



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Bogotá D. C., 16 de abril de 2024

ACCIÓN DE TUTELA N° 2024-10096 DE CAMILA RIVERA CAICEDO EN CONTRA DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR TERRANOVA PH.

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la acción de tutela promovida por Camila Rivera Caicedo en contra del Edificio Multifamiliar Terranova PH por la presunta vulneración de su derecho fundamental a una vivienda digna.

ANTECEDENTES

Hechos

Señaló que el 6 de febrero del 2024, por medio de conversaciones realizadas con el señor Hernán Lizcano encargado en su momento de la administración del edificio. le informó de los daños ocasionados a su apartamento 703 por la ruptura de la terraza y la fachada, las cuales presentan grietas, lo que ocasiona que en tiempo de lluvias se filtre el agua causando daños a su apartamento, y acompañó fotografías donde se evidencia el mal estado del inmueble.

Indicó que el señor administrador quedó comprometido a enviar al técnico, lo que solo fue posible hasta el 10 de febrero y que habló con el ingeniero para poder corregir los problemas en la impermeabilización por garantía.

Afirmó que en varias ocasiones ha solicitado al administrador el arreglo; que solicitó un espacio para presentar al consejo un tema de extrema urgencia, pues su apartamento tiene graves problemas de filtraciones, reunión en la cual propuso financiar el arreglo.

Finalmente, adujo que el representante legal le indicó que debía presentar la solicitud por escrito, lo que hizo a través de su apoderado el 12 de marzo de 2024, obteniendo respuesta por parte del administrador, en la cual le informaron que se negaba el permiso del arreglo de la terraza y la fachada del apartamento, pues de debía solicitar al proveedor las garantías correspondientes al trabajo realizado.

Objeto de la Tutela

De acuerdo con lo anterior, la parte accionante solicita que, se proteja su derecho fundamental a la vivienda digna y, en consecuencia, se ordene a la encartada que, dentro de las 48 horas siguientes a la notificación del fallo de tutela, realice todas las reparaciones de la cubierta y fachada.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida por auto del 9 de abril de 2024, por medio del cual se ordenó librar comunicación a la accionada con el fin de poner en conocimiento el escrito de tutela y se le solicitó la información pertinente.

También, se ordenó oficiar a la Alcaldía local de Chapinero para que a través de su representante legal certificara la representación legal del Edificio Multifamiliar Terranova P.H.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Informe recibido

El Edificio Multifamiliar Terranova P.H., pese a estar notificado en debida forma al correo de notificaciones judiciales, no allegó respuesta alguna.

La **Alcaldía local de Puente Aranda** el 10 de abril allegó el informe solicitado, certificando la representación legal del Edificio Multifamiliar Terranova P.H. en cabeza de Innova FyP S.A.S. que a su vez tiene como representante legal a Javier Cordero Palacios quien actúa como administrador y representante legal para el periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2023 al 30 de noviembre de 2024.

CONSIDERACIONES

La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la constitución política de Colombia, norma que la establece como un mecanismo jurídico sumario y que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando le son vulnerados o están en amenaza debido a la acción o la omisión de una autoridad pública o de un particular.

Sin embargo, para que prospere la acción constitucional se debe demostrar la vulneración de los preceptos fundamentales que se consideran conculcados y en algunos casos, también la causación de un perjuicio irremediable, para que el juez de tutela concrete su garantía, pues únicamente cuando sea indubitable su amenaza o vulneración resulta viable por esta vía ordenar el reconocimiento de una situación que puede llegar a ser dirimida por otro medio de defensa judicial (Corte Constitucional Sentencia T-471 de 2017).

A pesar de su carácter informal, la Corte ha hecho especial énfasis en la necesidad de que los jueces de tutela corroboren los hechos que dan cuenta de la vulneración del derecho fundamental. Así, la sentencia T-702 de 2000 determinó que los jueces no pueden conceder una tutela si no existe prueba de la transgresión o amenaza del derecho fundamental que requiera el amparo constitucional en un proceso preferente y sumario.

En la sentencia T-131 de 2007, la Corte estableció que en sede de tutela el accionante tiene la carga de probar las vulneraciones invocadas. Quien pretenda el amparo de un derecho fundamental debe acreditar probatoriamente los hechos que fundamentan sus pretensiones con la finalidad de que el juez adopte una decisión con plena certeza y convicción de la amenaza o vulneración del derecho invocado.

Del derecho fundamental a la **vivienda digna**, al respecto la Corte Constitucional mediante Sentencia T-266 de 2022, preciso lo siguiente:

A. El derecho fundamental a la vivienda digna y adecuada. Reiteración de jurisprudencia

62. Tener un lugar donde vivir en seguridad, paz y dignidad⁴ Este es el sentido profundo del derecho fundamental a la vivienda digna, establecido en el artículo 51 de la Constitución Política; en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y en un amplio conjunto de tratados y convenios de derechos humanos, como vivienda adecuada.

63. Los adjetivos que utilizan estas normas para calificar a la vivienda, digna -según la Constitución- y adecuada -según el derecho internacional de los derechos humanos- no tienen un significado idéntico, aunque sí se encuentran relacionados. El primer adjetivo recuerda que la vivienda es un derecho humano,



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
República de Colombia

que mantiene relaciones profundas con otros derechos; el segundo indica que este derecho debe cumplir determinadas condiciones mínimas. Sin embargo, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) hace parte del bloque de constitucionalidad, la interpretación más amplia del derecho conduce a comprender que nuestro ordenamiento consagra el **derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada**.

(...)

B. Sobre el contenido y dimensiones del derecho a una vivienda digna y adecuada

67. En el marco del derecho internacional de los derechos humanos, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la ONU (Comité DESC), en su Observación General Número 4, ha definido 7 componentes o dimensiones esenciales del derecho, en los siguientes términos:

68. La **seguridad jurídica de la tenencia** propende por la estabilidad en las relaciones que permiten a las personas acceder al derecho a la vivienda. La elección de la expresión tenencia obedece a que este derecho no se limita a la adquisición de vivienda, sino que comprende también la protección de la posesión o el arriendo, entre otras formas de acceso a un techo digno. Esta dimensión incorpora no solo la estabilidad de los actos jurídicos asociados al acceso a la vivienda, sino también aspectos como la protección frente a aumentos desproporcionados o arbitrarios en los cánones de vivienda y ante fenómenos como la especulación.

69. La **habitabilidad** hace referencia a las condiciones mínimas de una vivienda adecuada, e incluye aspectos como la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, la adopción de medidas adecuadas frente a riesgos o amenazas de desastres o la protección contra desalojos arbitrarios, actos de hostigamiento u otras presiones que impidan el goce efectivo del derecho.

70. La **disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura** habla sobre la disponibilidad de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, calefacción y alumbrado, conservación de alimentos y eliminación de residuos.

71. La **localización o ubicación** indica que la vivienda debe encontrarse en un lugar que ofrezca –o permita acceder a– oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios; y a que la vivienda no esté ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

72. Los **gastos soportables** aluden a la suma de dinero que las familias deben asumir, mes a mes, para la manutención del hogar.

73. La **asequibilidad** se refiere al costo de la vivienda y, en especial, a la obligación de que este no impida el acceso a la población en general; al igual que a la disponibilidad de recursos para conseguir una vivienda (Observación General Número 4 del Comité DESC, de 1991). El costo de la vivienda no debe poner en peligro el goce de otros derechos de sus ocupantes. La accesibilidad se refiere, en especial, a la obligación de adoptar medidas para que grupos y personas desfavorecidas o marginalizadas puedan acceder a la vivienda.

74. Por último, la **adecuación cultural** atañe a las condiciones que debe tener la vivienda en el marco del contexto en que se ejercerá el derecho, y resulta de especial importancia para determinados sectores de la población, como los pueblos étnicos. Una vivienda es adecuada si refleja la identidad cultural de sus habitantes.^[33]

75. Cada una de las siete grandes facetas o dimensiones del derecho a la vivienda digna o adecuada comporta un amplio conjunto de obligaciones de respeto, protección y garantía. Ahora bien, la jurisprudencia de esta Corte ha explicado que estas condiciones se pueden agrupar en dos grandes componentes. Por una parte, la seguridad de la tenencia, que incluye la seguridad jurídica, la asequibilidad y los gastos soportables; y, por otra, las condiciones de adecuación, entre las que se cuentan la habitabilidad, la disponibilidad de servicios, la ubicación y la adecuación cultural.^[34] Es claro que las condiciones del segundo grupo solo pueden evaluarse si se aseguran las del primero. Por esta razón, la seguridad de la tenencia ha sido considerada como la piedra angular de este derecho.^[35]

De otra parte, en relación con las **controversias que se presentan entre copropietarios y la administración de inmuebles de propiedad horizontal**, la Corte Constitucional ha determinado que por regla general la acción de tutela es improcedente para su definición, por lo que la parte



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

afectada puede acudir al proceso interno fijado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, al procedimiento decantado en la normatividad de policía y al proceso verbal sumario regulado en la obra procesal general, y que únicamente será viable la acción constitucional cuando la decisión de la administración impida la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no puedan garantizarse por sí mismos.

Así lo ha puntualizó la alta corte, en sentencia T-454 de 2017, en la que señaló:

La Sala encuentra que 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, 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. 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”.

Caso concreto

En el presente asunto el Despacho deberá resolver si en aras de proteger el derecho fundamental a la vivienda digna y, en consecuencia, ordene a la encartada que, dentro de las 48 horas siguientes a la notificación del fallo de tutela, realice todas las reparaciones de la cubierta y fachada.

Para acreditar su pretensión, la parte accionante allegó copia de las conversaciones sostenidas con el administrador del edificio, acta de la propuesta realizadas al consejo de administración el 8 de marzo de 2024, respuesta del acta de la reunión del 8 de marzo de 2024 por correo electrónico, petición dirigida a la administración solicitando el arreglo del daño, respuesta del 22 de marzo de 2024 por parte de la administración, cotizaciones de reparaciones en zonas comunes afectadas, fotos de los daños ocasionados por la filtración de agua.

Ahora, la controversia planteada se origina en lo que afirma la accionante, esto es, en la omisión por parte de la administración en arreglar los daños del inmueble, pues según la respuesta emitida por la administración del conjunto, enviada el 3 de abril de 2024 incorporada con la acción de tutela por la actora, no es posible generar autorización para la reparación por cuanto solicitará las garantías correspondientes a un proveedor y a la administración de la fecha en que se ejecutó un trabajo anterior, a lo cual agrega que la solicitud se debe elevar ante la Asamblea General de Copropietarios.

De acuerdo con lo considerado, revisado el objeto de la acción, se advierte que las pretensiones corresponden a una disputa entre un propietario y la administración de la propiedad horizontal accionada, por su naturaleza no pueden ser examinadas de fondo por el Despacho dado que, como quedó visto en la jurisprudencia citada, el ordenamiento jurídico prevé mecanismos ordinarios de defensa a los cuales puede acudir el actor de manera principal, sin que la acción de tutela sea el mecanismo procedente para ello.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
República de Colombia

Es por ello que, la propia pretensión escapa de la órbita de competencia del juez constitucional, aún más, si no se acredita por parte de la interesada la materialización de un perjuicio irremediable el cual no se puede presumir por los hechos narrados en el escrito de tutela y que opera en contravía de la subsidiariedad de la acción de tutela.

Sobre este punto, el Despacho precisa que, si bien el accionante aportó fotos de su apartamento en las cuales se puede observar humedad, aunado a que señaló que los daños ocasionados al inmueble representan una emergencia manifiesta, lo cierto es que esa sola afirmación no tiene la entidad de acreditar un perjuicio irremediable que justifique la intervención inmediata del juez constitucional.

De esta suerte, no se desconoce que las reparaciones pretendidas son necesarias y que requieren atención para la conservación del inmueble, sin embargo, como se ha venido señalando, existen vías ordinarias que el accionante no ha agotado, desconociendo la naturaleza de la acción de tutela.

Ahora, si bien existen situaciones que eventualmente pueden hacer que la acción de tutela sea procedente, lo cierto es que en este caso el accionante no reseñó ninguna situación particular de vulnerabilidad ni la existencia de un eventual perjuicio irremediable que amerite una especial protección, pues pese a que informó que se le están vulnerando sus derechos fundamentales, lo cierto es que, no acreditó la afectación a tales derechos ya que no se evidencia que haya agotado todos los recursos administrativos y los medios de control regulados en la legislación.

En este sentido, de acuerdo a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, cuando el peticionario interpone la acción de tutela, como mecanismo transitorio para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, este **tiene la carga de probar, aunque sea sumariamente la existencia de un perjuicio** que: *i*) sea inminente, es decir que produzca, de manera cierta y evidente, la amenaza de un derecho fundamental; *ii*) imponga la adopción de medidas urgentes para conjurarlo; *iii*) amenace gravemente un bien jurídico que sea importante en el ordenamiento jurídico y; *iv*) dada su urgencia y gravedad, imponga la impostergabilidad del amparo a fin de garantizar el restablecimiento del orden social justo en toda su integridad pues, de lo contrario, la acción se torna improcedente.

En ese sentido, la presente acción resulta improcedente por lo que no puede el Despacho analizar de fondo la presunta vulneración de los derechos invocados, pues será el juez natural el habilitado para tal fin y al cual no ha acudido.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR POR IMPROCEDENTE el amparo al derecho de vivienda digna, dentro de la acción de tutela instaurada por **Camila Rivera Caicedo** contra el **Edificio Multifamiliar Terranova PH**, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito y eficaz.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

TERCERO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

CUARTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación. De ser excluida de revisión, **ARCHÍVESE** el expediente, previas las desanotaciones de rigor.

QUINTO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

Firmado Por:

Lorena Alexandra Bayona Corredor
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Laborales 3
Bogotá, D.C. - 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: **3aac41f56c13696e15a015d908c8108d29e5c5b82b98f3e606ec4f6a5930edf0**

Documento generado en 16/04/2024 06:28:45 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>