

## **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Pereira Risaralda, Junio veintisiete (27) de dos mil dieciocho (2.018).

Se dicta sentencia de primera instancia en ésta **ACCION DE TUTELA** promovida por la señora **CAROLINA ARIAS HOYOS** actuando en nombre propio, titular de la cédula de ciudadanía número 41.949.550, contra el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL y en donde se ordenó vincular a la UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE FEGOVE PROPIEDAD HORIZONTAL y al señor JAIRO CEBALLOS GRISALES.

### **I.- ANTECEDENTES**

Refiere la parte accionante los hechos que a continuación se resumen:

Que el día 23 de enero del año 2012 la Unidad Residencial TORRES DE FEGOVE P.H. actuando a través de apoderada judicial, instaura demanda para ejecutiva para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración del apartamento 502 de la Torre 1 en contra del señor JAIRO CEBALLOS GRISALES. *de la judicatura*

Una vez se surtió el trámite legal respectivo, se dictó sentencia ordenando seguir adelante con la ejecución en contra del señor CEBALLOS GRISALES, se dispuso la liquidación de costas y crédito, mismas que se encuentran firme.

Mediante auto fechado septiembre 20 de 2017, le fue adjudicado a la accionante el inmueble antes referenciado, dentro del Proceso Hipotecario que ella siguió adelantando como cesionaria del crédito en contra del señor JAIRO CEBALLOS GRISALES y que curso en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira, radicado bajo el No.491 de 2011, lo que quedó registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad el día 09 de Octubre de 2.017.

Mediante escrito fechado diciembre 05 de 2017 el nuevo apoderado judicial de la parte demandante dentro del ejecutivo adelantado por la propiedad horizontal, solicitó que se vinculara a la nueva propietaria del inmueble como litisconsorte necesario, ya que existía solidaridad en el pago de las obligaciones.

El Juzgado Segundo Civil Municipal accedió a la solicitud y mediante auto fechado enero 11 de 2018 la vinculó como litisconsorte cuasinecesario en los términos del artículo 62 del C.G.P.

Una vez notificada de la anterior providencia y actuando a través de apoderado judicial, se pronuncia e instaura el recurso de reposición, mismo que fue resuelto de manera negativa, bajo el argumento de que existía la obligación en virtud de la solidaridad entre el anterior propietario y el nuevo.

Esgrime que a pesar de que al artículo 29 de la Ley 675 de 2001 dispone la solidaridad en el pago de las expensas comunes y extraordinarias, no le quita el derecho al debido proceso, de defensa y contradicción. Afirma que al ser una obligación solidaria en litisconsorcio es facultativo y no otro.

Dice que en el caso que nos ocupa no existe un vínculo sustancial entre la accionante y el señor JAIRO CEBALLOS GRISALES, que exija decidir de mérito la comparecencia de la señor ARIAS HOYOS al proceso. Se vulnera el artículo 1568 inciso 2 del C. Civil.

Dice que se cumplen con los requisitos de inmediatez y subsidiariedad y explica cada uno de ellos correctamente.

Explica los requisitos de procedibilidad de la presente acción de tutela, para concluir que la señora Juez dentro del proceso ejecutivo por cuotas de administración hizo una indebida, irrazonable y desproporcionada interpretación de las normas, afectando los intereses de las partes, ya que decidió tener un litisconsorcio diferente al pedido y al que por ley debería ser, explicando cada uno de ellos.

Mediante la presente acción de tutela, la parte accionante solicita que se anule, revoque o deje sin efectos la decisión adoptada por el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad en los autos fechados 11 de enero y 01 de marzo de 2018. Que como consecuencia de lo anterior se rechace de plano y por improcedente la solicitud de vincularla como litisconsorte necesario y cuasinecesario.

## II.- ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del Marzo 20 de la presente anualidad fue admitida la acción de tutela impetrada, de la misma se ordenó dar traslado a la parte accionada y vincular a la UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE FEGOVE P.H., por cuanto en la decisión de fondo puede verse afectada y se decretó una Inspección Judicial al expediente.

La propiedad horizontal vinculada, actuando a través de apoderado judicial se pronuncia argumentando lo que a continuación se resume:

Dice que efectivamente en la actualidad la accionante es la propietaria del apartamento distinguido con el No.502 de la Torre 1 del Conjunto Residencial Torres de Fegove P.H.

Manifiesta que desde el 22 de febrero del año 2012, se solicitó embargo de remanentes al proceso Hipotecario en donde ella era cesionaria, el cual surtió efectos legales, Dice que la diligencia de secuestro fue realizada por el Juzgado Segundo Civil Municipal y después puesta a disposición del Hipotecario. Por lo tanto cuando la aquí accionante adquirió el crédito Hipotecario, ya obraban dentro del expediente el embargo de remanentes, por lo que no puede desconocer que dicho inmueble tenía ciertas obligaciones por concepto de cuotas de administración.

Desconoce la accionante el carácter vinculante del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 entre en anterior y nuevo propietario del inmueble sometido a este régimen.

Resalta el hecho de que la accionante ha realizado ofertas de pago al apoderado de la propiedad horizontal y a la asamblea general de propietarios.

La Decisión fue impugnada por la parte accionante, concedido el recurso, le correspondió conocer del mismo al Magistrado EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBAS, quien mediante proveído fechado Mayo 24 del año en curso declaró la nulidad de todo lo actuado a partir del fallo, bajo el argumento de que existió una indebido notificación del vinculado a la acción, señor JAIRO CEBALLOS GRISALES. Una vez regreso el expediente se procedió a dar cumplimiento a lo expresado por el superior, remitiéndose las comunicaciones respectivas.

Se recibió respuesta por parte del Jefe de la Sección de Soporte Técnico de la Dirección Ejecutiva de la Administración Judicial en la ciudad de Bogotá D.C., en donde se verifica el cumplimiento de lo observado por el Tribunal Superior y que fuera base de la nulidad decretada.

### **III PRUEBAS**

La accionante aportó, fotocopias de todos los actos y providencias mencionados en esta acción.

### **IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

#### **COMPETENCIA**

Este juzgado es competente para conocer de la acción de tutela en virtud de lo previsto en los artículos 86 de la Constitución Política, 1 y 37 del Decreto 2591 de 1991.

### **V. ASUNTO OBJETO A DECIDIR**

#### **OPORTUNIDAD**

Se está emitiendo fallo dentro del término perentorio y preferencial de diez (10) días, previsto en el inciso 4° de la citada disposición constitucional y en el artículo 15 del Decreto en mención.

#### **LA ACCION DE TUTELA**

Con el propósito de asegurar el respeto, la vigencia permanente y la efectividad de los derechos fundamentales, la Constitución consagra en su artículo 86, la Acción de Tutela, concebida como un procedimiento preferente y sumario para la protección efectiva e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular en los casos que determine la ley.

Es pues en virtud de dicha figura, que el juez ante quien se acude en vía de obtener la tutela de los derechos que se consideren vulnerados, entra a examinar en cada caso en particular y teniendo en cuenta los presupuestos de hecho denunciados por el solicitante, y lo probado, si los derechos cuya protección fundamental se reclama,

están siendo vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares, en aquellos casos en que el citado decreto señalará.

### **LEGITIMACIÓN**

La señora CAROLINA ARIAS HOYOS se encuentra acreditada para actuar en nombre propio.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico a resolver en esta oportunidad se centra en determinar, si la entidad accionada y vinculadas y en especial el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL vulneraron los derechos fundamentales al debido proceso, DEFENSA, CONTRADICCIÓN y LIBRE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, al vincularla al proceso como litisconsorte cuasinecesario.

### **ARGUMENTACIÓN**

De conformidad con lo preceptuado en el Decreto 2591 de 1991 y su Decreto reglamentario 306 de 1992. Ora, la acción procede cuando existe vulneración o amenaza de un derecho constitucional fundamental y que quien la impetra no cuente con otro medio de defensa judicial.

A través del debido proceso (art. 29 C.P.), se construyen una serie de garantías mediante las cuales se establecen unas reglas mínimas sustantivas y procedimentales para el desarrollo de las actuaciones judiciales o administrativas, constituyendo un límite material al posible ejercicio abusivo de las autoridades estatales; comprende el derecho de defensa, el derecho a demandar o accionar, el derecho a presentar pruebas y controvertirlas que hace parte del derecho de contradicción, siempre dentro del momento procesal oportuno, teniendo en cuenta que los términos son preclusivos.

La acción de tutela se endereza a garantizar el respeto al debido proceso (art. 29 C.P.) y por ende el derecho de acceso a la justicia (artículo 229 C.P.), por cuanto la revisión de una decisión judicial por la presunta existencia de una causal de procedencia, vía acción de tutela, limita en cierta forma y en algún grado los principios que garantizan la autonomía e independencia

de los funcionarios judiciales (art. 228 C.P.). No obstante, el principio de independencia judicial se funda en la necesaria relación de obediencia y acatamiento que en todo momento ha de observar el juez frente al ordenamiento jurídico, el cual constituye, como lo expresa la Constitución, la fuente de sus poderes y el fundamento de sus decisiones. En tanto que la independencia judicial no significa autonomía para desconocer los derechos constitucionales fundamentales, tampoco cualquier irregularidad del juez se erige en causal de procedencia de la acción de tutela. Corresponde en este caso analizar si lo alegado por la parte actora en efecto ha sucedido y si con ello se le han violado derechos fundamentales.

En la sustentación de la acción de tutela la parte accionante advirtió que el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad se equivocó al vincularla en calidad de litisconsorte cuasinecesario y esto debido a que así no lo solicitó el apoderado de la propiedad horizontal y lo segundo es que ese listiconsorcio es facultativo.

Así mismo que ella sólo es propietaria del inmueble a partir del mes de septiembre del año 2017, cuando le fue adjudicado dentro del proceso Hipotecario que se adelanta en el Juzgado Sexto Civil Municipal de la ciudad y que por el hecho de que una norma (artículo 29 del 675 de 2001) indique la solidaridad, no se le puede desconocer el derecho al debido proceso.

Del análisis de los hechos y de las pruebas que obran en el expediente y sobre todo de la Inspección Judicial practicada como prueba de oficio, se desprende lo siguiente:

Que efectivamente se inició y adelantó un proceso ejecutivo para el cobro de cuotas de administración por parte del Conjunto Residencial TORRES DE FOGOVE en contra del señor JAIRO CEBALLOS GRISALES, trámite que llegó hasta sentencia, estando la liquidación de costas y crédito en firme, del cual no se hace reparo alguno.

Se observa así mismo que obrante a folio 11 del cuaderno dos, se encuentra el oficio con nota de recibido el día 22 de febrero de 2012, en donde se comunicó al Juzgado sexto Civil Municipal de la ciudad el embargo de remanentes, mismo que surtió efectos legales.

Si bien es cierto que dentro del proceso Ejecutivo adelantado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad, no se citó a la aquí accionante, fue precisamente por lo mismo que ella ampliamente narró en el libelo introductorio y es el hecho de que ella no era la ejecutada y propietaria del inmueble durante el transcurso del proceso.

Ahora bien al haber surtido efectos legales el embargo de remanentes desde el mes de febrero del año 2012 y estar vigente la medida al momento de que la aquí accionante adquirió el crédito dentro del proceso Hipotecario adelantado en el Juzgado Sexto Civil municipal de la ciudad, sumado al hecho de que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, este Despacho no comprende los motivos por los cuales ahora a través de esta acción y otras al interior del proceso ejecutivo que se adelanta en el Juzgado Segundo Civil Municipal, pretenda eludir el pago de estas acreencias.

Si bien es cierto lo afirmado por la señor ARIAS HOYOS, en el sentido de que no tuvo oportunidad de defensa para ser vinculada al proceso como deudora solidaria del inmueble, esta opera por ministerio de la Ley, ya que cuando ella adquirió el apartamento la obligación en contra del anterior propietario ya existía y el proceso tenía sentencia en firme.

Olvida la accionante que tratándose de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe tener especial cuidado ya que además de los requisitos legales establecidos para adquirir todo inmueble, se deben sumar los especiales de la ley 675 de 2001 y especialmente el artículo 29 el cual reza:

**“ ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas

comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

**PARÁGRAFO 1º.** Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**PARÁGRAFO 2º.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**PARÁGRAFO 3º.** En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente. “

Así las cosas, estima este Despacho judicial y salvo mejor criterio que la actual propietaria del bien inmueble, quien lo adquirió por adjudicación al ser cesionaria de un crédito Hipotecario, si está llamada a ser vinculada al proceso para responder solidariamente por las obligaciones que se han causado por concepto de cuotas de administración del bien.

No podría este Despacho judicial, declarar que una actuación que está llamada a vincular a la actual propietaria del bien sometido al régimen de propiedad horizontal es abiertamente ilegal, puesto que se encuentra probado dentro del expediente y aún más, así lo confiesa la accionante que ella adquirió el crédito Hipotecario y por lo tanto le fue adjudicado el bien en calidad de cesionaria, por lo que debía conocer todas las actuaciones procesales que hacían parte integral del expediente y en donde claramente existía la constancia de

estar vigente una obligación por concepto de cuotas de administración.

Así las cosas, encuentra el Despacho que la tesis esgrimida por la parte accionante de vulneración al debido proceso no es válida.

Tampoco puede entrar a dilucidar si el Despacho al resolver sobre la vinculación litisconsorcial se equivocó o no el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad, ya que el artículo a aplicar era el 60 y no 62 del C.G.P., ya que no es por esta vía que se puede revisar esta interpretación que dio el Despacho.

Vemos entonces que también se pretende por esta vía es la vulneración de ciertos derechos de rango procedimental e interpretativo, mismos que no adquieren el carácter de constitucionales fundamentales, sobre este aspecto se ha pronunciado la Corte Constitucional en Sentencia T-336 de 1998, así:

"Improcedencia general sobre controversias por interpretación, aplicación y ejecución de normas

Consejo Superior de la Judicatura

Como se desprende de la reiteradísima jurisprudencia de esta Corporación, la acción de tutela tiene por objeto exclusivo la protección efectiva e inmediata de los derechos fundamentales cuando aparezcan violados o amenazados por acción u omisión de la autoridad pública o aun de particulares, en los casos previstos por la Constitución y la ley. No es el ámbito propio de la actividad encargada a los jueces de tutela, como jueces constitucionales, el relativo a las controversias surgidas entre los particulares y la administración por la interpretación, aplicación y ejecución de normas legales y reglamentarias, a no ser que por tales conceptos resulten afectados o en peligro derechos fundamentales de las personas en concreto, sin que exista a su alcance un medio judicial eficaz con miras a su defensa."

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando que a la actora no se le está vulnerando derechos fundamentales por la acertada o no interpretación de normas, no podrá este despacho acceder a las pretensiones respecto de ese punto en particular.

El mecanismo constitucional de la Tutela no se puede convertir en una instancia, que desplace la aplicación de normas y obligaciones en procedimientos especiales como es los que abarca el régimen de propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta las anteriores razones de orden legal y constitucional, encuentra el Juzgado que no se están vulnerando los derechos fundamentales conculcados por la accionante.

Por lo discurrido, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO del Distrito Judicial de Pereira, Risaralda, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

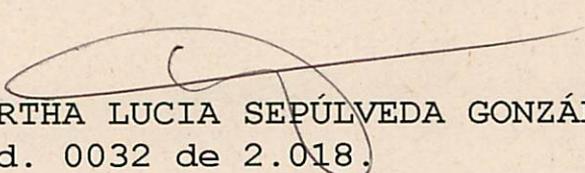
**FALLA:**

**PRIMERO:** NO TUTELAR los derechos fundamentales al debido proceso, derecho de defensa, contradicción y acceso a la administración de justicia invocados por la parte accionante, con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Esta providencia será notificada a las partes, para lo cual se utilizará el medio más expedito (art. 30 Dec. 2591/91).

**TERCERO:** Si dentro de los tres (3) días posteriores a la notificación del presente fallo, el mismo no es impugnado, envíese por tardar al día siguiente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión (art. 31 ibídem).

**CUMPLASE  
LA JUEZ**

  
**MARTHA LUCIA SEPÚLVEDA GONZÁLEZ**  
Rad. 0032 de 2.018.