



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
MOSQUERA CUNDINAMARCA

18 de noviembre de 2022.

TUTELA: 2022-01324
ACCIONANTE: ALBEIRO BARRERA
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA III
Acción de Tutela.

I. ASUNTO

Resuelve el Juzgado la acción de tutela impetrada por el señor **ALBEIRO BARRERA** quien actúa a través de apoderada judicial contra la **EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA III**, por la presunta vulneración de su derecho fundamental al debido proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Aspectos Fácticos.

Manifiesta que es propietario del apartamento 503 del interior 7 de la calle 17 No.13-03 Este del municipio de Mosquera, igualmente es propietario de la motocicleta AKT de placas UFS25D, el cual es su medio de transporte que le permite desplazarse para su lugar de trabajo o para los miembros de su grupo familiar.

Desde hace 4 años aproximadamente el accionante ha tenido asignado por la administración el parqueadero No.40 para su motocicleta.

Señala que el conjunto accionado a través de la administradora ha ejercido actuaciones irregulares que afectan a su representado u su grupo familiar entre los que se citan a) ordenar a través del personal de seguridad impedir el ingreso de su representado al conjunto sin mediar orden judicial que así lo disponga. B) ha realizado llamadas a algunos miembros grupo familiar de su representado para reclamar cumplimiento de obligaciones pecuniarias sin haber sido autorizada para usar los datos personales del requerido (hijo del accionante), ignorando el uso adecuado del habeas data. C) impedir el uso del parqueadero (zona común que pertenece a todos los copropietarios) sin haber sido notificado previamente sobre revocatoria de asignación de dicho espacio, de conformidad con el debido proceso que debe fundar cada actuación de la administración.

La administración delega de manera irregular en el personal de guardas la comunicación de disposiciones que afecta al accionante no siendo este el debido proceso al que tiene derecho ya que son los guardas los que le manifiestan al tutelante que la administración de las órdenes para negar su ingreso.

En tal sentido algunos miembros del personal de seguridad del conjunto son hostiles con el actor y su grupo familiar, asimilando el ejercicio de señorío del que se encuentra investido por la potestad de ser titular de dominio en la copropiedad.

Desde el 8 de septiembre no ha retirado su motocicleta por temor a que no se le permita volverla a ingresar al parqueadero situación que no se ha permitido hacer uso y goce del rodante como su medio de transporte y su grupo familiar.

Refiere que si bien, por causas ajenas a su voluntad, ha realizado el pago de las expensas comunes de manera retardada, ello no le da derecho a la administración para impedir el ejercicio de los derechos de propietario ya que la ley prevé las acciones en tales casos.

El 8 de septiembre cuando el accionante se dirigía a su vivienda ingresando al parqueadero con su motocicleta, en el paso peatonal de guardas para impedir la entrada por orden de la administración, razón por la acudió a la autoridad policiva para que le permitieran el ingreso.

La administración procedió a citar al actor el 14 de septiembre de 2022 a las 7:30 p.m. en la Oficina de la Administración, para ser escuchado en descargos por los hechos señalados en el numeral 8 con la ocurrencia del consejo de administración y comité de convivencia, a lo cual el accionante presentó sus descargos.

La administración ordenó al personal de seguridad subir al sistema de visitantes obligándole a asumir una tarifa que es muy superior a la que como residente tiene aprobado el conjunto a pesar de estar en el parqueadero No. 040 que le asignado hace 4 años.

En octubre 24 el valor por uso de parqueadero de visitas para motocicleta es por la suma de \$1.064.000, suma exorbitante y fuera del presupuesto del actor.

El 8 de octubre, el accionante recibió comunicación de la administración en la que se le comunica que debe cancelar el valor del parqueadero con la calidad de visitante (sin ser ya que reside en el conjunto) desde el momento en que la ingresó presuntamente a la fuerza y que además se le aplicará sanción estipulada en el reglamento y lo amenaza con nuevas sanciones.

Por las acciones hostiles para el ejercicio del señorío de la accionante este presentó ante la Inspección de Policía de Mosquera la querrela contra el conjunto por la perturbación de la posesión o mera tenencia.

2. Pretensiones.

Solicita el accionante se proteja los derechos fundamentales al debido proceso, vida digna, al goce y disfrute de la propiedad, en consecuencia, se deje sin valor las sanciones impuestas por la administración del Conjunto Residencial, comunicadas el 13 de octubre de 2022, en virtud de la cual se priva al accionante de ser beneficiario con la asignación de parqueadero (zona común) durante dos años.

3. Actuación Procesal.

Mediante providencia proferida el día 3 de noviembre de 2022, se admitió la solicitud de tutela y se ordenó la notificación al **CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA III P.H.**, para que ejerciera su derecho de defensa.

4. Respuesta de la accionada

CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA III

A través de su representante legal, informó que el accionante fue citado varias oportunidades con el consejo de administración y comité de convivencia y nunca quiso presentarse, fue cuando el día 26 de septiembre del año en curso, se hizo presente, donde en el desarrollo de la reunión, reconoció su mal comportamiento de convivencia que ha tenido con la copropiedad y pidió disculpas y además por no tener un proceder juicio en el pago de las expensas comunes. También se plantearon dos opciones con el fin de suscribir el conflicto presentado y donde nunca quiso dar ninguna clase de respuesta.

Refiere que el accionante está faltando a la verdad, cuando las irregularidades las viene presentando él por el solo hecho de tener un inmueble dentro de la copropiedad, para por encima de la integridad del personal que se encuentra al servicio de la copropiedad, tratándolos con palabras soeces, prueba de ello, es el documento enviado por la empresa de seguridad, el cual se aporta.

Señala que no es cierto el hecho, de haberse impedido el ingreso al conjunto, ya que esta clase de situación no se ha presentado hasta la fecha en el conjunto.

Para la recuperación de cartera, dentro de las funciones como administradora y llamar a los copropietarios para que se pongan al día con el pago de las expensas comunes, y los números telefónicos que reposan en la administración, son los que suministraron los copropietarios en la base de datos donde no se está vulnerando la política de habeas data Ley 1581 de 2012.

Respecto al hecho de haberle retirado el uso del parqueadero, es cierto, se le informó verbalmente con base en los estatutos aprobados por la asamblea general de copropietarios, y este beneficio lo perdió, debido a problemas de convivencia que ha tenido en el conjunto y por no estar al

día para esa fecha, en pago de las expensas comunes, aporta el estado de cuenta.

Reitera que al accionante se le retiró el cupo de parqueadero comunal por mal comportamiento en temas de convivencia y por no estar al día en el pago de sus expensas comunes, pero el señor arbitrariamente ingresó esa moto que no es de su propiedad y fue y la dejó en el parqueadero que ya se le había retirado y a la fecha no la ha querido sacar.

Señala que, en efecto, existe una querrela policiva dentro de la cual se están dando a conocer los mismos hechos.

Referente a las pretensiones se opone, señalando que al accionante se han tratado de hacer varios acercamientos, con el fin de terminar los sucesos presentados; en la única reunión que se pudo tener con él en compañía del concejo de administración y comité de convivencia, se dieron dos opciones para que el actor escogiera, de lo cual nunca hubo pronunciamiento

III. CONSIDERACIONES

COMPETENCIA.

Este despacho es competente para conocer de la acción de tutela contra cualquier autoridad pública de orden distrital o municipal o contra particulares, según lo normado por el artículo 37 del decreto 2591 de 1991 y teniendo en cuenta que este Juzgado tiene jurisdicción en el lugar de ocurrencia de la presente vulneración.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación para acudir ante la jurisdicción en ejercicio de la acción de tutela corresponde indiscutiblemente al titular de los derechos fundamentales que han sido materia de vulneración con ocasión de la acción u omisión de la autoridad.

En este caso, existe legitimación en la causa por activa, pues el señor **ALBEIRO BARRERA** quien actúa a través de apoderada judicial, solicita la protección de los derechos fundamentales al debido proceso, vida digna, al goce y disfrute de la propiedad

Igualmente, legitimación por pasiva respecto de la entidad accionada por cuanto es contra quien se reclama la protección de los derechos fundamentales presuntamente vulnerados.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde establecer si en el presente caso, existe vulneración a los derechos fundamentales del accionante, por parte de la entidad accionada.

La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política como un mecanismo dirigido a proteger en forma inmediata los derechos constitucionales fundamentales de las personas, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos señalados en la ley, y sólo procede cuando el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Ahora bien, el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, dispone:

CAUSALES DE IMPROCEDENCIA DE LA TUTELA. La acción de tutela no procederá:

“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 encuentra el solicitante.

(...)”

La Corte Constitucional, con respaldo en el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, ha considerado respecto a la subsidiariedad de la acción de tutela, en la sentencia T 597 de 2015, lo siguiente:

“(...) la acción de tutela es un mecanismo encaminado a la protección de los derechos fundamentales de las personas que estén siendo amenazados o conculcados, el cual se caracteriza por ser inmediato, residual, subsidiario y cautelar.

En efecto, y en relación con el carácter subsidiario de la acción de tutela, el artículo 86 superior dispone que: “(...) *esta acción sólo 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.*

En este entendido, la acción de tutela no está instituida para reemplazar otros medios judiciales de defensa de los derechos de las personas, ni para ser utilizada de forma alterna en caso de que los tales medios de defensa judicial no hubieren resultado suficientes.

No obstante lo anterior, se ha reconocido que la existencia de otro medio judicial no excluye *per se* la posibilidad de interponer una acción de tutela, en consideración a que debe entrarse a determinar si los medios alternos con los que cuenta el interesado son aptos para obtener la protección requerida con la urgencia que sea del caso, es decir, si son idóneos; igualmente debe determinarse si a pesar de existir otros medios de defensa judicial, la acción de tutela es procedente en tanto actúa como un mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

En relación con la idoneidad y eficacia de los otros medios de defensa judicial a disposición de las personas, esta Corporación ha considerado que “*el medio debe ser materialmente apto para producir el efecto protector de los derechos fundamentales*” y que el medio

“debe estar diseñado de forma tal que brinde oportunamente una protección al derecho”.

Así bien, para determinar la concurrencia de estas dos características (idoneidad y eficacia), debe estudiarse si en cada caso concreto se cumple con los siguientes presupuestos:

“(i) si la utilización del medio o recurso de defensa judicial existente tiene por virtud ofrecer la misma protección que se lograría a través de la acción de tutela; (ii) si es posible hallar circunstancias que excusen o justifiquen que el interesado no haya promovido los mecanismos ordinarios que tiene a su alcance; (iii) si la persona que solicita el amparo es un sujeto de especial protección constitucional, y por lo tanto su situación requiere de particular consideración”.

En tratándose de la procedencia de la acción de tutela en torno a los conflictos en las **propiedades horizontales**, el alto tribunal ha dicho que:

“Con respecto a la subsidiariedad, esta Corporación ha desarrollado el precedente que admite la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las controversias originadas en las decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales. Sin embargo, dicha procedencia cuenta con excepciones (i) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad; (ii) cuando se trata de controversias de orden económico; (iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal.

“Dentro de este escenario se presentan distintos mecanismos de solución de conflictos a los cuales pueden acudir los copropietarios y la administración del conjunto residencial, como se destaca en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual dispone que:

“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:

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 adhonorem.

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.(...)”

Adicionalmente, el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012 “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso” consagra el proceso verbal sumario como mecanismo para el trámite de controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, previamente señalada. En el primero se regulan las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado; mientras que, en el segundo, se alude a la formula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad. (Subrayas propias, C.C. SentenciaT-062 de 2018).

IV. CASO CONCRETO

Solicita el accionante se proteja los derechos fundamentales al debido proceso, vida digna, al goce y disfrute de la propiedad, en consecuencia, se deje sin valor las sanciones impuestas por la administración del Conjunto Residencial, comunicadas el 13 de octubre de 2022, en virtud de la cual se priva al accionante de ser beneficiario con la asignación de parqueadero (zona común) durante dos años.

Como se dejó claro en línea precedentes, la carta Política le ha dada a la Acción de Tutela, un carácter residual y subsidiario, de modo que por regla general sólo procederá cuando no exista en el ordenamiento jurídico otro medio para lograr la efectiva defensa de los derechos fundamentales. Por eso se ha dicho también que exclusivamente está dirigida a la defensa judicial de los derechos fundamentales que consagra la Constitución Política, y no para suplir el régimen jurídico, a menos que la violación de éste cercene o amenace a aquellos y con ella se pretenda transitoriamente evitar un perjuicio irremediable.

En el caso en debate, la controversia surgida entre un copropietario y el Conjunto Residencial, no debe ser resuelto a través de una acción de tutela, alegándose la violación al debido proceso principalmente, a razón de la imposición de una sanción por el incumplimiento de las obligaciones que le correspondía cumplir al copropietario infractor.

Como lo ha reiterado la jurisprudencia de la Corte Constitucional referente a la relación de subordinación existente entre un copropietario y una copropiedad, lo que se configura en este caso, es precisamente una relación de subordinación surgida en la relación jurídica basada en la Ley 675 de 2001. En el evento de subordinación, la Corte Constitucional ha precisado, que será viable la acción de tutela en casos de subordinación, salvo los siguientes eventos: A) Cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir, el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad. B) Cuando se trata de controversias de orden económico. C) Cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio. Y D) Cuando la acción versa sobre controversias de rango legal.

No hay duda para el despacho que la acción impetrada por el señor **ALBEIRO BARRERA** reviste el carácter de controversia de orden o rango legal. Sobre la forma de resolver tales conflictos, el artículo 58 de la Ley 657 de 2001, presenta diversos mecanismos a seguir cuando se presenta tales divergencias entre copropietarios y la Administración del Conjunto Residencial. El primero de ellos, es el **Comité de Convivencia**. El segundo medio de superar la controversia, los mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regula la materia. Adicionalmente y como tercer mecanismo al que pueden acudir las partes de la copropiedad en conflicto lo trae el numeral 1° del artículo 390 del Código General del Proceso, que consagra sobre propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001.

Todo lo expuesto, para reconocer el despacho que no se cumple con el requisito de subsidiariedad que exige la norma de la tutela, para acudir a ella, ya que existen otros mecanismos y procedimientos, previstos en la misma Ley, a la cual se someten las controversias surgidas con ocasión de la vida de ese tipo de comunidades.

Pues bien, conforme lo solicita el accionante en sus pretensiones requiere se deje sin valor las sanciones impuestas por la administración del Conjunto Residencial, comunicadas el 13 de octubre de 2022, en virtud de la cual se priva al accionante de ser beneficiario con la asignación de parqueadero (zona común) durante dos años.

La presente acción es totalmente improcedente, pues en primer lugar, debió solucionarse el conflicto a través del Comité de Convivencia, no obstante y conforme lo informa la accionada en respuesta a la presente tutela, a dicho comité de convivencia el accionante **NO SE PRESENTÓ**, solo hasta el día 26 de septiembre del año en curso, donde en el desarrollo de la reunión, reconoció el accionante su mal comportamiento de convivencia, por lo que solicitó disculpas y además se planteó dos opciones con el fin de solucionar, en el cual no se obtuvo respuesta por parte del accionante.

Como bien lo ha explicado la Jurisprudencia Constitucional, la acción de amparo no está concebida para sustituir a los jueces naturales, ni como un mecanismo supletorio o alternativo de los procedimientos ordinarios, como tampoco puede erigirse en instrumento de salvación cuando dentro de esa actuación legalmente instituida, no se han agotado todos los trámites procesales previstos.

Así lo consagra el artículo 6° del Decreto 2591 de 1991 al señalar las causales de improcedencia de tutela, no se puede tornarse en desconocimiento del sistema judicial operante en el país, para soslayar la existencia de los demás mecanismos procesales, ordinarios o especiales, al igual que las competencias radicadas legalmente en los Jueces de la República.

Bastaría los anteriores argumentos para despachar desfavorablemente las pretensiones del accionante, pero el Juzgado no ha encontrado

además que la Copropiedad accionada, no ha vulnerado el derecho fundamental al debido proceso, como lo alega el señor **ALBEIRO BARRERA**, puesto que los pruebas allegadas al expediente, se ha podido comprobar que ante el incumplimiento de las obligaciones que le competen a los copropietarios de la Copropiedad accionada, en lo que hace uso del parqueadero, verificándose que la entidad accionada el día 09 de septiembre de 2022 realizó citación a Comité de Convivencia, por la agresión verbal a varios de los empleados de seguridad, reunión que se realizó el día 14 de septiembre de 2022, en la cual se verifica que el accionante no asistió, para lo cual se dejó constancia de lo siguiente:

FORMATO ACTA DE REUNION CONSEJO DE ADMINISTRACION

El mencionado día al señor le fue retirado el parqueadero por incumplimiento al manual de convivencia, teniendo en cuenta que además se encontraba en mora, quien hace caso omiso e ingresa a la fuerza al parqueadero sin tener en cuenta que el guarda de seguridad le informo que no podía ingresar porque se le había retirado el parqueadero y que debía dirigirse a la administración, sin embargo, ingresa y se apropia del parqueadero el cual ya estaba asignado a otro apartamento y deja la moto.

Los guardas informan a la administración de los hechos ocurridos por lo que se le da la instrucción a la portería de facturarle a partir de esa fecha ya que el señor no tiene parqueadero asignado.

Se le envía una citación a través del correo electrónico el cual contesta y manifiesta que por razones laborales no puede asistir que se debe informar con más tiempo por lo que se decide volver a citar el día 21 de septiembre/22 con el fin de informar la sanción que se le aplicara por la actuación que tuvo de haber ingresado a la fuerza y se le multara de acuerdo al reglamento del conjunto.

Conforme fue sancionado por la Copropiedad, quien se encontraba legitimada para imponer la sanción, ante la prueba plena y fehaciente de la infracción, que dan cuenta el incumplimiento en la obligación a cargo del accionante.

Dicho accionante, tenía una relación jurídica de subordinación, por el hecho de haber aceptado el Reglamento de Copropiedad del Conjunto, así como reglamento o manual de convivencia y el reglamento de uso de los parqueaderos y conozco por el hecho de vivir en copropiedad, los efectos, consecuencias y sanciones, por el incumplimiento de las obligaciones y deberes que tenía como copropietaria.

Se puede concluir que el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA III**, no ha vulnerado los derechos fundamentales de los actos y mucho menos el debido proceso como lo manifiesta, como para determinar un perjuicio irremediable, además de tener otro mecanismo alternativo para controvertir las causas que se le endilgan.

De lo anterior, se advierte con facilidad que el amparo impetrado no amerita despacho favorable, pues por más que se quiera lograr que por esta vía expedida se le resuelva el conflicto que se deviene de lo narrado por el accionante, no es desde ningún punto de vista un proceder que pueda ser avalado por la Jurisdicción Constitucional, pues ello

implicaría que el Juez de Tutela usurpe o invada la órbita judicial que no le compete.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de Mosquera – Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. FALLA

PRIMERO: NEGAR la acción de tutela impetrada por el señor **ALBEIRO BARRERA**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE esta providencia a las partes de conformidad con el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO: REMÍTASE el expediente a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, si no fuere impugnada.

Notifíquese y cúmplase

**ASTRID MILENA BAQUERO GUTIÉRREZ
JUEZA**

Firmado Por:

Astrid Milena Baquero Gutierrez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 000

Mosquera - Cundinamarca

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: 2147f4c88bcc22ea0b51075cbcecb6011d9a3843a878cc1f4d63832e46b3c794

Documento generado en 18/11/2022 02:42:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>