



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, 11 de abril de 2024

Ref. 76001400302520240034100

Sentencia No. 100

Se decide la acción de tutela promovida por Claudia Liliana Miranda Ospina contra el Conjunto Residencial Sorrento II, por la presunta vulneración de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, intimidad personal y debido proceso.

ANTECEDENTES

1. En procura de la protección de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, intimidad personal y debido proceso, la accionante Claudia Liliana Miranda Ospina solicitó se ordene a la accionada *“suspender inmediatamente todas las acciones violatorias de mis derechos fundamentales y abstenerse de realizarlas en el futuro”*.

Como sustento de su petición, la accionante informó que reside en el Conjunto Residencial Sorrento II desde hace 19 años, con un perro hembra como animal de compañía, a quien considera un integrante de su núcleo familiar. Señaló que, el pasado 8 de marzo de 2024, un representante del Consejo de Administración informó al grupo de WhatsApp de la Unidad que en el parque se encontraba prohibido el ingreso de mascotas; posteriormente, el 9 de marzo del 2024 la Administradora y el Consejo de Administración instalaron unos letreros en las zonas comunes dirigidos a los dueños de mascotas, con la anotación *“mi paseo debe ser por fuera de la unidad”*.

Advirtió que su vida y seguridad se ponen en riesgo al salir de la unidad residencial con su mascota para que realice sus necesidades fisiológicas, toda vez que no existen zonas verdes adecuadas para recreación de su mascota en los alrededores de la unidad. Lo anterior, en tanto que, la zona verde cercana corresponde a un caño de aguas residuales que ha sido, a su juicio, invadida por jóvenes del sector y se ha convertido en un espacio de uso de drogas y foco de inseguridad.

Informó que, el 11 de marzo de 2024 la administradora del conjunto residencial accionado le envió una comunicación al WhatsApp en la que comunicó un oficio relativo al manejo de mascotas, en el que se señaló que *“en caso de observar a un residente que no cumple con las normas, puede reportarlo a la administración del conjunto con evidencia fotográfica y reporte de la torrelapto”*. Agregó que el manual de convivencia del conjunto en su artículo 23 establece que, *“no se permitirá la tenencia de animales que causen molestias y que comprometan la seguridad y salubridad de los residentes de la unidad como perros, gatos, pájaros, simios u otros. Los perros domésticos deberán ser sacados con cadena y bozal y no permitir que hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. El propietario se OBLIGA a educar su mascota para que no produzca ruidos, recoger sus excrementos y los perros que se consideren peligroso, deberán constar por OBLIGACION con su respectivo permiso de la Alcaldía, así como el seguro de responsabilidad Civil extra-contractual que*

debe adquirir el propietario de la mascota y de no cumplir con este reglamento, como dice la ley se tramitará el retiro de la mascota de la unidad (art. 42 del Código de Policía Departamental y de convivencia Ciudadana)".

Finalmente, señaló que, el 11 de marzo de marzo de 2024, envió una petición a la administradora del conjunto residencial, manifestando los abusos que estaban cometiendo contra los residentes del conjunto que eran propietarios de mascotas, frente al cual, el 1° de abril recibió respuesta, donde la administradora señaló que, *"la petición será comunicada en la asamblea en el punto de aprobación del manual de convivencia, con el fin de que sea sometido a votación y de esta forma la decisión tomada quede por escrito en el manual de convivencia"*.

2. La demanda se admitió el 1° de abril de 2024 y se ordenó la notificación de la propiedad horizontal accionada y la vinculación del Consejo de administración del Conjunto residencial Sorrento II y de la Asamblea de Propietarios. Las notificaciones hechas por el Juzgado a las partes accionadas y vinculadas se surtieron al correo electrónico de la administración, al número de celular WhatsApp de la administración y por aviso en el micrositio web del Juzgado. La administración del conjunto residencial, en mensaje vía WhatsApp, señaló que la citación de la asamblea fue enviada por medio de los correos registrados, de forma física en casilleros y, también, como información en el grupo de WhatsApp. Frente al caso en concreto ni la accionada y vinculados hicieron pronunciamiento alguno hasta el momento del fallo.

3. Posteriormente, se requirió a las partes para que aporten el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia; la señora Viviana Martínez, actuando en calidad de administradora de la Unidad Residencial Sorrento II, aportó el actual manual de convivencia. Posteriormente, la accionante informó al Despacho que el manual de convivencia, actualmente, se encuentra en etapa de reforma, para lo cual aportó borrador del nuevo manual de convivencia de la Unidad Residencial y la citación para asamblea anual ordinaria de propietarios donde se debatirá su aprobación, programada para el próximo sábado 13 de abril de 2024.

CONSIDERACIONES

1. Recuérdese que la tutela es una acción de carácter eminentemente subsidiario. Así se desprende del inciso 3° del artículo 86 del Constitución Política y del numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991. Conforme a ello, la acción de tutela será procedente, únicamente, cuando *"(i) no existan otros mecanismos judiciales que protejan el derecho que se encuentra en amenaza de ser vulnerado, (ii) el ordenamiento jurídico ofrezca unos mecanismos judiciales pero estos no sean adecuados y efectivos para lograr la protección de los derechos y (iii) cuando la acción de tutela es interpuesta como mecanismo transitorio con el fin de evitar un perjuicio irremediable"* (T-454/2017).

2. En desarrollo del anterior postulado, tratándose de asuntos como el que ocupa la atención de este Despacho, la Corte Constitucional recopiló su jurisprudencia, para establecer que, en tratándose de conflictos entre copropietarios y entre estos y los órganos de administración de la 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” (T-454/2017).

Como puede observarse, en lo que interesa al presente asunto, las controversias que se presenten entre los copropietarios y, entre estos y los órganos de administración tienen por lo menos dos vías judiciales para discutirse. En primer lugar, el proceso verbal sumario consagrado en el numeral 4° del artículo 317 del C.G.P., por el cual, “los jueces civiles municipales conocen en única instancia: (...) 4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios 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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal”, en concordancia con el numeral 1° del artículo 390 del C.G.P., conforme al cual, entre otros, se tramitarán por el proceso verbal sumario “1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001”. En segundo lugar, la posibilidad de impugnar las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios, al tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, conforme al cual, “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”.

Así las cosas, como quiera que, se insiste, en el presente asunto se pone a consideración de este Despacho un conflicto entre un copropietario y los órganos de administración de un conjunto residencial, que se deriva de la interpretación y aplicación de las normas del manual de convivencia sobre la tenencia de mascotas, advierte el Despacho que se trata de un conflicto de los mencionados en los artículos 17 y 390 del C.G.P. y el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual, el sendero idóneo para tramitar aquella controversia es el proceso verbal sumario al que se ha hecho relación. Así se ha interpretado por la Corte Constitucional, cuando sobre el tema, se ha dicho que “las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil [en este caso el C.G.P.], se definan. La acción de tutela no es la vía judicial idónea” (T-454/2017). Aspecto, sobre el cual, se ha puntualizado que, “el amparo constitucional tan sólo se convierte en un mecanismo principal de protección, cuando se gestiona la salvaguarda de derechos fundamentales como el debido proceso, la libertad de locomoción o la dignidad humana, siempre que el otro medio de defensa judicial no resulte idóneo y eficaz para tal fin” (T 034 de 2013).

2.1. De este modo, la solicitud de amparo de la entidad accionante, consistente en que se ordene a la entidad accionada a *“suspender inmediatamente todas las acciones violatorias de mis derechos fundamentales y abstenerse de realizarlas en el futuro”*, haciendo referencia a las regulaciones del uso de ciertas zonas comunes de la unidad residencial por parte de las mascotas de los residentes de la propiedad horizontal, no puede abrirse paso, dado que la accionante tiene a su disposición la vía jurisdiccional consagrada en el numeral 4° del artículo 317 y el numeral 1° del artículo 390 del C.G.P., para solucionar el conflicto presentado con la administración del Conjunto Residencial Sorrento II.

No se olvide que ese Alto Tribunal ha señalado que, *“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”* (T 034 de 2013).

2.2. Adicionalmente, en el evento que las referidas actuaciones de los órganos de la administración de la copropiedad sean fruto de una decisión de la asamblea de copropietarios, también se cuenta o se contaba con la posibilidad de impugnar tales decisiones al tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

3. En el asunto que ocupa la atención del Despacho, estos mecanismos judiciales ordinarios resultan idóneos, por un lado, pues en el presente asunto no se denuncia una violación grave de un derecho fundamental, dado que, a manera de ejemplo, no se trata de la prohibición de la tenencia de una mascota o la imposibilidad absoluta para que dicha mascota transite o permanezca en las zonas sociales de la copropiedad; por el contrario, se refiere al uso de una parte determinada de las zonas comunes, un parque infantil, que por su naturaleza pareciera estar dirigida a los niños, sujetos de especial protección constitucional; sin embargo, la legalidad o constitucionalidad de esta restricción deberá analizarse por el juez natural de dichas controversias. No se olvide que, la acción de tutela solo *“procederá 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”* (T-454 de 2017).

De otra parte, no sobra reiterar que, contrario a lo afirmado en la sentencia T-454 de 2017, en alguna oportunidad anterior la Corte Constitucional señaló que el proceso verbal sumario al que se ha hecho referencia no es idóneo para discutir controversias relacionadas con la tenencia de mascotas en una propiedad horizontal, pues se había dicho que, el mecanismo *“consagrado en el párrafo 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”*. Sin embargo, este Despacho no está atado a dicha decisión, de un lado, pues sus efectos son inter partes y, de otro, pues existen pronunciamientos que, por el contrario, señalan que los mecanismos judiciales ordinarios son idóneos para resolver estas controversias, debiéndose hacer un análisis en cada caso en particular. En todo caso, este Despacho no puede reproducir tal tesis, pues sería tanto como señalar que los jueces, en los trámites ordinarios, no están sometidos al imperio de la Constitución Política (la cual consagra los derechos fundamentales

de los administrados); conclusión jurídicamente inviable, en especial, si se tiene en cuenta que el artículo 4° de la Constitución Política, establece que *“la Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales”*.

Ciertamente, *“la sujeción de la actividad judicial al imperio de la ley no puede reducirse a la observación minuciosa y literal de un texto legal específico, sino que se refiere al ordenamiento jurídico como conjunto integrado y armónico de normas, estructurado para la realización de los valores y objetivos consagrados en la Constitución”* (C-836 de 2001). De ahí que, el punto de partida de cada decisión judicial dentro de las acciones ordinarias que el ordenamiento jurídico contemple, está sujeto a la protección de los derechos, garantías y libertades constitucionales fundamentales de las partes. En consecuencia, los mecanismos ordinarios con los que la actora dispone también son escenarios de protección de derechos fundamentales.

4. Ahora, esta acción de amparo tampoco puede abrirse paso como un mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable pues de lo narrado en el escrito de tutela y las pruebas arrojadas al trámite no es posible concluir la existencia de una situación apremiante que amerite la participación prematura de este juez constitucional. Por el contrario, las acciones ordinarias lucen como un escenario idóneo y eficaz para zanjar la controversia que trae a cuento la accionante a este escenario constitucional. Mas aun si en cuenta se tiene que de las pruebas aportadas, a la accionante no se le está proscribiendo su derecho de locomoción dentro de la unidad residencial, y la restricción de circulación de su mascota se circunscribe, se insiste, a un *“parque infantil”*, tampoco se está prohibiendo la tenencia de su mascota dentro de la Unidad Residencial.

Lo anterior, sin parar mientes en que para acreditar la existencia de un perjuicio irremediable, que abriría paso a la acción de amparo como un mecanismo transitorio, se debe probar que *“convergen estos tres elementos: i) debe ser cierto e inminente –esto es, que no se deba a meras conjeturas o especulaciones, sino a una apreciación razonable de hechos verídicos-, ii) debe ser grave, desde el punto de vista del bien o interés jurídico que lesionaría, y de la importancia de dicho bien o interés para el afectado, y iii) debe requerir atención urgente, en el sentido de que sea necesaria e inaplazable su prevención o mitigación para evitar que se consume un daño antijurídico en forma irreparable”* (T-043 de 2018), requisitos que no se encuentran acreditados en el expediente contentivo de la acción de tutela que se decide mediante esta providencia judicial, pues la accionante no aportó prueba alguna que dé cuenta de la inminencia y gravedad del perjuicio que sufriría si este asunto no se resuelve de forma urgente en este escenario constitucional.

Al punto, conviene recordar que, la carga probatoria en materia de tutela es flexible; sin embargo, ello no significa que la accionante esté exonerada de probar, de forma absoluta, los supuestos de sus aspiraciones, puesto que *“la informalidad de la acción de tutela y el hecho de que el actor no tenga que probar que es titular de los derechos fundamentales reconocidos por la Carta Política, no lo exoneran de demostrar los hechos en los que basa sus pretensiones. En efecto, la Corte ha sostenido que quien pretende la protección judicial de un derecho fundamental debe demostrar los supuestos fácticos en que funda su pretensión”* (sentencia T-864 de 1999, citada en la sentencia T-040 de 2018).

5. Adicionalmente, no sobra señalar que la accionante puede acudir, extrajudicialmente, ante el comité de convivencia del Conjunto Residencial o a los mecanismos alternativos de solución de controversias de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, para solucionar el conflicto presentado, con motivo del ejercicio de sus derechos dentro de la propiedad horizontal. Y, en todo caso, también puede propiciar, a través de los mecanismos internos para la toma de decisiones en la copropiedad, que se modifiquen las normas internas que, en su opinión, no le permiten el uso adecuado de las zonas comunes en compañía de su mascota

En efecto, el citado artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala 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, 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. (...) 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos...”*. Por su parte, el artículo 39 de la misma Ley señala que la asamblea general de copropietarios *“se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”*.

Sobre este aspecto, vale la pena resaltar que, de las pruebas obrantes en el expediente, se puede concluir que la administración de la propiedad horizontal ha convocado a la asamblea anual ordinaria de propietarios, programada para el próximo sábado 13 de abril de 2024, escenario donde se debatirá la proposición del tránsito de mascotas en la propiedad horizontal, como la aprobación del nuevo manual de convivencia. Dicho sea de paso, la decisión que en dicho escenario se tome es susceptible de cuestionarse a través del mecanismo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, conforme al cual, *“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”*.

En resumen, la accionante debe hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que la administración de justicia suministra para conjurar la situación que, en su concepto, amenaza o lesiona sus derechos, con el propósito de que la acción de tutela no se constituya en una vía preferente o instancia judicial adicional de protección, desconociendo que los procesos ordinarios también son escenarios de protección de los derechos fundamentales. Dichos trámites cuentan con un escenario probatorio más amplio en el que podrá discutir las diferencias surgidas por las decisiones de la administración de la propiedad horizontal.

Por las anteriores consideraciones se declarará improcedente la acción de tutela en referencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR improcedente la acción de tutela propiciada por Claudia Liliana Miranda Ospina contra el Conjunto Residencial Sorrento II, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito

TERCERO: De no ser impugnado, **REMÍTIR** el expediente a la Corte Constitucional para que resuelva sobre su eventual revisión.

CUARTO: Una vez concluido el trámite de revisión ante la Corte Constitucional, **ARCHIVAR** el presente asunto.

Notifíquese y cúmplase,



JAVIER BUCHELI BUCHELI

Juez