

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).

Expediente No. **29-2020-00305-01**
Acción de Tutela Clase: Fallo Segunda Instancia

Agotado el trámite propio de esta instancia, se resuelve lo pertinente a la impugnación presentada por la Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ANDALUCÍA P.H., contra la providencia emitida el 10 de julio de 2020, proferida por el Juzgado 29 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá.

ANTECEDENTES

HUGO ARMANO VARGAS PULIDO, solicitó la protección de los derechos constitucionales que denominó “*al ambiente sano en relación con los derechos a la salud y a la vida, la preservación del medio ambiente sano, el derecho a la intimidad personal y familiar*”, los cuales consideró vulnerados por RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO

Sustentó sus pretensiones, bajo los siguientes hechos.

Manifestó que como propietario del apartamento 1604 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Hacienda la Estancia Andalucía P.H., suscribió el 6 de febrero de 2020, un “*contrato de administración urbana*” con el GRUPO COACH INMOBILIRIO S.A.S., quien en virtud de dicha administración, aparentemente arrendó el mencionado inmueble a RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO, sujeto que desde febrero del año en curso, ha celebrado fiestas con alto volumen de sonido, aparentemente teniendo como invitados menores de edad y prostitutas, reuniones en las cuales presuntamente se consumen drogas y alcohol, lo que genera malestar en los vecinos, afecta

el ambiente sano, desconoce el reglamento y las medidas de seguridad ordenadas por el Gobierno por el COVID- 19.

Agregó que el accionante que debido al reprochable comportamiento del actual residente, ha sido requerido por la administración del Conjunto Residencial, por lo que a su vez, puso en conocimiento estos hechos al GRUPO COACH INMOBILIRIO S.A.S., pero nunca han tratado debidamente el asunto, sumado a que también intentó llegar a un acuerdo con el accionado para que se fuera voluntariamente del apartamento, pero no fue posible.

Relató, que en virtud de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional y territorial, debido a la pandemia del COVID 19, en la ciudad de Bogotá, actualmente no están funcionando los juzgados, están prohibidos los desalojos y no están permitidas las reuniones; sin embargo, el señor VARGAS PULIDO aseguró que está decidido a iniciar las acciones legales correspondientes contra el GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS, su representante legal y el residente RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO, ya que la conducta de éste último, no sólo pone en tela de juicio su buen nombre, sino que le genera intranquilidad y riesgo de alguna responsabilidad como propietario del inmueble; además, pone en peligro la vida de los residentes del conjunto residencial.

Lo Pretendido.

Tutelar a favor del actor, sus derechos fundamentales, ordenando a RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO que se abstenga de realizar fiestas o reuniones, contrariando las normas colombianas, especialmente las emitidas durante la emergencia sanitaria y las establecidas en el Conjunto Residencial. Y también pidió requerir a la Alcaldía Mayor de Bogotá y a la Policía Nacional de Colombia para que se enteren del asunto y actúen de conformidad con sus competencias.

La Actuación.

La acción de tutela correspondió por reparto al Juzgado 29 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta Urbe, quien la admitió para trámite por auto del 30 de junio de 2020, ordenándose oficiar a la persona accionada, para que en el término de dos días rindiera el informe

completo y pormenorizado sobre los antecedentes y hechos que fundamentan la salvaguarda y se VINCULO al presente trámite a GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS y al CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ANDALUCÍA P.H.

Se tiene que la persona accionada y los vinculados se notificaron de la acción más sin embargo, solo la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ANDALUCÍA P.H., contestó la misma, y coadyuvó la petición iniciada por el actor.

La Providencia de Primer Grado.

El Juez a-quo, en providencia del 10 de julio de 2020, negó el amparo el amparo constitucional solicitado por HUGO ARMANDO VARGAS PULIDO, por no haber agotado los medios ordinarios que tiene a sus alcance para satisfacer los derechos que por medio de esta acción pretenden.

Soportando su decisión en que es evidente que la presente reclamación constitucional es netamente de carácter contractual, por lo tanto el actor, cuenta con otros medios de defensa. Señalando que de un lado, cuenta con el derecho de petición que puede elevar ante la inmobiliaria, ya que aunque manifestó haber informado de los hechos al GRUPO COACH INMOBILIRIO S.A.S, no aportó prueba de ello, ni de haberles solicitado iniciar las acciones pertinentes para corregir las conductas de su arrendatario; por otro lado, puede pedirle a la administración del Conjunto Residencial Hacienda La Estancia Andalucía P.H. que agote los mecanismos de conciliación previstos en el reglamento de propiedad horizontal para solucionar problemas entre residentes.

La Impugnación.

La Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ANDALUCÍA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el lapso pertinente, señaló que no compartía la decisión tomada por el Juez de primera instancia, teniendo en cuenta que coadyuvo la solicitud de protección de los derechos de los residentes del Conjunto Residencial Hacienda la Estancia Andalucía Propiedad Horizontal, al ambiente sano en

relación con los derechos a la salud y a la vida, la preservación del medio ambiente sano, el derecho a la intimidad personal y familiar, entre otros derechos; vulnerados y amenazados por RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO con sus actos de desatención del confinamiento y protocolos sanitarios, establecidos en normas nacionales y distritales con la realización de fiestas, pese a haberse manifestado que se acudió a la Policía Nacional y denuncias administrativas, conforme obra en el expediente.

Por lo tanto requiere que sea revocado el fallo de primera instancia, para que en su lugar se conceda el amparo solicitado.

CONSIDERACIONES

Competencia.

Este juzgado es competente para conocer de la presente impugnación del fallo de primera instancia, a términos del Artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

Debe admitirse así mismo la procedibilidad de la queja en estudio en la medida que ella se refiere a aspectos denotados por nuestra Carta Magna como derechos constitucionales fundamentales, cuya violación se le imputa a Coomeva EPS, situación que encaja dentro de lo previsto en artículo 5º del Decreto Reglamentario 2591 de 1.991.

Subsidiariedad.

Dada la relevancia de este mecanismo al ser garante del respeto al debido proceso, el cual, a su vez, se compone de variados principios que ofrecen como propósito la institucionalización de la legalidad y el derecho de defensa en todo juicio o investigación, debiéndose guardar conformidad con las leyes preexistentes al acto que se imputa frente al funcionario competente, así como el ajuste a las formas inherentes a cada trámite, garantía cuyo núcleo se concentra en *“hacer valer ante los jueces los derechos e intereses de las personas, mediante la defensa contradictoria, y de obtener en fin, una respuesta fundada en derecho”, predicable de cualquier procedimiento, “el cual se debe observar no sólo en su conjunto sino también en cada una de sus fases, pues la finalidad de los dos derechos es la interdicción a la indefensión”, derecho de defensa que lleva implícito el principio “de la publicidad de las actuaciones procesales y el derecho de impugnarlas”.* (Sent. T – 416 de 1998).

Por tanto, el ejercicio de la acción constitucional, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, exige que la accionante no cuente con otros mecanismos que le permitan ejercer su derecho de defensa dentro de la actuación donde alega la vulneración de sus garantías superiores, pues ello desplaza la actuación del juez de tutela, tema sobre el que, la doctrina constitucional ha expuesto, prolijamente, que esta acción es un mecanismo extraordinario establecido para la protección de los derechos fundamentales de las personas frente a la amenaza o violación que, en cuanto a ellas, pueda derivarse de la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, en los casos previstos en la ley (artículo 42 Decreto 2591/91), sin que pueda constituirse o erigirse en una vía sustitutiva o paralela de los medios ordinarios de defensa que la misma Constitución y la ley consagran para la salvaguarda de tal clase de derechos.

Lo anterior en la medida que este procedimiento no fue contemplado por el constituyente con la finalidad de suplir los trámites que el legislador ha establecido para solucionar las controversias que se presenten entre los coasociados, pues su principal característica es la naturaleza residual que detenta, como quiera que *“en virtud del principio de subsidiariedad de la tutela, los conflictos jurídicos relacionados con los derechos fundamentales deben ser en principio resueltos por las vías ordinarias -jurisdiccionales y administrativas- y sólo ante la ausencia de dichas vías o cuando las mismas no resultan idóneas para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, resulta admisible acudir a la acción de amparo constitucional. En efecto, el carácter subsidiario de la acción de tutela impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales”* (Sent. T-480 de 2011)

A lo anterior, ha de agregarse que *“no es propio de la acción de tutela el [ser un] medio o procedimiento llamado a remplazar los procesos ordinarios o especiales, ni el de ordenamiento sustitutivo en cuanto a la fijación de los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni el de instancia adicional a las existentes, ya que el propósito específico de su consagración, expresamente definido en el artículo 86 de la Carta, no es otro que el de brindar a la persona protección efectiva, actual y supletoria en orden a la garantía de sus derechos constitucionales fundamentales”* (Sent. C-543 de 1992)

Por lo tanto, para que el instrumento de amparo pueda ser utilizado por quien depreca la protección de sus garantías iusfundamentales, requiere de una demostración tendiente a clarificar el agotamiento efectivo de las vías que la normatividad establece, o procedimientos ordinarios, tenientes a la protección de sus intereses, sin que pueda obviarse sin justificación alguna dicho requisito para su procedencia.

El requisito de subsidiariedad en asuntos de Propiedad Horizontal

La jurisprudencia inicial de la Corte Constitucional estableció que tratándose de conflictos generados por las relaciones entre los habitantes de un conjunto residenciales y la administración en el marco del régimen de propiedad horizontal, el recurso adecuado y efectivo que es procedente es el proceso verbal sumario civil. En la sentencia T-210 de 1993, la Corte revisó la acción de tutela interpuesta por un habitante de un conjunto residencial en la ciudad de Bogotá, a quien la administración y el consejo de administración le prohibieron parquear su taxi en el parqueadero de la unidad residencia. Al respecto la Corte afirmó que la acción de tutela no era el recurso procedente para resolver controversias del régimen de propiedad horizontal:

“En los regímenes que reglamentan la propiedad horizontal, se ordena que las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se definan. La acción de tutela no es la vía judicial idónea. (...)

El proceso verbal sumario que, como se acabó de anotar, es de única instancia, es breve, expedito y por tanto eficaz e idóneo, para que los accionantes recurran a él, con el fin de definir las diferencias que hoy afrontan con la administración del edificio del conjunto residencial en donde está ubicado el inmueble de propiedad de uno de ellos, y que actualmente ocupa, en calidad de arrendatario, el otro peticionario.”

Este criterio lo reiteró posteriormente en las sentencias T-019 de 1995, T-345 de 1996, T-440 de 1997, T-752 de 1999 y T-633 de 2003.

En estas providencias la Corte afirmó que el proceso verbal sumario del régimen de propiedad horizontal vigente para la época, es decir, el consagrado en la Ley 16 de 1985 –modificado luego por la Ley 675 de 2001–, era el recurso adecuado y efectivo para resolver las controversias entre los propietarios y la administración y los demás órganos de dirección.

Sin embargo, paralelamente a esta posición, la Corte declaró excepcionalmente la procedencia de la acción de tutela cuando se encuentre que el proceso verbal sumario no es eficaz para salvaguardar los derechos fundamentales amenazados, bien porque requerían de un mecanismo de defensa urgente y expedito, o bien porque la Corte encontró que las decisiones de los órganos de la administración afectaban “*necesidades vitales*” de los propietarios o residentes. Por ejemplo, en la sentencia T- 233 de 1994, la Corte concluyó que la acción de tutela sí era procedente por cuanto el proceso ordinario no podía impedir, antes de dictar sentencia, que a la accionante la sancionara la asamblea de copropietarios.

En este asunto la actora alegó que la asamblea había decidido sin su participación, la instalación de TV Cable en todos los apartamentos. Lo anterior implicaba el pago de una cuota extraordinaria que la accionante se negó a pagar y por tanto estaba en un estado de mora. La Corte estableció:

“Si bien el juez civil tiene competencia y cuenta con los medios necesarios para evitar que a la demandante se le vulnere el derecho a participar en las decisiones de la asamblea de copropietarios, no puede, antes de dictar sentencia, impedir que la junta administradora ejecute judicialmente a la accionante, ni ordenar que cese la violación a sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, lo que sí es materia de la sentencia de tutela. De tal manera que, ante la violación de los derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, invocados por la demandante y ante la ausencia de un medio tan eficaz como la tutela, para su protección judicial, su restablecimiento será otorgado a través de esta vía.”

De esa forma, la Corte amparó los derechos a la libertad e intimidad personal y familiar de la tutelante y ordenó a la Junta Administradora del Conjunto Residencial demandado, excluir a la actora del servicio de

televisión por cable y del cobro de las cuotas extraordinarias. Este criterio fue reiterado en la sentencia T-333 de 1995, en la cual se analizó un caso similar a la providencia antes referida, relacionada con la contratación e instalación del servicio de televisión por cable a todos los propietarios y residentes. En esta ocasión, la Corte afirmó que tratándose de la protección de los derechos a la libertad de elección y de intimidad personal y familiar, la acción de tutela era la vía idónea y eficaz. Señaló que el proceso verbal sumario contemplado en la ley ordinaria no tenía la aptitud para evitar la vulneración de los derechos fundamentales en el caso concreto:

“A juicio de la Sala, la utilización del aludido mecanismo alternativo de defensa tiene un objeto propio definido por las leyes preconstitucionales (arts. 7 de la ley 182 de 1948, 8 y 9 de la ley 16 de 1985), como son las controversias entre copropietarios o que puedan generarse por actos de la junta administradora, o de la asamblea relativos a modificaciones de los bienes de uso común, alteraciones en su uso y goce, a la organización general del edificio o conjunto habitacional, a la aprobación de expensas ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración del inmueble y a la fijación de la cuota periódica, etc.; pero aquél 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, como sucede en el presente caso.

La tutela, destinada en este caso a amparar los derechos fundamentales de los demandantes a la libertad e intimidad personal y familiar, constituye el mecanismo ideal y efectivo de protección de éstos con el fin de contrarrestar el abuso de poder en que incurrió la asamblea general al adoptar decisiones que escapan de su competencia y que determinaron la violación de dichos derechos, porque no se puede supeditar la vigencia y goce de los derechos fundamentales a la posibilidad de su amparo a través de la utilización de medios procesales distintos a los previstos en la Constitución para su protección, que han sido instituidos con finalidades diferentes y que realmente no son garantía para su protección efectiva. Dicho de otra manera, al juez civil dentro del proceso verbal sumario que se instaura para dirimir una controversia en torno a la propiedad horizontal concreta su estudio y decisión al aspecto central de ésta, esto es, a lo que atañe con las materias ya especificadas, antes que al amparo de los derechos fundamentales, violados o amenazados; por lo tanto, eventualmente puede abstenerse de adoptar medidas concretas

tendientes a poner fin o a evitar su violación, como las que usualmente decreta el juez de tutela, con lo cual dichos derechos pueden quedar carentes de protección.”

En ese sentido, la Corte estableció que en algunos casos, como las controversias de bienes de uso común y/o alteraciones del uso y goce de bienes comunes eran controversias que debían ser resueltas por la vía ordinaria. La Corte amparó los derechos fundamentales y ordenó a la junta de la administración no cobrar la cuota extraordinaria a los accionantes y garantizarles su participación en la decisión del servicio de televisión.

Por su parte, en la sentencia T-035 de 1997, la alta Corporación revisó dos acciones de tutela interpuestas por familias, a quienes a través de proceso policivo, se les había obligado sacar a sus tres perros de su lugar de habitación por la perturbación de posesión de varios vecinos de la propiedad horizontal. Adicionalmente, en uno de esos casos la administración había impuesto multas a los tenedores de las mascotas. La Corte en esta ocasión, afirmó que el medio adecuado y efectivo en este tipo de controversias era el proceso verbal sumario contemplado en la ley vigente, y en el caso de agotarse procesos policivos, debía existir la violación notoria del derecho al debido proceso:

“Como regla general, las diferencias que surjan entre los propietarios, o entre estos y la persona jurídica, por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de esa persona jurídica, además de los que surjan en virtud del cuestionamiento de la legalidad de las estipulaciones pactadas en el reglamento de copropiedad o de las decisiones adoptadas por el máximo órgano de dirección y administración se resolverán a través del proceso verbal sumario regulado en el artículo 435, parágrafo 1o., numeral 1o. del C.P.C. (...)

Por último, frente a la posibilidad de la vulneración de derechos fundamentales en virtud del ejercicio de los mismos en una copropiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, procederán entonces los mecanismos judiciales ordinarios de defensa; la formulación de la acción de tutela será exclusivamente excepcional. En lo que a las decisiones de las autoridades de policía se refiere, se tendrán los mecanismos de defensa contemplados en las normas de policía, y solamente procederá la acción de tutela cuando aquellas

configuren una vía de hecho o produzcan un agravio constitucional irreparable.”

De esa forma, la Corte al encontrar probado que estaba en trámite un proceso policivo cuyos mecanismos de defensa todavía no habían sido agotados, declaró la improcedencia de la acción de tutela. En relación con el cobro de la multa mensual, la Corte consideró que la tenencia de animales domésticos constituye el ejercicio de derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad, y en ese orden de ideas, la medida sancionatoria impuesta resultaba contraria a la Constitución. Ordenó a la administración suspender el cobro de multas por la tenencia de animales a los residentes afectados.

Así, al juez constitucional le corresponde analizar cada caso concreto con detenimiento para verificar en qué situación debe proceder la acción de tutela. Como puede verse, en los primeros años la jurisprudencia consideró excepcionalmente procedente la acción de tutela ante violaciones a los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad, a la participación y la libertad de los accionantes, debido a decisiones de los órganos de la administración.

Igualmente existe una línea jurisprudencial consolidada referente a la procedencia de la acción de tutela cuando los órganos de la administración han impuesto sanciones o restricciones al no pago de las cuotas mensuales. Sobre esto, la Corte ha establecido que las medidas de cobro no pueden afectar las necesidades vitales del propietario o residente del inmueble, pues éstas violan derechos fundamentales.

Al respecto, en la sentencia SU-501 de 2001, la Corte revisó cinco expedientes en los que los accionantes solicitaban la protección de sus derechos fundamentales a la intimidad, circulación, vida privada y comunicación, debido a las decisiones de la administración de restringirles servicios esenciales a los residentes en mora.

La Corte consideró que la tutela no era la vía adecuada para solucionar conflictos económicos derivados de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, pues para ello procedía el proceso verbal sumario de la ley civil. De la misma manera, señaló que la restricción del uso de ciertos bienes comunes por el no pago de cuotas, podía ser procedente, siempre y

cuando no afectara necesidades vitales de quienes se encontraban en mora. Por ejemplo, estableció que la restricción de los servicios de citofonía o correspondencia era desproporcional y afectaba los derechos fundamentales de los actores, haciendo procedente la acción de tutela para solicitar su protección. En igual sentido, la expulsión de una persona de su vivienda por haber incurrido en mora, también desconoce derechos fundamentales que hacen procedente la acción constitucional.

Estas reglas jurisprudenciales han sido reiteradas en distintos casos en los que las administraciones o juntas de administración han impuesto sanciones que afectan intereses vitales de los propietarios y residentes: T-106 de 2002, T-146 de 2003, T-468 de 2004, T-612 de 2009, T-155 de 2012, entre otras.

Cabe mencionar que en la sentencia T-386 de 2002, providencia en la que se establecieron reglas concretas en relación con la procedencia de la acción de tutela en términos generales, y en particular, los casos en los que debe acudir al proceso verbal sumario. De esa forma, la Corte estableció las siguientes reglas de procedencia:

“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.”

Finalmente, la sentencia T-034 de 2013, realizó una recapitulación de la jurisprudencia constitucional en relación con las controversias que surgen en propiedad horizontal y estableció las siguientes reglas específicas relacionadas con la procedencia de la acción de tutela:

“Así, en primer lugar, el amparo constitucional tan sólo se convierte en un mecanismo principal de protección, cuando se gestiona la salvaguarda de derechos fundamentales como el debido proceso, la libertad de locomoción o la dignidad humana, siempre que el otro medio de defensa judicial no resulte idóneo y eficaz para tal fin. En caso contrario, como lo ha admitido la Corte a partir de la lectura del artículo 86 del Texto Superior y del artículo 6.1 del Decreto 2591 de 1991, es preciso examinar si dicho medio resulta lo suficientemente expedito para evitar un perjuicio irremediable, pues de lo contrario la acción de tutela tan sólo prosperaría como mecanismo transitorio de defensa judicial.

En segundo lugar, cuando la controversia se limita a simples juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de las obligaciones propias de dicho régimen, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente de orden económico o de uso de los bienes de la copropiedad, en criterio de la Corte, los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el proceso verbal sumario o el proceso abreviado, son los llamados a servir como vías judiciales de solución.”

La Corte consideró, que para el caso de la prohibición de usar los ascensores con animales, no era adecuado y efectivo interponer el proceso verbal sumario, dada la afectación a los derechos fundamentales que se producía con la decisión de la administración:

“Al analizar los mecanismos contemplados en la Ley 675 de 2001 para resolver las disputas que se suscitan en torno a la propiedad horizontal, en primer término, encuentra la Sala que no es viable exigirle a la accionante que agote los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, ni que acuda al proceso verbal sumario, pues en este caso no se pretende dar fin a un conflicto originado entre propietarios, o entre ellos y el administrador o el consejo de

administración, sino lo que se evidencia es la necesidad de eliminar una decisión que se incluyó en una norma del manual de convivencia y cuyos efectos pueden ser lesivos de los derechos fundamentales cuya protección se invoca.”

En suma, la jurisprudencia de la Corte ha establecido reglas muy claras sobre el principio de subsidiariedad de la acción de tutela cuando se trata de conflictos entre propietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal.

“...Por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, entiéndase: la vía extrajudicial a través de la conformación de (a) un Comité de Convivencia y (b) mecanismos alternativos de solución de controversias (artículo 58 de la Ley 675 de 2001), (c) la vía jurisdiccional a través del proceso verbal sumario de única instancia, y (d) el proceso policivo cuando la controversia se trata de la tenencia o posesión de un bien o la tenencia de mascotas que perturban la convivencia. Excepcionalmente, la acción de tutela resultará procedente como vía principal cuando existe una amenaza o violación a un derecho fundamental que requiere de la intervención expedita del juez constitucional para evitar un perjuicio irremediable. Adicionalmente, procederá la acción de tutela cuando las decisiones de la administración de la unidad residencial [impidan] las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos...”

Caso en Concreto.

De acuerdo con los antecedentes expuestos, observa el Despacho que en esta oportunidad le corresponde determinar existió vulneración de derechos fundamentales al actora en lo que respecta los actos que ha realizado el señor RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO al interior de la Propiedad Horizontal Conjunto Residencial Hacienda La Estancia Andalucía.

Se otea que a los actores y a la persona demandada las une el hecho que las primeras son dueños y administradores de la Propiedad Horizontal y el pasivo es un habitante del Conjunto Residencial.

Así pues se tiene, que el señor HUGO ARMANDO VARGAS PULIDO, entregó para su administración el bien inmueble de su propiedad a una persona jurídica quien a su vez lo arrendó al aquí accionado señor Suret Rubio, quien desde el mes de febrero de 2020, ha realizado actividades que van en contra de las buenas costumbres y medidas implementadas por el COVID-19.

Así que, deberá revisar este despacho si el actor y la administradora de la Copropiedad agotaron los medios ordinarios que tenían a su alcance, previo a incoar la acción constitucional que aquí se resuelve, teniendo en cuenta que este trámite es residual y de última instancia – requisito de subsidiariedad-.

Véase como el artículo 58 de la ley 675 de 2001, establece que;

CAPITULO I. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. 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:

1. 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 ad honorem.

2. 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...

Así pues, se tiene que la actuación iniciada por el actor y el cual fue coadyuvado por CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA ESTANCIA ANDALUCÍA P.H. no está precedida del agotamiento de los medios legales para la solución de los conflictos, que tenía a su alcance, dejando a un lado y sin observar que la acción de tutela tiene un carácter subsidiario, tal y como lo señaló el artículo 86 de la Carta Política, implicando esto que la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, el cual bajo el caso en concreto no se encuentra probado.

Es decir, el reconocimiento de subsidiariedad de la acción de tutela genera y obliga a los asociados a incoar los recursos jurisdiccionales con los que cuenten para conjurar la situación que estimen lesiva de sus derechos, por lo que las personas deben hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que el sistema judicial y extrajudicial ha dispuesto para conjurar la situación que amenaza o lesiona sus derechos, de tal manera que se impida el uso indebido de este mecanismo constitucional como vía preferente o instancia judicial adicional de protección.

Colorario, al no estar probado un estado de indefensión, o de afectación directa al mínimo vital a favor de la parte actora de esta tutela, se tiene que no era procedente analizar el asunto de la referencia de fondo, como lo hizo el juez de primera instancia, pues no se encuentra demostrado ninguno de los requisitos que ha contemplado la jurisprudencia para que se deba saltar u omitir pedir el agotamiento previo de los medios legales que se tiene para solicitar la no violación de los derechos fundamentales que son pretendidos por medio de este expediente.

En consecuencia, el actor puede acudir al procedimiento verbal sumario que trae el Ordenamiento Procesal Civil, para la solución de litigios sobre propiedad horizontal, también puede acudir ante las autoridades administrativas y policiales a efectos de denunciar la conducta del señor arrendatario, si se encuentra demostrado que ha incumplido las normas de convivencia en el marco de la pandemia por el Covid 19, para que se proceda con las sanciones y multas correspondientes.

Así las cosas, en este caso, la existencia de un mecanismo alternativo para la solución de los conflictos existente y que esta para el uso de la

partes, desplaza como principal que se acuda ante el Juez Constitucional, para que se ampare los derechos que según los actores se le están afectando por el señor RAFAEL ANTONIO SURET RUBIO, motivo por el cual, este despacho CONFIRMARÁ el fallo impugnado.

Por lo anteriormente expuesto el despacho, debe resolver

DECISIÓN

En virtud a lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley y mandato constitucional,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia de fecha 10 de julio de 2020, proferida por el Juzgado Veintinueve (29) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE por el medio más expedito el contenido de esta providencia a las partes.

TERCERO: COMUNÍQUESE telegráficamente la presente decisión al Juzgado de origen.

CUARTO: Contra la presente providencia, no procede ningún recurso, salvo la revisión eventual de la honorable Corte Constitucional.

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Por:

**AURA CLARET ESCOBAR CASTELLANOS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 47 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ**

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:

324c1b72055ea28cf1955492c88a371dad5db1affb181067b18582ee6bec8d25

Documento generado en 30/07/2020 05:49:18 p.m.