

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

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

**TUTELA No.:** 11001 41 89 020-2022-01049-01

**ACCIONANTE:** MARTHA LANDEZ ARIZA

**ACCIONADAS:** ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS y  
ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA  
REAL

**ACCIÓN DE TUTELA - SEGUNDA INSTANCIA**

---

*Se decide la impugnación formulada por la accionante, contra el fallo de 26 de agosto de 2022 proferido por el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., mediante la cual se negó el amparo formulado por la señora MARTHA LANDEZ ARIZA.*

**ANTECEDENTES**

**1.-** *El accionante obrando en nombre propio acude a la institución prevista en el Artículo 86 de la Constitución Política, con la finalidad de obtener la protección de su derecho fundamental a la participación política, derecho a elegir y ser elegido, a la participación y régimen de propiedad horizontal.*

**2.** *Relata que es propietaria de la casa 45 del Conjunto Residencial Niza Real y que el 2 de abril de 2022 se celebró la asamblea extraordinaria de copropietarios de forma no presencial, lo que en su criterio permitió la manipulación por la administración de la propiedad horizontal, quebrantando sus garantías, pues no se permitió el uso de la palabra libremente a pesar de su insistencia en que se respetaran los lineamientos de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de la comunidad -sistema de cociente electoral-.*

**2.1** *En consecuencia, solicitó que se protejan sus derechos y en consecuencia se declare ineficaz la elección del consejo de administración, y la petición que ha elevado el 2 y 4 de abril del cursante.*

**3.-** *En el trámite de primera instancia el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., a quien correspondió por reparto la*

*acción, admitió el amparo y ordenó correrle traslado a las accionadas.*

*4. El a quo el 26 de agosto de 2022, profirió fallo de instancia donde negó el amparo deprecado.*

### **FALLO DEL JUZGADO**

*El Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. a través de fallo del 26 de agosto de 2022 negó la protección de los derechos de la accionante, al reparar que le fueron atendidas y notificadas las peticiones referidas por la accionante y que no satisface el requisito de la subsidiariedad, por lo que la demandante cuenta con la posibilidad de acudir al juez civil para impugnar el acta de asamblea, sin que tampoco se pueda acceder al amparo como mecanismo transitorio al no acreditarse la existencia de un perjuicio irremediable.*

### **LA IMPUGNACIÓN**

*Dentro de la oportunidad legal, la accionante impugnó la decisión de primera instancia, insistiendo en los argumentos que dieron fundamento a su demanda de tutela. Además, cuestiona que la tutela no sea el mecanismo para defender los derechos alegados, quedando los copropietarios desamparados ante las actuaciones de los administradores, pues en el año 2020 impugnó el acta de asamblea y solo hasta este mes de noviembre tiene la audiencia.*

*De otra parte, refiere las presuntas calidades de los miembros elegidos del consejo de administración de la copropiedad, y que el conjunto tiene denuncias desde 2007 por la invasión de terrenos públicos.*

*Asimismo, comenta que quiere ver las facturas de los arreglos del cerramiento, pues la señora Ávila Rocha, les da información errada al contrastar con la respuesta de la Constructora Colpatria S.A.*

*En ese orden de ideas, solicitó sea revocada la decisión proferida por el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. a través de fallo del 26 de agosto de 2022, para que en su lugar sea conceda la protección invocada.*

### **CONSIDERACIONES**

*Este Juzgado de segunda instancia ostenta competencia para conocer y decidir la presente impugnación de conformidad con las previsiones, no sólo del Artículo 32 del Decreto 2591 de 1991, reglamentario del ejercicio de la acción de tutela, sino del artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015 modificado por el Decreto 333 de 2021, por medio del cual se establecieron las reglas para el reparto de las acciones de tutela.*

*Corresponde al Despacho verificar sí en el presente asunto se sufragan o no los presupuestos para la procedencia de la acción de tutela; en caso afirmativo, analizar si la conducta desplegada por las accionadas conculca o no las garantías alegadas por la accionante y en consecuencia revocar el fallo proferido por el a quo.*

*No es desconocido que, por regla general para habilitarse el estudio del mecanismo de amparo se deben superar los presupuestos de inmediatez y subsidiariedad.*

*Bajo ese contexto preliminar, el Despacho debe verificar si efectivamente en el presente asunto se busca la protección de derechos fundamentales, o si por el contrario aquellos obedecen a otra categoría que impidiere acudir al presente mecanismo de protección.*

*Es claro que se busca la protección de la garantía fundamental a elegir y ser elegido.*

*Previo a verificar el cumplimiento de los requisitos en comento para habilitarse el estudio de la presente acción, resulta oportuno delimitar cuales son los reproches que formula el actor.*

*Es claro que cuestiona la forma en que fueron elegidos los miembros del consejo de administración, lo que ocurrió en la asamblea del 2 de abril de 2022.*

*Frente al requisito de inmediatez, se debe indicar que se cumple pues del 2 de abril, al 25 de agosto, transcurrieron más de 4 meses, lo que resulta ser un término razonable conforme a la jurisprudencia constitucional.*

*No obstante, este despacho, tal como advirtió el a qui, no encuentra que se cumpla con el requisito de la subsidiariedad como pasa a exponerse. La*

*acción de tutela es un mecanismo de protección que solo se habilita cuando: i) no existan otros mecanismos de protección; ii) de existir los remedios resulten ineficaces o inidóneos; o iii) se utilice la presente acción para evitar un perjuicio irremediable.*

*En desarrollo de lo expuesto, como bien memora el a quo:*

*“(...) 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] la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos” (CC. T-454/17)*

*No desconoce el Despacho que la pudieron o no presentarse problemas para la participación de la accionante en el curso de la asamblea y la forma en que se eligieron a los miembros del consejo de administración; sin embargo, el escenario para discutir aquellas falencias es ante el juez de la jurisdicción ordinaria, máxime cuando tiene a su alcance medidas cautelares que pueden llegar a suspender las decisiones de la asamblea de la que se duele, puesto que aceptar otra posición implicaría aceptar la intromisión del juez de tutela en asuntos de competencia del juez natural, la cual solo está habilitada bajo ciertas circunstancias, que desde ya se anticipa no se presentan en el caso objeto de estudio.*

*El principio de subsidiariedad, conforme a la jurisprudencia constitucional, cede ante circunstancias especiales, las cuales habilitan el estudio de la acción de tutela. Sobre el particular la Corte Constitucional refiere que el recurso de amparo:*

*“(i) procede como mecanismo transitorio, cuando a pesar de la existencia de un medio ordinario de defensa para el reconocimiento de la prestación, este no impide la ocurrencia de un perjuicio irremediable, conforme a la especial situación del peticionario; (ii) procede la tutela como mecanismo definitivo cuando el medio ordinario dispuesto para resolver las controversias, no es idóneo y eficaz, conforme a las especiales circunstancias del caso que se estudia. Además, (iii) cuando la acción de tutela es promovida por personas que requieren especial protección constitucional, como los niños y niñas,*

*mujeres cabeza de familia, personas en condición de discapacidad, personas de la tercera edad, entre otros, el examen de procedibilidad de la acción de tutela es menos estricto, a través de criterios de análisis más amplios, pero no menos rigurosos.” (CC T-471/17).*

*En ese orden de ideas, se debe verificar si alguno de las hipótesis memoradas se cumple en el presente asunto.*

*Para develar los dos primeros enunciados, no se puede pasar por alto que “La jurisprudencia constitucional ha considerado que el proceso verbal sumario debe ser usado por la persona cuando el reclamo frente a los órganos de decisión de la copropiedad “se limita a simples juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de obligaciones propias de dicho régimen, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente económicos o de uso de los bienes de la copropiedad” (CC. T-321/20)*

*Así las cosas, es evidente que el conflicto planteado por la accionante es de derecho, respecto de la forma de elección aplicada a los miembros del órgano de la copropiedad, por lo que no hay duda el mecanismo ordinario luce adecuado para ventilar la contienda, pero que la accionante no ha ejercido.*

*Si bien, se duele que en una ocasión acudió al referido mecanismo, sin obtener justicia de forma célere, ello no es argumento para desconocer el carácter subsidiario de la tutela, para saltarse lo mecanismos ordinarios que contempló el legislador.*

*En este punto es necesario verificar si se demostró o no la existencia de un perjuicio irremediable, el cual debe ser inminente, grave y que necesite de medidas urgentes. Sobre el particular el Tribunal Constitucional ha indicado que:*

*“En primer lugar, el perjuicio debe ser inminente o próximo a suceder. Este exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos fácticos que así lo demuestren, tomando en cuenta, además, la causa del daño. En segundo lugar, el perjuicio ha de ser grave, es decir, que suponga un detrimento sobre un bien altamente significativo para la persona (moral o material), pero que sea susceptible de determinación jurídica. En tercer lugar, deben requerirse medidas urgentes para superar el daño, entendidas éstas desde una doble perspectiva: como una respuesta adecuada frente a la inminencia del perjuicio, y como respuesta que armonice con las particularidades del caso. Por último, las medidas de protección deben ser impostergables, esto es, que respondan a criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable” (CC T-318/17)*

*Tal como expuso el a quo, el accionante no sustentó la existencia de un perjuicio irremediable, mucho menos aportó los elementos de prueba que lo corroboraren, pues solo lo planteo en el escrito de tutela sin brindar argumento sobre el particular, sin que se puedan tener los argumentos indicados en la impugnación, por ser hechos novedosos que no fueron puestos a consideración de la contraparte y que aquella pudiere haber ejercido el derecho de contradicción. En el asunto no se puede concluir la existencia de un daño con grado de certeza, grave y la medida para reparar el estado sea estrictamente necesaria y de urgencia.*

*Así las cosas, era del resorte del quejoso, demostrar el perjuicio irremediable, carga que no cumplió, incluso pierde de vista que cuenta con medidas cautelares dentro del juicio declarativo.*

*En consecuencia, se confirmará el fallo de primera instancia proferido por el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. de Bogotá D.C. el 26 de agosto de 2022.*

*En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

**RESUELVE:**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** el fallo proferido el fallo de 26 de agosto de 2022 proferida en el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., conforme a lo expuesto.

**SEGUNDO.- NOTIFICAR** éste proveído por el medio más expedito a los intervinientes, de tal manera que se asegure su conocimiento.

**TERCERO.- REMITIR** el expediente a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión, conforme al artículo 32 del Decreto 2591 de 1991.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS  
JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Constanza Alicia Pineros Vargas**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 038**  
**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: **ecd238bcfb7c220a2a1418bab68bf46486be1a4e11843ef4c48b83adf7fb9fd9**

Documento generado en 26/09/2022 04:58:09 PM

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