



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL

RAMIRIQUÍ – BOYACÁ

SENTENCIA DE TUTELA No. 017

Pág. |

1

Radicación:	2021-00037
Accionantes:	ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA.
Accionados:	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, representado por RAFAEL RIVERA

Ramiriquí, **diecisiete (17) de mayo de dos mil veintiuno (2.021).**

Decide el despacho la acción de tutela impetrada por ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA en contra de la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO, por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales de igualdad, vida y debido proceso.

HECHOS Y ANTECEDENTES

Pretenden los accionantes ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA que se les proteja su derecho a la igualdad y se ordene separar al administrador del Conjunto Residencial Villa Toscana por no cumplir con las metas señaladas; se proteja el derecho a la vida y se ordene nombrar una aseadora para hacer diariamente mantenimiento y desinfección de escalas y pasamanos, en debida forma, al considerar que el condominio Villa Toscana está en total abandono; se ordene quitar





de la entrada todo tipo de vehículos debido a que ponen en riesgo la vida de los peatones y se permita la libre expresión en la asamblea a todos los propietarios y mandatarios.

Como hechos aducen que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN no convocó a Asamblea Ordinaria en el año 2020; el administrador RAFAEL RIVERA hizo contratos sin el lleno de requisitos legales; se permitió el cambio de la razón social del condominio por comercial y turístico sin comunicar a los propietarios; se celebró contrato de normas NIF por \$7.000.000.00 y se ordenó un pacto de silencio para no comunicar a los propietarios; las puertas de acceso no funcionan dejando sin seguridad al condominio; el dinero para mantenimiento se desvía para otros asuntos; el administrador no sabe qué es reglamentar los campos deportivos y las piscinas, pese a que hace cinco años se le ordenó hacerlo; los integrantes del consejo se han eternizado en sus cargos, dejando al condominio en total abandono, sin reglamento, sin sanciones; no se ha adelantado proceso ejecutivo para cobrar al constructor \$500.000.000.00 pero el administrador sí persigue y niega derechos a quienes no son de sus afectos; los señores Rafael Rivera y Roberto Losano son responsables de un fallo condenatorio proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Ramiriquí y el administrador no cumplió 60 observaciones que se le hicieron en los años 2018, 2019 y 2020.

Pág. |

2

PARTES DE LA TUTELA Y DERECHOS PRESUNTAMENTE VULNERADOS

La tutela es presentada por los ciudadanos ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA.

La parte accionada es la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y el ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO.

Los derechos fundamentales que se alegan como vulnerados son los de igualdad y vida.





TRÁMITE DADO A LA ACCIÓN

1.- El 21 de abril de 2021 se admitió la acción contra el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, representado por el señor RAFAEL RIVERA., disponiéndose notificar por el medio más eficaz a las partes, ordenándose a la accionada informar a este despacho todo lo relacionado con los hechos planteados en la tutela.

2.- La admisión de la acción fue notificada a la parte accionada a través de correo electrónico el día 21 de abril de 2021, al mail villatoscsa.admon@gmail.com, que fue el proporcionado por los accionantes al momento de incoar la presente Acción de Tutela.

3.- El 27 de abril de 2021 el señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO contestó la acción, oponiéndose a las pretensiones de los accionantes, con los siguientes argumentos:

Los accionantes ANTONIO NIÑO BECERRA, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA no tienen legitimidad por activa, porque no son propietarios en el Conjunto Residencial Villa Toscana ni demostraron tener la condición de apoderados para demandar derechos que les son propios a los propietarios.

El derecho a la igualdad no se ha vulnerado, pues se ha actuado conforme a lo normado en la Ley 675 de 2001 y en las asambleas que se han desarrollado se ha garantizado el derecho al voto de los copropietarios de apartamentos y locales comerciales.

El escrito de tutela es incongruente y confuso, aclarando que las inconformidades que se deriven de las asambleas pueden ser reclamadas acudiendo a la jurisdicción, tal como está en los estatutos. La evaluación del trabajo del administrador puede hacerla el Consejo de Administración e incluso la Asamblea General de Copropietarios, además que el juez de tutela no puede ordenar el relevo del administrador de un conjunto residencial sometido a régimen de propiedad horizontal, pues ello es función que compete a la Asamblea General o al Consejo de Administración.

El derecho a la vida de los accionantes no ha sido vulnerado y del escrito de tutela se colige que no otorga luces reales ni probatorias





de que realmente sus vidas estén en peligro, pudiéndose desvirtuar lo dicho por los accionantes en que el conjunto residencial tiene un reglamento, un SG SST en el que está el manual de funciones de cada colaborador y que da los parámetros de sus labores y también hay un protocolo de bioseguridad, por motivo de la pandemia del COVID 19.

Pág. |

4

Por último, se pronuncia sobre los hechos de la tutela, esgrimiendo que la mayoría de ellos son falsos, presentando explicaciones sobre otros, argumentando que a los copropietarios se les ha dado la información sobre distintas situaciones que se han presentado en el conjunto, manifestando que si los accionantes tienen pruebas de presuntas situaciones irregulares, han debido presentarlas.

Anexó a la respuesta los siguientes documentos:

- ✓ Pantallazos que acreditan envío de correos electrónicos por parte de RAFAEL EDUARDO RIVERA relacionados con convocatoria a Asamblea de Copropietarios;
- ✓ Copia contrato de prestación de servicios profesionales entre RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO, en su condición de Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H., como contratante, y CLARA INÉS BERMÚDEZ CHARRY, como contratista;
- ✓ Copia de informe de administración del año 2019, para la Asamblea de Copropietarios del año 2020;
- ✓ Copia de informe de administración del año 2020, para la Asamblea de Copropietarios del año 2021;
- ✓ Copia acta Asamblea General ordinaria de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H. de fecha noviembre 29 de 2020;
- ✓ Copia escritura pública No. 1565 de 17 de junio de 2019 de la Notaría 2ª de Tunja, relacionada con Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H.;
- ✓ Copia protocolo de Bioseguridad de Ingreso al Conjunto de Vivienda Villa Toscana;





✓ Archivos de audio contentivos de grabaciones de reunión de la Asamblea de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H.

4.- Mediante sentencia de 03 de mayo de 2021 este juzgado falló en primera instancia la acción incoada, resolviendo negarla.

Pág. |

5

La anterior decisión fue impugnada por los accionantes ANTONIO NIÑO Y ANTHONY D'ALBENIO AVENDAÑO, correspondiendo conocer el recurso al Juzgado Civil del Circuito de Ramiriquí, autoridad que en auto de 01 de junio de 2021 resolvió declarar la nulidad de lo actuado a partir del auto admisorio, ordenando rehacer la actuación y admitir la acción contra el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA y vincular a la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS y al ADMINISTRADOR del mencionado condominio.

5.- Regresadas las diligencias al despacho y en acatamiento a la anterior decisión, el 02 de junio de 2021 se admitió la acción en contra de la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA.

Se ordenó solicitar al Administrador del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA allegar la información de los correos electrónicos de los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y también de los nombres, apellidos y correos electrónicos de cada uno de los propietarios de unidades habitacionales de ese condominio, con el propósito de notificarles el auto admisorio de la demanda y enviarles copia de la demanda de tutela y anexos, en razón a que los accionantes no suministraron información para su notificación.

6.- El auto admisorio de la tutela se notificó por correo electrónico a los accionantes y al administrador del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA el 02 de junio de 2021; a los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN se les notificó por email el 03 de junio y a los miembros de la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS el 04 de junio del año en curso.

Así mismo se publicó en el micrositio web de este juzgado notificación del trámite de la presente acción de tutela, teniendo





en cuenta que no se enviaron la totalidad de los emails de los copropietarios.

7.- Los señores GIOVANNI VARGAS, JULIÁN RICARDO GÓMEZ ÁVILA y GERARDO CARDOZO RINCÓN, en su condición de copropietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA contestaron la acción.

Pág. |

6

El primero de los mencionados resalta errores de redacción y añade que es una diatriba personal contra un particular; el segundo considera que los accionantes tienen razón pero la tutela no está bien estructurada; y el tercero manifiesta que el administrador del Conjunto ha cumplido a cabalidad con sus funciones, viendo que todo funciona perfectamente y que el Administrador del Conjunto siempre cuenta con disposición y voluntad para colaborar cada vez que se presentan necesidades o requerimientos propios de cualquier conjunto residencial. Añade que a las asambleas son convocados todos en igualdad de condiciones y critica el escrito de tutela, considerando que su ortografía y redacción reflejan irrespeto a los lectores.

8.- El 9 de junio de 2021 los accionantes ANTONIO NIÑO BECERRA, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY AVENDAÑO GARCÍA presentan escrito interponiendo recurso de reposición contra el auto admisorio pidiendo se aclare por qué razón se notificó y publicó a todos los correos de los copropietarios la acción, considerando que se dirigió contra el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y no contra los COPROPIETARIOS.

9.- El 9 de junio de 2021 los señores FRANCISCO JAVIER GUARÍN SANDOVAL, MARITZA ESPITIA, SANDRA ROCÍO RUBIANO CARRANZA, OSMEL ULLOA Y JOSÉ MIGUEL FELIZZOLA COY, en su condición de integrantes principales del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, contestan la acción, oponiéndose a su prosperidad, con los siguientes argumentos:

Los accionantes no probaron tener legitimación por activa para incoar la acción ni tampoco cuál derecho fundamental se les vulnera, pues se limitan a relatar supuestas faltas administrativas que deben debatirse y solucionarse en las instancias previstas en la Ley 675 de 2001, teniendo también la posibilidad de acudir a mecanismos de solución de conflictos o al





comité de convivencia, tal como lo disponen los arts. 55 y 56 de esa Ley.

Los accionantes no aportan pruebas las irregularidades que mencionan en la tutela; no se ha incurrido en irregularidades respecto a las convocatorias de asambleas y que la tutela no es el mecanismo judicial idóneo para impugnar las decisiones de asambleas, pues existen acciones ante la jurisdicción civil. Señalan también que es falso que la razón social del conjunto se haya cambiado y el reglamento de propiedad señala que los copropietarios tienen derecho a destinar su unidad privada para vivienda turística, debiendo sí cumplir los requisitos de la Ley 2068 de 2020.

Pág. |

7

Agregan que las puertas del conjunto funcionan de manera automática, los campos deportivos tienen reglamentación, los miembros del consejo de administración pueden ser reelegidos de manera indefinida, las asambleas de copropietarios se han citado oportunamente y el juez de tutela no es competente para calificar la labor que cumple el Administrador del Conjunto.

10.- El 9 de junio de 2021 el Administrador del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO, contesta la acción, señalando los mismos argumentos que presentó el 27 de abril de 2021.

11.- El 16 de junio de 2021 los accionantes presentan escrito solicitando se les resuelva recurso de reposición, presentando otras inconformidades sobre la labor del Administrador del condominio Campestre VILLA TOSCANA.

CONSIDERACIONES

El artículo 86 de la Constitución Nacional estableció la acción de tutela como mecanismo garantizador de los derechos fundamentales de las personas, cuando resulten amenazados o violados por acción u omisión de las autoridades y en algunos casos por particulares.

Sólo procederá cuando no exista otra vía de defensa judicial mediante la cual puedan salvaguardarse los derechos de los ciudadanos, o que existiendo la misma no se muestre idónea para lograr ese cometido.





Los accionantes ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA, al parecer copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H., incoan Acción de Tutela considerando que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA les ha conculcado sus derechos fundamentales de igualdad y vida.

Pág. |

8

En el trámite de la acción se vinculó también a la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, así como a su Administrador, señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO.

Pretenden que se ordene separar al administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H. del cargo de Secretario de las asambleas de copropietarios; que se ordene a la Asamblea de Copropietarios su retiro; que se ordene nombrar una aseo exclusiva para las labores mantenimiento y aseo de cada edificio del conjunto; que se ordene quitar todo tipo de vehículos de la vía de acceso al conjunto residencial y se permita la libre expresión en la Asamblea. Del confuso escrito de tutela se colige que manifiestan múltiples inconformidades con la labor del Administrador del Condominio.

El inciso final del art. 86 de la Constitución Política preceptúa que *“La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”*.

El art. 1º del Decreto 2591 de 1991 señala que la acción de tutela procederá para la protección de derechos constitucionales fundamentales *“cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad o de los particulares en los casos que señale este Decreto”*.

El art. 42 de la misma norma preceptúa cuándo la acción de tutela procederá contra acciones u omisiones de particulares, así:





“Artículo 42. Procedencia. *La acción de tutela procederá contra acciones u omisiones de particulares en los siguientes casos:*

1. *Cuando aquél contra quien se hubiere hecho la solicitud esté encargado de la prestación del servicio público de educación para ~~proteger los derechos consagrados en los artículos 13, 15, 16, 19, 20, 23, 27, 29, 37 y 38 de la Constitución.~~*

2. *Cuando aquél contra quien se hubiere hecho la solicitud esté encargado de la prestación del servicio público de salud ~~para proteger los derechos a la vida, a la intimidad, a la igualdad y a la autonomía.~~*

3. *Cuando aquél contra quien se hubiere hecho la solicitud esté encargado de la prestación de servicios públicos domiciliarios.*

4. *Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controla efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización.*

5. *Cuando aquél contra quien se hubiere hecho la solicitud viole o amenace violar el artículo 17 de la Constitución.*

6. *Cuando la entidad privada sea aquella contra quien se hubiere hecho la solicitud en ejercicio del habeas data, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Constitución.*

7. *Cuando se solicite rectificación de informaciones inexactas o erróneas. En este caso se deberá anexar la transcripción de la información o la copia de la publicación y de la rectificación solicitada que no fue publicada en condiciones que aseguren la eficacia de la misma.*

8. *Cuando el particular actúe o deba actuar en ejercicio de funciones públicas, en cuyo caso se aplicará el mismo régimen que a las autoridades.*





9. Cuando la solicitud sea para tutelar ~~la vida o la integridad~~ de quien se encuentre en situación de subordinación o indefensión respecto del particular contra el cual se interpuso la acción. Se presume la indefensión del menor que solicite la tutela.” (Lo tachado ha sido declarado inexecutable por la Corte Constitucional)

Pág. |

10

En el presente caso observa este despacho que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, así como su ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS y el señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO como Administrador, no se encuentran en ninguna de las situaciones señaladas por la norma en comento para posibilitar que se dirija una acción de tutela en su contra, pues no tienen como función prestar servicios públicos de educación, salud o alguno otro; no se está ante situaciones de habeas data o del art. 17¹ de la Constitución Política; no se ha alegado rectificación de informaciones inexactas o erróneas y no ejercen funciones públicas.

No obstante lo anterior, los señores ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA, como presuntos copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H., podrían estar en situación de subordinación o indefensión frente al señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO y al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, siempre y cuando se establezca que estos han emitido decisiones que los afectan en sus derechos constitucionales fundamentales y sobre las cuales no tienen mecanismos de defensa efectivos.

Sobre este aspecto la H. Corte Constitucional ha dicho²:

“En lo que atañe a la legitimación por pasiva, se advierte que la acción de tutela va dirigida contra una copropiedad de naturaleza privada, tanto por las decisiones adoptadas por la administradora, como por las directrices que le competen a la asamblea general, por lo que se debe

¹ Dice el art. 17 de la Constitución Política: “ARTICULO 17. Se prohíben la esclavitud, la servidumbre y la trata de seres humanos en todas sus formas.”

² Sentencia T-062 de 2018





acreditar alguna de las hipótesis de procedencia del amparo constitucional contra particulares, las cuales aparecen consagradas en el artículo 86 del Texto Superior³. En este punto, cabe señalar que la Corte se ha pronunciado en varias oportunidades sobre la prosperidad de la tutela frente al comportamiento de los órganos de dirección y administración de un conjunto residencial⁴, cuando con sus decisiones puedan poner en situación de indefensión o subordinación a un copropietario. Así, por ejemplo, en la Sentencia SU-509 de 2001⁵ se señaló que:

“En primer lugar hay que reiterar que la jurisprudencia ha expresado que es factible interponer tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales debido a que los afectados por decisiones de una Junta o Consejo de Administración, o por un Administrador, o Administradora de los conjuntos sometidos generalmente al régimen de propiedad horizontal, son decisiones que pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios.”

La Corte considera pertinente reiterar que los conceptos de subordinación e indefensión son diferentes⁶. En efecto, la subordinación se desprende de una relación jurídica que conlleva la dependencia de una persona respecto de otra y que se manifiesta en el deber de acatamiento a las órdenes proferidas por quien, en razón de sus calidades, tiene competencia para impartirlas⁷; mientras que, a diferencia de lo expuesto, la indefensión es un concepto de naturaleza fáctica, que se configura cuando una persona se encuentra en un estado de debilidad manifiesta frente a otra, de modo que, por el conjunto de circunstancias de hecho que rodean el caso, no le es posible protegerse en un

³“La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”.

⁴ Ver, entre otras, las Sentencias T-143 del 2000, M.P. Antonio Barrera Carbonell, T-810 de 2011, M.P. Mauricio Gonzales Cuervo y T-698 de 2012, M.P. Mauricio Gonzales Cuervo.

⁵ M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

⁶ Véanse, entre otras, las Sentencias T-583 de 2011, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub y T-145 de 2016, M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

⁷ Sentencia T-643 de 2013. M.P. Nilson Pinilla Pinilla. Por lo general, se vincula la subordinación a las relaciones de trabajo), familiares y de estudio.





plano de igualdad, bien porque carece de medios jurídicos de defensa o porque, a pesar de existir dichos medios, ellos resultan insuficientes para resistir o repeler la vulneración o amenaza de sus derechos fundamentales.

Pág. |

12

*Respecto de las copropiedades, si bien pueden darse casos de hipótesis de indefensión, lo cierto es que, por regla general, lo que se observa es la existencia de una **relación jurídica** basada en la Ley 675 de 2001, que establece una serie de facultades a favor de la asamblea general, del consejo de administración y del administrador que, desde el punto de vista de los residentes y/o copropietarios, conducen a una situación de subordinación de los segundos frente a las decisiones que se adoptan por los primeros⁸. Así se constata, por ejemplo, en el artículo 37 de la ley en cita, en donde se señala que la asamblea general puede “[d]ecidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal”. Igualmente, en el artículo 51, se establece que los administradores pueden, entre otras cosas, “cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.””*

Considera este despacho que de las manifestaciones que hacen los accionantes en el confuso y desordenado escrito de tutela no puede colegirse que exista alguna circunstancia que active la procedencia de la acción de tutela y que permita manifestar que se encuentren en circunstancias de subordinación o indefensión frente al

⁸ La relación de subordinación, como parámetro general de procedencia en caso de copropiedades, ya había sido expuesta en la Sentencia T-034 de 2013, M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez, en la que este Tribunal señaló lo siguiente: “En los casos de propiedad horizontal, esta Corporación ha admitido que los copropietarios o los residentes de un conjunto residencial se encuentran obligados a cumplir con las determinaciones que se adoptan por los órganos de administración y dirección, en virtud de lo previsto en la ley. Dicha situación, en criterio de la Corte, genera un estado de subordinación, pues se crea una relación de dependencia como producto de un mandato legal.” (Subraya por fuera del texto original).





CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, y al administrador de dicho conjunto residencial, señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO.

Pág. |

En primer término, los accionantes manifiestan en su escrito de tutela una serie de inconformidades que tienen con el señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO, en su condición de Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H., de las cuales no aportan ningún sustento probatorio del que pueda eventualmente deducirse que este ha emitido decisiones que los afectan en su derechos y garantías constitucionales, o que tales decisiones estén contrariando notablemente el reglamento de propiedad horizontal o lo decidido en las Asambleas de Propietarios.

13

Sobre el mismo aspecto nada se dice respecto al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de dicho condominio, pues consideran que deben relevar del cargo al actual administrador del conjunto, circunstancia que no implica afectación concreta a derechos constitucionales fundamentales de los petentes y que, además, no compete ventilarse y resolverse en una acción de tutela, pues la facultad de nombrar y remover libremente al administrador le compete a la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, como órgano de dirección del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA, de acuerdo al art. 38-1 de la Ley 675 de 2001.

Se quejan los accionantes que el condominio tiene deficiencias en su mantenimiento, lo que conduce a que no esté al nivel de uno de cinco estrellas; que el administrador no ha reglamentado adecuadamente los campos deportivos; no ha adelantado los trámites judiciales idóneos para cobrarle al constructor una deuda por \$500.000.000.00; que es su responsabilidad un fallo condenatorio emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Ramiriquí; que se hizo una obra para mejoramiento y mantenimiento de redes de agua sin contar con planeación y que el administrador del conjunto ha incumplido 60 observaciones que se le hicieron en los años 2018, 2019 y 2020.

Tales aspectos no constituyen actuaciones del señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO, como administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H., ni tampoco actuaciones del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN que tengan





la condición de decisiones y que coloquen a los accionantes en situación de indefensión lesiva de sus derechos constitucionales fundamentales. Son claramente diferencias e inconformidades que los accionantes tienen con la labor del administrador, las cuales no pueden ser resueltas por el Juez de Tutela y sí ponerse a consideración del órgano adecuado para intentar resolverlas, como sería la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, o el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, conforme a los arts. 38 y 55 de la Ley 675 de 2001.

Pág. |

14

En segundo término, los accionantes estiman que el condominio está en total abandono porque no se ha asignado a una persona de tiempo completo para labores de aseo, considerando que el condominio ECO DEL RÍO sí está bien administrado. También piden se ordene quitar de la entrada todo tipo de vehículos porque ello pone en peligro la vida de los peatones y se permita la libre expresión en las asambleas.

Sobre estos aspectos encuentra el despacho que las pretensiones de los accionantes están huérfanas de prueba y carentes de hechos que las respalden, pues revisado el escrito de tutela nada se dice sobre circunstancias relacionadas con problemas serios de aseo en el conjunto residencial que genere vulneración o amenaza a los derechos de la vida de los accionantes, ni sobre la presunta presencia en su entrada de vehículos que afecten también este derecho fundamental. Tampoco se habla de la realización de asambleas y que en estas a los accionantes se les haya negado la posibilidad de intervenir. Ningún hecho se refiere a violación o amenaza de violación de derechos de los accionantes relacionados con la presunta presencia de vehículos en la entrada del Conjunto Residencial, por lo que la pretensión de ordenar quitar de la entrada todo tipo de vehículos no está en modo alguna sustentada ni mucho menos se aportaron pruebas que permitan eventualmente colegir presunta afectación de derechos por estas circunstancias.

De las pruebas aportadas por la parte demandada el despacho aprecia que en los informes presentados las asambleas de los años 2020 y 2021 se incluyen datos relacionados con lo presupuestado y gastado para servicios de aseo y vigilancia, elementos de aseo, así como diferentes labores realizadas para arreglo y mantenimiento de la entrada del conjunto, apreciándose con ello que los





argumentos de los accionantes se orientan es a una inconformidad con las labores realizadas por el actual administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA TOSCANA P.H., pues desde su particular punto de vista estiman no está ejecutando adecuadamente su labor y que por tanto debe relevársele del cargo.

Pág. |

15

No puede acudirse a la acción de tutela para buscar se separe del cargo al administrador de un conjunto residencial sujeto a propiedad horizontal, pues para ello el juez constitucional no tiene competencia, recayendo esta, según el caso, en la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS o el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, conforme a los arts. 38 y 50 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo la mencionada Ley también contempla mecanismos para solucionar los conflictos que se presenten entre los propietarios y el administrador, señalados en el art. 58, a los cuales los accionantes pueden acudir, sin que haya prueba que indique que los mismos son claramente insuficientes para solucionar las controversias que se susciten y que les están presuntamente afectando sus derechos fundamentales.

Además, si los accionantes no están de acuerdo con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, relacionadas con el Administrador, pueden impugnarlas, conforme al art. 49 de la Ley 675 de 2001, si consideran que no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, no siendo el Juez Constitucional el competente para conocer ese tipo de acciones.

Por estas razones se negará por improcedente la presente acción constitucional.

Precisión final.

El 9 de junio de 2021 los accionantes ANTONIO NIÑO BECERRA, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY AVENDAÑO GARCÍA presentaron recurso de reposición contra el auto admisorio de la acción, pidiendo se aclare por qué razón se notificó y publicó la demanda de tutela a todos los correos de los copropietarios, pidiendo se les diera información sobre ese aspecto. El 16 de junio de 2021 presentaron nueva comunicación quejándose de la no resolución del recurso propuesto.

Sobre este aspecto considera el despacho que por ser el trámite de la acción de tutela un procedimiento preferente y sumario, de





acuerdo con el art. 1° del Decreto 2591 de 1991, debiéndose resolver la acción en el término de 10 días, como lo dispone el art. 29 Ibidem, no pueden aplicarse, para las providencias de trámite que se profieran, los recursos ordinarios contenidos en el Código General del Proceso, como el de reposición, pues ello generaría que la sentencia de tutela que deba proferirse no se emita dentro del término legal que se tiene. Además, porque el único recurso contemplado en el Decreto 2591 de 1991 es el de impugnación contra el fallo de tutela de primera instancia, recurso que es diferente al de apelación contenido en el Código General del Proceso, razón por la cual no puede pretender invocarse un recurso propio del procedimiento civil dentro del procedimiento preferente y sumario de la acción de tutela.

Pág. |

16

La Corte Constitucional ha señalado desde antaño que la tutela se rige por el principio de informalidad, que implica excluir su procedimiento de ritualismos y tecnicismos, así como de cuestiones procesales, debiéndose regir el procedimiento por la noción de celeridad, que implica pronunciarse en un poco tiempo sobre la presunta vulneración o amenaza de un derecho fundamentales. En la sentencia T-162 de 1997 la Corte Constitucional señaló:

“3. Uno de los principios más importantes que rige el trámite de la acción de tutela es el de la informalidad. Este rasgo surge de la naturaleza y finalidad misma de la acción, pues al ser la tutela el medio que confirió la Constitución Política a los ciudadanos para hacer efectivos sus derechos fundamentales, es necesario excluir el ritualismo y el tecnicismo. De hecho, al ser una acción que pueden interponer las personas sin mayores conocimientos jurídicos, es imposible exigir en su trámite formalidades que entienden y manejan sólo los expertos en derecho. Por otro lado, la protección que reclaman con tanta urgencia los derechos fundamentales, y que la tutela pretende brindar, no se puede supeditar a la observancia de cuestiones meramente procesales.

También, con fundamento en las mismas razones que implican informalidad, el procedimiento se debe regir por la noción de celeridad. Si bien es cierto que en cualquier proceso la demora injustificada no sólo es indeseable, sino que de hecho es sancionable por considerarse violatoria del





debido proceso, también es cierto que en materia de tutela la rapidez es un factor primordial. En primer lugar, por su carácter de fundamentales, los derechos que protege esta acción deben ser defendidos de forma inmediata; el efecto de su violación no puede aumentar por la lentitud de la acción judicial. Y, en segundo lugar, la tutela no es un mecanismo que pretenda resarcir daños sino evitarlos; por esto, más que en ningún otro proceso, la dilación debe ser abolida”

Conforme a esto el despacho concluye que el recurso de reposición presentado por los accionantes no debía ser tramitado por ser totalmente extraño al procedimiento de tutela y porque de haberse hecho posiblemente el fallo no podría emitirse dentro de los 10 días legales que se tienen para ello.

Además, observa el despacho que los accionantes tenían pleno conocimiento que la decisión de tener que vincularse a la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA se originó en la declaratoria de nulidad de la sentencia de tutela de 3 de mayo de 2021 por parte del Juzgado Civil del Circuito de Ramiriquí, mediante auto de 1º de junio de 2021, providencia que le fue notificada al mail anthony1939maria@yahoo.es el día 1º de junio de 2021 por parte de ese Juzgado, por lo que no se encuentra explicación de la razón por la cual piden se les informe una circunstancia que ya conocen.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Ramiriquí, administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR la tutela incoada por ANTONIO NIÑO BECERRA, ESPERANZA REYES, SUSANA PRIETO, JAVIER RAMÍREZ y ANTHONY DIALBENIO AVENDAÑO GARCÍA contra el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VILLA TOSCANA y el señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO esta decisión a las partes conforme lo ordena el art. 16 del Decreto 2591 de 1991.



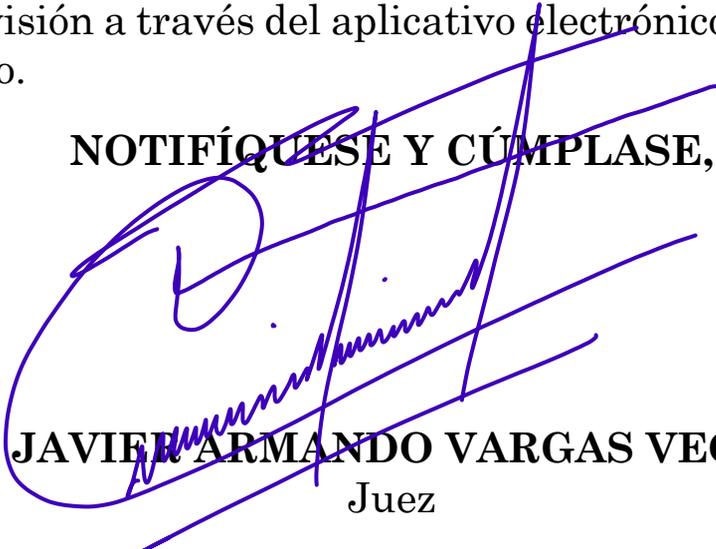


TERCERO. Esta sentencia puede ser impugnada, en los términos del art. 31 del Decreto 2591 de 1991. Si no es impugnada, oportunamente remítase a la Corte Constitucional para su eventual revisión a través del aplicativo electrónico dispuesto para ese propósito.

Pág. |

18

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JAVIER ARMANDO VARGAS VEGA
Juez

Firmado Por:

JAVIER ARMANDO VARGAS VEGA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE RAMIRIQUI-BOYACA

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: **36d6857c41e0c1ba661e08f4118fb03e0f8380feb690fc269540532bbd274877**

Documento generado en 17/06/2021 11:03:44 AM

