas por el accionante

Con respecto a la subsidiariedad, esta Corporación ha desarrollado el precedente que admite la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las controversias originadas en las decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales. 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^[36]; (ii) cuando se trata de controversias de orden económico^[37]; **(iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio^[38]**; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal^[39].

Dentro de este escenario se presentan distintos mecanismos de solución de conflictos a los cuales pueden acudir los copropietarios y la administración del conjunto residencial, como se destaca en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual dispone que:

“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. (...)"

Adicionalmente, el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012 "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso"^[40] consagra el proceso verbal sumario como mecanismo para el trámite de controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, previamente señalada. En el primero se regulan las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado^[41]; mientras que, en el segundo, se alude a la fórmula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad. (T-062/18).

Y finalmente en relación con la **inmediatez**, dice la corte:

2.3. El requisito de inmediatez en la acción de tutela

Esta Corporación ha hecho múltiples pronunciamientos sobre el requisito de inmediatez para la procedencia de la acción de tutela. Inicialmente, la Corte Constitucional se pronunció sobre la inconstitucionalidad del término de caducidad de la acción y de las normas que así pretendían establecerlo en el Decreto 2591 de 1991, "por el cual se reglamenta la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política". Por el contrario, estableció que la acción de tutela es un mecanismo con un procedimiento preferente y sumario para reclamar ante los jueces la protección de los derechos fundamentales en todo momento y lugar.

El inciso primero del artículo 86 de la Constitución Política lo consagra así: "Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, **en todo momento y lugar**, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales..." (Negrilla fuera de texto).

Dentro de las razones por las cuales la Corte Constitucional declaró, mediante la Sentencia **C-543 de 1992**^[4], la inexecutable de los artículos 11 y 12 del Decreto 2591 de 1991, se destacan las siguientes:

"...resulta palpable la oposición entre el establecimiento de un término de caducidad para ejercer la acción y lo estatuido en el artículo 86 de la Constitución cuando señala que ella puede intentarse "en todo momento", razón suficiente para declarar, como lo hará esta Corte, que por el aspecto enunciado es inexecutable el artículo 11 del Decreto 2591 de 1991. (...)

Esta norma contraviene la Carta Política, además de lo ya expuesto en materia de caducidad, por cuanto excede el alcance fijado por el Constituyente a la acción de tutela, quebranta la autonomía funcional de los jueces, obstruye el acceso a la administración de justicia, rompe la estructura descentralizada y autónoma de las distintas jurisdicciones, impide la preservación de un orden justo y afecta el interés general de la sociedad, además de lesionar en forma grave el principio de la cosa juzgada, inherente a los fundamentos constitucionales del ordenamiento jurídico".

Según la naturaleza de la acción de tutela, la cual tiene el propósito de obtener la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando estos resulten vulnerados o amenazados, se ha discutido acerca de la necesidad de estudiar un plazo razonable^[5] en la interposición del amparo. La Sentencia **SU-961 de 1999**^[6] dio origen al principio de la inmediatez, no sin antes reiterar, como regla general, que la posibilidad de interponer la acción de tutela en cualquier tiempo significa que esta no tiene un término de caducidad. La consecuencia de ello es que el

juez constitucional, en principio, no puede rechazarla con fundamento en el paso del tiempo y tiene la obligación de entrar a estudiar el asunto de fondo:

“Teniendo en cuenta este sentido de proporcionalidad entre medios y fines, la inexistencia de un término de caducidad no puede significar que la acción de tutela no deba interponerse dentro de un plazo razonable. La razonabilidad de este plazo está determinada por la finalidad misma de la tutela, que debe ser ponderada en cada caso concreto. De acuerdo con los hechos, entonces, el juez está encargado de establecer si la tutela se interpuso dentro de un tiempo prudencial y adecuado, de tal modo que no se vulneren derechos de terceros.

Si bien el término para interponer la acción de tutela no es susceptible de establecerse de antemano de manera afirmativa, el juez está en la obligación de verificar cuándo ésta no se ha interpuesto de manera razonable, impidiendo que se convierta en factor de inseguridad, que de alguna forma afecte los derechos fundamentales de terceros, o que desnaturalice la acción (...)

Si la inactividad del accionante para ejercer las acciones ordinarias, cuando éstas proveen una protección eficaz, impide que se conceda la acción de tutela, del mismo modo, es necesario aceptar que la inactividad para interponer esta última acción durante un término prudencial, debe llevar a que no se conceda”.

A partir de estas consideraciones, la Sala Plena infirió tres reglas centrales en el análisis de la inmediatez. En primer término, la inmediatez es un principio orientado a la protección de la seguridad jurídica y los intereses de terceros, y no una regla o término de caducidad, posibilidad opuesta a la literalidad del artículo 86 de la Constitución. En segundo lugar, la satisfacción del requisito debe analizarse bajo el concepto de plazo razonable y en atención a las circunstancias de cada caso concreto⁷. Finalmente, esa razonabilidad se relaciona con la finalidad de la acción, que supone a su vez la protección urgente e inmediata de un derecho constitucional fundamental. (T-246/2015).

E. Caso en concreto

En el *sub lite* se aprecia que los señores JUAN CARLOS ORTIZ AUNTA, RAUL TRUJILLO y JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ, son los propietarios de los apartamentos 203, 406 y 404 ubicados en la carrera 23 No. 137-04 Edificio Bella Terra P.H., y quienes son los directamente afectados con la situación expuesta en la presente acción.

En consecuencia, analizadas las pruebas allegadas al plenario, se advierte que las señoras MONICA ANDREA CASTELLANOS ZAMBRANO, SANDRA MILENA TRUJILLO CABEZAS y CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ LOPEZ no están legitimadas en la causa por activa para promover la presente acción de tutela, debido a que no son las directamente afectadas, aunado al hecho de que en el escrito de tutela no se explicaron las razones por las que los señores JUAN CARLOS ORTIZ AUNTA, RAUL TRUJILLO y JUAN FELIPE LEIVA HERNANDEZ, no podían entablar la queja por sí mismos para que representaran sus derechos, razón por la cual carecen de falta de

legitimación por activa, máxime cuando son mayores de edad y no se observa que los citados se encuentren en condiciones de discapacidad física, psíquica o sensorial.

Lo anterior, en virtud a que, por regla general, el único autorizado para interponer la acción de tutela es el titular del derecho fundamental, de manera que no se puede permitir que cualquier persona presente el amparo sin importar su interés o legitimidad frente al desenvolvimiento del derecho fundamental de otro, pues ello conllevaría al desconocimiento de la personalidad jurídica y la autonomía de la voluntad, razón por la que no es posible examinar de fondo por parte de este juzgadora el presente asunto, debido a la falta de legitimidad de quienes la incoan, amén que resulta improcedente el amparo constitucional solicitado a favor de un tercero.

Respecto al *principio de inmediatez*, se observa que la petición de tutela señala que desde hace dos años (*..”desde hace 2 años la Administradora viene desempeñando el trabajo con fallas, sacando excusas...”*), por lo que se considera que no es razonable dejar transcurrir dos años para presentar la tutela, teniendo en cuenta el carácter apremiante que envuelve al amparo constitucional.

Frente a la subsidiariedad como se señalo en la sentencia citada, los accionantes cuentan con los instrumentos que la ley les ofrece para ventilar sus conflictos, Comité de Convivencia, Mecanismos alternos de solución de conflictos, la Ley 1564 de 2012 “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso.

En conclusión, el amparo invocado debe negarse, por improcedente al no cumplirse los requisitos de legitimación por activa, inmediatez subsidiariedad.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.- LOCALIDAD DE CHAPINERO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR el amparo de tutela formulado por **MONICA ANDREA CASTELLANOS ZAMBRANO, SANDRA MILENA TRUJILLO CABEZAS** y **CLAUDIA MARCELA HERNANDEZ LOPEZ, POR IMPROCEDENTE**, atendiendo las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO: NOTIFICAR esta determinación a los intervinientes en la forma más rápida y eficaz, conforme lo ordena el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: REMITIR las diligencias a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

FERNANDO MORENO OJEDA
Juez

s.s.

Firmado Por:

FERNANDO MORENO OJEDA
JUEZ
JUZGADO 033 PEQUEÑAS CAUSAS
JUZGADOS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

ff179f2f04d36743196b66aa5e316caab59c117e2568fb39f0d784c87a08e66c

Documento generado en 28/07/2021 06:19:06 PM

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