

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



**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., Veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022.).

**Ref. Acción de Tutela de Segunda Instancia. No. 11001-40-03-028-2022-00-768-01**

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 **HERNANDO GUAYACÁN RAMÍREZ** quien actúa en causa propia contra **CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DE GRANADA II**.

**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 y derecho de petición, en consecuencia, se le ordene al accionado “1. Abstenerse de cobrar en la cuota de administración, valores no aprobados por los copropietarios en asamblea. 2. Que los valores pagados por los copropietarios, por un presupuesto no aprobado, se tomen como pagos por adelantado por concepto de administración a favor de los copropietarios”.

**B. Los hechos:**

1. Relató que, el 23 de abril de 2022, se realizó la asamblea virtual de copropietarios del Conjunto residencial brisas de granada II, en la cual afirma se decidió no aprobar el presupuesto 2022, y, el presidente de la asamblea obligó a los copropietarios a votar nuevamente a fin de cambiar dicha decisión, y el presidente de la asamblea, firmó el contrato de la administradora, aunque quien debía hacerlo era el presidente del consejo de administración conforme lo reglado en la Ley 675 de 2001.

2. Que, la administración está cobrando el valor de la cuota de administración a los copropietarios, como si ésta hubiera sido aprobada, obligándolos a pagar a través de cuentas de cobro.

**II. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia calendada 17 de agosto de 2022, el Juzgado de primera instancia, negó el amparo deprecado argumentando que del material probatorio aportado, la presente acción de tutela no cumplía las condiciones mínimas requeridas por la jurisprudencia para acceder y proferir una eventual decisión transitoria, pues para ello era indispensable un amplio y detallado análisis probatorio, por lo que, el accionante debía atacar las decisiones adoptadas en la asamblea, no mediante acción de tutela, sino mediante las acciones procesales ordinarias, dado que, dicho debate escapaba de las atribuciones del juez

constitucional, además de no encontrarse probada la existencia de un perjuicio irremediable de carácter *iusfundamental*.

### **III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN:**

El accionante impugnó el fallo proferido, argumentando que lo que se buscaba era la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y a la igualdad, usando para ello este mecanismo constitucional, sin la intención de sustituir la justicia ordinaria, sino demostrar la violación del proceso y la igualdad con la acción arbitraria de nuevamente volver a votar para cambiar la decisión de no aprobación del presupuesto.

Que, los argumentos de improcedencia, subsidiaridad, perjuicio irremediable y la jurisprudencia citada, no se ajustaban al caso en concreto y que no se valoró la prueba, que exhiben las páginas 204 a 209 del acta de asamblea, donde no se aprobó el presupuesto para el año 2022.

### **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 del actor 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 17 de agosto de 2022, proferido por el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de esta ciudad.

Lo anterior, por cuanto revisado el *sub-lite*, advierte esta Juez Constitucional que el accionante pretende esencialmente a través de la presente acción constitucional se ordene a la accionada, abstenerse de cobrar una cuota extraordinaria según él no aprobada y que corresponde al presupuesto para el año 2022, e igualmente, pretende que se le ordene a la encartada que los valores pagados por ese concepto sean tomados y aplicados como pagos anticipados a favor de los copropietarios.

Petición esta que tal como lo indicó el *A quo*, resulta a toda luz improcedente por este excepcional medio, pues, es palmar que el actor cuenta con otros mecanismos legales para dirimir el conflicto suscitado, máxime cuando en efecto 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 meramente 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 la cuota de administración extraordinaria correspondiente al presupuesto para el año 2022, *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.”*<sup>1</sup>

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 confirmará la sentencia proferida por el operador de instancia el pasado 17 de agosto 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.

---

<sup>1</sup> Sentencia T-662 de 2013

## VI. RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** el fallo adiado **17 de agosto de 2022**, proferido por el **Juzgado Veintiocho (28) Civil Municipal 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: **cfdb2492ccb475137e47392e29f61ac2be641bf0083ed1be4bc9def506bf2161**

Documento generado en 26/09/2022 03:53:36 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**