



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., 29 de junio de 2021

Radicado: 110014003031-2021-00526-00

Se decide la solicitud de tutela de Sady Rodrigo Peña Cardozo contra el Conjunto Residencial Tunal Central SL P.H., por la presunta vulneración de su derecho fundamental al mínimo vital, debido proceso e igualdad.

Antecedentes

1. El accionante pretende que a través del amparo de sus derechos fundamentales se ordene a la copropiedad accionada el ingreso del trasteo de la persona a la que entregó la tenencia de su bien, pues requiere arrendar el inmueble a fin de obtener ingresos para sufragar las obligaciones pendientes con la misma copropiedad.

2. El Conjunto Residencial Tunal Central SL P.H., precisó que no ha prohibido el ingreso al inmueble del accionante. Sin embargo, se vio en la necesidad de promover acción ejecutiva en atención a la mora de éste en el pago de las expensas de administración, por lo que se hace ineludible llegar a un acuerdo de pago y acreditar con el contrato de arrendamiento la calidad de la persona que ingresará al bien. Con todo, dice, esta decisión que tiene respaldo en la Ley 675 de 2001, y tiene por finalidad salvaguardar los bienes comunes del conjunto.

Consideraciones

Este juzgado es competente para disipar la situación planteada en sede de tutela. Para ello, se recuerda que la acción consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política es un mecanismo preferencial y sumario por el cual toda persona que considere vulnerado o amenazado eventual o potencialmente sus derechos fundamentales por parte de una autoridad, y en ciertos casos de un particular¹, acude al órgano judicial con el fin de solicitar la protección correspondiente.

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal como forma especial de dominio y tiene por finalidad asegurar *“la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*. En ejercicio de la administración de los bienes y servicios comunes, es usual que surjan discrepancias ante la toma de decisiones que involucran los intereses de los distintos copropietarios, de manera que el Legislador previó un sistema de gobierno y varios caminos para resolver las disputas que puedan surgir. Igualmente, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 que se refiere a los mecanismos para resolver las discrepancias entre propietarios o tenedores, o entre éstos y los órganos de administración y dirección en relación con la aplicación del reglamento de propiedad horizontal o de la Ley. Estos pueden ser extrajudiciales -comité de convivencia, mecanismos alternativos de solución de conflictos, o algún otro que defina el reglamento-.

¹ De conformidad a lo normado en el numeral 4º del artículo 42 del Decreto 2591 de 1991, es procedente acudir a este mecanismo constitucional al tenor literal de la norma en cita *“Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada quien controle efectivamente o fuere beneficiario real de la situación que motivo la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización”*.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Quiere decir lo anterior que la situación planteada por el accionante, en principio contaría con mecanismos alternos para su resolución, pues la norma en cita está diseñada para resolver diferencias en razón a la aplicación o interpretación de la ley 675 del año 2001 y/o del reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo, se ha mencionado que la acción de tutela puede ser procedente cuando se vulneren derechos fundamentales.

En este caso, la decisión adoptada por la señora Edila Velasco Sáenz en su condición de administradora del conjunto residencial Tunal Central SL PH, referente a suspender el ingreso de trasteos de terceros previo acuerdo de pago con el propietario del apartamento del que se adeudan expensas de administración, no encuentra fundamento en la ley 675 de 2001, la que en ninguno de sus artículos faculta este tipo de sanciones ante incumplimientos pecuniarios. Tampoco encuentra fundamento en el reglamento de propiedad horizontal, el cual se aportó en atención a lo ordenado en auto del 25 de junio de 2021. En consecuencia, como el mecanismo ordinario no resulta eficiente para resolver la situación que se puso en conocimiento de esta sede judicial, no se trasgrede el presupuesto de subsidiariedad y corresponde estudiar el fondo del asunto.

Elementos probatorios aportados al expediente

- a) *Copia de certificación de cartera de las expensas del apartamento del señor Sady Rodrigo Peña Cardoso.*
- b) *Copia del proceso 11001410300120160012700 que cursa en el Juzgado 1 Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad.*
- c) *Manifestación del demandante, en la que indica que con el futuro arrendatario suscribió un contrato de carácter verbal.*
- d) *Copia del reglamento interno del Conjunto Residencial Tunal Central SL P.H.*

En este caso, habiéndose descartado la efectividad del medio ordinario para resolver el conflicto presentado entre las partes, cabe precisar que el presente mecanismo de tutela resulta procedente cuando se evidencie la vulneración o la limitación arbitraria a los derechos fundamentales del accionante, al respecto cabe recordar que en palabras de la Corte Constitucional “...Los afectados por las decisiones de una Junta o Consejo de Administración, o por un Administrador, o Administradora de los conjuntos sometidos generalmente al régimen de propiedad horizontal pueden interponer acción de tutela en contra de éstos pues, **sus decisiones pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios.** Las relaciones entre particulares se desarrollan –prima facie- en un plano de relativa igualdad, y es ante la distorsión de este plano de igualdad en el cual entra a operar la acción de tutela como mecanismo de control y de restablecimiento del equilibrio del poder para asegurar la efectividad de los derechos fundamentales de las personas ante la posible afectación de los mismos por un particular en un estado de relativa superioridad...”² (subrayó y Destacó el Despacho).

Ahora, conforme al tenor del art. 83 de nuestra Constitución Política la administración del conjunto demandado debe ceñir su actuar a los postulados de buena fe, además, que “...Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuáles son las medidas que

² Sentencia T-810/11



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

*adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos **no puede contrariar la Constitución**, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es 'norma de normas' y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, **pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1º del artículo 95 de la Constitución toda persona 'debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios'**. Esto significa que los derechos no son absolutos sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales...*"³

Con base en lo anterior, se concluye que la decisión de prohibir o suspender la realización de la mudanza requerida por el accionante, basándose exclusivamente en la mora por concepto de expensas de administración, adolece de fundamento legal o respaldo en lo acordado en el reglamento interno del Conjunto Residencial Tunal Central SL P.H. Nótese, que los arts. 30 y 59 de la Ley 67 de 2001 reglamentan las sanciones aplicables a los copropietarios que cuenten con obligaciones pendientes, dentro de las que no se evidencia, taxativamente, se haya previsto la suspensión o prohibición de mudanzas- De igual modo, del análisis del reglamento interno de la propiedad horizontal, no encontró la suscrita, la sanción antes aludida y que debate el actor con la presente tutela.

Surge así la prueba de que lo determinado por la copropiedad, obedece a una imposición arbitraria y que refleja una clara afectación a las prerrogativas fundamentales del actor, al respecto cabe traer a colación que al estudiar el principio *ius abutendi*⁴ de cara al derecho de propiedad privada reseñado en el art. 58 de la carta magna, la Corte Constitucional indicó que "...la regla general es que dicha atribución al constituir una de las expresiones inherentes al ejercicio del derecho a la propiedad privada, no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas, que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre los mismos..."⁵, situación que guardando las diferencias con el caso de marras, refleja que con las acciones desplegadas por la administración de la propiedad horizontal encartada, de forma injustificada se está afectando la mentada prerrogativa constitucional al señor Sady Rodrigo Peña Cardozo, sobre todo, cuando la copropiedad demandada para garantizar el pago de las expensas

³ Sentencia T-630/97

⁴ Libre disposición o enajenación de los bienes por parte del titular de dominio.

⁵ Sentencias C-189/06 y T-585/19



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

pecuniarias adeudadas, se encuentra en la posibilidad de solicitar medidas cautelares dentro del proceso civil que promueve, dentro de las cuales puede afectar el apartamento del tutelante o pedir el embargo sobre el derecho que emane a favor del arrendador del contrato de arrendamiento que llegó a suscribir o haya suscrito para entregar la tenencia del bien⁶, ante lo cual no resulta comprensible que de forma caprichosa adopte sanciones que carecen sustento legal para coaccionar el pago de dichos rubros, so pena de actuar en contravía a la buena fe que predica el art. 83 de nuestra carta política.

Así las cosas, como se predijo se accederá a la protección solicitada, en consecuencia, se ordenará a la señora Edilma Velasco Saénz en su condición de representante legal del Conjunto Residencial Tunal Central SL P.H. y/o quien haga sus veces, autorice y permita el ingreso del trasteo al apartamento del señor Sady Rodrigo Peña Cardozo, sin presentar ningún tipo de barrera o exigir requisito que no encuentre soporte legal o del reglamento de dicha propiedad horizontal.

Decisión

El Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de Bogotá, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia, y por Autoridad de la Ley., **resuelve:**

Primero: Conceder el amparo constitucional a favor de **Sady Rodrigo Peña Cardozo**, por las razones expuestas.

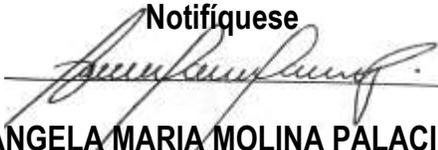
Segundo: Ordenar a la señora Edilma Velasco Saénz en su condición de representante legal del Conjunto Residencial Tunal Central SL P.H. y/o quien haga sus veces, en un lapso no mayor a dos (2) días, autorice y permita el ingreso del trasteo al apartamento del señor Sady Rodrigo Peña Cardozo, sin presentar ningún tipo de barrera o exigir requisito que no encuentre soporte legal o del reglamento de dicha propiedad horizontal.

Tercero: Notificar esta decisión por el medio más expedito a los aquí intervinientes, **remítase** la presente actuación, si no fuere impugnada esta providencia, a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

Cuarto: Advertir a la tutelada que, si bien este fallo es susceptible de impugnación, su cumplimiento es perentorio, so pena de las sanciones previstas en el art. 52 del Decreto 2591 de 1991.

Quinto: Cumplido lo anterior y previas las constancias de rigor **archívese** la tutela.

Notifíquese


ANGELA MARIA MOLINA PALACIO
JUEZ

⁶ Art. 593 del CGP.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Firmado Por:

**ANGELA MARIA MOLINA PALACIO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 031 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

0ba0e6b94a2db2174117bbcc9753ac540686a4b3c5aaead14e3fc789046ced09

Documento generado en 29/06/2021 10:10:51 p. m.

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