



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14-33 Piso 6°
cmpl09bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICADO: 110014003009-2024-00507-00

Bogotá D.C., nueve (09) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Decreto 2591 de 1991 y Decreto 306 de 1992

Accionante: **SONIA LUCÍA GUERRA LEMOINE.**

Accionado: **CONJUNTO UNIDAD RESIDENCIAL “EL GUALI”.**

Providencia: **FALLO**

I. ASUNTO A TRATAR

Una vez agotado el trámite señalado en el Decreto 2591 de 1991, decide este Juzgado la acción de tutela que presentó **SONIA LUCÍA GUERRA LEMOINE** en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL EL GUALI**, por la presunta vulneración de su derecho fundamental a la vida, dignidad y vivienda digna.

II. PETICIÓN Y FUNDAMENTOS DE LA ACCIÓN

Como situación fáctica relevante, en síntesis, la accionante manifestó que convive con sus tres hijos, en el Bloque 18, entrada 1, apartamento 502 de la propiedad accionada desde hace ya más de 30 años en los que ha tenido múltiples inconvenientes con la administración del Conjunto, en razón a la omisión de las obligaciones que por reglamento le corresponden.

Refirió que desde el mes de junio de 2023 ha tenido la situación más grave con la administración de turno, debido a las fuertes lluvias que se han presentado en la ciudad, que han generado en su apartamento la aparición de filtraciones de agua en algunas paredes ocasionando el levantamiento de la pintura y múltiples goteras por todo el inmueble, perjudicando la estructura del mismo tanto en techos como en pisos que son en madera.

Destacó la obligación de la administración dispuesta en el reglamento de propiedad horizontal, de realizar mantenimientos preventivos de los techos, canales y flanches de cada edificio, y sus excusas para omitir este deber, argumentando la imposibilidad de la ejecución de dichas obras en razón a las lluvias que se han presentado en esta temporada, pese a que ha elevado múltiples solicitudes telefónicas para que realicen el mantenimiento de esas estructuras.

III. ACTUACIÓN SURTIDA

1.- Recibida la presente acción constitucional a través de la oficina de reparto, por auto del 26 de abril del año en curso, se dispuso su admisión, y la notificación de las accionadas, con el fin de que ejercieran su derecho de defensa.

2.- CONJUNTO UNIDAD RESIDENCIAL “EL GUALI”, a través de representante legal, en informe visto a (pdf 07) del expediente, indicó que la solicitud de la accionante requiere de un procedimiento expreso que está debidamente reglado en el reglamento de propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, comprometiendo los deberes y derechos del copropietario de ese bien inmueble quien está en primera oportunidad obligado a resolver las inquietudes y reclamos de los ocupantes de su inmueble.

Expuso que la administración ya ha iniciado la intervención de las reclamaciones de los exteriores, con una serie de correctivos de esas anomalías, como la limpieza de las canaletas y bajantes para evitar que se encuentren tapadas cuando llegue el invierno, así como colocar flanches en los tejados para evitar que por las ranuras o cisuras de las tejas se entre el agua y cause daño a los residentes

en sus habitaciones. También señaló que han reemplazado tejas, cambio de caballetes, han hecho los anclajes respectivos en algunos sectores para poder realizar las obras con la seguridad debida y que en ningún caso se ha desprotegido el mantenimiento de la estructura de la unidad residencial.

Enfatizó en que los copropietarios están llamados a presentar las iniciativas relacionadas con los hechos de la acción de tutela y fundamentarlas en las respectiva Asamblea de propietarios, que es el escenario para la toma las decisiones que conduzcan a la intervención de las áreas comunes de la unidad, para efectos de fijar que tipo de intervención se debe hacer y establecer los presupuestos necesarios para financiar las obras y solicitar los permisos ante las autoridades urbanísticas.

IV PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que le corresponde resolver a este estrado judicial se limita a determinar si la presente acción de tutela es procedente, en vista de que la accionante no acredita un perjuicio irremediable y no ha agotado los mecanismos de defensa que ha establecido el sistema jurídico para el reclamo que pone en conocimiento.

V CONSIDERACIONES

Para efectos de resolver el problema jurídico planteado, el despacho considera pertinente señalar, que de conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política la acción de tutela es un mecanismo de defensa judicial mediante el cual *“Toda persona puede reclamar ante los jueces... 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”*.

A su vez el artículo 5 del decreto 2591 de 1991 establece que *“La acción de tutela procede contra toda acción u omisión de las autoridades públicas, que haya violado, viole o amenace violar cualquiera de los derechos constitucionales fundamentales”*. Del mismo modo, hace extensivo dicho mandato a los particulares, en los casos específicamente determinados en la ley.

De las normas citadas en precedencia, se desprende que la procedencia de la acción de tutela está sujeta a que se evidencie la vulneración o amenaza a un derecho fundamental, de tal manera que, quien acuda a esta en procura de obtener la protección inmediata de sus derechos fundamentales que considera conculcados, debe, como cuestión inicial, acreditar, siquiera sumariamente, el hecho vulnerador, es decir, la amenaza o afectación directa del bien jurídico susceptible de amparo.

VI ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

SONIA LUCÍA GUERRA LEMOINE acude a la acción de tutela para que sean amparados sus derechos fundamentales a la vida en condiciones de dignidad y a la vivienda digna, presuntamente vulnerados por la propiedad accionada, en razón a que esta no ha ejecutado las obras que conlleven a concluir la aparición de filtraciones de agua y goteras dentro del inmueble que habita en esa copropiedad y que se presentaron con ocasión de las lluvias por esta temporada, perjudicando la estructura de la vivienda.

Debido a esa problemática que enfrenta, solicitó que se le tutelén los derechos fundamentales reclamados y que se le orden a la administración del conjunto accionado para que en el término de las cuarenta y ocho (48) horas proceda con el mantenimiento del tejado y los flanches de su apartamento.

Dentro de este contexto, el Despacho avizora que el conflicto que la accionante tiene con la propiedad accionada tiene que ver con la aplicación del reglamento de propiedad horizontal en relación con la obligación de esta de ejecutar las obras de mantenimiento y conservación de las zonas comunes y de los espacios de su competencia, situaciones para las cuales el legislador ha establecido distintos mecanismos para su solución entre los que se encuentran los señalados en el artículo 50 de la ley 675 de 2001, facultando a propietarios o tenedores para acudir al comité de convivencia o a los mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Así mismo, ha establecido un procedimiento judicial cuya competencia por mandato legal les corresponde a los jueces civiles municipales en única instancia (CGP art. 17.4).

Dicho esto, es preciso hacer claridad que de conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política, 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”. De lo que se desprende que la acción de tutela no es una acción judicial paralela ni sustituta de los mecanismos dispuestos por el sistema legal para dirimir conflictos, por lo que previo a demandar por esta vía la violación de garantías fundamentales se debe acreditar que se han agotado los demás instrumentos legales dispuesto para su defensa.

Lo anterior deviene del carácter subsidiario de la acción de tutela, consagrado en el citado artículo 86 de la Constitución Política. Por tanto, para accionar por esta vía judicial, no son suficientes las afirmaciones en torno a que se han vulnerado determinados derechos fundamentales, sino que además, es requisito de procedibilidad que se hayan agotado todos los mecanismos de defensa jurídicos establecidos por el legislador.

Además de lo anterior, de los hechos narrados en el escrito de tutela no se desprende una situación que acredite un perjuicio irremediable para la actora y para su núcleo familiar que justifique la intervención inmediata del juez de tutela que conjure el daño inminente que pueda sufrir con ocasión de la situación planteada, de lo que se sigue que los demás medios que ha dispuesto el legislador para resolución de los conflictos presentados entre el administrador y los residentes de la copropiedad con ocasión de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal sean idóneos para alcanzar el fin que se pretende con esta acción de tutela.

En virtud de lo anterior, la presente acción de tutela se declarará improcedente, debido a la existencia de otros recursos o medios de defensa establecidos por el ordenamiento legal, donde la accionante deberá debatir las inconformidades que tiene con la administración de la copropiedad la presunta violación de los derechos fundamentales que reclama.

VII DECISIÓN

En virtud de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE por **EXISTENCIA DE OTROS MEDIOS DE DEFENSA**, la presente acción constitucional presentada por **SONIA LUCÍA GUERRA LEMOINE**.

SEGUNDO: Si esta decisión no fuera impugnada, envíese a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

TERCERO: NOTIFICAR por el medio más idóneo a las partes del contenido del fallo, librando para ello las comunicaciones de ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



LUZ DARY HERNÁNDEZ GUAYAMBUCO
JUEZ