

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** El día 3 de junio de 2020, me comuniqué con el accionante quien me manifestó básicamente lo siguiente: Que en el mes de marzo o mayo de 2019, a solicitud verbal presentada por él, se realizó la reunión con la administración en la que se habló de su caso con los vecinos, que se escucharon a ambas partes pero que en dicha oportunidad no se resolvió el problema y ni siquiera se elevó acta conforme lo obliga la ley. Indicó que la administradora no hizo nada. Aduce también que tampoco ha realizado solicitudes formales a la administradora con posterioridad a esa fecha y que la tutela la presentó por recomendación de un amigo que también es administrador. También indicó que no ha acudido a ninguna inspección u otra autoridad para solucionar el conflicto con sus vecinos, sin embargo, como siguieron presentándose ruidos en la casa de los vecinos, ha mandado unos correos a los mismos y que también han sido puestos en conocimiento de la administración.

JUAN JOSÉ MEJÍA  
OFICIAL MAYOR

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

#### JUZGADO DECIMOSEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres (03) de junio de dos mil veinte (2020)

<b>Proceso</b>	Tutela No. 113
<b>Accionante</b>	Gabriel Torres Jaramillo y Ercila Lozano Rodríguez
<b>Accionado</b>	Edificio El Trébol PH
<b>Vinculados</b>	María Mercedes Jaramillo; Camilo López Jaramillo; Viviana Higueta Ortega; Inspección Once A de Policía Urbana de Primera Categoría de Medellín, Municipio de Medellín
<b>Radicado</b>	05001-40-03-016-2020-00314-00
<b>Instancia</b>	Primera
<b>Providencia</b>	Sentencia No. 113 de 2020
<b>Decisión</b>	Niega por improcedente

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela cursada entre las partes de la referencia, con fundamento en el artículo 86 de nuestra Carta Política, Decreto 2591 de 1991 y demás normas concordantes.

#### 1. PRETENSIONES.

Solicita el accionante que se le protejan los derechos constitucionales fundamentales al debido proceso, la tranquilidad, la paz, a la vida digna, al derecho a la salud física y mental, al derecho al buen nombre, al de seguridad personal y el derecho a la reserva, los cuales aduce que están siendo vulnerados por la entidad accionada y que en consecuencia se ordene lo siguiente:

- Que adopten medidas y los mecanismos necesarios para solucionar los conflictos que se están presentando, en el término máximo de un (1) mes.
- Que se ordene y prevenga a la señora MARIA MERCEDES JARAMILLO propietaria del apartamento No. 903 del edificio El Trébol y su grupo familiar con los que convive, compuesto por su hijo CAMILO LOPEZ JARAMILLO y su nuera VIVIANA HIGUITA ORTEGA para que adopte las medidas necesarias para que sus menores nietos puedan disfrutar de sus derechos, respetando los derechos de los demás.

## **2. HECHOS.**

Expresa el accionante que es copropietario de uno de los apartamentos del Edificio El Trébol y que he venido realizando una serie de quejas y denuncias, frente a los copropietarios y/o residentes de otro de los apartamentos, cuyos nombres son MARÍA MERCEDES JARAMILLO BLANDON, CAMILO LOPEZ JARAMILLO (hijo) y VIVIANA HIGUITA ORTEGA (nuera).

Indica que, desde antes de diciembre de 2018, empezó a tener problemas con los vecinos debido a que el niño empieza a correr desde que se levanta a primeras horas del día y en horas de la noche hasta más de las 10:00 antes de acostarse.

Expresa que como primera medida le solicitó a la señora MARIA MERCEDES que por favor controlara las carreras del niño a deshoras y que respondió que estaban en su casa y que ella no iba a coartar la movilidad de su nieto.

Manifiesta que las cosas no cambiaron y tuvo que realizar una serie de llamadas telefónicas reclamándole la misma situación a sus vecinos.

Que el día 8 de enero de 2019 recibió una citación a la Comisaría de Familia No. 11, para comparecer ante una denuncia de carácter policivo fijada para el día 29 de enero a las 02:00 PM. Que la citación fue interpuesta por la señora MARÍA MERCEDES JARAMILLO quien lo acusaba de persecución y causarle estrés con las llamadas a altas horas de la noche. Indica que en esa oportunidad el compromiso básico al que llegaron fue que su vecina hablaría con los familiares con los que convive para disminuir el ruido a altas horas de la noche y que el del accionante fue no hacer llamadas telefónicas a altas horas de la noche.

Aduce que después de dicho acuerdo las cosas tampoco cambiaron y que sus vecinos continúan argumentando que esa es su casa y que son niños los que viven ahí.

Adicionalmente, indica que remite a la administradora señora MARÍA EUGENIA VELASQUEZ MAYA todos los correos que le manda a la madre del niño, pero lo único que hace es reenviarlo a los miembros del Consejo de Administración ya que no hay Comité de Convivencia y es el mismo Consejo de Administración quien ejerce esta función. Ella nunca ha tomado ninguna acción.

Expresa que actualmente continúan los ruidos y que lo único que hace es reportar al portero de turno para que se comuniquen con sus vecinos y soliciten bajar el ruido. No obstante, indica que la respuesta que se volvió repetitiva por parte del padre últimamente es: "*QUE LLAMEN A LA POLICIA*".

Que a raíz de todo ello citó a sus vecinos a la Casa De Justicia Del Barrio Robledo a audiencia de conciliación, por incumplimiento de la propietaria y su grupo familiar del acuerdo al cual se llegó en la Comisaría de Familia No. 11. Sin embargo, esa audiencia no pudo realizarse por cuanto el juez de justicia estaba demasiado ocupado y todos los citados, incluida la administradora del edificio, abandonaron el recinto. Que el juez de justicia le sugirió comprometer en el caso a la administradora y al Consejo de Administración de la copropiedad.

Que se programó reunión en el edificio y le dijeron que su queja era por falta de tolerancia, que tuviera un hijo varón o que me mudara. Manifiesta que después de esa reunión solo han sido correos de quejas y respuestas por parte de la madre del niño, en lenguaje retador.

Así mismo, manifestó que le escribió a la administradora el pasado 30 de marzo, para que tuviera conocimiento de lo que seguía pasando con la perturbación de su paz y la tranquilidad y que esta lo que hizo fue remitir el correo a sus vecinos, agrandando el problema.

Indica que la administradora se limita a comunicar que no puede hacer nada y que no puede meterse en esos problemas, aduciendo el accionante que esa actitud lo deja a la deriva incrementando un problema de convivencia entre vecinos y que lo único que provoca es poner en peligro su integridad personal y emocional porque con el proceder de los vecinos considera que están siendo agredidos, perseguidos y estresados de verdad, pues además de ser adultos mayores necesitan tranquilidad y paz para tener una mejor calidad de vida.

Adicionalmente, manifiesta que la señora ERCILIA LOZANO RODRÍGUEZ, desde el año pasado, padece una enfermedad y que actualmente se encuentra convaleciente por una cirugía de reconstrucción del manguito rotador del hombro derecho, que el dolor no le permite dormir normalmente y justo en las horas de la noche y en las madrugadas, cuando por fin logra conciliar el sueño, comienza el niño de sus vecinos a correr, dando al traste con su tranquilidad.

Finalmente, aduce que la administración no cuenta con un comité de convivencia que pueda solucionar ese tipo de conflictos y tampoco cuenta con mecanismos como multas por perturbación de la paz y tranquilidad en el edificio, asumiendo que dicha situación lo deja a merced de lo que la administración y el consejo de Administración del edificio quieran pues evidencia una falta de voluntad de buscar métodos alternativos de solución de conflicto pues a pesar de existir dicho consejo jamás me han presentado acta alguna de reunión e informe donde se diga que se reunieron, debatieron mi problema y le encontraron una solución a su problema.

### **3. Traslado de tutela a parte accionada.**

#### **3.1. EDIFICIO EL TRÉBOL PH**

Debidamente notificada, expone la señora María Eugenia Velásquez Maya, como administradora de la copropiedad, que no conoce los pormenores de las conversaciones entre el accionante y sus vecinos, pero si algunas comunicaciones hechas por el tutelante y de la reunión celebrada por el consejo de administración de copropietarios en la que se habló sobre su caso.

Que es cierto que la copropiedad no cuenta con comité de convivencia establecido en el Art. 58 de la Ley 675 de 2001 ni con multas establecidas para esos casos, no obstante, el Consejo de Administración tomó bajo su responsabilidad la solución del conflicto planteado por el tutelante.

Adicionalmente, manifiesta que si el accionante tenía conocimiento de que la copropiedad no contaba con Comité de Convivencia, debió insistir en la realización de la audiencia adelantada por la autoridad administrativa competente, es decir, en la Casa de Gobierno del Barrio Robledo.

Finalmente, solicita que sea negada la acción constitucional por cuanto las peticiones se escapan de su competencia y, por el contrario, corresponden a la Asamblea General de Copropietarios.

#### **3.2. MARÍA MERCEDES JARAMILLO - CAMILO LÓPEZ JARAMILLO Y VIVIANA HIGUITA ORTEGA;**

Se pronuncian conjuntamente oponiéndose a las pretensiones de la tutela aduciendo las siguientes excepciones:

1. Improcedencia de la tutela por no vulneración de derechos fundamentales.

Aduce que el accionante no demostró ni argumentó siquiera vulneración a los derechos fundamentales invocados. Adicionalmente, manifiestan que el ruido es algo subjetivo por lo que debe probarse la perturbación a los vecinos. También indican que no se aportó prueba alguna que permitiera conocer con certeza, fuera de toda duda, que los ruidos provienen del apartamento de los accionados.

2. Improcedencia por no estar en estado de indefensión o subordinación.

Manifiesta que se desvirtúa el estado de indefensión de los actores por cuanto han hecho uso de los medios físicos y jurídicos que se encuentran a su alcance para repeler la presunta vulneración de sus derechos; esto es, acudió a la Inspección de Policía, a la Casa de Justicia, a un encuentro de mediación con la Junta Administradora del Edificio El Trébol, tal como se evidencia en las pruebas aportadas. No puede pretenderse con ello, imponer su voluntad sobre los otros, como pareciera es la intención del señor Gabriel al insistir en la prohibición sobre el menor de correr dentro de su residencia.

Así mismo, se desvirtúa el estado de subordinación pues, tanto la señora Mercedes Jaramillo como el señor Gabriel Torres, en palabras de la Corte, se encuentran en una "relación igualitaria (ser titulares de derechos reales respecto de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal), pero sometida a múltiples tensiones personales, derivadas de no haber podido lograr una convivencia pacífica, como lo evidencia el hecho de los reclamos mutuos y de las acciones administrativas y judiciales tramitadas por las mismas partes en el pasado".

Por último, solicitan que se niegue la acción constitucional.

### **3.3. INSPECCIÓN ONCE A DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA DE MEDELLÍN.**

Manifiesta que en su dependencia se adelantó actuación a la que se le otorgó el radicado Nro. 2-1661-19 por una queja presentada por la señora MARÍA MERCEDES JARAMILLO en contra del señor GABRIEL TORRES por unos inconvenientes entre vecinos.

Que en dicha actuación se realizó audiencia de mediación en la que se llegó a un acuerdo entre las partes en el que básicamente las partes se comprometieron a no realizar llamadas a deshoras y a evitar los ruidos que afecten a sus vecinos.

Por ultimo indica que con posterioridad a esa audiencia no se ha realizado ninguna otra actuación ni se ha reportado incumplimiento del acuerdo por ninguna de las partes.

Bajo estos argumentos indica que no ha vulnerado derecho fundamental alguno a los accionados.

### **3.4. MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

Manifiesta que no es de su competencia intervenir o hacer pronunciamientos relacionados con indisciplinas o conflictos que se presentan entre copropietarios, arrendatarios, administrador, revisor fiscal u órganos de dirección de la propiedad horizontal, pues ello está reservado a la justicia civil ordinaria, existiendo para el presente caso otros medios de defensa, por lo que sugieren la aplicación del contenido del Art. 58 de la Ley 675 de 2001.

Finalmente, solicita ser desvinculado de la presente tutela por falta de legitimación en la causa por pasiva.

#### **4.1. Competencia.**

Esta Judicatura es competente para conocer de esta acción por mandato del artículo 37 del decreto 2591/91, ya que los hechos que se dicen constitutivos de la vulneración de los derechos fundamentales de la solicitante ocurren en la ciudad de Medellín.

#### **4.2. Problema jurídico.**

Corresponde a este Despacho resolver si el **EDIFICIO EL TRÉBOL P.H.**, su administradora y los señores **MARÍA MERCEDES JARAMILLO, CAMILO LÓPEZ JARAMILLO** y **VIVIANA HIGUITA ORTEGA** están vulnerando los derechos fundamentales de los

accionantes por ocasionar ruido estos últimos y por no tener los procedimientos necesarios para solucionar los conflictos generados por conductas al interior de la copropiedad que incomodan la convivencia de los otros.

#### **4.3. Procedencia de la acción de amparo constitucional de los particulares que administran conjuntos residenciales**

En sentencia T-034 de 2013, la Corte Constitucional, indicó que el artículo 86 del texto superior establece los requisitos que deben ser tenidos en cuenta por parte del juez constitucional para que proceda el estudio de la acción de tutela. Inicialmente esta norma establece que la solicitud de amparo tiene por objeto la protección efectiva e inmediata de los derechos fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, en los casos previstos en la Constitución y en la ley<sup>1</sup>.

Asimismo, el citado precepto señala que la acción de amparo constitucional 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<sup>2</sup>. Esto significa que la acción de tutela tiene un carácter residual o subsidiario, por virtud del cual *"procede de manera excepcional para el amparo de los derechos fundamentales vulnerados, por cuanto se parte del supuesto de que en un Estado Social de Derecho existen mecanismos judiciales ordinarios para asegurar su protección"*<sup>3</sup>. El carácter residual obedece a la necesidad de preservar el reparto de competencias atribuido por la Constitución Política a las diferentes autoridades judiciales, lo cual se sustenta en los principios de independencia y autonomía de la actividad judicial.

Por último, la acción de tutela también exige su interposición dentro de un plazo razonable, contado desde el momento en el que se generó la vulneración o amenaza del derecho fundamental, de tal manera que el

---

<sup>1</sup> El artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 consagra las hipótesis de procedencia de la acción de tutela contra particulares.

<sup>2</sup> Véanse, entre otras, las Sentencias T-336 de 2009, T-436 de 2009, T-785 de 2009, T-799 de 2009, T-130 de 2010 y T-136 de 2010.

<sup>3</sup> Sentencia T-723 de 2010.

amparo constitucional no se convierta en un factor de inseguridad jurídica y de posible afectación de los derechos de terceros<sup>4</sup>. Este requisito ha sido identificado por la jurisprudencia como principio de inmediatez.

El artículo 86 del Texto Superior establece, como ya se dijo, que la acción de tutela tiene por objeto la protección efectiva e inmediata de los derechos fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares, en los casos previstos en la Constitución y en la ley. En relación con estos últimos, tanto en la Carta Política como en el Decreto 2591 de 1991<sup>5</sup>, se prevén las siguientes hipótesis de procedencia: (i) cuando el particular se encuentra encargado de la prestación de un servicio público; (ii) cuando con su conducta afecta de manera grave y directa el interés colectivo; o (iii) cuando existe un estado de subordinación o indefensión entre el solicitante del amparo y quien supuestamente incurrió en la violación de un derecho fundamental<sup>6</sup>.

En los casos de propiedad horizontal, la alta Corte ha admitido que los copropietarios o los residentes de un conjunto residencial se encuentran obligados a cumplir con las determinaciones que se adoptan por los órganos de administración y dirección, en virtud de lo previsto en la ley<sup>7</sup>. Dicha situación, en criterio de la Corte, genera un estado de subordinación, pues se crea una relación de dependencia como producto de un mandato legal<sup>8</sup>.

En cuanto al requisito de subsidiariedad, la Corte ha establecido que este principio tiene su origen en el inciso 3° del artículo 86 del Texto Superior y en el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, conforme a los cuales la acción de tutela solo procederá cuando el

---

<sup>4</sup> Sentencia T-279 de 2010.

<sup>5</sup> Artículo 42.

<sup>6</sup> Al respecto, entre otras, se pueden consultar las Sentencias T-233 de 1994, T-457 de 1995, T-100 de 1997, T-1386 de 2000, T-143 de 2000, T-317 de 2001, T-874 de 2001 y T-163 de 2002, T-385 de 2002, T-595 de 2003, T-108 de 2005 y T-661 de 2008.

<sup>7</sup> El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 dispone que: "(...) *Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.*"

<sup>8</sup> La jurisprudencia ha entendido la subordinación como una relación de dependencia de una persona para con otra, ya sea producto de una relación jurídica creada por la ley o como consecuencia del deber de una persona de acatar las órdenes proferidas por otra. Véase, al respecto, la Sentencia T-698 de 2012.

afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. No obstante, conforme lo ha sostenido la jurisprudencia reiterada de dicha Corporación, la existencia de las otras vías judiciales debe ser analizada en cada caso concreto en cuanto a su eficacia e idoneidad. Por ello, si el medio no permite resolver el conflicto en su dimensión constitucional o no ofrece una solución integral frente al derecho comprometido, es procedente conceder la tutela como mecanismo de amparo definitivo de los derechos fundamentales invocados<sup>9</sup>.

En relación con los mecanismos previstos para resolver las controversias suscitadas con ocasión de la aplicación de régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 prevé varios instrumentos dirigidos a solucionar las disputas que surjan entre los propietarios y la persona jurídica que representa a un conjunto residencial, o entre los copropietarios. Estos mecanismos son los siguientes:

(i) En primer lugar, cuando se pretenda controvertir una decisión de la Asamblea General de Propietarios, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 indica que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios podrán impugnarla dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del acta que la contenga<sup>10</sup>, por medio del procedimiento previsto en el artículo 194 del Código de Comercio<sup>11</sup>. En todo caso, el párrafo de la norma en cita plantea la siguiente excepción:

---

<sup>9</sup> Sentencia SU-961 de 1999.

<sup>10</sup> **Artículo 49. impugnación de decisiones.** *El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*

*La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.*

<sup>11</sup> **Artículo 194. Acciones de impugnación interposición y trámite.** *Las acciones de impugnación previstas en este Capítulo se intentarán ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarán como se dispone en este mismo Código y, en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados.* Esta norma fue derogada por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012, el cual entró a regir a partir del 12 de octubre de dicho año. A pesar de la citada derogatoria, salvo los casos de compromiso o cláusula compromisoria, la impugnación podrá ser resuelta por vía judicial a través de un proceso abreviado, en virtud de lo establecido en el artículo 408, numeral 6, del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, la disposición en cita establece que: *“Se tramitarán y decidirán en proceso abreviado los siguientes asuntos, cualquiera que sea su cuantía: (...) 6. Impugnación de actos o decisiones de asambleas de accionistas, y de juntas directivas o de socios, de sociedades civiles o comerciales, cuando con ellos se contravenga la ley o los estatutos sociales, y la correspondiente indemnización”.*

“Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.”

Como se observa de lo expuesto, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios que impongan sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias tienen un mecanismo especial de impugnación, el cual se encuentra consagrado, por vía de remisión, en el artículo 62 de la Ley 675 de 2001, en los siguientes términos:

“Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.”

(ii) En segundo lugar, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 indica que para solucionar las controversias 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 (...)”* se debe acudir al Comité de Convivencia<sup>12</sup> y a mecanismos alternativos para la solución de conflictos<sup>13</sup>.

(iii) En tercer lugar, el párrafo 3° del artículo 58 de la citada ley advierte que para dirimir los conflictos que surjan entre los propietarios o tenedores de un edificio o conjunto, o entre ellos y la administración o

---

<sup>12</sup>El numeral 1° del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 dispone que: *“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.”*

<sup>13</sup>El numeral 2° del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que: *“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.”*

cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se deberá adelantar un proceso verbal sumario cuando se decida acudir ante una autoridad judicial<sup>14</sup>.

(iv) Por último, en aquellos casos en que se planteen controversias relacionadas con la tenencia de ejemplares caninos, se puede acudir al proceso policivo por perturbación de la propiedad, en la medida en que la Ley 746 de 2002 adiciona un capítulo especial al Código Nacional de Policía, en el que se otorga competencias sobre dicha materia

Al estudiar la posible vulneración de los derechos fundamentales de los deudores morosos de cuotas de administración, con ocasión de la imposición de sanciones por parte de la copropiedad, la Sala Plena de esta Corporación profirió la Sentencia SU-509 de 2001, en la señaló que los copropietarios están sujetos a los reglamentos de propiedad horizontal, por lo que –en principio– las controversias relacionadas con los mismos deben someterse en su definición a las reglas del procedimiento verbal sumario, con excepción de aquellos casos en que dichos reglamentos puedan "*desconocer o amenazar los derechos constitucionales fundamentales*", caso en el cual es procedente la acción de tutela<sup>15</sup>.

Si bien la regla que se propone en la citada providencia parece seguir la misma línea expuesta en las Sentencias T-233 de 1994 y T-333 de 1995, en lo que respecta a la falta de eficacia o de idoneidad del proceso verbal sumario para proteger derechos fundamentales, su reconocimiento como mecanismo excepcional de defensa guarda concordancia con lo expuesto –entre otras– en las Sentencias T-210 de 1993, T-019 de 1995 y T-440 de 1995, en las que se admitió que las controversias referentes a juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal deben ser sometidas al citado

---

<sup>14</sup>El parágrafo 3° del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 establece que: "**Parágrafo 3o.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen." Por su parte, el citado Código de Procedimiento Civil en el artículo 435 dispone que: "**Asuntos que comprende:** (...) Se tramitarán en única instancia por el procedimiento que regula este capítulo, los siguientes asuntos: (...) **Parágrafo 1.** En consideración a su naturaleza: 1. Controversias sobre la propiedad horizontal de que tratan el artículo 7. de la Ley 182 de 1948 y los artículos 8. y 9. de la Ley 16 de 1985(...)".

<sup>15</sup>Dicha providencia fue citada, entre otras, en las Sentencias T-1082 de 2001, T-568 de 2002, T-146 de 2003 y T-555 de 2003.

proceso verbal sumario y, por lo tanto, la acción de tutela no es procedente.

(iv) En los años subsiguientes, el Alto Tribunal mantuvo el mismo precedente por virtud del cual se reconoce a la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las disputas originadas con ocasión de las decisiones y/o actuaciones de las asambleas de copropietarios y/o de los consejos de administración, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales, con excepción de las siguientes hipótesis:

- (a) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones<sup>16</sup>;
- (b) cuando se discute controversias de orden económico<sup>17</sup>;
- (c) cuando se discuten controversias sobre la modificación de bienes de uso común o sobre la utilización general del edificio<sup>18</sup> y;
- (d) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal, sin que estén comprometidos derechos fundamentales<sup>19</sup>.

Así, 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.

---

<sup>16</sup>Sobre este punto se puede revisar la Sentencia T-228 de 1994, en la que se estudió una acción de tutela interpuesta por unos arrendatarios que alegaban que sus derechos se encontraban vulnerados, por el cobro de una multa como consecuencia de la mora en el pago de la administración.

<sup>17</sup>En la Sentencia T-630 de 1997, se indicó que: “(...) es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pago de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta Corporación: *abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que aparece responsabilidad y sanción: la renuencia a cumplir las obligaciones que contrate.*”

<sup>18</sup>Sentencia T-454 de 1998.

<sup>19</sup>Un ejemplo de esto puede ser la Sentencia T-440 de 1997 en la que se estudió la acción interpuesta por la propietaria de un inmueble a la cual no le permitían el ingreso para realizar arreglos locativos y no le expedían un paz y salvo para que pudiera efectuar su trasteo por cuanto se adeudaban cuotas de administración anteriores a la compra del bien. En esa oportunidad la Corte indicó que la acción de tutela no era procedente pues el procedimiento adecuado era el proceso verbal sumario. Asimismo, en la Sentencia T-595 de 2003 se señaló que: “*dicho mecanismo, consagrado en el parágrafo 3 del artículo 58 de la Ley 675 de 2001, es idóneo para garantizar derechos de rango legal, pero no fundamentales, como se sugiere en el caso que ocupa la atención de la Corte.*”

#### **4.4. Sobre la procedencia de la acción de tutela en general.**

De acuerdo con el Artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela se instituyó a favor de toda persona, cuando uno o varios de sus derechos fundamentales han sido quebrantados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de un particular.

Se trata de un mecanismo y garantía que la constitución le otorga a toda persona para acudir ante un juez en defensa de sus derechos fundamentales, siendo un instrumento autónomo, subsidiario y de aplicación inmediata para su protección cuando quiera que sean violados o amenazados por una autoridad pública o por personas privadas en algunos casos específicos previstos por el legislador, cuando el afectado se halla en estado de indefensión frente al trasgresor por conductas activas u omisivas con las que se viola o pone en peligro de vulneración aquellos derechos fundamentales. Pero se requiere que no exista otro medio defensivo o que, existiendo, no sea eficaz para evitar la consolidación de un perjuicio irremediable pues, en este caso, procede la tutela como mecanismo transitorio.

Como lo ha establecido la Corte Constitucional en desarrollo del inc. 3° del art. 86 superior, hay lugar a la procedencia de la acción de tutela cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa, salvo que sea utilizada como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Así, por ejemplo, en la sentencia T-588 de 2007, sostuvo: *"La subsidiariedad, surge como requisito básico de procedencia de la acción de tutela, en tanto ésta se instituyó como un mecanismo judicial, excepcional, cuyo empleo es residual, es decir, es menester que las personas recurran inicialmente a los medios ordinarios de defensa cuando estos sean oportunos y eficaces, de tal suerte que les asegure una adecuada protección de sus derechos, excluyendo la acción de tutela como primera opción en tanto esta resultaría improcedente.."*

De tal forma, la acción constitucional referida, solo procede cuando no exista algún medio judicial o administrativo que pueda revertir la decisión que presuntamente afecta el derecho fundamental o cuando estos resulten ineficaces para proteger el derecho vulnerado o se utilice la acción de tutela como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio

irremediable, en cuyo caso surgiría esta acción como mecanismo alternativo de protección hasta tanto la autoridad correspondiente decida de fondo sobre el asunto.

Obviar lo anterior sería convertir la tutela en una instancia en la cual debatir un derecho o en una alternativa a la cual sacar provecho cuando no se interponen las demás acciones o para revivir pleitos ya perdidos, entrando a sustituir la acción constitucional las demás acciones o recursos legales existentes pues *"la integridad de la función estatal de administrar justicia resultaría gravemente comprometida si se permitiera que un mecanismo especial y extraordinario como la acción de tutela, dirigido exclusivamente a la protección de los derechos fundamentales, pudiera suplir los instrumentos y recursos ordinarios que el ordenamiento pone a disposición de aquellas personas que persiguen la definición de alguna situación jurídica mediante un proceso judicial."*<sup>20</sup>

Si bien la acción de tutela no es un medio alternativo ni complementario de las decisiones de otras autoridades, puede proceder cuando se encuentra plenamente acreditado que el actor no pudo utilizar las otras acciones de defensa por encontrarse en alguna situación que, desde el punto de vista fáctico o jurídico, se lo impedía por completo y en cuyo caso la aplicación de la regla señalada le causaría un daño de mayor envergadura constitucional que el que se derivaría del desconocimiento del criterio general enunciado.

Por tanto y teniendo en cuenta la prevalencia del derecho sustancial (art. 228 C.P.) y en la necesidad impuesta por la Constitución Política, de dar efectividad a los derechos fundamentales (arts. 2, 5 y 86 C.P.), el juez constitucional debe determinar en cada caso en concreto la eficacia del medio judicial o administrativo que formalmente se muestra como alternativo, para establecer si en realidad, consideradas las circunstancias del solicitante, se está ante un instrumento que sirva a la finalidad específica de garantizar materialmente y con prontitud el pleno disfrute de los derechos conculcados o sujetos a amenaza<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 083 de 1998 MP. Eduardo Cifuentes Muñoz

<sup>21</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia SU-086 de 1999. MP. José Gregorio Hernández Galindo

De otro lado, otra característica de la referida acción constitucional, aparte de la subsidiaridad, es que es un mecanismo de protección a una vulneración actual e inminente a un derecho fundamental, por lo que la acción de tutela reviste una naturaleza urgente que conlleva a una declaración judicial que contenga una o varias órdenes de efectivo e inmediato cumplimiento.

La actualidad hace alusión a la urgencia que implica una inmediata orden del juez en tanto que para el momento de la acción está presente o se encuentra a puertas de presentarse una lesión a un derecho fundamental, pues *“la acción de tutela ha sido instituida como remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de la violación o amenaza.”*<sup>22</sup>

De tal manera, la actualidad del hecho o la omisión que afecta al derecho fundamental es lo que marca las características de esta acción, pues si la amenaza deviene de mucho tiempo atrás, se desnaturalizaría el carácter prioritario de la misma.

Pero además de un peligro actual, este debe ser inminente, entendiéndose como el hecho que amenaza o está por suceder prontamente. Por lo tanto, se diferencia de una expectativa de lesión, en tanto hay evidencias fácticas de su presencia real en un corto lapso, que justifica las medidas prudentes y oportunas para evitar algo probable y no una mera conjetura hipotética.

#### **4.5. ANÁLISIS DEL CASO.**

La pretensión que da origen a la presente acción constitucional se dirige a que el juez de tutela ordene al EDIFICIO EL TRÉBOL P.H, que adopte las medidas y los mecanismos necesarios para solucionar los conflictos que se están presentando con sus vecinos y que se ordene y prevenga a los mismos, esto es, a MARIA MERCEDES JARAMILLO propietaria del apartamento No. 903 del Edificio El Trébol y al grupo familiar con los que convive, compuesto por su hijo CAMILO LÓPEZ JARAMILLO y su nuera VIVIANA HIGUITA ORTEGA, para que adopten las medidas

necesarias para que los menores que residen ahí puedan disfrutar de sus derechos, respetando los derechos de los demás, todo esto fundamentado en que sus vecinos ocasionan ruido constante que perturba la paz en su hogar.

Acorde a la naturaleza de tal pretensión, sea preciso recordar que la acción de tutela se instituyó bajo el propósito de asegurar el respeto, la vigencia permanente y la efectividad de los derechos fundamentales, para ello el artículo 1° del Decreto 2591 de 1.991 reglamentario del artículo 86 de la Carta Política establece *“ Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o en los casos que señale este Decreto”*.

De los fragmentos citados se desprende entonces que la teleología de la acción constitucional en comento estriba en la garantía de derechos de raigambre fundamental que se vean lesionados ante alguna acción u omisión, por lo que se trata de un mecanismo y garantía que la constitución le otorga a toda persona para acudir ante un juez en defensa de sus derechos fundamentales, siendo un instrumento autónomo, subsidiario y de aplicación inmediata para la protección de los mismos cuando quiera que sean violados o amenazados por una autoridad pública o por personas privadas en algunos casos específicos previstos por el legislador, cuando el afectado se halle en estado de indefensión frente al trasgresor, por conductas activas u omisivas con las que se viole o ponga en peligro aquellos derechos fundamentales.

Acorde entonces con la naturaleza de la figura en comento, sea lo primero analizar si es procedente la acción invocada desde diversos frentes, el primero, respecto de la procedencia de la acción de tutela en contra particulares, el segundo la subsidiaridad, el tercero, la inmediatez y por último, de superarse los anteriores requisitos, estudiar la viabilidad o no para conceder las pretensiones invocadas.

Respecto de la procedencia de la acción de tutela en contra de particulares, como es el caso, ha indicado nuestro máximo órgano constitucional que los copropietarios o los residentes de un conjunto residencial se encuentran obligados a cumplir con las determinaciones que se adoptan por los órganos de administración y dirección, en virtud de lo previsto en la ley<sup>23</sup>. Dicha situación, en criterio de la Corte, genera un estado de subordinación, pues se crea una relación de dependencia como producto de un mandato legal<sup>24</sup>.

En ese sentido, el primero de los presupuestos planteados ha de ser superado, pues evidentemente el accionante hace parte activa de una copropiedad que funge actualmente como accionada.

Debe proseguirse entonces al estudio del requisito de la subsidiaridad, pues debe remembrarse que la acción de tutela no es procedente cuando existen otras vías judiciales para la discusión de la problemática aquí propuesta.

Los hechos invocados por el accionante para fundamentar su acción de tutela radican en que la administración del Edificio El Trébol P.H. no ha realizado las gestiones necesarias para solucionar los conflictos generados con sus vecinos a causa de la perturbación a la tranquilidad que ocasionan los hijos de los mismos.

En ese sentido, básicamente se queja de que la administración ha omitido realizar sus funciones adoptando las medidas y los mecanismos necesarios para solucionar el conflicto. Se trata entonces de un conflicto generado entre un propietario o tenedor y el administrador.

Al respecto, indica el Art. 58 de la Ley 675 de 2001, en su parte pertinente:

---

<sup>23</sup> El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 dispone que: “(...) *Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.*”

<sup>24</sup> La jurisprudencia ha entendido la subordinación como una relación de dependencia de una persona para con otra, ya sea producto de una relación jurídica creada por la ley o como consecuencia del deber de una persona de acatar las órdenes proferidas por otra. Véase, al respecto, la Sentencia T-698 de 2012.

*"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.*

*PARÁGRAFO 1o. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

*PARÁGRAFO 2o. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones." (Subraya fuera del texto original)*

Así pues, dado que en criterio del accionante la administración no ha actuado conforme a la ley, debió acudir al Comité de Convivencia de que trata la norma citada, o de no existir éste como dice, a uno de los diferentes mecanismos alternativos de solución de conflictos para

resolver el inconveniente presentado por las presuntas omisiones generadas por la administradora.

Ahora bien, de las pruebas aportadas se observa que el accionante solicitó audiencia de conciliación en la Casa de Gobierno del Barrio Robledo, en el que, además de sus vecinos, solicitó citar a la administradora de la copropiedad, sin embargo, dicha audiencia no pudo realizarse, según relatos del accionante, porque el encargado de la conciliación tenía pendiente otros asuntos por resolver. Así mismo, se corrobora que no reposa en el expediente alguna solicitud para que dicha audiencia fuera reprogramada, esto, aun cuando el señor GABRIEL manifestó que con posterioridad se generaron nuevos hechos que seguían incomodándolo.

Así pues, considera el despacho que existiendo los diferentes medios citados y referidos a lo largo de esta providencia sin que hubieran sido utilizados diligentemente por el accionante, el juicio de subsidiariedad que se ha planteado no ha sido superado.

Adicional a ello, es relevante analizar y hacer un juicio a la inmediatez de la acción constitucional presentada, para ello hay que tener en cuenta que la acción de tutela ha sido instituida como un remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de violación o amenaza.<sup>25</sup> De allí que la acción en comento exige una vulneración actual que requiera medidas urgentes a fin de proteger el derecho fundamental conculcado.

Como fue plasmado en la constancia secretarial que reposa al inicio de esta providencia, de los hechos aducidos en el escrito de tutela y de las pruebas aportadas, encuentra el despacho que la administración, a solicitud verbal del accionante, programó reunión con el Consejo de administración en la que se habló de la controversia objeto de esta tutela, reunión que fue llevada a cabo el 30 de marzo de 2019, no obstante, lamentablemente para el señor GABRIEL TORRES, no se llegó a ningún acuerdo o a una solución definitiva a sus inconvenientes, e incluso, como lo resalta el tutelante, ni siquiera se levantó acta de la

diligencia, sin que repose en el expediente alguna queja presentada por el accionante frente a ese hecho.

En consecuencia, a falta de solución por parte de la administración y dado que los inconvenientes continuaron, debió el accionante de forma diligente activar las demás herramientas legales que servirían para solucionar el conflicto, no obstante, solo hasta el mes de mayo del año en curso, esto es, aproximadamente 13 meses después de esa reunión, presenta la acción de tutela con la que pretende que sean protegidos sus derechos. Cabe resaltar que aun existiendo correos electrónicos enviados por el accionante a sus vecinos, nada indica a esta judicatura que se hubieran presentado solicitudes frente a la administración quien funge acá como directamente accionada dirigidas a que realizaran las diligencias necesarias para implementar los órganos o herramientas que sirvieran para solucionar ese caso.

Bajo esos hechos, considera el despacho que este juicio de inmediatez tampoco fue superado, pues el accionante retardó de forma injustificada la presentación de esta tutela por un periodo de tiempo relativamente prolongado, lo que hace presumir a esta judicatura que la vulneración a su derecho no es inminente, ni mucho menos con la urgencia que amerita una acción de tutela, mucho más cuando indicó que no ha presentado ninguna solicitud formal a la administración para resolver el conflicto presentado con sus vecinos.

Por otro lado, respecto de las pretensiones invocadas directamente en contra de sus vecinos, debe el despacho citar el contenido del Art. 77 ibídem:

*"ARTÍCULO 77. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.*

*Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.*"(Subraya fuera del texto original)

En ese sentido tampoco se superaría el requisito de subsidiariedad frente a dichos sujetos procesales pues también contaba el accionante con opciones legales ajenas a esta acción constitucional, como lo son las ya mencionada en el Art. 58 de la Ley 675 de 2001 o aquellos igualmente referidos de conformidad con la Ley 1801 de 2016, teniendo además presente, como ya fue estudiado en párrafos que anteceden, que si la audiencia de conciliación solicitada ante la Casa de Gobierno del Barrio Robledo no pudo realizarse, debió acudir nuevamente y solicitar reprogramación de la misma, mucha más observando que con posterioridad se generaron hechos que seguían incomodándolo.

Finalmente, aun habiéndose superado los últimos juicios planteados, es decir, el de subsidiariedad y el de inmediatez, es importante advertir que el despacho no observa que la parte actora hubiera realizado un esfuerzo argumentativo consistente en explicar el perjuicio irremediable al que se está enfrentando por la conducta de los accionados, pues solo le limita afirmar que sus vecinos ocasionan ruidos constantes que le impiden descansar con tranquilidad en su propia casa, no obstante nada se prueba al respecto.

Así mismo, sería un debate probatorio amplio el que debería desarrollarse para demostrar los hechos en que fundamenta la presente acción constitucional, es decir, el ruido, su proveniencia, la periodicidad y demás factores que den convicción a esta juzgadora de que efectivamente sus derechos están siendo lesionados, mucho más cuando no se han realizado acciones jurídicas verdaderamente dirigidas a solucionar el conflicto entre vecinos.

No obstante lo anterior, y aunque la tutela deba negarse por subsidiariedad, debe recordarse que la convivencia en comunidad y mucho más en propiedad horizontal, implica unas restricciones a fin de no llegar a vulnerar los derechos de los demás, pues aunque los hechos denunciados surgen en el seno y privacidad del hogar, lo cierto es que ellos pueden afectar los vecinos colindantes, por lo que se hace un llamado a la solidaridad y buenas relaciones de vecindad que deben primar en comunidad, pues si bien esta acción tutelar no está llamada a prosperar por un aspecto teleológico, ello no impide que el actor pueda

acudir a las acciones que establece el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 para demostrar los hechos que alega, y eventualmente procederse a las respectivas sanciones a que hubiere lugar contra los accionados de evidenciarse alguna responsabilidad sobre ellos. De allí, la invitación a la solución mancomunada y pacífica entre las partes del presente conflicto.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Décimo Sexto Civil Municipal de Oralidad de Medellín administrando justicia en nombre del Pueblo y por mandato de la Constitución,

### **FALLA**

**PRIMERO:** NEGAR por improcedente, el amparo constitucional deprecado por el señor GABRIEL TORRES JARAMILLO y ERCILIA LOZANO RODRÍGUEZ.

**SEGUNDO:** Notificar este proveído a las partes, por el medio más expedito posible y en especial a la parte accionante.

**TERCERO:** Advertir a las partes que contra la presente decisión procede el recurso de impugnación ante los Jueces Civiles del Circuito de Oralidad de Medellín.

**CUARTO:** Remitir para su eventual revisión el expediente a la Honorable Corte Constitucional, si este proveído no fuere impugnado oportunamente, (art. 31 del Decreto 2591 de 1991).

### **NOTIFÍQUESE**

#### **ORIGINAL FIRMADO**

**MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ**

**JUEZ**