



**JUZGADO CUARENTA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
DE BOGOTÁ, D.C.**

**Carrera 10 No.14-33 piso 16 Bogotá, D.C. Tel.2821664. Email:  
[cmpl40bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl40bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Bogotá, D.C., cuatro (04) de diciembre de dos mil veinte (2020)

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>PROCESO</b>     | ACCIÓN DE TUTELA  |
| <b>ACCIONANTE</b>  | <b>EDINSON VELÁSQUEZ CASTELLANOS</b>                            |
| <b>ACCIONADO</b>   | <b>CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL<br/>I ETAPA</b> |
| <b>RADICADO</b>    | 2020-900  |
| <b>PROVIDENCIA</b> | SENTENCIA 191 DE 2020   |

Se procede a decidir la **ACCIÓN DE TUTELA** instaurada por **EDINSON VELÁSQUEZ CASTELLANOS** en contra de la **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL I ETAPA**.

### **I. ANTECEDENTES**

1. Edinson Velásquez Castellanos solicitó el amparo de sus derechos fundamentales, a la vida, igualdad, petición, debido proceso, administración de justicia, que consideró vulnerados, por el Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel I Etapa.

2. Como soporte de su pedimento, expuso los siguientes hechos relevantes:

2.1. El 11 de junio de 2020 en horas de la noche, se presentó un fuerte aguacero ocasionando una grave inundación en toda su casa, agua que provenía del techo y de las canales.

2.2. Como el tercer piso es en madera laminada, se filtró el agua, pasando al segundo piso, mojando el televisor, el teatro en casa y dos televisores antiguos de su propiedad, el piso laminado de los niveles tercero y segundo, toda la parte de la pintura de la pared frontal interna del tercer piso, el techo y piso del segundo piso.

2.3. Elevó la queja ante el vigilante en turno, haciéndose la respectiva anotación en la minuta de la recepción del conjunto; al día siguiente a la ocurrencia de los hechos, enteró de lo acaecido al administrador, quien envió una persona para revisar el techo y las tejas, encontrando que, estaba tapado el sifón de desagüe las canales de la casa.

*Acción de Tutela 2020-900*

*Edinson Velásquez Castellanos VS Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel I Etapa*

*Niega*

**2.4.** Aclaró que, quienes habían trabajado con los desagües, corresponde a una compañía contratada por la administración y al parecer, por negligencia y descuido de la misma, el trabajo no se hizo correctamente.

**2.5.** Solicitó a la administración que, efectuara los trámites correspondientes para el pago de los daños ocasionados, e hiciera uso de las pólizas a las que tiene el derecho, dada la ocurrencia del siniestro.

**3.** Con apego a lo anterior, solicitó que se ordene: **i)** el pago de los daños que por negligencia fueron ocasionados a su inmueble esto es, la casa 38 del Conjunto residencial Arboleda de San Gabriel, al igual que le erogación de los bienes muebles y enseres dañados por causa de la tormenta ocurrida el 11 de junio de 2020; **ii)** remisión de copia de la decisión tomada en la presente acción de tutela a la Procuraduría General de la Nación y a la Personería de Bogotá, para que efectúen un seguimiento de las medidas que se adopten para superar y solucionar el inconveniente.

## **II. ADMISIÓN Y TRÁMITE:**

2

**4.** El escrito de tutela fue recibido por intermedio del Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia, el 23 de noviembre de 2020, por correo electrónico.

**4.1.** En la misma data, se admitió la súplica constitucional, y entre otras cosas, fueron vinculados por pasiva, la Superintendencia Financiera de Colombia, Superintendencia de Industria y Comercio, Alcaldía Local de Kennedy, Alcaldía Mayor de Bogotá, Procuraduría General del Nación y Personería de Bogotá.

**4.2.** Las accionadas y las vinculadas, se notificaron en debida forma, quienes en el término concedido rindieron el informe solicitado:

**4.2.1. El Conjunto Residencial Arboleda San Gabriel Etapa I y II -P.H.-** informó que, mediante oficio de fecha 12 de junio de 2020, se le puso en conocimiento de los hechos ocurridos el día 11 de junio de la presente anualidad. Se comunicó al accionante que, se realizaría intervención prioritaria, por tanto, el 19 de junio pasado, se envió al

señor Velásquez Castellanos la documentación necesaria para ser aportada en la reclamación ante la aseguradora ZURICH.

El 8 de julio de los corrientes, el peticionario remitió a la administración de la unidad residencial, la documentación para dar inicio a la respectiva reclamación; y el 9 de julio pretérito, procediéndose al trámite.

Luego de varias solicitudes, el 12 de agosto de 2020, mediante correo electrónico, la aseguradora señaló que, se autorizaba el pago del siniestro por afectación de bienes privados referente a la casa 38, para lo cual debía enviarse la documentación requerida.

El 21 de agosto, el accionante firmó el recibo de la indemnización, manifestando bajo la gravedad de juramento, estar de acuerdo con el pago, y con ello quedar resarcidos los perjuicios ocasionados; el 29 de septiembre de hogaño, la administración realizó la transferencia por el valor de \$2.765.644, por concepto del siniestro.

Finalmente, indicó que, el derecho de petición del 4 de septiembre de 2020, fue contestado el día 25 del mismo mes y recibido por la señora Claudia Castellanos, residente de la casa 38.

**4.2.2. La Alcaldía Mayor de Bogotá** manifestó que, por razones de competencia, la tutela fue trasladada a la secretaria Distrital de Gobierno.

**4.2.3. La Alcaldía Local de Kennedy** adujo que, la presente acción constitucional es improcedente, como quiera que el gestor cuenta con otros mecanismos de defensa judicial para la protección de sus derechos; y al no tener injerencia alguna sobre los presupuestos de derechos conculcados, se debe declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva.

**4.2.4.** La Personería Local de Kennedy, la Superintendencia Financiera de Colombia, la Superintendencia de Industria y Comercio, la Procuraduría General de la Nación, y la Personería de Bogotá solicitaron al unísono se declare la falta de legitimación en la causa por pasiva, por cuanto no existe vulneración, ni relación alguna por

parte de esas entidades con los intereses discutidos dentro de la presente acción constitucional.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. DE LA ACCIÓN DE TUTELA.**

El artículo 86 de nuestra Constitución Política enseña 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 estos resulten vulnerados o amenazados por la acción de cualquier autoridad o un particular, en los eventos previsto por el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 y la jurisprudencia.

Su procedencia se condiciona, entre otros aspectos, a la inexistencia de otros mecanismos de defensa a través de los cuales sea posible la protección de tales derechos cuando estén siendo vulnerados o puestos en peligro, o que existiendo otro medio de defensa, se invoque como mecanismo transitorio a fin de evitar un perjuicio irremediable, como para tal efecto lo señala el artículo 8° del Decreto 2591 de 1991 con la condición de que el afectado inicie la correspondiente acción en un máximo de cuatro meses, a partir de la sentencia de tutela.

4

---

#### **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO.**

Corresponde a esta Judicatura analizar si en el sub iudice se han cercenado los derechos fundamentales a la vida, igualdad, petición, debido proceso, administración de justicia y deba entonces el conjunto residencial accionado, pagar los perjuicios ocasionados y los bienes inmuebles que sufrieron daños, según el promotor, con ocasión a la tormenta ocurrida el 11 de junio de 2020 y el descuido de la empresa prestadora del servicio de mantenimiento con los que contrato la administración.

Conforme lo anterior, le compete establecer si, en este caso; i) es procedente la acción de tutela, para dirimir controversias en materia de propiedad horizontal y ordenar el pago de los perjuicios reclamados.

### **3. CARÁCTER SUBSIDIARIO Y RESIDUAL DE LA ACCIÓN DE TUTELA, CUANDO SE TRATA DE CONFLICTOS ENTRE PROPIETARIOS Y ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

De manera preliminar es preciso señalar que la acción de tutela es un mecanismo excepcional y subsidiario, supeditado a la violación de derechos fundamentales, reiteradamente la Corte Constitucional ha reiterado:

*“Se encuentra ya muy decantada la jurisprudencia de la Corte acerca de la naturaleza residual de la acción de tutela y sus condiciones de procedencia cuando existe un mecanismo ordinario de defensa. Así ha destacado en múltiples oportunidades que los medios y recursos judiciales ordinarios son el escenario preferente para invocar la protección de los derechos constitucionales fundamentales que se consideren vulnerados en una situación específica, y a ellos deben acudir, en principio, los afectados, a fin de hacer prevalecer la supremacía de estos derechos y el carácter inalienable que les confiere la Carta. En consecuencia, la acción de tutela adquiere la condición de medio subsidiario, cuyo propósito no es el de desplazar a los otros mecanismos, sino el de fungir como último recurso orientado a suplir los vacíos de defensa que en determinadas circunstancias presenta el orden jurídico, en materia de protección de derechos fundamentales. Así, la protección de derechos fundamentales un asunto que el orden jurídico reserva a la acción de tutela en la medida que el mismo no ofrezca al afectado otros medios de defensa judicial, de igual o similar eficacia...”<sup>1</sup>*

5

Así mismo, la mentada Corporación estableció “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

---

<sup>1</sup> Sentencia T-023 de 2011

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”.<sup>2</sup>(subrayado y resaltado por el Despacho).

Aunado a lo anterior, se tiene que el Alto Tribunal Constitucional ha establecido que “la acción de tutela es procedente de forma preferente en asuntos en los que existe un riesgo inminente de afectación de una vivienda causado por humedades, agrietamientos o fisuras, entre otros. Esta regla jurisprudencial se ha sustentado en circunstancias en las que existen pruebas suficientes que demuestran la vulneración de los derechos a la vida y la salud de los habitantes de la vivienda afectada, circunstancias que afectan su habitabilidad. Adicionalmente, estas situaciones generan que las vías ordinarias existentes no sean adecuadas y efectivas para evitar el daño a los derechos fundamentales.”<sup>3</sup>

6

**3.1.** Lo anterior, permite colegir que, existiendo una acción ante el juez natural, es a éste a quien debe acudir el ciudadano, a menos que se encuentre inmerso en una situación de debilidad manifiesta o exista un perjuicio irremediable, considerado por la Corte Constitucional como aquél que ostenta el cariz de inminente, urgente, grave e impostergable.

#### **4. CASO CONCRETO**

**4.1.** En el sub examine, se observa que lo controvertido conlleva la existencia de un conflicto jurídico entre el gestor y la copropiedad accionada, pues su inconformismo recae sobre el no pago de los perjuicios ocasionados a su casa el 11 de junio de 2020, debido a la negligencia y descuido de la empresa de servicio de mantenimiento con la cual contrato la administración del Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel I Etapa; entonces, refulge evidente la

---

<sup>2</sup> Sentencia T-454 de 2017

<sup>3</sup> Ibidem

existencia de una vía judicial, cuyo trámite se encuentra enlistado en preceptos ordinarios y no existe eco probatorio en este trámite sumario y residual de inminente menoscabo a los derechos inalienables del ser humano, coligiéndose la falta de idoneidad de la acción constitucional para su solución, atendiendo a que el tipo de trámite pretendido tiene su juez y procedimiento natural diverso a la acción de tutela.

En este punto es importante resaltar que la Ley 1564 de 2012, por medio de la cual se expidió el Código General del Proceso, en su título II, artículo 390 establece:

*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.*

*(...)*

A su vez, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 preceptúa:

**"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."*

*(...)*

Entonces, el promotor cuenta con los medios ordinarios dispuestos en el ordenamiento procesal, para el exigir la solución de los conflictos

*Acción de Tutela 2020-900*

*Edinson Velásquez Castellanos VS Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel I Etapa*

*Niega*

surgidos con la propiedad horizontal accionada, debiendo exponer ante el juez natural, los fundamentos aquí invocados, para que quien ostenta la competencia legal, pueda decidir sobre tales daños y perjuicios.

**4.2.** Ahora bien, de las probanzas acopiadas en trámite, se establecen las gestiones desplegadas por la propiedad horizontal accionada ante la aseguradora ZURICH a efectos de resarcir los perjuicios causados al accionante y pagar el valor por concepto de los perjuicios peticionados.

El 21 de agosto de la presente anualidad, el activante firmó documento señalando haber recibido la suma de \$2.765.644 por concepto de indemnización única, total y definitiva con ocasión a los daños causados como consecuencia de la filtración de aguas, en el cual se lee *“que estamos de acudo con el pago total, único y definitivo ya que, con esta, quedan resarcidos integralmente todos los eventuales perjuicio que pudimos haber sufrido amparados por la póliza antes mencionada y que no existe persona con igual o mejor derecho que pueda afectar en nuestro nombre esta reclamación”*.

No obstante, persiste el desacuerdo por parte del señor Velásquez Castellanos frente a la conducta desplegada por la accionada, empero cuenta con mecanismos idóneos para resguardar sus pedimentos, más aún, cuando no se evidencia que el tutelante haya acudido directamente al Juez ordinario para procurar la erogación de los perjuicios presuntamente ocasionados por los malos trabajos realizados en las canales y techos de la casa 38, por la empresa de mantenimiento contratada por la administración del Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel I Etapa. Ello significa que no se ha cercenado el derecho de petición.

8

**4.3.** Ahora, no se vislumbra la existencia de un perjuicio irremediable que amerite la concesión del amparo, como mecanismo transitorio, para proteger los derechos del promotor; se reitera, tiene las vías idóneas para plantear el conflicto que se formula a través de este mecanismo excepcional.

**4.4.** En el mismo orden desestimatorio de las pretensiones, queda en evidencia que la entidad convocada ha adelantado las diligencias conforme a sus competencias, en procura de atender la petición del



accionante, sin encontrar vulneración a las prerrogativas deprecadas, no se colige la inminencia de emitir una orden constitucional preferente. Además, las pretensiones del gestor, no trasciendan del plano meramente económico.

5. Finalmente, respecto de la solicitud de remitir copia de la decisión tomada en la presente acción de tutela a la Procuraduría General de la Nación y a la Personería de Bogotá, tampoco hay lugar a disponer sobre ello, por cuanto el activante podrá dirigirse ante las entidades correspondientes a fin de solicitar una investigación o se haga el respectivo seguimiento a la accionada en la forma pedida en el escrito de tutela, sin que sea óbice para esta Judicatura, disponer de ello.

6. Sobre la responsabilidad que pueda tener la Superintendencia Financiera de Colombia, la Superintendencia de Industria y Comercio, la Alcaldía Local de Kennedy, la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Procuraduría General del Nación y la Personería de Bogotá, vinculadas a este trámite, encuentra el Despacho que dichas entidades no han vulnerado derecho constitucional alguno reclamado a favor del promotor, consecuentemente, serán desvinculadas.

9

En caso de no ser impugnada esta setnencia, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta Civil Municipal de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### IV. RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** el amparo invocado por el señor, **EDINSON VELASQUEZ CASTELLANOS** en contra de **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL I ETAPA**, conforme a lo argumentado en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: DESVINCULAR** a la Superintendencia de Industria y Comercio, la Alcaldía Local de Kennedy, la Alcaldía Mayor de Bogotá,

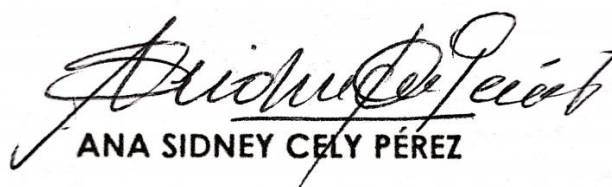
la Procuraduría General del Nación y la Personería de Bogotá, por lo expuesto en esta sentencia.

**TERCERO: NOTIFICAR** esta determinación a las partes intervinientes por el medio más expedito y eficaz.

**CUARTO: DETERMINAR** que, en caso de no ser impugnada la setnencia, se envíe a la honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, según lo establecido en el artículo 31 del decreto 2591 de 1991.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Jueza,

  
ANA SIDNEY CELY PÉREZ