

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



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Nueve (9) de septiembre de dos mil veintidós (2022.).

Ref. Acción de Tutela de Segunda Instancia. No. 11001 41 890112022 0084801.

Procede el Despacho a proferir la respectiva providencia dentro del trámite de tutela de la referencia, una vez agotado el trámite de ley.

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

La presente acción de tutela es promovida por **WILLIAM ANDRÉS LÓPEZ MOSQUERA** quien actúa en causa propia y en representación legal de la sociedad **LION SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.S.**, contra **CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS PROPIEDAD HORIZONTAL**.

II. ANTECEDENTES:

A. Las peticiones:

La solicitud de amparo constitucional se dirige a que mediante este instrumento se tutele el derecho fundamental al debido proceso, en consecuencia, se le ordene al accionado *“1. Amparar el derecho constitucional al DEBIDO PROCESO de los accionantes y ordenar a los accionados para que se ajusten en sus actuaciones al debido proceso en aras de no vulnerar las garantías constitucionales de los copropietarios y terceros relacionados con CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS P.H. 2. Ordenar al representante legal o quien haga sus veces en defecto quien tenga la decisión y responsabilidad dentro de la accionada CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS P.H., para que se abstenga de celebrar el próximo domingo 10 de julio del 2022 la asamblea ordinaria 2022 convocada el 22 de junio del 2022. Toda vez que no cumple los requisitos de ley y vulnera el debido proceso. 3. Ordenar al representante legal o quien haga sus veces en defecto quien tenga la decisión y responsabilidad dentro de la accionada CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS P.H., Para que se suspenda la convocatoria de asamblea ordinaria 2022. Fechada del 22 de junio del 2022. Toda vez que no cumple los requisitos de ley y vulnera el debido proceso. 4. Ordenar al representante legal o quien haga sus veces en defecto quien tenga la decisión y responsabilidad dentro de la accionada CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS P.H., y si eventualmente se celebra la asamblea a la misma asamblea a la presidencia y secretaria de esta; para que, deje sin efecto las decisiones tomadas que contravienen la ley y los estatutos. 5. Ordenar al representante legal o quien haga sus veces en defecto quien tenga la decisión y responsabilidad dentro de la accionada CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS P.H., y si eventualmente se celebra la asamblea a la misma asamblea a la presidencia y secretaria de esta; para que, en el acta que surta de la asamblea aclare el juicio de valoración sobre los derechos de los propietarios y de terceros relacionados sobre las decisiones que se tomen en asamblea e involucren a los referidos. 6. Las que su honorable investidura determine en sus buenos oficios, para garantizar el goce de los derechos constitucionales que nos asisten. 7. Condenar en abstracto a los accionados y vinculados, si se llega a realizar la asamblea vulnerando el debido proceso, afectando así el recaudo de la cuota de administración y la respectiva ejecución del fisco de la copropiedad.”*

B. Los hechos:

1. Relató que, es propietario del apartamento 101 y representante legal de la sociedad **LION SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.S.**, quien era la administradora del **CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS P.H.**,

y quien venía convocando y celebrando las asambleas generales ordinarias desde el año 2020, 2021 y 2022.

2. Que, la asamblea general ordinaria se convocó inicialmente para celebrarse el 30 de abril de 2022 de manera virtual, pero que algunos residentes que no se encontraban conformes con la gestión de la administración, se opusieron a la celebración de la asamblea ordinaria convocada y que el 6 de abril del 2022, realizaron un sondeo con los propietarios vía correo electrónico, indagando si era el sentir de toda la comunidad de celebrar la asamblea ordinaria de manera presencial o si deseaban asistir de manera virtual, arrojando como resultado que el 80% propietarios deseaban asistir de manera virtual, de manera presencial el 22% y el resto de los propietarios habían guardado silencio.

3. Afirmó, que el 22 de abril del 2022 de manera ilegítima e ilegal, con presunción de título de propietarios de bienes privados y sin la debida certificación de tal calidad, convocaron a asamblea de propietarios extraordinaria, lo que a su parecer configura una vulneración al debido proceso, pues la misma no se ajustaba a las prescripciones legales ni al reglamento de la propiedad horizontal por ilegitimidad por los convocantes y que algunos de los firmantes del documento de la convocatoria no era propietarios, y que no existe norma, jurisprudencia, doctrina o concepto que legitime una convocatoria de asamblea extraordinaria en el término de una asamblea ordinaria.

4. Que, el 5 de julio del 2022, al llegar a la copropiedad para realizar reparaciones en el apartamento se percató que se había convocado asamblea ordinaria para el 10 de julio de 2022, cuyos puntos y orden del día era los mismos de la asamblea ordinaria celebrada el 4 de mayo de 2022, con lo cual considera se tendrían 3 consejos de administración diferentes, lo cual pondría en riesgo el recaudo porque la obligación no sería clara expresa y exigible.

II. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

Mediante sentencia calendada 25 de julio de 2022, el Juzgado de primera instancia, negó el amparo deprecado argumentando que en virtud del principio de subsidiariedad, no se podía acudir a la acción de tutela cuando existen otras vías alternativas en lo jurídico para buscar la efectividad de los derechos fundamentales, más, cuando lo que se buscaba en la presente pretensión era al parecer no estar de acuerdo con la gestión de la administración del CONJUNTO CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS PROPIEDAD HORIZONTAL específicamente con la asamblea extraordinaria que se convocó de manera virtual el pasado 10 de julio de los corrientes.

Que se advertía, además, con la documental aportada que se había realizado recaudo de firmas de los copropietarios y así como todos los actos que se requerían para la convocatoria de la asamblea extraordinaria, y que respecto al tema que se debatía la Corte Constitucional expuso que no era de competencia del juez constitucional lo referente a la impugnación de actas de asamblea, toda vez que dentro del ordenamiento jurídico existen diversos trámites administrativos y judiciales eficaces para desatar ese tipo de pretensiones, dentro de los cuales refulge la garantía de un debido proceso y de los demás derechos fundamentales invocados por el aquí accionante, por lo cual la acción de tutela resulta improcedente para estos efectos, y corresponde entonces a los jueces civiles conocer sobre los asuntos declarativos a la impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios como lo señala el artículo 382 del Código General del

Proceso, mediante el proceso Verbal, toda vez que en efecto, en este tipo de litigios el juez ordinario únicamente ejerce un control de legalidad de las determinaciones de la asamblea general de copropietarios “cuando no se ajusten a las prescripciones legales” contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o “al reglamento de la propiedad horizontal” (Ley 675/01, art. 49)

Que, en ese sentido como quiera que las actas mencionadas ya se encontraban suscritas por el presidente y secretario de la asamblea y las mismas fueron publicadas como ordena la Ley, el actor contaba con el término de 2 meses a partir del acto respectivo, para proceder a la impugnación ante la justicia ordinaria, el cual no ha fenecido.

III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN:

El accionante impugnó el fallo proferido, argumentando que había diferencias y vacíos sobre lo solicitado y lo fallado y no existía ponderación objetiva ni valoración con sana crítica sobre un acervo probatorio.

IV. CONSIDERACIONES:

1. La acción de tutela:

El procedimiento diseñado por nuestra Carta Magna para la protección efectiva de los derechos fundamentales que ella consagró, lo definió y reguló en su artículo 86, al implantar el mecanismo extraordinario y residual de la acción de tutela, en donde, no solo se protegió a todas las personas de las acciones y omisiones de la autoridad pública, sino que además su radio de aplicación se amplió, incluso a la trasgresión provocada por los particulares cuando su conducta afecte grave o directamente el interés colectivo o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión (art. 42 Dto. 2591/91).

2. El problema jurídico a resolver:

Corresponde determinar si resulta procedente por este excepcional medio constitucional, acceder a las pretensiones de la actora o si por el contrario cuenta con otros mecanismos de defensa y en ese sentido, determinar si el fallo de primera instancia se ajusta o no a derecho.

3. Marco legal y Jurisprudencia aplicable al asunto sub examine:

3.1. De la subsidiariedad en casos de propiedad horizontal.

En lo que respecta a las acciones ejercidas contra copropiedades, la Honorable Corte Constitucional, en sentencia T-062 de 2019, estableció que:

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

En ese orden de ideas, tenemos que el artículo 58 de la ley 675 de 2001 dispone que:

“Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, debido a 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. (...)”

Además, el legislador previó en el artículo 390 del C. G. del P. un mecanismo especial y expedito, ante la jurisdicción ordinaria civil, para conjurar prontamente las controversias sobre propiedad horizontal como en el caso sub-lite, por lo cual, atendiendo a los citados preceptos legales y jurisprudenciales, la acción de tutela sólo procederá como mecanismo transitorio de protección de los derechos fundamentales invocados, cuando en la misma se demuestra la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Sumado a lo anterior se tiene que las decisiones tomadas por la asamblea general pueden ser atacadas, según lo dispuesto en el artículo 49 de la ley en mención.

4. El Caso Concreto:

Bajo el precepto jurisprudencial citado y las pruebas obrantes en el expediente, advierte desde ya está Juez Constitucional la confirmación del fallo impugnado adiado 25 de julio de 2022, proferido por el Juzgado Once de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de esta ciudad.

Lo anterior, por cuanto revisado el *sub-lite*, advierte esta Juez Constitucional que el accionante pretende a través de la presente acción constitucional se ordene a la accionada suspender la convocatoria de la asamblea ordinaria de fecha 22 de junio de 2022 y en ese mismo sentido se le ordene abstenerse de realizar la asamblea ordinaria citada para el 10 de julio de 2022, por no cumplir los requisitos de ley, y, que, en caso de celebrarse, se deje sin efecto legal la misma.

Petición esta que tal como lo indicó el *A quo*, resulta improcedente por este excepcional medio, pues, es palmar que el actor cuenta con otros mecanismos legales para dirimir el conflicto suscitado, máxime cuando se requiere desplegar una actividad probatoria para establecer las circunstancias alegadas en el escrito de tutela, y que para tal efecto la ley ha consagrado un mecanismo legal precisamente para dirimir este tipo de controversia.

Es decir, que de acuerdo con los pronunciamientos jurisprudenciales citados en líneas precedentes, por regla general, cuando se trate de controversias entre propietarios y órganos de administración del régimen de propiedad horizontal debe acudir ante el juez ordinario, pues para ello el legislador ha previsto el proceso de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, establecido en

el artículo 382 del Código General del Proceso, luego al haber un mecanismo judicial para amparar los derechos conculcados, la acción de tutela se torna improcedente.

Maxime, cuando no se acreditó la existencia de un perjuicio irremediable, que haga viable la procedencia de la presente acción constitucional, así como tampoco se aportó prueba alguna que lleven a concluir a esta Juez Constitucional que las decisiones tomadas por la administración de la unidad residencial impiden la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los copropietarios no puedan asegurarse por sí mismos, por el contrario, el carácter argumentando por el actor es puramente económico.

Entonces, siendo estas las dos excepciones que jurisprudencialmente se han establecidos para procedencia de la acción constitucional cuando se trata de controversias entre propietarios y órganos de administración del régimen de propiedad horizontal, al no cumplirse y limitarse la controversia suscitada por el actor 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, *itérese*, en criterio de la Corte Constitucional, debe acudirse a los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el proceso abreviado previsto en el artículo 382 del C.G.P., siendo esta la vía judicial de solución y no la acción de tutela, en virtud de carácter subsidiario y residual.

En ese sentido, no debe olvidarse que la acción de tutela, no puede ser utilizada como mecanismo alternativo de las vías judiciales, es decir, debe ser la última opción que tengan las personas a fin de velar por la protección de sus derechos fundamentales, pues, actuar de forma contraria, se estarían soslayando procedimientos previos y del mismo modo se dejarían de lado los preceptos de la Corte Constitucional, quien para el caso en comento ha sostenido: *“El principio o requisito de subsidiariedad de la acción de tutela significa que el amparo procederá cuando, como regla general, no exista en el ordenamiento otro medio de defensa que garantice los derechos del o la accionante. Este principio busca que la tutela no sea utilizada como una vía paralela a las ordinarias, sino que sea el último recurso para defender los derechos fundamentales del actor. En efecto, el primer llamado a protegerlos, es el juez ordinario. Cada caso concreto requiere un análisis de los recursos reales y ciertos con los que cuenta el accionante. Las herramientas procesales no son adecuadas y/o eficaces en abstracto. Dependerá del juez de tutela valorar las circunstancias particulares del caso, para determinar la procedencia de la acción.”*¹

Corolario de lo expuesto, como quiera que no se probó un perjuicio irremediable, además de alejarse la acción de tutela de los parámetros y requisitos jurisprudenciales previamente esbozados, esta Juez Constitucional confirmara la sentencia proferida por el operador de instancia el pasado 25 de julio de 2022, conforme las razones aquí expuestas.

V. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

¹ Sentencia T-662 de 2013

VI. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo adiado 25 de julio de 2022, proferido por el Juzgado Once (11) de Pequeñas Causas Competencia Múltiple de Bogotá, conforme quedó en expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR que por secretaría se notifique la presente decisión a las partes involucradas y al Juzgado de primera instancia por el medio más expedito.

TERCERO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES
JUEZ**

Firmado Por:

Edith Constanza Lozano Linares

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 008

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **174263a2de7528d1ff2715a99bb48afdb58e35fbe2c3eb2be76dcd2c1b6f16d0**

Documento generado en 09/09/2022 12:58:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>