

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

## REPUBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Surtido el trámite de esta instancia dentro de la acción de tutela instaurada por INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS, representada legalmente por LUZ MARINA PEREA FUENTES, quien actúa en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO, por la presunta vulneración del derecho fundamental de petición.

#### **ANTECEDENTES**

Se resumen los hechos narrados por la accionante como soporte de la presente acción, así:

Que el 01/06/2021, solicitaron vía correo electrónico el paz y salvo del apartamento 1101 de la torre 4, en virtud del mandato para la administración del mismo.

Que el día 05/06/2021, la administración del conjunto accionado, remitió el paz y salvo de administración, dejando una nota en la cual manifestaron, que el conjunto se reserva el derecho a ejercer inspección y ajuste a los pagos anteriores o posteriores, por información errada o mal diligenciada por parte de la entidad financiera, propietario o residente.

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

Que solicitaron vía correo electrónico, el día 01/07/2021 la modificación de dicha observación, argumentando que la nota no es de carácter absolutorio y que posterior a la expedición del documento, puede que si existan deudas sobre el inmueble por concepto a cuotas ordinarias o extraordinarias.

Que el día 12/07/2021, la administración del conjunto accionado. les respondió que no se puede generar ninguna corrección, ya que está en una proforma establecida por el conjunto y siempre han expedido de esa forma los paz y salvos de administración.

Que el inmueble fue objeto de una compraventa, y, dicha nota del paz y salvo generó malestares en el promitente comprador en su momento, debido a que no otorgaba garantías relacionadas con que el inmueble se encontraba libre de toda deuda. Asimismo, asegura que dicha situación, no les brinda una seguridad jurídica frente a posibles futuras modificaciones en el estado de cuenta del inmueble administrado por ellos, generándole consecuencias negativas económicamente, problemas en la relación contractual con el arrendatario, el mandato con el propietario, y discusiones en una eventual venta del inmueble, toda vez que no se le puede hacer entrega de un inmueble con deudas previas.

Por último, solicitan que se tutelen sus derechos fundamentales y se le ORDENE al conjunto accionado modificar la forma en la que expiden los paz y salvos de administración, eliminando dicha nota que no brinda seguridad jurídica.

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

## **TRÁMITE Y CONTESTACIÓN**

Mediante auto de fecha 09/09/2021 se dispuso avocar el conocimiento de la tutela contra el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO, y se ordenó vincular de oficio a MELECIO SEGUNDO RONDON, a quien se le corrió traslado por el término de dos (2) días contados a partir del recibido del mensaje para que se pronunciara sobre los hechos que aduce la parte accionante en la demanda de tutela.

**CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO PH CONDOMINIO ABADIAS**

procedió a dar contestación al requerimiento impartido por este juzgado, indicando:

Que el conjunto residencial en ningún momento puede modificar el estado de cuenta de las unidades privadas a las cuales se les expida el paz y salvo. Aduciendo que en el evento en que se requiera realizar una modificación, lo haría tal como lo establece en la nota adjunta al paz y salvo.

Que la aclaración se menciona, dado a que el procedimiento para hacer el pago de las cuotas de administración, expiden una factura mensual de cada unidad privada, teniendo la oportunidad de diferentes puntos establecidos en las sucursales del banco, vías atendidas por seres humanos que al momento de realizar la digitación, pueden cometer errores involuntarios y no se pueda identificar a que apartamento se le debe aplicar el pago, situaciones que son evidenciadas posteriormente.

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

Que de ahí surge la importancia de guardar los soportes de pagos y transferencias mensuales, y que los propietarios verifiquen que se haya diligenciado de manera correcta la referencia correspondiente a su unidad privada.

Que la administración no puede acceder a la petición del accionante, debido a que la anotación no vulnera la seguridad jurídica, por cuanto sí se cuenta con los soportes físicos y los mismos fueron bien registrados por el cajero al momento de hacer el pago, luego la unidad no tendrá saldo pendiente por aclarar que pueda afectar el negocio jurídico realizado entre las partes.

Señala que, realiza la entrega del certificado de representación legal de la copropiedad expedido por la secretaría de infraestructura de la alcaldía de Floridablanca.

### **COMPETENCIA**

Este Juzgado es competente para conocer de la presente Acción de Tutela, toda vez que se dan las condiciones de procedibilidad de la acción de que trata el art. 5º del Decreto 2591 de 1991 en concordancia con el numeral 2 del art. 42, siendo del caso proceder a decir previas las siguientes.

### **CONSIDERACIONES**

La Constitución de 1.991, en su artículo 86, consagró el derecho de toda persona a ejercer la acción de tutela ante los Jueces de la República, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe en su nombre, para pedir la protección inmediata de sus derechos fundamentales, cuando considere que los mismos se encuentran vulnerados o

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, o de los particulares en algunos casos especiales.

No obstante lo enunciado, no basta con que el ciudadano alegue la violación de un derecho fundamental para que se proceda a su protección por vía de tutela, pues esta acción de orden constitucional tiene un carácter subsidiario al que sólo se puede acudir cuando no exista otro medio judicial eficaz para la defensa de los intereses de quien demanda. Este aspecto ha sido abordado por la Corte Constitucional en los siguientes términos:

“Esta Corporación ha manifestado, que la acción de tutela como mecanismo de defensa subsidiario y residual, para la protección de derechos constitucionales fundamentales vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares, procede solo en los casos que señale la ley, y no es suficiente que se alegue la vulneración o amenaza de un derecho fundamental, para que se legitime automáticamente su procedencia, pues la acción de tutela no ha sido consagrada para provocar la iniciación de procesos alternativos o sustitutivos de los ordinarios, o especiales, ni para modificar las reglas que fijan los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni para crear instancias adicionales a las existentes.

Así mismo, ha señalado que la acción de tutela sólo procede en situaciones en las que no existe otro mecanismo de defensa judicial apto para proteger un derecho fundamental amenazado o vulnerado, o cuando existiendo no resulte eficaz, al punto de estar la persona que alega la vulneración o amenaza, frente a un perjuicio irremediable”<sup>1</sup>. (comillas y cursiva fuera del texto original).

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-951 del 9 de septiembre de 2005. M.P. HUMBERTO SIERRA PORTO.

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

Así las cosas, se advierte que a esta vía excepcional acude INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS, representada legalmente por LUZ MARINA PEREA FUENTES, con el fin de solicitar el amparo de sus derechos fundamentales, los cuales están siendo presuntamente vulnerados por el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO, debido a que al parecer, se niega a la modificación de un documento.

En contraposición de lo expuesto por el tutelante, se manifestó la accionada indicando que no puede acceder a la solicitud impetrada por el accionante, teniendo en cuenta que la administración no puede adjudicarse la responsabilidad de un posible error por parte de la entidad bancaria. Sin embargo, arguye que la salvedad realizada en el aludido certificado, en nada afecta el contenido del mismo, toda vez que se expuso que el titular del apartamento relacionado, no presenta deuda respecto de cuotas ordinarias, ni extraordinarias de administración.

Resumido someramente el caso que se presenta hoy ante la jurisdicción constitucional se puede afirmar que del mismo alegato de la parte actora, el Despacho ha de verificar, en primer lugar, **(i) si en el caso de marras se verifican los requisitos de procedencia del estudio de fondo del asunto constitucional planteado**, para luego verificar **(ii) si se reúnen los supuestos legales y jurisprudenciales que permitan inferir que se vulneraron los derechos invocados por el accionante y, si en tal virtud, es menester conceder el amparo constitucional rogado, para ordenar a la accionada proceder a modificar el certificado de paz y salvo objeto de las presentes.**

Ubicada la controversia, se tiene que para resolver el primero de los asuntos planteados, es necesario tener presente que la acción de tutela es un mecanismo procesal subsidiario y excepcional que tiene por objeto la protección concreta de los derechos fundamentales en una determinada situación jurídica, cuando estos sean violados o se presente amenaza de su violación. El ejercicio de la acción

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

está condicionado a que la parte demuestre la existencia de una amenaza concreta y específica de violación de los derechos fundamentales cuya autoría debe ser atribuida a cualquier autoridad pública y, en casos definidos por la ley, a sujetos particulares.

Ahora bien, en cuanto a los requisitos de procedibilidad propios de la presente acción, se advierte que en el caso de marras, algunos de ellos no se encuentran configurados, veamos el por qué:

Sea lo primero dejar de presente, que por regla general no será procedente el estudio de fondo de una solicitud de amparo que se eleve sin haberse agotado los mecanismos ordinarios de protección de derechos dispuestos por el legislador. Sin embargo, tal como se desprende de la lectura del artículo 8 del Decreto 2591 de 1991, como excepción a tal requisito ya se ha dicho que procede la acción de tutela como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, pues justamente esa circunstancia –la existencia de un perjuicio irremediable- permite inferir que, no obstante existir mecanismos ordinarios idóneos para resolver de fondo la controversia planteada por el actor, tales no resultan eficaces de cara a evitar la configuración de una afectación que se avizora cierta, actual e inminente. Por ello, es necesario que se encuentre probado mínimamente tal perjuicio, el cual permite inferir razonablemente la situación antes descrita.

Conforme lo dicho, y de una revisión del escrito de tutela, así como de las pruebas obrantes en el expediente, encuentra el Despacho que en cuanto al requisito de inmediatez, se advierte que el mismo se encuentra debidamente configurado, teniendo en cuenta que el escrito tutelar fue impetrado el 08/09/2021, y se alega una presunta vulneración en el tiempo.

Frente al requisito de subsidiariedad, este Operador Judicial advierte que el mismo no se entiende configurado, toda vez que, si bien el accionante procedió a interponer petición frente a la accionada, lo cierto es que el accionante hace un uso inapropiado de éste importante mecanismo de protección constitucional, toda vez que contaba con múltiples mecanismos para alcanzar las pretensiones que se

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

impetraron. Lo anterior, teniendo en cuenta que el tutelante podía acudir a la jurisdicción ordinaria civil, conforme lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 17 del C.G.P., o acudir ante el Comité de Convivencia, conforme lo dispuesto en el artículo 58 de la ley 675 de 2001, que establece lo pertinente a la solución de conflictos entre “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”.

Lo discurrido hasta aquí, permite afirmar que estamos en presencia de uno de esos casos en que los ciudadanos acuden a la acción de tutela sin ejercer en primer orden los mecanismos que ofrece el ordenamiento jurídico para proteger, precisamente, los derechos que se acusan como conculcados en sede de tutela. Dicho de otra forma, la acción de tutela interpuesta, es prematura.

Corolario a lo anterior, este Estrado deja de presente que no le es dable omitir los mecanismos alternos dispuestos por el legislador. Lo anterior, máxime teniendo en cuenta que el tutelante no logró demostrar la ineficacia de dichos medios de defensa, o la negativa por parte de la accionada a su petición.

En este orden de ideas, se hace evidente la improcedencia de la presente acción de tutela, frente a las pretensiones incoadas y la posible afectación de los derechos fundamentales del accionante, dado que se advierte la carencia de los requisitos de procedibilidad propios de la presente acción.

Ahora bien, este Operador Judicial advierte que, aún si se dejara de lado la improcedencia de la presente acción, lo cierto es que tampoco tendrían vocación de prosperidad las peticiones incoadas, teniendo en cuenta que no se advierte *prima facie*, una posible vulneración de derecho fundamental alguno por parte de la accionada, en el sentido que, se le dio efectiva contestación a su derecho de petición, conforme lo expone el mismo tutelante en su escrito tutelar. Asimismo, la anotación de la que se conduele el accionante, al parecer del Despacho, no quita la efectividad, seguridad jurídica, o garantías que ofrece el contenido de la certificación, toda vez que, no la controvierte, ni desvirtúa.

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)

**En atención a lo anterior, es preciso aclarar al accionante, que la improcedencia del amparo, no conlleva a la negación de sus pretensiones, en lo que al asunto de fondo atañe. Asimismo, se advierte que en el evento en que se presente un hecho vulneratorio, empero que a la fecha del presente proveído no se había configurado y probado, el accionante sin perjuicio de lo establecido en el artículo 86 de la C.P., podrá requerir la protección por vía de acción de tutela, para la protección de los derechos fundamentales que se consideren en su momento vulnerados.**

En atención a los anteriores prolegómenos, se tiene que la respuesta al primer problema jurídico analizado, y, naturalmente, se deberá declarar la improcedencia de la presente acción.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Constitución,

#### RESUELVE

**PRIMERO:** DECLARAR improcedente el amparo de tutela promovido por INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS, representada legalmente por LUZ MARINA PEREA FUENTES, quien actúa en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** esta providencia a las partes por el medio más expedito.

**TERCERO:** Si este fallo no fuere impugnado, **REMÍTASE** el asunto a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PROCESO: ACCIÓN DE TUTELA  
ACCIONANTE: INMOBILIARIA RUIZ PEREA SAS., identificada con NIT.  
804.001.357-5, y representada legalmente por LUZ MARINA  
PEREA FUENTES, mayor de edad, identificada con cédula de  
ciudadanía No. 63.270.572 expedida en Bucaramanga.  
Correo: [oscarnieto@nietoparraabogados.com](mailto:oscarnieto@nietoparraabogados.com)  
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECASINO  
Correo: [conjuntomontecasino@gmail.com](mailto:conjuntomontecasino@gmail.com)



**EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**

**Edgar Rodolfo Rivera Afanador**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**Santander - Bucaramanga**

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:  
**c5afb75eda9d891cf04379dd9113882a3ff95f5b473c9ac34c92db477cf435dc**  
Documento generado en 21/09/2021 08:16:55 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**