



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., ocho (8) de julio dos mil veinte (2020).

Acción de Tutela No. 2020 - 00250.
Sentencia de Primera Instancia

Accionante: Martha Cecilia García Obyrne.

Accionada: Administración del Edificio El Conquistador y otros.

Surtido el trámite de rigor, siendo competente esta sede judicial para conocer de la presente acción pública, de acuerdo con los parámetros establecidos por el Decreto 2591 de 1991, en concordancia con los Decretos 1382 de 2000, 1834 de 2015 y 1983 de 2017 procede el Juzgado a decidir la acción de tutela de la referencia.

Antecedentes

1. La señora **Martha Cecilia García Obyrne** pretende que, en amparo de sus garantías fundamentales a la salud y a la vida, se ordene a la **Administración del Edificio El Conquistador, Saúl Hernández Acuña (Administrador)**, el **Consejo de Administración** integrado por **Manuel Torrado Pulido, Rodrigo Ramírez Romero y Jaime Alvarado y Andrés Acevedo (Revisor Fiscal)**, suspender y aplazar la asamblea ordinaria programada para el próximo 22 de julio, y como consecuencia, se adelante la misma de manera virtual, en aras de proteger la salud y la vida de los copropietarios.

2. Como apoyo de sus pretensiones sostuvo que:

2.1. Es propietaria del apartamento 1415 del Edificio El Conquistador P.H., ubicado en la Avenida Almirante Brion Calle 1 A No. 3 – 159 de la ciudad de Cartagena, y en la actualidad se domiciliada en la ciudad de Bogotá.

2.2. Mediante Decreto Presidencial No. 417 de 17 de marzo de 2020 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, por lo que el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 385 de 12 de marzo de 2020, por medio de la cual se declaró la emergencia sanitaria por causa del COVID-19 y se adoptaron las medidas para hacer frente al virus en todo el territorio nacional hasta el día 30 de mayo hogaño, y en virtud de la misma se establecieron las disposiciones destinadas a su prevención, control y mitigación de sus efectos.

2.3. Mediante la Resolución 844 de 26 de mayo de 2020 y con el objeto de continuar con la garantía de la debida protección a la vida, la integridad física y la salud de los habitantes en todo el territorio nacional: i) prorrogó la emergencia sanitaria declarada mediante Resolución 385 de 12 de marzo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020 respecto de las medidas sanitarias de aislamiento y cuarentena preventiva para personas mayores de 70 años, así como, ii) la medida sanitaria obligatoria de cierre parcial de actividades en centros vida y centros día, a excepción del servicio de alimentación, que deberá ser prestado de manera domiciliaria.

2.4. El día 4 de junio de 2020, recibió vía correo electrónico un comunicado por medio del cual le informaban las fechas para llevar a cabo la asamblea ordinaria de manera presencial, a pesar de los pedimentos presentados por otros copropietarios dirigidos a que la misma pudiese ser evacuada de forma virtual ante la contingencia decretada en el territorio nacional, pues son personas mayores de 70 años y para su desplazamiento requiere servicio aéreo, el que a la data no se encuentra en funcionamiento, pues los aeropuertos están cerrados.

2.5. Las convocadas pretenden llevar a cabo la asamblea en un espacio que no supera los 150 M², lo que objetivamente representa un gran riesgo de contagio, sumado a que dicha situación podría llegar a impedir la comparecencia de todos los copropietarios, y de esa manera romper con los principios democráticos que acompañan la Ley 675 de 2001, así como los valores de participación y solidaridad contenidos en el artículo 95 de la Constitución Política.

2.6. En aras de garantizar su derecho a la salud y la vida y atendiendo que el uso de las tecnologías permite garantizar su participación en la asamblea de copropietarios, solicita la suspensión de la asamblea presencial convocada para el próximo 22 de julio, y como consecuencia, ordenar que la misma se lleve a cabo de manera virtual, atendiendo para ello sus condiciones, tales como su edad (mayor de 70 años), la imposibilidad para desplazarse y la prohibición contenida en la Resolución 1003 de 2020.

3. Admitida la acción el 30 de junio pasado, se dispuso la notificación de la accionada con el fin que rindiera un informe pormenorizado sobre los hechos que fundamenta la acción.

3.1. La **Administración del Edificio El Conquistador P.H., el Consejo de Administración** y el **Revisor Fiscal** pidieron declarar improcedente el amparo reclamado, por no haberse vulnerado derecho fundamental alguno, sumado a que en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 844 de 26 de mayo de 2020 reprogramó la fecha para llevar a cabo la asamblea de copropietarios, la que se celebrará los días 22 y 25 de septiembre de la presente anualidad.

4. Verificado lo anterior, procede el Despacho a entrar a resolver la presente acción constitucional, previas las siguientes,

Consideraciones

1. En el presente asunto, corresponde al Juzgado, en primer lugar, determinar la procedencia de la acción elevada por la señora Martha Cecilia García Obyrne ante la jurisdicción constitucional y frente a la vulneración endilgada a la Administración del Edificio El Conquistador, Saúl Hernández Acuña (Administrador), el Consejo de Administración integrado por Manuel Torrado Pulido, Rodrigo Ramírez Romero y Jaime Alvarado y Andrés Acevedo (Revisor Fiscal) y de ser afirmativo lo anterior, en segundo lugar, analizar si es procedente ordenar por vía de tutela, suspender y aplazar la asamblea ordinaria de copropietarios.

2. Para lo anterior, cabe recordar que la acción de tutela fue establecida en el artículo 86 de la Constitución Política como un procedimiento preferente y sumario para proteger los derechos fundamentales. Este instrumento jurídico es de carácter subsidiario y procura brindar a las personas la posibilidad de acudir a la justicia de manera informal, buscando la protección en forma inmediata y directa, de los derechos

constitucionales fundamentales que considere vulnerados en todos aquellos eventos en que el afectado no disponga de otros medios de defensa judicial, o de los recursos que de ellos se derivan.

Dentro de las características esenciales de esta acción se encuentran la subsidiariedad y la inmediatez, la primera, refiere a que tan solo resulta procedente instaurarla en subsidio o a falta de instrumento constitucional o legal diferente, susceptible de ser alegado ante los Jueces; esto es, cuando el afectado no disponga de otro medio judicial para su defensa, a no ser que busque evitar un perjuicio irremediable; la segunda a que la acción de tutela debe tratarse como mecanismo de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de la violación o amenaza.

3. Ahora bien, en tratándose de controversias entre propietarios de bienes inmuebles y órganos de la administración en propiedad horizontal, existen mecanismos extrajudiciales de solución de conflictos –como el comité de convivencia-, administrativos –procesos policivos- y judiciales –como el proceso verbal sumario-, pues por regla general, estas son las vías que tienen los ciudadanos para exigir la protección de sus derechos ante acciones y omisiones de las administraciones de conjuntos o unidades residenciales. Sin embargo, la jurisprudencia ha aceptado que, ante circunstancias muy concretas, la acción de tutela es el mecanismo principal en el marco de las relaciones de propiedad horizontal, y estas son:

“(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”;¹ 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”.²

4. Desde la perspectiva del precedente jurisprudencial expuesto, es claro que la tutela resulta procedente para lo que se solicitó, en la medida en que, si bien es cierto la accionante cuenta con otras vías para impedir la realización de la asamblea de copropietarios cuya comparecencia se requiere, no es menos cierto que cuestiones de premura -pues se celebraría el 22 de julio próximo-, la edad de la accionante -70 años- y las medida de confinamiento impuestas por el Gobierno Nacional por el Covid 19, cuya falta de cumplimiento representaría, eventualmente, un atentado a la salud y a la vida de los asistentes a esa asamblea, imponen asumir el conocimiento de esta solicitud de amparo, por configurarse las hipótesis de procedencia excepcional de la tutela anteriormente expuestas.

5. Ahora bien, tampoco puede desconocer el Despacho que durante el trámite de la presente acción se pudo evidenciar que la Administración del Edificio El Conquistador, y el Revisor Fiscal, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto 844 de 26 de mayo de 2020, señalaron como nuevas fechas para llevar a cabo la asamblea ordinaria en mención, los días 22 y 27 de septiembre hogaño, conforme se constata de la documental aportada por la convocada. Véase pantallazo de la comunicación por ellos emitida:

¹ Sentencia T-333 de 1995. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

² Corte Constitucional. Entre otras citadas en esta providencia, sentencias T-454 de 1998, (MP Alejandro Martínez Caballero) y T-034 de 2013 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez).

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.
CONVOCATORIA.

El Representante Legal, El Presidente del Consejo de Administración y el Revisor Fiscal de la persona jurídica denominada Copropiedad Edificio El Conquistador, en cumplimiento al Decreto 579 de abril 15 de 2020 artículo 8 numeral 02 y con base al Decreto 749 del 28 de mayo 2.020 artículo 01, nos permitimos citarlo por primera vez señor propietario a través de la presente **CONVOCATORIA** a la **ASAMBLEA ORDINARIA** a realizarse en primera convocatoria el día 22 de Septiembre del año 2.020, a partir de las 2:00 p.m. en las zonas comunes del Edificio el Conquistador, con el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del acta anterior.
4. Informe del Administrador y presidente del Consejo de Administración.
5. Elección del Consejo de Administración periodo 2020 - 2022.
6. Informe del contador y aprobación de los estados financieros vigencia anterior del 1° de Enero a 31° de Diciembre del año 2019.
7. Aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia de 1° de Enero a 31° de Diciembre del año 2020.
8. Informe del Revisor Fiscal.
9. Elección del Revisor Fiscal periodo 2020 -2022.
10. Nombramiento comisión verificadora de la redacción del acta que se levante en la asamblea.
11. Nombramiento de los miembros del Comité de Convivencia.
12. Propositiones y Varios.

La presente convocatoria se hace dentro del marco normativo de la emergencia sanitaria generada por la pandemia COVID -19, al Decreto 579 de abril 15 de 2020 artículo 8 numeral 02 y con base al Decreto 749 del 28 de mayo 2.020 artículo 01 y los términos de los artículos 39 y 45 de la Ley 675 del 3 de Agosto del 2001 sobre la Propiedad Horizontal y el artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, por tanto, de no existir quórum se hará una Segunda Convocatoria que se realizará al tercer día hábil siguiente a esta primera, es decir, el día 25 de Septiembre del 2020 a las 6:00 P.M. en la cual se sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados de conformidad con el artículo 41 de la ley 675 del 2001, decisiones que obligan a los propietarios, inclusive a los ausentes y disidentes, al Administrador y a los demás órganos y en lo pertinentes para los usuarios y ocupantes del edificio de acuerdo al artículo 37 de la Ley 675 del 2001. En virtud del artículo 43 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la reunión de asamblea será presidida por el presidente del Consejo de Administración y actuará como secretario la persona que ejerza dicho cargo en el mismo consejo. Con el fin de agilizar el desarrollo de la reunión y respaldar la petición de los propietarios el llamado a lista y verificación de quorum de esta convocatoria se hará a

En vista de ello, como se encuentra acreditado que se procedió al aplazamiento de la asamblea de copropietarios, se concluye entonces que los derechos fundamentales estimados como conculcados fueron satisfechos, por lo que cualquier determinación adicional que al respecto tome este Juzgado resulta inane, al haberse configurado un hecho superado.

Así las cosas, téngase en cuenta que la Corte Constitucional ha considerado que el hecho superado se presenta *cuando “la acción de tutela que busca proteger un derecho fundamental evitando que con una acción u omisión genere una vulneración, pierde eficacia cuando ese supuesto de hecho generador desaparece, conjurando de esta forma el perjuicio y, en consecuencia, la intervención del juez constitucional se hace inocua. Por cuanto la vulneración o amenaza cesa”*³.

6. Como consecuencia de lo anterior, esta instancia constitucional negará la presente acción de tutela, puesto que cualquier orden que se emita caería al vacío, por haberse configurado la figura anteriormente aludida.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR la acción de tutela interpuesta por la señora **Martha Cecilia García Obyrne**, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-469 del 16 de junio 2010. Referencia: expediente T-2554398. M.P.: Jorge Iván Palacio Palacio.

SEGUNDO. NOTIFICAR esta decisión a los interesados por el medio más expedito posible, conforme lo prevé el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO. ENVIAR la presente acción, en caso de no ser impugnada, a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y Cúmplase,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MJP', is centered on the page. The signature is fluid and stylized, with a large loop at the end.

MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

Exp.: 2020-250

M.A.P.