



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

Cartagena de Indias, Nueve (09) de octubre de dos mil Veinte (2020)

<b>Acción</b>	<b>ACCION DE TUTELA</b>
<b>Radicado</b>	<b>13-001-33-33-008-2020-00124-00</b>
<b>Demandante</b>	<b>ANDRES ACEVEDO GARZON</b>
<b>Demandado</b>	<b>MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO; ALCALDIA DE CARTAGENA, EDIFICIO EL CONQUISTADOR; Y ASOCIACION CONQUISTADOR- ASOCONQUISTADOR</b>
<b>Tema</b>	<b>Subsidiariedad-improcedencia.</b>
<b>Sentencia no</b>	<b>0114</b>

## 1. PRONUNCIAMIENTO

El señor ANDRES ACEVEDO GARZON, actuando en calidad de Revisor Fiscal de la copropiedad Edificio el Conquistador, promovió acción de tutela contra MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO; ALCALDIA DE CARTAGENA, EDIFICIO EL CONQUISTADOR; Y ASOCIACION CONQUISTADOR- ASOCONQUISTADOR, encaminada a obtener la protección de sus derechos fundamentales debido proceso, derecho a la igualdad, libre desarrollo de la personalidad, derecho a elegir y ser elegido, y derecho a la propiedad

Por lo tanto, entra el Despacho a decidir sobre la presente acción, con fundamento en lo siguiente:

## 2. ANTECEDENTES

### ➤ PRETENSIONES

1. Ordenar a la Alcaldía de Cartagena de Indias, abstenerse de otorgar registro de representación legal con base al acta que se haya realizado en la asamblea del edificio el conquistador en fecha 22 y 25 de septiembre de 2020.
2. Ordenar Asociación Conquistador (Asoconquistador), representada por la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBEROS, que se abstenga de realizar la solicitud del reconocimiento de esa acta espuria ante la Alcaldía Mayor de Cartagena porque carece de legalidad.
3. Ordene a la Copropiedad Edificio El Conquistador corrija el error y convoque de manera legal a todos los copropietarios de forma legal a una Asamblea, tal y como lo dispone la ley 675 de 2001.
4. Ordene al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para que rinda informe si el decreto 579 del 15 de abril de 2020 está vigente, sobre la virtualidad para los días 22 y 25 de septiembre 2020, cuando se celebró la ilegal asamblea y como era la exigencia y el protocolo que tenía que cumplir la citación para hacer dicha asamblea..

### ➤ HECHOS

**Código: FCA - 008    Versión: 02    Fecha: 31-07-2017**

**Página 1 de 15**





**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

Las pretensiones de esta acción constitucional se fundan en los siguientes supuestos facticos:

1. La Copropiedad Edificio el Conquistador es una entidad sin ánimo de lucro, perteneciente al régimen de propiedad horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Cuenta con 530 unidades privadas que representan el 100% del coeficiente.

2. Resulta que con ocasión de la pandemia Covid 19, el pasado 23 de marzo de este año, no se pudo realizar la acostumbrada asamblea de copropietarios del edificio el conquistador.

3. El Gobierno Nacional en el marco de la emergencia sanitaria por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidieron el decreto 579 de 15 abril de 2020, en donde se habló, de la posibilidad de hacer asambleas virtuales en las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, término que venció el pasado 30 de junio de 2020. (Artículo 08 decreto 579 de abril 16 de 2020.).

4. Sin embargo, atendiendo la solicitud de algunos copropietarios, el Representante Legal el día 03 de junio de 2020 cito a una asamblea, presencial, para el 22 de julio de 2020, donde no existía en ese momento restricción alguna para reunirse, en el transcurso de los meses se aplazó, para el día 22 de septiembre de 2020, fecha que se frustró, por una aplazamiento por medio de orden judicial del despacho del señor Juez Noveno Civil del Circuito de Cartagena, quien la aplazo y definió que la asamblea se realizaría de forma presencial cuando las condiciones lo permitieran o de forma virtual. En la misma providencia, también citó a asamblea presencial para el día 26 de enero de 2021.

5. Sobre esta nueva convocatoria, surgió, un grupo de personas ajenas a la copropiedad y elevaron una solicitud el día 11 de septiembre de 2020, mediante la cual se pretendía realizar asamblea general de propietarios para el 22 de septiembre de 2020, de forma virtual, la solicitud fue realizada por una entidad de nombre Asociación de Propietarios el Conquistador, la cual se encuentra por fuera del dominio de la persona jurídica Copropiedad Edificio el conquistador y por fuera del régimen de propiedad horizontal, ya que dicha asociación no es copropietarias. Esa solicitud fue contestada de forma negativa por parte del Representante Legal, porque no era legal dar curso a la misma por:

5.1 La virtualidad en las copropiedades horizontales como el edificio el conquistador, solo está autorizada hasta el 30 de junio de 2020, decreto 579 de abril 15 de 2001.

5.2 otro motivo para negar la solicitud para citación a asamblea virtual para el día 22 de septiembre, fue que estaba aplazada por orden judicial y porque la citación no tampoco cumplía con lo ordenado en los artículos 41, 42, 43, y 44 de la ley 675 de 2001. Además, ya estaba convocada Asamblea General de propietarios de carácter presencial para el día 26 de enero de 2021

6. El actor, en calidad de Revisor Fiscal de la Copropiedad Edificio el Conquistador, reconoce que la entidad no cuenta con las herramientas tecnológicas necesarias para llevar a cabo una reunión virtual con el lleno de todos los requisitos contenidos en los artículos 42 al 44 de la ley 675 de 2001, además, una gran mayoría de los propietarios de unidades privadas exige que la misma se realice de forma presencial.

7. No obstante, lo anterior, algunos propietarios que conforman la asociación el Conquistador "ASOCONQUISTADOR" en representación de la Señora Concepción Cárdenas Camberos





**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

decidieron insistir y convocar Asamblea General de propietarios no presencial para el día 22 de septiembre de 2020.

8. la convocatoria de los días 11, 15, 19 de septiembre de 2020, no reúnen los requisitos contenidos en la ley 675 de 2001. La ley 675 de 2001 establece, en el inciso segundo del artículo 39 que: *“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”*. Este requisito, no se encuentra satisfecho, pues a la convocatoria se adjunta un listado con los números de unidades privadas pero no se demuestra la voluntad del propietario, la persona natural o jurídica que se encuentra registrado como tal ante la oficina de registros e instrumentos públicos de Cartagena, en convocar tal reunión. Aunado a lo anterior, el párrafo 01 del artículo ibidem contempla que la convocatoria se hace mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos, requisito que tampoco se cumplió.

9. El pasado 22 de septiembre de 2020, un número de propietarios que conforman la Asociación el Conquistador, representada legalmente por la Señora Concepción Cárdenas Camberos se reunieron en una supuesta asamblea, misma que fue suspendida por no reunir quorum, según documento de fecha 24 de septiembre de 2020, suscrito por la señora concepción, el quorum decisorio correspondiente, citando nuevamente para el 25 de septiembre de esta anualidad

10. En esa reunión, donde no participó más del 20 por ciento del coeficiente de la copropiedad, ese grupo de propietario escogió un consejo de administración, designó un administrador, un contador y un revisor fiscal, además, aprobaron estados financieros y presupuesto para el año 2020.

11. En consulta No 2020EE0066136 del 03 de septiembre de 2020 consulta aclaratoria, sobre asambleas virtuales el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio sobre la realización de asambleas de carácter virtual como la que se celebró por parte de esa asociación los días 22 y 25 de septiembre, fue categórico y dijo que todo se debe basar y regir por la ley 675 de 2001.

12. Carta firmada por más de ciento diez copropietarios dirigida a la administración donde se informa que no están citados a la asamblea del 22 y 25 de septiembre, y que tampoco están de acuerdo con esa convocatoria que no se gasten dineros en dicha asamblea virtual y desapruaban su asistencia.

13. Se le escribió a la asociación dejando por escrito la imposibilidad legal y la violación que se cometería si se hiciera dicha asamblea, cartas e informativos, dirigidos a toda la copropiedad

14. Se envió un estudio elaborado por la revisoría fiscal a los libros de registros de copropietarios donde se constado que el apartamento 1503 estaba a nombre de una copropietaria que había muerto y estaba firmando

15. La convocatoria o la citación estaba firmada por inquilinos, acción que prohíbe la ley, pues ordena que la misma debe ser firmado por los copropietarios inscritos

### **CONTESTACIÓN**

➤ **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.**

**Código: FCA - 008    Versión: 02    Fecha: 31-07-2017**

**Página 3 de 15**





**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

Se opone a la prosperidad de la presente acción de tutela, frente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, toda vez que la entidad NO tiene injerencia alguna en los hechos que motivaron la presente acción, tal como se explicó en el acápite anterior, esta cartera ministerial tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

También aduce falta de legitimación en la causa, lo cual impide desatar el litigio en el fondo, pues, es evidente que si se reclama un derecho frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante. Para el caso objeto de esta Acción, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no es el sujeto o parte legitimado o llamado a ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre la materia.

➤ **ALCALDIA DE CARTAGENA**

Como primera medida, es necesario aclarar que no es competencia de la Alcaldía Mayor de Cartagena resolver impugnaciones a las decisiones de la asamblea general de propietarios.

Dicho así, la competencia de la Oficina Asesora Jurídica deviene del Decreto 0228 de 2009, que faculta al Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Distrital de Cartagena para inscribir y certificar a las personas jurídicas de propiedad horizontal, atendiendo a lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 8 de la Ley 675 de 2001, que seguidamente establece:

*“(...) La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales. (...)”*

Ahora frente a la solicitud recibida con código de registro interno EXT-AMC-20-0055582 de fecha 29 de septiembre de 2020, la “solicitud de impugnación”, en primer lugar, se encuentra en estudio por lo que no se ha dado una respuesta de fondo, en segundo lugar nos debemos remitir a la Ley 675 de 2001, que en el artículo 49 establece:

*(...) Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley (...)*

El código General del Proceso al entrar en vigencia derogó las disposiciones de la Ley 675 de 2001 en lo que se refiere a los trámites de impugnación y solución de conflictos que se regularán por las normas contenidas en los artículos 382 y 390 de la ley 1564 de 2012 (CGP).



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

Aunque el término para la presentación de la demanda de impugnación de actos de asamblea sigue siendo de dos (2) meses, ya no se contarán desde la publicación del acta que se impugna, sino desde la fecha de la celebración de la reunión. El trámite de la impugnación de decisiones de asamblea es el del procedimiento verbal consagrado en el Código General del Proceso y se adelanta ante el juez civil del domicilio de la copropiedad.

Conforme a lo expuesto, vale la pena recalcar que la solicitud de impugnación debe ser presentada ante las autoridades jurisdiccionales ordinarias conforme al trámite señalado arriba.

En el presente asunto, se tiene que la acción de tutela de la referencia deviene en improcedente por cuanto (i) existe otro mecanismo de defensa judicial y (ii) por la falta de competencia del Alcalde de Cartagena de cara a la situación planteada en el caso concreto.

Descendiendo al caso concreto existen otros mecanismos de defensa judicial que resulten idóneos, por vía ordinaria, la cual debe ser agotada de forma principal y no utilizar directamente la acción de tutela. Por lo tanto, una persona que acude a la Administración de Justicia con el fin de que le sean protegidos sus derechos, no puede desconocer los instrumentos contemplados en el ordenamiento jurídico, ni pretender que el juez de tutela adopte decisiones paralelas a las del funcionario que debería conocer el asunto dentro del marco estructural de la administración de justicia (T-373 de 2015 y T-630 de 2015).

Surge diáfano que no estamos frente a un perjuicio irremediable que permita excepcionalmente acudir a esta acción, puesto que el particular no demuestra siquiera sumariamente la afectación grave e inminente en la cual se vea inmerso la cual le faculte para acudir directamente al mecanismo constitucional, pues la litis que se trae a colación discurre sobre conflictos exclusivamente judiciales y no sobre la afectación real de derechos fundamentales, por lo que no es procedente el estudio de la presente acción al existir otros mecanismos en los cuales puede estudiarse el asunto.

En consecuencia, esta oficina solicita que la acción de tutela referenciada se declare IMPROCEDENTE, por no cumplir con el requisito de subsidiaridad toda vez que lo cuestionado versa sobre suspensión del acta de asamblea la cual debe ser decretada por un juez ordinario y no tutelar, por ser de carácter particular no siendo este el medio idóneo para debatirlo sino una demanda de Impugnación de acta de asamblea general de Copropietarios.

➤ **EDIFICIO EL CONQUISTADOR**

Aduce que es cierto que dentro de la vigencia del decreto 579 del 15 de abril de 2020, se podían realizar asambleas virtuales, solo hasta el día 30 de junio de 2020, las demás asambleas que se realicen posterior a esta fecha de forma no presencial, deben cumplir el protocolo que ordena la ley 675/2001; que es cierto que el señor juez noveno civil del circuito determino aplazar la asamblea del día 22 de septiembre de 2020, es decir, no se podía realizar ninguna clase de asamblea en esta fecha, abriendo la posibilidad, que se podría reprogramar la asamblea tal y como en efecto se hizo para el día 26 de enero de 2020; que la administración se pronunció a la solicitud elevada por la señora concepción cárdenas camberos, para la realización de una asamblea virtual de forma negativa; que en la administración del edificio, reposan cartas de un numero plural de copropietarios, los cuales se abstenían de participar y que informaban que no habían sido convocados de manera legal a esta asamblea.



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

También manifiesta que la señora Concepción Cárdenas Camberos, envió al correo de la administración del edificio, una carta donde manifestaba que el día 22 de septiembre, según su decir, no se alcanzó aparentemente el 32.6% del coeficiente y convocó nueva y erróneamente para el día 25 de septiembre tal y como señalaban en la supuesta convocatoria; que la ley 675/2001, precisa para que pueda generar un aspecto vinculante las asambleas no presenciales (virtuales), debe estar el 100% de los coeficientes de los copropietarios.

Es cierto que en la administración reposan los informes del revisor fiscal y las cartas dirigidas a la señora Concepción Cárdenas Camberos, donde se le informaba que su petición de convocatoria asamblea, había sido denegada los días 12, 15, 19 y 21 de septiembre de 2020.

➤ **ASOCIACION CONQUISTADOR- ASOCONQUISTADOR**

Manifiesta en esencia los siguientes puntos:

La presente acción de tutela es IMPROCEDENTE, pues no cumple ninguno de los requisitos establecidos en el Decreto N°2591 de 1991; es una maniobra engañosa para hacer incurrir en error a la Justicia; existe otra Jurisdicción la aplicable; la presente acción de tutela vincula al señor Saul Hernández Acuña, Administrador del Edificio El Conquistador y la Administración quienes vienen en asocio con el HOY ACCIONANTE, ANDRES ACEVEDO, en una campaña sistemática para agredir a los propietarios, con relación a la creación de la Asociación ASOCONQUISTADOR. Es una "AUTOTUTELA"; el señor Andrés Acevedo Garzón era el Revisor Fiscal del Edificio en mención, ya que fue removido del cargo y no tiene legitimación por activa; y el señor Andrés Acevedo, actúa dolosamente, ya que otros jueces de la República le han venido negando las pretensiones sistemáticamente.

**TRAMITES PROCESALES**

La Acción de Tutela que se estudia fue recibida en este despacho el día 28 de septiembre de 2020, procediéndose a su admisión en la misma fecha; en providencia se ordenó la notificación a la entidad accionada, enviándose comunicación al buzón electrónico de las demandadas, se le solicitó a las demandadas rendir un informe sobre los hechos alegados en esta acción y se negó la solicitud de medida cautelar deprecada.

**3. CONTROL DE LEGALIDAD**

Atendiendo a la naturaleza del asunto y de acuerdo a las competencias establecidas en la ley, procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso.

**4. CONSIDERACIONES**

La acción de tutela fue instituida en el artículo 86 de nuestra Constitución Política como mecanismo judicial para proteger los derechos fundamentales de toda persona cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de particulares en los casos taxativamente señalados en la ley, siempre y cuando el accionante no cuente con otro medio de defensa judicial, salvo el caso que de no proceder el juez, se configure un perjuicio irremediable.

Dicha garantía Constitucional, obedece precisamente al tipo de Estado que la Constitución de 1991 nos definió, es decir, siendo el Estado Colombiano un Estado Social de Derecho, responsabiliza a la administración la tarea de proporcionar a la generalidad de los ciudadanos las





**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

prestaciones necesarias y los servicios públicos adecuados para el pleno desarrollo de su personalidad.

➤ **PROBLEMA JURIDICO**

1) El problema jurídico a dilucidar en el presente asunto consiste en determinar si las entidades accionadas MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO; ALCALDIA DE CARTAGENA, EDIFICIO EL CONQUISTADOR; Y ASOCIACION CONQUISTADOR- ASOCONQUISTADOR, vulneraron los derechos fundamentales a debido proceso, derecho a la igualdad, libre desarrollo de la personalidad, derecho a elegir y ser elegido, y derecho a la propiedad del actor por la realización de las asambleas de propietarios que se llevaron a cabo de manera virtual los días 22 y 25 de septiembre de 2020.

2) También le corresponde al Despacho determinar si el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO tiene legitimación en la causa por pasiva para ser vinculada a esta acción como presunta responsable de la vulneración de los derechos fundamentales de la parte actora.

➤ **TESIS**

Se observa que la parte accionante no hizo uso de esta herramienta constitucional de forma subsidiaria, es decir, sin haber hecho uso previamente de los mecanismos ordinarios procedentes, lo cual acarrea consecuentemente que esta acción de tutela se declare improcedente.

Se reitera, la acción de tutela no puede ser utilizada como reemplazo de los mecanismos ordinarios que han sido instaurados por el legislador para la obtención de sus pretensiones. Así mismo, es importante destacar que el ordenamiento jurídico impone a los administrados, la carga de observar y utilizar todos los medios procesales que la ley les ofrece para proteger y hacer efectivos sus derechos, y toda conducta omisiva, negligente o descuidada en este sentido acarrea consecuencias jurídicas desfavorables, tal como la improcedencia de la acción de tutela.

Finalmente, la parte actora no justifica porque acudió a este medio constitucional de forma directa, es decir, no explica en que consiste el posible perjuicio irremediable, lo cual es necesario a fin de poder acceder a la acción de tutela sin antes haber agotado los mecanismos legales.

Si bien es cierto que el accionante pretende el amparo tutelar de manera transitoria mientras se adopta una decisión de fondo en el proceso ordinario; también es cierto el estudio de esta situación no le corresponde al juez constitucional en sede de tutela.

Conforme el decreto ley 3571 de 2011, al MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, no le asiste la obligación de responder por controversias originadas por propiedad horizontal, y muchos menos, cuando se trata de discusiones por decisiones que se adopten en actas de asamblea de copropietarios. Por este motivo se declarara probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva formulada por la entidad accionada.

Por los anteriores motivos, considera esta judicatura la presente acción de tutela debe ser declarada improcedente.

Con fundamento en lo arriba expuesto, y como

**NORMATIVIDAD - JURISPRUDENCIA APLICABLE.**

**Código: FCA - 008    Versión: 02    Fecha: 31-07-2017**

**Página 7 de 15**





**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

La Constitución Política, en su artículo 29, prescribe que “el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”. En virtud de esa disposición, se reconoce el principio de legalidad como pilar en el ejercicio de las funciones por parte de las autoridades judiciales y administrativas, razón por la cual, están obligadas a respetar las formas propias de cada juicio y a asegurar la efectividad de todas aquellas normas que permiten a los administrados presentar, solicitar y controvertir pruebas, formular peticiones y alegaciones, y que en últimas, garanticen el ejercicio efectivo del derecho de defensa.

De esta manera, el debido proceso se define como la regulación jurídica que, de manera previa, limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de los administrados, de modo que ninguna de las actuaciones de las autoridades públicas dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas a los procedimientos señalados en la ley, tal y como lo expusieron las sentencias T-685 de 2005, T-1235, T-1203, entre otras.

Al respecto, el máximo tribunal de la jurisdicción Constitucional determinó en sentencia C-214 de 1994, con ponencia del Dr. Antonio Barrera Carbonell, que:

*“Corresponde a la noción de debido proceso, el que se cumple con arreglo a los procedimientos previamente diseñados para preservar las garantías que protegen los derechos de quienes están involucrados en la respectiva relación o situación jurídica, cuando quiera que la autoridad judicial o administrativa deba aplicar la ley en el juzgamiento de un hecho o una conducta concreta, lo cual conduzca a la creación, modificación o extinción de un derecho o la imposición de una obligación o sanción.*

*(...)En esencia, el derecho al debido proceso tiene la función de defender y preservar el valor de la justicia reconocida en el preámbulo de la Carta Fundamental, como una garantía de la convivencia social de los integrantes de la comunidad nacional.”*

**(i) sentencia C-341 de 2014. Definición debido proceso.**

*“La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. Hacen parte de las garantías del debido proceso: (i) El derecho a la jurisdicción, que a su vez conlleva los derechos al libre e igualitario acceso a los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; (ii) el derecho al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley; (iii) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando sea necesario, a la igualdad ante la ley procesal, a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso; (iv) el derecho a un proceso público, desarrollado dentro de un tiempo razonable, lo cual exige que el proceso o la actuación no se vea sometido a dilaciones injustificadas o inexplicables; (v) el derecho a*



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

*la independencia del juez, que solo es efectivo cuando los servidores públicos a los cuales confía la Constitución la tarea de administrar justicia, ejercen funciones separadas de aquellas atribuidas al ejecutivo y al legislativo y (vi) el derecho a la independencia e imparcialidad del juez o funcionario, quienes siempre deberán decidir con fundamento en los hechos, conforme a los imperativos del orden jurídico, sin designios anticipados ni prevenciones, presiones o influencias ilícitas”.*

**(ii) sentencia T-1149 DE 2004. Tutela contra particulares.**

De acuerdo con el artículo 86 superior, la procedencia de la acción de tutela contra particulares está supeditada a la existencia de uno de los siguientes presupuestos: a) Que el particular esté encargado de la prestación de un servicio público; b) Que el particular afecte gravemente el interés colectivo; c) Que el solicitante se encuentre en estado de subordinación o indefensión frente al particular.

La Corte ha sostenido que la subordinación implica la existencia de una relación jurídica de dependencia, v. gr. la de los trabajadores respecto de sus patronos, o la de los estudiantes frente a sus profesores o ante los directivos del establecimiento al que pertenecen, que tiene su origen en la obligatoriedad derivada de un orden jurídico o social determinado. Así, hay subordinación cuando existe un deber de acatar las decisiones que toman otros, sin poder rebatirlas y sin tener la posibilidad de discutirlos.

Por otro lado, el artículo 6-1 del Decreto 2591 de 1991 establece la improcedencia de la tutela cuando existen otros medios de defensa judicial, salvo que la acción se interponga para evitar un perjuicio irremediable.

El artículo 435 del Código de Procedimiento Civil establece que las controversias sobre propiedad horizontal se tramitan en única instancia mediante el proceso verbal sumario. La Corte ha señalado que esto es así, cuando se trata de conflictos sobre temas como: a) la modificación de los bienes de uso común, las alteraciones en su uso, la organización en general del edificio; b) la definición acerca de la legalidad de la norma aprobada en tal sentido por la Asamblea de copropietarios; c) los conflictos económicos que se derivan de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, tales como el pago de una determinada cuota de administración.

Ahora bien, esta Corporación ha sostenido que la acción de tutela resulta procedente en los siguientes eventos: a) Cuando *prima facie* existe una vulneración de derechos fundamentales o una limitación arbitraria de estos derechos; b) Cuando el proceso verbal sumario *"no resulta idóneo y efectivo para lograr el amparo inmediato de derechos fundamentales conculcados o amenazados en razón de actos expedidos por dicha junta o asamblea"*; c) Cuando las decisiones de la administración o asamblea impiden la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos. En tales casos, la acción de tutela se constituye en una vía expedita y prevalente para proteger los derechos vulnerados.

La Ley 675 de 2001, al establecer los principios que orientan la acción de las copropiedades, entre otros, el de observar la función social y ecológica de la copropiedad; el procurar la convivencia pacífica y solidaria entre sus habitantes; defender el respeto a la dignidad humana; admitir la libre iniciativa empresarial teniendo como límite el bien común en el caso de las copropiedades mixtas, estableció en relación con el debido proceso, lo siguiente:

*"Artículo 47. Actas. Las decisiones de las asambleas se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además, la forma de convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

*En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del*



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

*acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los copropietarios. En el libro de las actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de la publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella mientras no se demuestre la falsedad del acta o de la copia. El administrador deberá entregar copia del acta a quien la solicite. Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o distrital o su delegado..."*

Y respecto a la facultad de impugnar las actas se tiene:

*"Artículo 49.- Impugnación de decisiones.- El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Exceptúanse de las disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el capítulo Segundo del Título II de la presente Ley "*

## **CASO CONCRETO**

Tenemos que la parte accionante pretende que se ordene a las demandadas abstenerse de otorgar registro de representación legal con base al acta de asamblea que se realizó en fecha 22 y 25 de septiembre de 2020 en el edificio el Conquistador o que se abstengan de realizar cualquier solicitud del reconocimiento con base en esas actas.

Pues bien, el artículo 17 numeral 4 del Código General del Proceso establece que los Jueces Civiles Municipales, conocerán en única instancia de los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal. Por su parte, el artículo 49 de la ley 675 de 2001, indica que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Así las cosas, se hace necesario efectuar un análisis sobre el principio de subsidiariedad dentro de la acción que hoy nos ocupa, toda vez que es evidente que existe un procedimiento legal ordinario ante la jurisdicción civil, creado especialmente para dirimir las controversias que se originen en la toma de decisiones en las asambleas que se realicen en cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

En este punto, vale mencionar que mediante memorial allegado el día 07 de octubre de 2020, el accionante insiste nuevamente en el decreto de la medida provisional, argumentando que ya presentó demanda de impugnación ante los Jueces Civiles del Circuito de Cartagena, por los hechos narrados en esta acción y por tal motivo pretende que se acoja la solicitud de medida previa mientras se toma una decisión de fondo en el proceso natural. .



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

En ese sentido, se observa que la parte accionante no hizo uso de esta acción constitucional de forma subsidiaria, es decir, sin haber hecho uso previamente de los mecanismos ordinarios procedentes, lo cual acarrea consecuentemente que esta acción se declare improcedente. La acción de tutela no puede ser utilizada como reemplazo de los mecanismos ordinarios que han sido instaurados por el legislador para la obtención de sus pretensiones. Así mismo, es importante destacar que el ordenamiento jurídico impone a los administrados, la carga de observar y utilizar todos los medios procesales que la ley les ofrece para proteger y hacer efectivos sus derechos, y toda conducta omisiva, negligente o descuidada en este sentido acarrea consecuencias jurídicas desfavorables, tal como la improcedencia de la acción de tutela.

En ese orden de ideas, tenemos que el ordenamiento jurídico civil, dispone de una serie de mecanismos, mediante los cuales se puede lograr la protección deseada por la parte actora, pues el artículo 588 del Código General del Proceso, indica: “*Cuando la solicitud de medidas cautelares se haga por fuera de audiencia, el juez resolverá, a más tardar, al día siguiente del reparto o a la presentación de la solicitud*”.

Mientras que el artículo 590 de la misma codificación, establece que: “*En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares.*

*1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:*

*...c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión” (subrayas del Despacho).*

Quiere decir la normativa citada, que en tratándose de procesos por impugnación de actas de asamblea de propiedad horizontal, existe un mecanismo de protección expedito, como lo es la solicitud de medida cautelar que se debe resolver al día siguiente a su solicitud. Por ende, si existen los medios legales ordinarios para hacer valer los derechos que aduce el actor como violentados, además, dichas herramientas son eficaces e idóneas, puesto que la resolución de las medidas cautelares está reglado en la ley.

En ese sentido, de acceder a las pretensiones del actor estaríamos desnaturalizando la Acción de Tutela, en lo concerniente a su principio de subsidiaridad, por lo que esta Célula Judicial entiende improcedente esta Acción Constitucional en el asunto de marras, pues el amparo de tutela tiene un carácter residual o subsidiario, es decir, no ha sido establecido para reemplazar o sustituir los procedimientos ordinarios existentes, ni como medio alternativo, adicional o complementario de éstos, por cuanto, no es un mecanismo que sea posible elegir a discrecionalidad del interesado para esquivar, el que de modo específico, ha sido regulado en la ley. Su carácter subsidiario y residual, sólo permite su procedencia cuando el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial, o cuando existiendo éste se promueva como mecanismo transitorio para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Entonces, si bien es cierto que el accionante pretende el amparo tutelar de manera transitoria mientras se adopta una decisión de fondo en el proceso ordinario; también es cierto el estudio de



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

esta situación no le corresponde al juez constitucional en sede de tutela. La discusión planteada debe resolverse en el respectivo proceso ordinario por las siguientes razones:

1. Conforme las pruebas aportadas al expediente digital por ASOCIACION DE COPROPIETARIOS EDIFICIO EL CONQUISTADOR, ya existió un trámite de tutela que se desarrolló en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena, bajo radicado 13001-40-03-002-2020-00210-00, y cuya impugnación conoció el Juzgado Noveno Civil del Circuito, el cual decidió a través de sentencia de fecha 21 de agosto de 2020, que:

*“SEGUNDO: ORDENAR a la ADMINISTRACION DEL EDIFICIO EL CONQUISTADOR y CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO EL CONQUISTADOR, aplazar la Asamblea General de Copropietarios que viene programada para el 22 de septiembre de 2020, hasta tanto se permita en el país por disposición expresa del Gobierno nacional la realización de eventos o reuniones públicas o privadas que impliquen aglomeración de personas, o en su defecto realizar dicha reunión en forma virtual mediante la utilización de los aplicativos tecnológicos actualmente disponibles”.*

Ello quiere decir, que la asamblea que se llevó a cabo el día 22 de septiembre de 2020 y cuya acta es la que se pretende invalidar a través de este accionamiento, se encontraba autorizada por el Juez Noveno Civil del Circuito, siempre y cuando se utilizaran los medios tecnológicos adecuados para su realización.

En sentencia del 30 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas Laborales de Cartagena, dentro del trámite de tutela presentado por los señores NESTOR ALVARADO ANGEL y CARLOS ALVARADO ANGEL, en contra de la COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, representada legalmente por el señor Saúl Hernández Acuña, ANDRÈS ACEVEDO GARZON en calidad de Revisor Fiscal de la copropiedad, ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. representada legalmente por WILLIAM DAU CHAMAT y CONCEPCION CARDENAS CAMBERO, en calidad de copropietaria del Edificio El Conquistador y otro, bajo radicado 13001-41-05-005-2020-00193-00, en aquella ocasión la parte accionante solicitaba la suspensión de la convocatoria para la realización de la asamblea del día 22 de septiembre de 2020. En esa oportunidad, aquella célula judicial resolvió declarar improcedente el amparo tutelar.

En ese orden, ya existen sendos pronunciamiento a través de acción de tutelas, en los cuales se permitió la realización de la asamblea de copropietarios para el día 22 de septiembre de 2020, también se denota una actitud que raya en la temeridad, pues ya ha presentado acciones de tutela tendientes a lograr la misma pretensión, ya que en primer lugar solicitaba la no realización de la asamblea el día 22 de septiembre de 2020 y ahora, a través del caso que hoy nos ocupa, pretende que las actas que se levantaron ese día no tengan efectos jurídicos.

2. de otro lado, aduce la ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO EL CONQUISTADOR, que el accionante perdió la calidad de revisor fiscal y por ende no tiene legitimación en la causa. Así las cosas, según se observa el cargo de revisor fiscal se cambió, pasó de ser ejercido por una persona natural, a ser ejecutado por una persona jurídica denominada ASESORES PROFESIONALES UNIDOS Y CIA- ASPRUM S.A.S, y mediante oficio de 26 de septiembre de 2020, la firma designó como revisor fiscal al señor GARCILASO DE LA VEGA SERNA.



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

Por las anteriores razones, considera el Despacho que el accionante debe acudir a la jurisdicción ordinaria civil y ventilar el respectivo proceso de impugnación de actos de asamblea, en cuyo trámite dispondrá de mayores instancias y etapas probatorias para garantizar un mejor proveer, pues el trámite constitucional de la tutela, por ser breve y sumario no es el estadio procesal adecuado para dilucidar cada una de las aristas propias de decisiones que se adopten en asambleas de copropietarios.

Ahora bien, el artículo 8 del decreto 2591 de 1991, dispone:

*“ARTICULO 8o. LA TUTELA COMO MECANISMO TRANSITORIO. Aun cuando el afectado disponga de otro medio de defensa judicial, la acción de tutela procederá cuando se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.*

La parte actora no justifica porque acudió a este medio constitucional de forma directa, es decir, no explica en que consiste el posible perjuicio irremediable, lo cual es necesario a fin de poder acceder a la acción de tutela sin antes haber agotado los mecanismos legales. No viene fehacientemente acreditado que el actor se encuentre a las puertas de sufrir un perjuicio grave e irremediable, que haga viable la presente acción de tutela, al menos como mecanismo transitorio, pues con las pruebas aportadas al plenario no se advierte la inminencia del perjuicio, puesto que este debe ser acreditado debidamente en cada caso en particular.

En ese sentido, era menester que el demandante aportara al expediente siquiera prueba sumaria para demostrar la veracidad de cada uno de los hechos expuestos. Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia T-153 de 2011, ha enseñado que:

*"Si bien la acción de tutela tiene como una de sus características la informalidad, el juez tiene el deber de corroborar los hechos que dan cuenta de la violación de un derecho fundamental, para lo cual ha de ejercer las facultades que le permiten constatar la veracidad de las afirmaciones, cuando sea del caso*

*Así, ha estimado esta Corte que: "un juez no puede conceder una tutela si en el respectivo proceso no existe prueba, al menos sumaria, de la violación concreta de un derecho fundamental, pues el objetivo de la acción constitucional es garantizar la efectividad de los derechos fundamentales, cuya trasgresión o amenaza opone la intervención del juez dentro de un procedimiento preferente y sumario." Por eso, la decisión del juez constitucional "no puede ser adoptada con base en el presentimiento, la imaginación o el deseo, sino que ha de obedecer a su certidumbre sobre si en efecto ha sido violado o está amenazado un derecho fundamental, si acontece lo contrario, o si en el caso particular es improcedente la tutela. A esa conclusión únicamente puede arribar el fallador mediante la evaluación de los hechos por él establecidos con arreglo a la ley y sin desconocer el derecho de defensa de las partes".*

Posteriormente, la Corte ha reiterado esta posición al afirmar que:

*"Los hechos afirmados en la acción de tutela deben ser probados siquiera sumariamente para que el juzgador tenga la plena certeza sobre los mismos. No es posible sin ninguna prueba acceder a la tutela. La valoración de la prueba se hace según la sana crítica pero es indispensable que obren en el proceso medios probatorios que permitan inferir la verdad de los hechos"*



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

En este orden de ideas, no es suficiente con que el accionante le manifieste al Despacho que se encuentra próximo a sufrir un perjuicio irremediable, puesto que, lo mínimo que se le exige al actor es que aporte siquiera sumariamente los elementos de convicción que permitan al administrador de Justicia tener veracidad sobre el asunto puesto a su consideración, y en el caso que hoy nos ocupa, sobre la posible configuración de dicho perjuicio.

Por último, es preciso indicar que respecto a MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO no le asiste legitimación en la causa por pasiva, ya que de conformidad con el artículo 1 del decreto ley 3571 de 2011, sus objetivos son: *“El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico”*; así mismo, sus funciones están descritas en el artículo 2 de la misma norma, por tal motivo se infiere que no le asiste responsabilidad frente a las pretensiones de esta acción. Recordemos que la legitimación en la causa por pasiva es entendida como la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda, por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial, por lo que para poder predicar esta calidad es necesario probar la existencia de dicha relación. En el caso de la legitimación por pasiva, es necesario demostrar que la persona demandada sea la que está llamada a responder en caso de que se acceda a las pretensiones de la tutela. Así las cosas, conforme el decreto ley 3571 de 2011, al MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, no le asiste la obligación de responder por controversias originadas por propiedad horizontal, y muchos menos, cuando se trata de discusiones por decisiones que se adopten en actas de asamblea de copropietarios.

Por todas las anteriores razones, el Despacho considera que no se encuentra probado la existencia de un perjuicio irremediable que haga valedero la interposición de esta acción constitucional como mecanismo transitorio. En consecuencia, estas breves pero potísimas razones son suficientes para negar por improcedente la presente acción de tutela.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Administrativo del Circuito de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**5. FALLA**

**PRIMERO:** Declarar IMPROCEDENTE la acción de tutela promovida por ANDRES ACEVEDO GARZON, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva respecto a MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, de acuerdo a lo explicado en las consideraciones de esta decisión.

**TERCERO:** Notifíquese por el medio más expedito al accionante y a la accionada (art. 30 del D. 2591/91).



**Radicado No. 13-001-33-33-008-2020-00124-00**

**CUARTO:** De no ser impugnada esta providencia envíese a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**Firmado Por:**

**ENRIQUE ANTONIO DEL VECCHIO DOMINGUEZ**  
**JUEZ CIRCUITO**  
**JUZGADO 008 SIN SECCIONES ADMINISTRATIVO DE CARTAGENA**

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:

**acff784d6b8376f3273ea2542cd8d079eff61c979f01b037fe564d6ae4a136e4**

Documento generado en 09/10/2020 02:51:15 p.m.

