



REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI SENTENCIA DE TUTELA No.069

Santiago de Cali, diecinueve (19) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Asunto: ACCIÓN DE TUTELA

Accionante: CLAUDIA SALAMANCA, en representación del señor ROGELIO LOPEZ

Accionado: ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH

Radicación: 008-2023-00069

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a resolver sobre la solicitud de amparo constitucional elevada por **CLAUDIA SALAMANCA, en representación del señor ROGELIO LOPEZ** contra **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH**, por la presunta vulneración de los derechos fundamentales de DEBIDO PROCESO, PETICION.

II. ANTECEDENTES

A. HECHOS

Manifiesta la parte actora que, en marzo 25 de 2022 presentó derecho de petición solicitando informe detallado desde el 2018 hasta diciembre de 2021 de la administración del Edificio Gilda y no ha sido respondido.

Que envió carta para ampliarle información al señor Abelardo Polania Caicedo administrador del momento en abril 7 de 2022.

Agrega que, el administrador Abelardo Polania convocó a asamblea de fecha de mayo 11 de 2022: El señor Alfonso Sánchez propietario del apartamento 402 aceptó el DOLO; Los estados financieros del año 2021 no fueron aprobados por los asambleístas presentes, y no se dio continuación como dice la ley, dejando la asamblea abierta y violando la ley 675 del código de comercio aplicable.

Expone que, en junio 07 de 2022 respondió la administración por medio de carta donde aceptan dolo en la regularidad del cobro del coeficiente por mayor valor al apto. 403 propiedad de Rogelio López y menor valor al apto. 402 de propiedad del señor Alfonso Sánchez en pagos de administración y cuotas extras; Y dice que se sigue recopilando

información para dar el informe a más tardar 30 de junio de 2022 para presentar la liquidación.

Que realiza convocatoria por parte del señor Luis Antonio Martinez Coy el día 01 de Agosto de 2022 a las 22:51 pm representante del local comercial 103 para el día 11 de agosto de 2022 donde algunos aprobaron la suspensión del señor Abelardo Apolonia y quedo como encargado el señor Alfonso Sánchez como administrador encargado del Edificio Gilda PH recibiendo los pagos de administración de julio y agosto, según talonarios que apporto ya impresos con el NIT del Edificio Gilda No. 890.319.933-9, aclaro que el dolo en el 2018 lo hizo la firma Sánchez y Sánchez SPA del señor Alfonso Sánchez propietario del Apto. 402.

Agrega que, a la fecha no le han suministrado ningún informe claro de liquidación por dolo al apartamento 403 por parte de la administración que fue solicitado el 25 de marzo de 2022.

Que citó al señor Abelardo Polania Caicedo donde el juez de paz con el señor German Aristizabal el 30 de agosto para que me haga informe ya que no contesta el teléfono y no ha ido a la unidad.

B. DERECHO VULNERADO Y PRETENSIONES

La parte actora reclama el amparo constitucional del derecho fundamental de debido proceso y petición, pretendiendo que se ordene al **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH**, proceda a realizar liquidación conforme a estatutos, ley 675 y código de comercio, entregar estados financieros , extractos de las cuentas bancarias y todo lo correspondiente a la administración, que sean impugnadas las reuniones que han realizado fuera de la normatividad, se cumpla con lo ordenado por el juez de paz, que corrija coeficiente y se realice veeduría de la contabilidad del edificio GILDA P.H.

C. INTERVENCIÓN DE LA PARTE ACCIONADA

C.1. ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH Y EDIFICIO GILDA PH

Manifestó que, adjunta liquidación e informe claro y detallado con el coeficiente de acuerdo a los estatutos y a la ley 675 y al código de comercio aplicable al EDIFICIO GILDA PROPIEDAD HORIZONTAL, Correspondiente al 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2021.

Que Los documentos del Edificio Gilda están al alcance de los propietarios, si se requieren copias o escaneos deberá costear la persona que los solicite dado que el presupuesto del edificio es limitado.

Respecto a la impugnación de las reuniones que se hayan realizado fuera de la ley y según código de comercio, dicha decisión la toma la autoridad competente si hubiera lugar.

En relación a lo ordenado por el juez de paz el día martes 30 de agosto de 2022, indica que, desconocía el derecho de petición y la citación ante un juez de paz y lo que en ella se resolviera.

Agrega que, no le fueron entregadas las carpetas contables con los estados financieros, toda vez que el señor Alfonso Sánchez Propietario de los Aptos 202 y 402, en compañía del señor German Aristizábal propietario del Apto 401, entregaron a esta administración algunos documentos en septiembre y en octubre el señor Polania otras carpetas con recibos y estados financieros incompletos.

Indica que, anexa acta de entrega por parte del señor Sánchez y el señor Aristizábal recibida del señor Polania y documentos que acreditan al representante legal actual.

Respecto a la corrección del coeficiente según escritura y que están presentando cuentas sin corregir coeficiente y sin hacer cruce de cuenta, manifiesta que señor Rogelio López como la señora Claudia Salamanca, salieron fuera del país en el año 2022 y solo regresaron hasta diciembre, para hacer las correcciones necesarias en la facturación, considerando que se deben revisar entre las partes lo correspondiente a los pagos, invitando a la señora salamanca, pero no ha obtenido respuesta.

En relación, a la solicitud de veeduría de la contabilidad del Edificio Gilda del año 2022, expresa que, el señor Rogelio López y la señora Claudia Salamanca pueden contratar a su costa la veeduría que solicitan.

D. INTERVENCIÓN DE LAS VINCULADAS

D.1. JUEZ DE PAZ DE LA COMUNA 19 LUCIO CAMILO RODRIGUEZ

Habiéndose rebasado el término perentorio concedido, por ningún medio la entidad vinculada, se manifestó, es decir, el funcionario competente no emitió respuesta alguna respecto de los hechos y pretensiones de la accionante, no obstante, el requerimiento expreso del Juzgado contenido en la providencia y comunicada en fecha 31 de marzo de 2023, enviado al correo electrónico, canariosrodriguez@gmail.com.

III. CONSIDERACIONES

A. COMPETENCIA

En el presente caso, es competente el Juzgado para dictar sentencia de primer grado de conformidad con el Art. 86 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 27 a 30 del Decreto 2591 de 1991.

B. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que debe resolver esta instancia se contrae en determinar si el **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH**, se encuentra vulnerando los derechos fundamentales de debido proceso y petición del señor **ROGELIO LOPEZ**.

C. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

a. Marco legal. La Carta Política de 1991 albergó en su articulado, entre otros mecanismos que desarrollan el Estado Social de Derecho, la acción de tutela, como la herramienta adecuada para la defensa de los derechos constitucionales fundamentales cuando quiera

que la acción o la omisión de una autoridad pública los amenace o los vulnere y excepcionalmente frente a los particulares.

En cumplimiento de sus fines, la acción de tutela ha sido reglamentada para que tenga prevalencia sobre otros asuntos, creando un trámite preferente y sumario para la protección de los derechos fundamentales de los coasociados.

b. Principio de subsidiariedad. Conforme al artículo 86 de la Carta, se tiene que la acción de tutela está revestida de un carácter subsidiario, esto es, tal como lo ha expresado la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, que puede ser utilizada ante la vulneración o amenaza de derechos fundamentales cuando: a) **no exista otro medio judicial a través del cual se pueda resolver un conflicto relacionado con la vulneración de un derecho fundamental**, b) **cuando existiendo otras acciones, éstas no resultan eficaces o idóneas para la protección del derecho de que se trate, o**, c) **cuando existiendo acciones ordinarias, resulte necesaria la intervención del juez de tutela para evitar que ocurra un perjuicio irremediable.**

“En este sentido, la subsidiariedad y excepcionalidad de la acción de tutela reconocen la eficacia de los medios ordinarios de protección judicial como mecanismos legítimos para la salvaguarda de los derechos. Al existir tales mecanismos, a ellos se debe acudir preferentemente, siempre que sean conducentes para conferir una eficaz protección constitucional a los derechos fundamentales de los individuos. De allí que quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales por esta vía, debe haber agotado los medios de defensa disponibles por la legislación para el efecto, exigencia que pretende asegurar que una acción tan expedita no sea considerada una instancia adicional en el trámite procesal, ni un mecanismo de defensa que remplace aquellos diseñados por el legislador¹”.

Referente al tema ha señalado también el máximo tribunal en SENTENCIA T-304/09:

“5.2. En aquellos casos en que se constata la existencia de otro medio de defensa judicial, establecer la idoneidad del mecanismo de protección alternativo supone en los términos del artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, que el otro medio de defensa judicial debe ser evaluado en concreto, es decir, teniendo en cuenta su eficacia en las circunstancias específicas que se invoquen en la tutela[40]. Por esta razón, el juez de la causa, debe establecer si ese mecanismo permite brindar una solución “clara, definitiva y precisa”[41] a los acontecimientos que se ponen en consideración en el debate constitucional, y su habilidad para proteger los derechos invocados.

La jurisprudencia constitucional ha estimado necesario tomar en consideración para apreciar el medio de defensa alternativo, entre otros aspectos, “(a) el objeto del proceso judicial que se considera que desplaza a la acción de tutela” y “(b) el resultado previsible de acudir al otro medio de defensa judicial respecto de la protección eficaz y oportuna de los derechos fundamentales”[42]. Tales elementos, junto con el análisis de las circunstancias concretas del caso, permiten comprobar si el mecanismo

¹ Sentencia T- 590 del 04 de agosto de 2011. M.P. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

judicial de protección alterno es eficaz o no para la defensa de los derechos lesionados o amenazados. De ser ineficaz, la tutela será procedente. Si el mecanismo es idóneo para la protección de los derechos, se deberá acudir entonces al medio ordinario de protección, salvo que se solicite o se desprenda de la situación concreta, que la acción de tutela procede como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable...” (negrita fuera de texto original)

IV. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

La señora **CLAUDIA SALAMANCA**, en representación del señor **ROGELIO LOPEZ**, a través de la presente acción constitucional, pretende que el Juzgado ordene al **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH**, proceda a realizar liquidación conforme a estatutos, ley 675 y código de comercio, entregar estados financieros, extractos de las cuentas bancarias y todo lo correspondiente a la administración, que sean impugnadas las reuniones que han realizado fuera de la normatividad, se cumpla con lo ordenado por el juez de paz, que corrija coeficiente y se realice veeduría de la contabilidad del edificio GILDA P.H.

Por su parte, la accionada al dar contestación a la presente acción, indica que adjunta liquidación e informe claro y detallado con el coeficiente de acuerdo a los estatutos y a la ley 675 y al código de comercio aplicable al EDIFICIO GILDA PROPIEDAD HORIZONTAL, Correspondiente al 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2021, que los documentos del Edificio Gilda están al alcance de los propietarios, si se requieren copias o escaneos deberá costear la persona que los solicite dado que el presupuesto del edificio es limitado, respecto a la impugnación de las reuniones que se hayan realizado fuera de la ley y según código de comercio, dicha decisión la toma la autoridad competente si hubiera lugar, lo ordenado por el juez de paz el día martes 30 de agosto de 2022, indica que, desconocía el derecho de petición y la citación ante un juez de paz y lo que en ella se resolviera, no le fueron entregadas las carpetas contables con los estados financieros, toda vez que el señor Alfonso Sánchez Propietario de los Aptos 202 y 402, en compañía del señor German Aristizábal propietario del Apto 401, entregaron a esta administración algunos documentos en septiembre y en octubre el señor Polania otras carpetas con recibos y estados financieros incompletos, la corrección del coeficiente, manifiesta que, para hacer las correcciones necesarias en la facturación, considera que se deben revisar entre las partes lo correspondiente a los pagos, invitando a la señora salamanca, pero no ha obtenido respuesta y que pueden contratar a su costa la veeduría que solicitan.

De los elementos probatorios allegados al sumario, en armonía con el antecedente jurisprudencial citado, ésta instancia considera que la solicitud de amparo constitucional no está llamada a prosperar, por cuanto lo que se pretende está enfocado dirimir conflictos económicos producto de la indebida aplicación del reglamento de propiedad horizontal, para lo cual ha dicho la Corte Constitucional que, la acción de tutela no es procedente, pues para dirimir controversias de carácter económico ya que existen otros mecanismos judiciales, a menos que se cumplan unos requisitos previamente decantados y que se pasan a analizar.

Indica la jurisprudencia que el primer elemento debe ser que **“no exista otro medio judicial a través del cual se pueda resolver un conflicto relacionado con la vulneración de un derecho fundamental”**; a lo cual es completamente admisible responder que sí existe otro medio de defensa judicial para obtener el amparo del derecho deprecado.

No se evidencia tampoco que “**resulte necesaria la intervención del juez de tutela para evitar que ocurra un perjuicio irremediable**”, toda vez que para resolver el problema planteado en la presente acción constitucional se puede dirimir ante la autoridad competente en materia del régimen de propiedad horizontal, y la actora no demostró que con el actuar de la accionada se encuentre causando un perjuicio irremediable que no pueda dar espera a la resolución en vía ordinaria.

Con fundamento en lo expuesto y conforme a los precedentes constitucionales citados, este Despacho se abstendrá de impartir orden alguna contra del **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH**, por considerar que no se ha vulnerado derecho fundamental alguno y que existen mecanismos de defensa idóneos y efectivos previstos en el ordenamiento jurídico colombiano para el logro de las pretensiones de la parte actora.

V. DECISIÓN

*En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE SANTIAGO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.*

VI. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la tutela incoada por **CLAUDIA SALAMANCA**, en representación del señor **ROGELIO LOPEZ** en contra del **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO GILDA PH**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: NOTIFICAR inmediatamente de este fallo a las partes, quienes podrán impugnarlo dentro de los tres (3) días siguientes, quien para ello deberá acreditar la fecha exacta en que fueron notificados. De no hacerlo, remitir el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
EL JUEZ,**



CESAR AUGUSTO MORENO CANAVAL