



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete (07) de julio de dos mil veinte (2020)

Radicado:	05001 40 03 013 2020 00341 00
Procedimiento:	Acción de tutela.
Accionante:	Olga del Carmen Yepes Ramírez
Accionado:	Kira Anne Gardner
Vinculado	Municipio de Medellín
Tema:	Subsidiariedad de la acción de tutela
Sentencia:	General Nro. 167 Especial: 151
Decisión:	Concede el amparo constitucional solicitado

Se procede a resolver la acción de tutela del trámite de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Relató la accionante que la señora Kira Anne Gardner es una ciudadana extranjera, propietaria de un inmueble ubicado en la Calle 48 A N° 77- 49, tercer piso de la ciudad de Medellín, la cual se encuentra perturbando su posesión y tranquilidad en razón a que inició reformas en zonas comunes y de su propiedad desde inicios del mes de marzo en el inmueble descrito. En razón a lo anterior, interpuso una queja ante la Inspección de Policía 11 A de Medellín y realizó un llamado a la línea del 123 a fin de obtener una solución a su dificultad; sin embargo y, a pesar que han realizado visitas a la obra, la accionada ha continuado generando perturbación en su propiedad y vida familiar.

Aseguró que, en la obra descrita, dejan caer objetos y escombros a su propiedad (la cual se ubica en el segundo piso del edificio referenciado), generando riesgo para ella y su familia.

Así las cosas y al considerar que la situación descrita ocasiona *“perturbación en mi propiedad, mi vivienda de uso diario, en la cual no puedo descansar por las incomodidades que me están generando el registro permanente con ventanas del tercer piso en mis habitaciones y baños, y adicionalmente la humedad y gotera constante en el baño social de mi casa, el peligro y ruido permanente que genera la caída constante de objetos mal instalados en el tercer piso, lo cual sucede en cualquier hora del día o de la noche”*, solicitó al Despacho que ampare sus derechos fundamentales, ordenando a la señora Kira Anne Gardner que cese y repare los daños ocasionados en su propiedad, además de suspender las obras de construcción que viene ejecutando y las cuales considera ilegales, hasta tanto se resuelva la querrela policiva por ella interpuesta y conocida por la Inspección de Policía 11 A de Medellín.

2. La presente acción de tutela fue admitida y debidamente notificada a la accionada el día 24 de junio de 2020.

3. El **Municipio de Medellín**, allegó contestación dentro del término otorgado por el Despacho, mediante el cual presentó un informe de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, la Inspección de Policía 11 A y la Secretaría General.

En suma, explicó que ante la Inspección 11 A de Policía Urbana se está adelantando un procedimiento relacionado con los hechos que aquí se ventilan en el que aún no se ha emitido acto administrativo alguno, del cual se pueda advertir vulneración a derechos fundamentales de la accionante.

La queja que originó el inicio de la actuación administrativa fue interpuesta por la señora María Dolores Gómez Gómez, en la que indicó que en la dirección calle 48 A # 77 45 del Barrio Estadio, se están llevando a cabo unas obras de construcción las cuales no cuentan con permisos necesarios y están perjudicando a los vecinos del primer y segundo piso. Además, está funcionando como hostel de extranjeros y allí se consumen estupefacientes, tiran basuras y sus conductas incomodan por los menores de edad que habitan los otros apartamentos.

Por lo anterior, el ente territorial realizó una visita en el mes de febrero de hogaño, a fin de verificar los hechos descritos. Encontraron que las adecuaciones denunciadas en la terraza del tercer piso del inmueble objeto de la acción de tutela consiste en la instalación de una cubierta a raíz de una visita del DAGRD, por unos problemas de humedad. Aseguraron que en el inmueble no se observó actividad económica alguna ni, consumo de estupefacientes.

Relató que el DAGRD realizó unas recomendaciones a los propietarios de la propiedad horizontal, las cuales consistían en:

“Implementar un sistema de cubierta liviana en la terraza para así evitar la filtración de agua al interior del inmueble, instalar sifones y bajantes. Si existen realizar mantenimientos periódicos de los mismos. También se recomienda retirar la capa de arena de la loza, la cual no favorece en la impermeabilización de esta, sino que por el contrario está generando un mayor paso en la estructura posterior a esto se debe impermeabilizar la superficie. Estas recomendaciones se deben aplicar en la loza de cubierta ya que en la actualidad está presentando problemas de filtraciones para de esta manera garantizar la habitabilidad y/o funcionalidad del inmueble”.

Resaltó que las adecuaciones mencionadas deben ser asumidas por la copropiedad, atendiendo a que, según la normativa vigente, la terraza se trata de un bien común, con ocasión al sometimiento al régimen de propiedad horizontal del edificio.

Resaltó que el municipio de Medellín a través de sus diferentes entidades se encuentra cumpliendo a cabalidad con sus deberes constitucionales y legales, por lo que no existe vulneración a los derechos fundamentales de la accionante por parte del ente territorial en cualquiera de sus entidades relacionadas con el presente trámite constitucional.

La señora **Kira Anne Gardner** allegó contestación al Despacho, en la que indicó que se oponía a las pretensiones esgrimidas en la acción de tutela y manifestó que la misma era improcedente por cuanto se trata de una acción subsidiaria en razón a la existencia de otros medios de defensa judicial para

perseguir la protección de los derechos que aquí se invocan. Igualmente manifestó que no se pronunciaría respecto a los hechos aquí descritos.

4. El Despacho mediante auto del 6 de julio de 2020, procedió a vincular a la señora **María Dolores Gómez Gómez**, quien manifestó que coadyudaba la pretensión constitucional e informó que también había emprendido acción constitucional en contra de la aquí accionada.

El Despacho, con la finalidad de aclarar lo informado por la vinculada, se comunicó telefónicamente con ella y manifestó que presentó una acción de tutela; sin embargo, la misma fue rechazada por cuanto no contaba con el correo de notificaciones de la señora Kira Anne Gardner.

II. CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. En atención a lo narrado, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si en el presente caso, se cumplen las reglas de procedencia excepcional de la acción de tutela.

2. RESOLUCIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO. De cara a resolver los problemas expuestos resulta necesario analizar los siguientes temas:

2.1 DE LA ACCIÓN DE TUTELA

Conforme al artículo 86 de la Constitución Política y el Decreto 2591 de 1991, el objeto fundamental de la acción de tutela, no es otro que la protección efectiva e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de una autoridad pública o de un particular en los casos expresamente señalados en la ley.

2.2 DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA (ACTIVA – PASIVA) EN LA ACCIÓN DE TUTELA.

La acción de tutela puede ser ejercida por toda persona que considere que le están vulnerando sus derechos constitucionales fundamentales sea

nacional o extranjera, natural o jurídica, ciudadano o no, que se halle en el territorio colombiano o se encuentre por fuera y la autoridad o particular que vulneró los derechos fundamentales se encuentre en Colombia. Así pues, puede ser ejercida directamente o por quien actúe a su nombre, bien sea por medio de (i) un representante legal en el caso de los menores de edad, las personas jurídicas, los incapaces absolutos y los interdictos; (ii) mediante apoderado judicial; y (iii) por agencia oficiosa. En estos tres últimos casos se debe probar la legitimación en la causa por activa.

Dentro del caso objeto de estudio, se puede determinar que la señora **Olga del Carmen Yepes Ramírez**, actúa en causa propia, por lo que se concluye que esta se encuentra legitimada en la causa por activa, para solicitar el amparo de los derechos fundamentales de su representada. Además, la legitimación en la causa por pasiva de la persona accionada y la entidad territorial vinculada se encuentra acreditada, toda vez que es a quienes se les endilga la presunta vulneración de los derechos fundamentales esgrimidos por la accionante.

2.3. PRINCIPIO DE SUBSIDIARIEDAD DE LA ACCIÓN DE TUTELA.

La acción de tutela posee como requisito de procedibilidad la denominado “subsidiaridad”, la cual indica que la tutela es un mecanismo que únicamente se puede usar ante la inexistencia de medios idóneos para la defensa de determinado derecho o la ineficacia de los mismos de cara a la existencia de un perjuicio irremediable. Lo anterior lo explicó la Corte Constitucional mediante sentencia T 454 de 2017, al explicar:

“El inciso 3° del artículo 86 de la Constitución 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”. Por su parte, el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, establece como causal de improcedencia la existencia de otros mecanismos judiciales: “Cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. La existencia de dichos medios será

apreciada en concreto, en cuanto a su eficacia, atendiendo las circunstancias en que se encuentre el solicitante”.

Conforme a ello, **la acción de tutela será procedente cuando: (i) no existan otros mecanismos judiciales que protejan el derecho que se encuentra en amenaza de ser vulnerado, (ii) el ordenamiento jurídico ofrezca unos mecanismos judiciales, pero estos no sean adecuados y efectivos para lograr la protección de los derechos y (iii) cuando la acción de tutela es interpuesta como mecanismo transitorio con el fin de evitar un perjuicio irremediable.**

Desde la jurisprudencia inicial, la Corte ha señalado **que la subsidiariedad es una condición de la acción de tutela que pretende respetar las vías ordinarias que ofrece el ordenamiento jurídico para estudiar pretensiones, que según la especialidad, deben corresponder a un mecanismo judicial diseñado por el legislador. De modo que, ante la existencia de medios de defensa judicial para alcanzar determinada pretensión, debe acudirse a ellos de forma prevalente y preferente, pues el amparo no puede reemplazar todos los mecanismos y recursos judiciales que dispone el ordenamiento para cada materia. Esto es en parte, porque cada uno de ellos se surte en el marco de un proceso que cuenta con unas etapas diseñadas para dar respuesta a la complejidad o simpleza de las pretensiones y al material probatorio allegado y valorado por un juez competente para un asunto respectivo.**

Ahora bien, **aun cuando exista el medio de defensa judicial ordinario, el juez constitucional deberá evaluar en cada caso concreto las características procesales del mecanismo, la situación particular del peticionario y el derecho fundamental involucrado, con el fin de establecer si aquel recurso ordinario es ineficaz para proteger el interés jurídico amenazado. Igualmente, podría interponerse la tutela cuando se pretenda evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, situación que deberá evaluar el juez teniéndose en cuenta que tal circunstancia se caracteriza “(i) **por ser inminente**, es decir, que se trate de una amenaza que está por suceder prontamente; (ii) **por ser grave**, esto es, que el daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona sea de gran intensidad; (iii) **porque las medidas que se requieren para****

conjurar el perjuicio irremediable sean urgentes; y (iv) porque la acción de tutela sea impostergable a fin de garantizar que sea adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad.”

*En suma, la acción de tutela es un recurso judicial de carácter subsidiario, condición que debe ser observada por el ciudadano que la interpone y el juez que la conoce. El primero, debe acudir a los recursos judiciales ordinarios que ofrece el ordenamiento jurídico de manera prevalente, y el segundo, debe evaluar las circunstancias del caso concreto **para evitar sustituir competencias ordinarias y previstas en la ley.***

2.4. LAS ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS CONTENIDOS EN LA LEY SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.

La sentencia T 483 de 2016, explicó:

*“En la actualidad **el régimen de propiedad horizontal** se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001 Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, que es un estatuto dispuesto en 87 artículos, en el penúltimo de los cuales fue establecido un régimen de transición, en virtud el cual, “Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional”.*

La Ley 675 de 2001 consta de 87 artículos distribuidos en cuatro títulos, el primero de ellos destinado a las generalidades (artículos 1 a 57); el segundo a la solución de conflictos, el procedimiento para las sanciones, los recursos y el régimen de las sanciones (artículos 58 a 62); el tercer título fue destinado a las Unidades inmobiliarias cerradas (artículos 63 a 84); y el título cuarto, denominado disposiciones finales (artículos 85 a 87), contiene el régimen de transición.

El título primero trata propiamente de la institucionalidad de la propiedad horizontal y regula su constitución, el régimen que le corresponde, la necesidad del reglamento de copropiedad, la determinación y demarcación de los bienes privados y de los bienes comunes, así como la obligación de constituirse como persona jurídica. De especial valor es el artículo 36, que establece los tres órganos de dirección y administración en la propiedad horizontal:

“Artículo 36. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.”

El título segundo, que es el que más concierne a este caso, regula lo relacionado con la solución de conflictos, los procedimientos, las sanciones y los medios de impugnación. La norma fundamental es el artículo 58, que dispone, además de la institucionalidad a la que ya se ha hecho referencia, la existencia de un órgano específico llamado Comité de Convivencia:

“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.”*

Las acciones de policía en los casos de perturbación de la posesión y de la convivencia entre vecinos

El segundo escenario acerca de la procedencia de la acción por la existencia de un medio ordinario de defensa, es el relacionado con las acciones de policía, genéricamente designadas como de perturbación a la posesión, que se activan en los casos de afectación de la posesión, de la tenencia y de la convivencia entre vecinos.

A efecto del análisis, valga reiterar la distinción varias veces dispuesta en la jurisprudencia de la Corte Constitucional, entre el poder de policía, la función de policía y la actividad de policía, inicialmente presentada por la Corte Suprema de Justicia y recogida en la Sentencia C-024 de 1994, a propósito de problemas relacionados con el derecho a la libertad personal. Allí se dijo que la policía administrativa está vinculada a la limitación y regulación de los derechos y libertades de las personas, con el fin de preservar el orden público, asumiendo diversas formas, como son:

i. ***El poder de policía***, que se ejerce mediante la expedición de regulaciones generales como los reglamentos,

ii. *La función de policía*, que supone la expedición de actos jurídicos concretos, como la concesión de una autorización, y

iii. ***La actividad de policía***, relacionada con el despliegue de operaciones materiales de uso de la fuerza pública, la que a su vez se traduce en la organización de cuerpos armados y funcionarios especiales a través de los cuales se ejecuta la función.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha venido precisando los contenidos de cada una de estas modalidades de la policía administrativa. Entre varios pronunciamientos vale resaltar el contenido en la Sentencia C-117 de 2006, en el que la Corporación volvió sobre esas mismas instituciones, desde la noción de orden público. En este sentido puntualizó lo siguiente:

*El poder de policía se caracteriza por ser de naturaleza normativa y por la facultad legítima de regulación de la libertad con actos de carácter general, impersonal y abstracto, **orientados a crear condiciones para la convivencia social**. Agregó la Corte que esta facultad permite limitar el ámbito de las libertades públicas en relación con objetivos de salubridad, seguridad y tranquilidad públicas, y que generalmente se encuentra adscrita al Congreso de la República.*

La función de Policía está supeditada al poder de policía y consiste en la gestión administrativa concreta del poder de policía. Supone el ejercicio de competencias concretas asignadas por el poder de policía a las autoridades administrativas de policía. Su ejercicio corresponde, en el nivel nacional, al Presidente de la República tal como lo establece el artículo 189-4 de la Constitución. En las entidades territoriales compete a los gobernadores y a los alcaldes, quienes ejercen la función de policía dentro del marco constitucional, legal y reglamentario. A este escenario corresponde el ejercicio de acciones como las de perturbación a la posesión.

En el mismo fallo la Corporación precisó la relación entre el poder y la función de policía, señalando que el ejercicio del poder de policía, a través de la ley, delimita derechos constitucionales de manera general y abstracta y establece las reglas que permiten su concreta limitación para garantizar los elementos que componen la noción de orden público policivo, mientras que a través de la función de policía se hacen cumplir las disposiciones legales establecidas en virtud del ejercicio del poder de policía, a través de actos administrativos concretos.

Finalmente dijo la Corte en la referida Sentencia C-117 de 2006, que la actividad de policía es la ejecución del poder y de la función de policía en un marco estrictamente material y no jurídico, correspondiendo a la competencia

del uso reglado de la fuerza, y se encuentra necesariamente subordinada al poder y a la función de policía.

El ejercicio y despliegue de las acciones de policía tales como el amparo a la posesión, corresponden al ejercicio de la función de policía. Así lo puntualizó la Corte en la Sentencia T-302 de 2011 al señalar que “en los procesos de amparo policivo a la posesión o a la mera tenencia de bienes, las autoridades de policía, en cumplimiento de las competencias determinadas por la ley, ejercen función de policía con la finalidad de preservar y mantener el orden público policivo frente a manifestaciones que puedan perturbar el orden y la tranquilidad ciudadana. Orden público que hace referencia a las condiciones necesarias para el desenvolvimiento armónico y pacífico de las relaciones entre los miembros de la sociedad y por ende para la realización de los derechos y el cumplimiento de los deberes”.

De esta manera quedaba claro que para los casos de perturbación que involucran la posesión y la tenencia de bienes, así como los casos de perturbación a la tranquilidad que se puedan presentar por las disputas entre vecinos, existe un medio ordinario de defensa constituido por los procesos de amparo policivo por perturbación. Sin embargo hay dos puntos que deben ser precisados alrededor de estos procesos: el relacionado con la norma regulante de esos procesos (i) y el referido al procedimiento que debe seguirse con ocasión de los mismos (ii).

Estos dos puntos fueron trabajados específicamente por la Corte Constitucional en la Sentencia C-241 de 2010, a propósito de la demanda que propusiera un ciudadano en contra del artículo 15 de la Ley 57 de 1905, que contiene la figura del lanzamiento por ocupación de hecho, que condujo finalmente a una declaratoria de inhibición bajo el argumento según el cual “si bien el Código Nacional de Policía no derogó expresamente el artículo 15 de la Ley 57 de 1905, si operó una subrogación y modificación de los alcances de la norma, dado que el Decreto ley 1355 de 1970, reguló integralmente la materia a que se refería la disposición acusada, ampliando su objeto a todo tipo de perturbación sobre la posesión y la tenencia y autorizando la defensa del ocupante no sólo a partir de la demostración de la tenencia sino también

de la constatación de cualquier otro título que justifique válidamente la ocupación”.

Adicionalmente ese mismo fallo precisó y reiteró dos cosas:

Que en los procesos policivos que tienen como finalidad amparar la posesión, la tenencia o una servidumbre, **las autoridades de policía ejercen funciones jurisdiccionales y por lo mismo, las providencias que profieran son actos jurisdiccionales que no son susceptibles de control por la jurisdicción de lo contencioso administrativo. En sentido concurrente y en contra de ellos, es procedente la acción de tutela.**

Que para la determinación del procedimiento a seguir, debe integrarse lo dispuesto por el Código Nacional de Policía, con los contenidos de los Códigos Departamentales de Policía o los Códigos Distritales de Policía, según el caso. El argumento puntual de la Corte fue el siguiente:

“2.4.2.9 Sin embargo, al no existir en el Código Nacional de Policía un procedimiento especial para la acción policiva de perturbación, en el sentido genérico de cobijar tanto las hipótesis del artículo demandado como las del Código Nacional de Policía que, como ya se vio, subsume al primero, es posible aplicar en subsidio el procedimiento establecido para el efecto en los Códigos Departamentales de Policía proferidos en desarrollo de la atribución otorgada bien por el artículo 187 de la Constitución Nacional de 1886, bien a partir de la facultad prevista por la Constitución Política de 1991, mediante el artículo 300 numeral 8, según la cual: “Corresponde a las asambleas departamentales, por medio de ordenanzas..8. Dictar normas de policía en todo aquello que no sea materia de disposición legal” o mediante los reglamentos especiales previstos en los Códigos Distritales de Policía, de manera que la acción policiva nacional por perturbación se desarrolle conforme a tales procedimientos de manera concurrente, competencia que en todo caso no excluye la facultad reglamentaria en cabeza del Presidente de la República.”

Puede suceder sin embargo, que la parte afectada por la perturbación decida no acudir ante las autoridades de policía, a efectos de ejercer las acciones

posesorias o la querrela de policía por perturbación a la posesión. En estos casos también contará el sujeto con otro medio judicial de defensa, previsto en la Ley 1564 de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Sin embargo la determinación de la cuerda procesal merece un par de observaciones.

La norma anteriormente vigente era el Código de Procedimiento Civil, que fue objeto de numerosas modificaciones a lo largo de su vigencia. De acuerdo con esa norma y hasta antes de la expedición de la Ley 1395 de 2010 Por la cual se adoptan medida en materia de descongestión judicial, los procesos civiles eran de cuatro clases: los procesos ejecutivos, los procesos liquidatorios, los procesos de jurisdicción voluntaria y los procesos declarativos. Estos últimos a su vez correspondían a cinco especies: los procesos ordinarios, los procesos abreviados, los procesos verbales de mayor y menor cuantía, los procesos verbales sumarios y los procesos declarativos especiales, entre los que se contaban otras tres especies como son, los procesos de expropiación, los procesos divisorios y los procesos de deslinde y amojonamiento.

Volviendo al punto pendiente, ¿cuál es el proceso que opera como medio ordinario de defensa en los casos de perturbación a la posesión, dada la eventualidad de que le afectado no ejerza las acciones de policía, o que habiéndolas ejercido, haya sido derrotado en sus pretensiones? La respuesta esta pregunta es doble y ofrece dos posibilidades, así:

1. La vía del proceso verbal sumario, en los términos previstos por el numeral 1 del artículo 390 del Código General del Proceso, que establece:

“Artículo 390. Asuntos que comprende. Corregido por el Decreto 1736 de 2012, artículo 7. Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración su naturaleza:

1. *Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001. (..)”*

Las controversias a las que remite la norma del Código General del Proceso son las siguientes:

El artículo 18 señala las obligaciones de los propietarios o tenedores respecto de los bienes de dominio particular o privado, que son cuatro: 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”; ejecutar las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione; la prohibición de elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin autorización, adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización y “Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”

Por su parte el artículo 58 de la ley prevé lo relacionado con la solución de conflictos, estableciendo dos mecanismos: en primer lugar, el sometimiento del caso al comité de convivencia, el que de acuerdo con la norma “intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad”, y como segunda vía, acudir a los mecanismos alternos para la solución de conflictos.

La vía del proceso verbal, en los términos del artículo 368 del Código General del Proceso, que establece:

“Artículo 368. Asuntos sometidos al trámite del proceso verbal. Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial.”

De este modo y en sentido contrario a lo dispuesto por el artículo 390 del Código General del Proceso toda disputa entre copropietarios o vecinos, que no esté relacionada con el régimen de propiedad horizontal, será tramitada por la cuerda del proceso verbal.

2.5. CASO CONCRETO.

En el presente asunto, la accionante considera que su derecho a la vivienda digna está siendo afectado por la señora Kira Anne Gardner, por cuanto se encuentra realizando obras de construcción en el inmueble de su propiedad y en la terraza, generando ruido, caída de escombros, adicionalmente tales adecuaciones carecen de las autorizaciones pertinentes. Por lo anterior, solicitó al Despacho que ampare su derecho fundamental invocado y ordene que cese y repare los daños efectuados en su propiedad, así como que cese la construcción en su inmueble y la terraza, al considerar que se trata de una perturbación a su posesión.

Por su parte, la accionada, aunque no se pronunció expresamente sobre los hechos, considera que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo para realizar los reclamos aquí expuestos.

La vinculada coadyuvó la pretensión de la accionante, por cuanto considera estar perjudicada con las acciones desplegadas por la accionada.

Así las cosas, el amparo constitucional deprecado será denegado, por lo que pasa a exponerse.

Como se ve, la controversia aquí planteada consiste en un problema entre vecinos en razón a la construcción efectuada por la propietaria del tercer piso.

En primer lugar, de la respuesta allegada por el Municipio de Medellín, advierte el Despacho que el ente territorial, en cumplimiento a su deber constitucional y legal relacionado con la regulación de la actividad de la construcción, se encuentra cumpliendo a cabalidad con los procedimientos establecidos para el efecto y por tal razón existe un proceso en curso en la Inspección de Policía 11 A, entre la aquí accionante y vinculada en contra de la accionada.

De otro lado y de la comprensión de la acción de tutela, se concluye que el amparo deprecado resulta improcedente, en tanto que no se ha agotado el

medio ordinario de defensa, materializado en las acciones de policía en los casos de perturbación de la posesión y de la convivencia entre vecinos, por cuanto el asunto se encuentra en trámite. Así mismo, puede la accionante acudir a la vía del proceso verbal sumario o del proceso verbal, dispuesto en el Código General del Proceso, según el caso, el cual tampoco ha sido agotado en este asunto para emprender acciones en contra de la accionada por su eventual incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal o para obtener la indemnización por los daños que manifiesta que están ocurriendo en su propiedad.

Es importante resaltar que de la lectura de los hechos aquí presentados, no advierte el Despacho una situación apremiante y ni siquiera se individualiza la forma en la que se afectan los derechos fundamentales que hagan necesaria la intervención del juez constitucional a través de la acción de tutela, como mecanismo excepcional.

No se puede incurrir en un inadecuado uso de la acción de tutela, como quien pretende saltarse los procedimientos establecidos por el legislador para tramitar los diferentes conflictos y sus competencias y dejarlo todo en manos de la jurisdicción constitucional, pues se recuerda que tal acción está reservada para situaciones de grave vulneración a derechos fundamentales.

En gracia de discusión, esta dependencia judicial, en sede de tutela no puede concluir que construir sin la debida licencia vulnere derechos fundamentales, máxime que no se dijo en qué forma este hecho conculque un postulado superior, pues definir la legalidad o ilegalidad de la obra, corresponde al Municipio de Medellín o al juez en sus competencias ordinarias.

No comprende esta judicatura el reproche por las adecuaciones en la terraza aun cuando existe una orden de policía para realizar las mismas, dadas las recomendaciones realizadas por el DAGRD y que estas radican en cabeza de la **copropiedad**.

Así las cosas, no evidencia un comportamiento que ponga en peligro la seguridad de la copropiedad, pues se están realizando obras de mitigación de las humedades de la terraza.

Se debe recordar que no cualquier hecho conculca los derechos fundamentales, pues existe una carga argumentativa y probatoria en cabeza del accionante a fin de aportar los medios de convencimiento que acrediten una verdadera vulneración a los mismos.

No se desconoce que existe un problema de vecindad y que este pueda constituir una razón para que la accionante se angustie y desee una solución pronta; sin embargo, la acción de tutela no es el remedio para la situación planteada ante la ausencia de derechos fundamentales conculcados y, en su lugar, el legislador dispuso los medios de solución de conflictos tanto autocompositivos como heterocompositivos descritos en la parte considerativa de esta providencia.

III. DECISIÓN

Por lo anterior, en mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por mandato de la Constitución Política,

RESUELVE

PRIMERO: Denegar el amparo solicitado por la señora **Olga del Carmen Yepes Ramírez**, en contra de **Kira Anne Gardner**.

SEGUNDO: Notificar esta decisión a las partes -accionante y accionado- en forma personal, o por cualquiera de los medios que establece el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. En el acto de la notificación se les hará saber que contra la decisión procede el recurso de apelación, mismo que deberá ser interpuesto dentro del término de los tres (3) días siguientes a dicha notificación, al correo electrónico cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co.

TERCERO: Remitir el presente expediente ante la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser apelada esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

5

Firmado Por:

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

**533a804dd409715fa1821701c2e187b84a2e7de1250393d1e147e83c1f
bed1d5**

Documento generado en 07/07/2020 01:55:14 PM