

## JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. Agosto diecisiete de dos mil veintiuno.

**Ref: TUTELA No. 2021-00581 de DARIO EDUARDO BERNAL SUAREZ contra SOL JACKELINE CAÑON GALEANO ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO PAMA 2 P.H. Y EDIFICIO PAMA 2 PH.**

Procede el Despacho en esta instancia a decidir la impugnación que formuló la parte demandante, contra el fallo de tutela de julio 14 de 2021 proferido por el Juzgado 53 Civil Municipal de esta ciudad, dentro de la **ACCION DE TUTELA** arriba referenciada.

### ANTECEDENTES :

#### LA ACCION Y EL DERECHO FUNDAMENTAL INVOCADO

El señor **DARIO EDUARDO BERNAL SUAREZ** accionante, acude a esta judicatura, para que le sean tutelados sus derechos Fundamentales de libertad de asociación, que indica están siendo vulnerados por la parte accionada.

La tutela se fundamenta en hechos que se sintetizan, así: que el día 26 de agosto de 2020 la Administración envió una documentación muy confusa convocando a una Asamblea que no era una reunión pero que había que votar, depositando los votos en una urna. Para dicho evento nadie del Apartamento 502 participó. El 31 de marzo de 2021 La Administradora del Edificio PAMA 2 convocó a la Asamblea General Ordinaria para el día 17 de abril de 2021 en la modalidad no presencial.

Señala que asistió a la reunión de la Asamblea con poder amplio y especial de la señora **JULIE SUAREZ DE BERNAL** propietaria del apartamento 502 para representarla (El poder está bajo la custodia de la Administradora y fue entregado oportunamente antes de la Asamblea del 17 de abril de 2021). La señora **SUAREZ DE BERNAL** es adulta mayor de 90 años con quebrantos de salud y que utiliza respiración asistida. Que es hijo de la Señora **JULIE SUAREZ DE BERNAL**, vive con ella en el apartamento 502 en el Edificio PAMA 2. Y que En los últimos ocho años la ha representado en las Asambleas de copropietarios y ha sido miembro del Consejo de Administración e incluso en algunos periodos lo ha presidido.

Dice que A pocos días de la Asamblea se entero de que el Gobierno Nacional había expedido el decreto 176 de 2021 con el propósito de determinar las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que, en virtud de lo señalado en el párrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020, se reúnan durante el año 2021. Que Al analizar los documentos enviados por la Administradora adjuntos con la convocatoria de asamblea y luego de contrastarlo con el decreto 176 , pudo corroborar que la Asamblea programada para el 17 de abril de 2021 estaba viciada por no cumplir con los requisitos de ley, con el agravante que lo que se hizo como Asamblea en el año 2020 estaba en contra de la ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y de los decretos de ley emitidos por el Gobierno Nacional tras la pandemia, todo esto, en perjuicio de la copropiedad.

Manifiesta que El día 17 de abril se realizó la reunión de la Asamblea de forma virtual por medio de la plataforma VECINDAPP, que tomo la palabra y propuso a los asambleístas que se suspendiera la reunión por no cumplir con los requisitos de ley del decreto 176 de 2021. Expuso que en el año 2020 no se realizó la respectiva Asamblea Ordinaria y lo que la administración propuso como asamblea, no lo era, porque esta era una toma de decisión por escrito. Además, resalto que la aprobación del presupuesto y los estados financieros necesitan deliberación para poder tomar decisiones, por lo tanto, tienen que ser expuestos en una reunión, ya sea presencial, no presencial o mixta.

Que Por lo tanto, en el orden del día debía contener la ejecución presupuestal y la aprobación de los estados financieros del año 2019, de acuerdo con el decreto 176. Dice que La Señora Sol Jacqueline Cañón administradora del Edificio respondió que estaba equivocado, porque la Asamblea del año 2019 se había realizado cumpliendo con los requisitos de ley, por lo tanto, su solicitud carecía de veracidad, a lo cual casi la totalidad de los asambleístas estuvieron de acuerdo con ella y la Asamblea continuó con el desarrollo programado. Señala que También manifesto en la Asamblea que la Señora administradora no había renovado la Representación Legal ante la alcaldía Local de Usaquén y que estaba vencida desde abril de 2020, a lo cual ella expresó que desde el mes de abril de 2020 ella ya había hecho la solicitud de renovar dicha Representación Legal, pero que la Alcaldía Local de Usaquén a la fecha no la ha emitido. Además, ella resaltó que no necesitaba ese documento porque a la fecha ella continúa siendo la Administradora del Edificio y era la representante legal hasta que el Consejo eligiera a otro. De nuevo la Asamblea estuvo de acuerdo con ella y respaldó sus argumentos. Para la elección del Consejo de Administración para el

período 2021, en el orden del día correspondía al numeral 13, en el decía: “Ratificación o elección del Consejo de Administración”, en este punto, la administradora en lugar de preguntar de forma abierta quien se postulaba para ser miembro del Consejo, ella lo que hizo fue preguntar a cada uno de los Consejeros que si querían continuar, para lo cual cada uno afirmo positivamente su continuidad, dejando así sin espacio o posibilidad para que los demás libremente accedieran a su nominación e influyendo para que la Asamblea ratificara a los Consejeros actuales.

Solicita que a través de este mecanismo se ordene TUTELAR su derecho fundamental de libre asociación y de reunión. Y se ordene ANULAR Las Asambleas de copropietarios de los años 2020 y 2021 del EDIFICIO PAMA 2. ORDENAR A la señora SOL JACQUELINE CAÑÓN administradora del Edificio PAMA 2 convocar a reunión ordinaria de Asamblea del año 2021, ajustándose al decreto ley 176 de 2021, en la cual, se deberán agotar primero los asuntos relacionados con el ejercicio del año 2019 y luego los del ejercicio 2020. SUGERIR a la Asamblea de Copropietarios y al Consejo de Administración, acatar el artículo 12 del decreto 176 de 2021. VINCULAR como coadyuvante a La Superintendencia de Sociedades, Alcaldía Local de Usaquén y la Junta Central de Contadores.

Por haber correspondido el conocimiento de la tutela al Juzgado 53 Civil Municipal de esta Capital, previo reparto, fue admitida mediante providencia de julio 6 de 2021, donde se dispuso oficiar a la parte accionada para que en el término de 2 días, se pronunciara sobre los hechos materia de la tutela.

El extremo pasivo hizo uso del derecho de defensa dando respuesta así:

#### ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN

Dice que La Alcaldía Local de Usaquén carece de las facultades legales para interferir en las decisiones que corresponden a la esfera interna de las propiedades horizontales que se tomen en las reuniones que realice la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Pama 2, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Distrital 411 del 2016, que constituye el marco normativo de las funciones que corresponden a las alcaldías locales del Distrito Capital de Bogotá.

Que Este ente local, tampoco es la autoridad competente, para dirimir los conflictos que se presentan al interior de la propiedad horizontal entre propietarios o tenedores, o con el

administrador de la persona jurídica o los órganos de administración de la misma; entiéndase Consejo de Administración y Asamblea General de Copropietarios, en relación con sus decisiones o la presunta vulneración al derecho de asociación o de reunión que puedan existir con respecto al accionante, pues conforme lo establece el artículo 58 de la ley 675 del 2001.

Dice que carece de legitimación por pasiva.

## SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Señala que el accionante hace referencia a la reunión ordinaria de asamblea del edificio PAMA 2 P.H., edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, régimen que no está sujeto a la supervisión de la Superintendencia de Sociedades.

El régimen de propiedad horizontal está regulado en la Ley 675 de 2001, en donde se establece que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro y en esta misma ley se señala el procedimiento para la solución de conflictos. Igualmente, y frente a las reuniones de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, es de anotar que el Decreto 398 de 2020, referente a reuniones no presenciales de asamblea, es aplicable a todas las personas jurídicas. Así mismo, el Decreto 579 de 2020 adopta medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y el Decreto 176 de 2021 hace referencia, entre otros, a asambleas en propiedades horizontales.

Solicita la desvinculación inmediata de esta Superintendencia por carecer de competencia dentro de la acción de tutela de la referencia.

## EDIFICIO PAMA DOS P.H.

Indica que la propiedad Horizontal Edificio Pama Dos P.H., jamás ha violado derecho constitucional alguno al aquí accionante, pues la administradora en ejercicio de sus obligaciones realizó las actividades propias de la representante legal del Edificio, por ello, optó por convocar a la asamblea mediante el documento adecuado realizando las precisiones del caso y oportunamente a todos los copropietarios. Ahora bien, que las decisiones tomadas en dicha asamblea ordinaria con la votación de la asamblea en su mayoría, no sean del agrado del residente apoderado accionante en este asunto, son situaciones de tipo personal que estamos llamados a respetar. Sin embargo, no es este el medio idóneo para hacer valer sus argumentos frente a sus desaciertos.

Señala que Otro tópico a tener en cuenta, es que las decisiones en reunión de asambleas tomadas con voto calificado por las mayorías es una decisión que tiene fuerza vinculante por quienes no estén de acuerdo pero que su cuórum o votación no les alcanza para cambiar dicha decisión sin embargo, ello no quiere decir que dichas decisiones sean violatorias del derecho a participar y votar, por el contrario, aquellos que no estén de acuerdo con decisiones sea porque no se cumplen los requisitos de ley o sea porque la decisión no cumple sus expectativas, tienen el derecho de proponer el proceso de IMPUGNACION DE ASAMBLEAS dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación de la misma.

Que Al momento de realizarse la asamblea de copropietarios de manera virtual, el residente apoderado precisó las irregularidades que según su dicho, se presentaron en la citación y en la ejecución de la reunión de asamblea de copropietarios, sin embargo, es la asamblea con el cuórum indicado en la norma 675 de 2001, quien decide si vota positiva o negativamente ante las situaciones de las que se quejó el residente apoderado. Por ello, y con el auspicio de la asamblea se determinó continuar con la misma. Finalmente, en cuanto a la elección del Consejo de Administración, se resalta NO es la administradora la convocada a elegir o ratificar dichos miembros, es la asamblea con su votación calificada quien ejerce ese derecho, la administradora solamente modera la reunión para este caso.

Solicita no se tutele.

El Juzgado 53 Civil Municipal, negó el amparo solicitado, fallo contra el cual el accionante presento impugnación, de la cual se ocupa este Despacho.

## **2°. CONSIDERACIONES DE SEGUNDO GRADO.**

La Constitución Nacional en su artículo 86 estableció la acción de tutela, a fin de que toda persona pueda reclamar en todo tiempo y lugar, mediante un procedimiento breve y sumario la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, o de particulares en casos excepcionales.-

Lo arriba anotado significa, que la acción de tutela tiene como finalidad proteger exclusivamente derechos constitucionales fundamentales. Por tanto, no puede ser utilizada para hacer respetar derechos que solo tienen rango legal, ni para hacer cumplir leyes,

decretos, actos administrativos o normas de origen inferior. La Corte Constitucional tiene establecido, que éste amparo no es un sistema de justicia paralelo al que ha consagrado el ordenamiento jurídico en vigor.

A su vez, esta acción fue prevista como un mecanismo subsidiario, es decir, sólo puede ser ejercida en aquellos eventos en los cuales el afectado no cuente con otro medio de defensa judicial, salvo que ésta se utilice como un instrumento transitorio para evitar un perjuicio irremediable. En este aspecto, conviene precisar que la posibilidad de que existan diversos medios de defensa judicial debe ser analizada por el juez constitucional en términos de idoneidad y eficacia frente a la situación particular de quien invoca el amparo constitucional, como quiera que una interpretación restrictiva de la norma conllevaría la vulneración de derechos fundamentales sí, con el ejercicio de los mecanismos ordinarios, no se lograra la protección efectiva de los derechos conculcados.

Del estudio hecho, de las respuestas dadas y de las pruebas aportadas no cabe duda que el fallo que en vía de impugnación se ha estudiado debe confirmarse en su totalidad, toda vez que lo pedido a través de esta acción constitucional debe ventilarse en otro escenario y no en el constitucional.

Debe tenerse en cuenta que todas las inconformidades que tengan los propietarios contra la asamblea ordinaria, se deben ventilar a través del proceso de Impugnación de Actas y ante la jurisdicción ordinaria, tal como lo establece el código General del Proceso en el Art. 382.

Ademas los conflictos que surjan con respecto a una propiedad horizontal deben resolverse a través de asamblea y no en sede de tutela.

Por tanto, No es dable acceder al amparo impetrado, por cuanto el accionante no agoto todos los medios que a su alcance estaban ya que El agotamiento de los medios de defensa disponibles como requisito previo, responde por ende, al **principio de subsidiariedad** de la tutela, que impide que el juez constitucional entre a reemplazar a la autoridad competente para resolver aquello que la ley le autoriza, especialmente si los mecanismos para solucionar las posibles deficiencias en los procesos no han sido utilizados por las partes de acuerdo a las competencias que les asigna la ley.

La acción de tutela procederá siempre que no exista otro medio de defensa idóneo y eficaz para evitar la consumación del perjuicio. Por consiguiente el amparo invocado no tiene prosperidad tal como lo declaro el A-quo.

Por estas razones el fallo que en vía de impugnación se ha estudiado debe confirmarse ya que se ajusta a normas legales y constitucionales y no amerita nulidad ni revocatoria alguna.

### **3°.- CONCLUSIÓN.**

Con sustento en lo anteriormente considerado y razonado, se confirmara el fallo materia de impugnación.

### **4°.- DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO.**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**Primero:** Confirmar la sentencia de tutela proferida por el **Juzgado 53 Civil Municipal de esta ciudad** de fecha 14 de julio de 2021.

**Segundo:** Notifíquesele a las partes este fallo por el medio más expedito.

**Tercero:** Envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez.

MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS.

**Firmado Por:**

**Maria Eugenia Fajardo Casallas**  
**Juez**  
**Civil 027 Escritural**  
**Juzgado De Circuito**  
**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: **5f75e4e99f9b75ec5542e0da76828048ffec1247edb5a1462d34a702038c58d**

Documento generado en 17/08/2021 07:34:58 AM