



San Gil, Once (11) de Julio de Dos Mil Veintidós (2022)

Sentencia No. 026 Radicado 2022-00028-00

Surtido el trámite establecido por el Decreto 2591 de 1991 y estando dentro del término señalado en el artículo 29 ibidem, procede el despacho a decidir en primera instancia la acción de tutela impetrada por la señora MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 37'898.962, expedida en San Gil (S.), quien aduce actuar en Representación del CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA CAMPESTRE CONDOMINIO DE SAN GIL, en contra de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL y la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL.

## I. ANTECEDENTES

La prenombrada ciudadana interpuso acción de tutela en contra de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL y la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL, propendiendo por la protección de su Derecho Fundamental a obtener el reconocimiento de Personería Jurídica, con base en los siguientes

## II. HECHOS

El acontecer fáctico sobre el cual sustenta la accionante el amparo impetrado, se contrae a lo siguiente:

Señala la accionante que fue nombrada como ADMINISTRADORA y REPRESENTANTE LEGAL del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, mediante acta N° 01 de fecha 02 de abril de 2022, bien inmueble que se encuentra ubicado en el municipio de San Gil, y se halla sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a la escritura pública N° 534 del 27 de marzo de 2014.

Aduce que, conforme a la asamblea realizada por derecho propio el día 02 de abril de 2022 y protocolizada mediante acta N° 01, la cual se realizó con un quorum del 26.14% de acuerdo a la lista de asistentes relacionada en ella, se determinó en el numeral siete (7), su nombramiento como Administradora del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio.

Comenta que, se elevó solicitud ante la Alcaldía de San Gil, en la Dependencia de la Secretaria De control Urbano e Infraestructura para el reconocimiento de personería jurídica del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, y esta fue negada por dicha dependencia, amparando su respuesta; en el artículo 40 de la ley 675 de 2001, vulnerando así el derecho fundamental al reconocimiento de personería Jurídica de la Propiedad Horizontal, Conjunto Residencial Marsella Campestre Condómino

Aporta como pruebas copia de los siguientes documentos, en formato digital:

- Copia del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio.
- Copia del acta N° 01 de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios por derecho propio, de fecha 02 de abril de 2022.
- Respuesta otorgada por la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura de San Gil, de fecha 08 de junio de 2022.



### III. PETICIONES

Del contenido de la demanda se concluye, que lo pretendido por la accionante es que, se tutele su Derecho Fundamental al reconocimiento de personería jurídica a favor del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio del municipio de San Gil, y que, en consecuencia, se ordene a la Alcaldía Municipal y la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura de San Gil, o quienes hagan sus veces, que cumpla con su función de reconocer personalidad jurídica a dicho conjunto.

### IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez recibida por reparto virtual, según acta N° 5030, este Despacho mediante auto del 29 de junio de 2022, admitió la acción de tutela ordenando correr traslado de la demanda a las accionadas, para que se pronunciaran sobre los hechos y pretensiones de la demanda de tutela, presentaran las pruebas que consideraran pertinentes para ejercer su derecho constitucional de defensa y contradicción, disponiendo como prueba de oficio, requerir a la SECRETARIA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL, para que dentro del término del traslado, acreditara copia íntegra digitalizada del expediente en el cual se surtió la actuación administrativa de reconocimiento de personería jurídica del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio del Municipio de San Gil, que se demanda por vía de acción de amparo en este trámite. Con posterioridad, luego de recibir la respuesta de la Secretaría antes aludida, para integrar en debidamente el contradictorio, mediante interlocutorio del 01 de julio hogaño, se ordenó vincular al señor JORGE IVÁN GARCÍA GARCÍA, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, para que se manifestara sobre lo demandado en el presente trámite.

### V. ARGUMENTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS DE LA ENTIDAD ACCIONADA

#### OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL.

Mediante correo electrónico del 30 de junio de 2022, a través del señor JHOJAN FERNANDO SÁNCHEZ ARAQUE, obrando en su condición de Secretario Jurídico de la Alcaldía de San Gil, manifiesta que si bien la tutelante aduce y considera, según su fuero íntimo, haber sido nombrada como administradora y representante legal del citado conjunto residencial, pretendiendo hacer obrar como prueba un acta rotulada “Acta N° 1 de fecha 02 de abril de 2022”, tal documento carece de una de las solemnidades y directrices propias de la ley que regulan la materia, motivo por el cual se hace imposible decretar la legalidad del acto, dado que adolece de una característica fundamental, cual es el número del quorum que avaló el acto de posesión de la señora MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTÍZ, como administradora de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, ya que tal como ella lo cita en el hecho tercero, el quorum fue tan solo del 26.14%, eventualidad que raya lo plasmado en el art. 45 de la ley 675 de 2001 (lo cita).

A renglón seguido, expresa que, si bien se negó la solicitud de reconocimiento de la personería jurídica, tal actuación obedeció a la circunstancia anteriormente referenciada, y no sólo el amparo se relacionó conforme al art. 40 de la ley 675 de 2001, también se le informó que la decisión obraba conforme al art. 41 y 45 de la misma ley.

En pro de la defensa de su representada (Alcaldía Municipal de San Gil), hace alusión al principio de subsidiariedad de la tutela, y advierte su falta de legitimación en la causa por pasiva, así como también denota la no existencia de un derecho fundamental violado o vituperado, expresando que, a la par de lo anterior, en la contestación realizada a la tutelante de parte de la dependencia encargada y vocera de la temática que regula el



asunto (Secretaría de Control Urbano e Infraestructura), se le enmarcó a la señora Vásquez Ortiz el procedimiento que tenía que llevar a cabo en caso de querer materializar su intención de ser la administradora de la citada propiedad horizontal, motivo por el cual existe otro medio alternativo al de la tutela, considerando una mayor razón para declararla improcedente.

En cuanto a la falta de legitimación en la causa por pasiva de la Alcaldía de San Gil, expresa que, la Secretaría de Control Urbano e infraestructura es una dependencia adscrita y es resorte administrativo de su defendida, pero que dicha Secretaría cuenta y ostenta un funcionario competente el cual, al momento de su posesión asumió una serie de obligaciones y deberes para el correcto desempeño de la dependencia a él encomendada, motivo por el cual dentro del marco de competencias legales es ésta, conforme a las temáticas que regula y maneja, la encargada de dirimir de fondo el presente asunto en litis, sustentando jurisprudencialmente su dicho en la sentencia T-1015/06, Magistrado Ponente Dr. Álvaro Tafur Galvis, considerando que se configura una falta de conexión entre la parte demandada y la supuesta situación fáctica constitutiva del litigio, siendo así que quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron o participan realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda y los cuales se narran en el hecho cuarto del escrito de tutela.

Adicionalmente señala como evidente que la alcaldía de San Gil, en ningún momento ha pretendido vulnerar un derecho fundamental como el reconocimiento a la personería jurídica, sino que, por el contrario, ha pretendido con su actuar, salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso, el cual, en caso de allanarse en el presente caso a las pretensiones de la tutelante, se estaría viendo amancillado, ya que el fin último que buscan es que se actúe conforme a la ley que regula la materia, en este caso la ley 675 de 2001.

Además sostiene que la presente acción de tutela es improcedente, por la existencia de otro mecanismo distinto a la misma, dado que tal como se le contestó a la tutelante en comunicado emanado por la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura, de fecha 08 de junio de 2022, existe otro paso a priori para materializar su intención de ser administradora y representante legal del conjunto, eventualidad que se enmarca en los artículos 40 y 41 de la ley 675 de 2001, aduciendo que vulnerar ese prerrequisito, sería configurar un acto carente de sustento procedimental y fáctico, el cual a futuro se podría ver viciado por una evidente falta procedimental.

Remata su misiva aludiendo que, con el fin de no desnaturalizar la acción de tutela, considera necesario declararla improcedente en aras de salvaguardar el derecho al debido proceso, al igual que solicita desvincular a la Alcaldía Municipal de San Gil, del presente trámite.

Como probanzas allega los siguientes documentos en formato digital:

- Generales de ley y documentos que acreditan la calidad en la que actúa el Secretario Jurídico del Municipio de San Gil
- Resolución de nombramiento y acta de posesión
- Resolución N° 100-R-047-2016, por medio de la cual se delegó en el secretario jurídico, la representación judicial y extrajudicial del municipio.
- Cédula de ciudadanía y tarjeta profesional de abogado.

#### SECRETARÍA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL

Efectuó contestación al requerimiento del Despacho, mediante correo electrónico recibido el 01 de julio de 2022, a través del señor PEDRO LUIS LÓPEZ URIBE, en su calidad de titular de dicha Secretaría, manifestando que, el caso que nos ocupa tiene un procedimiento administrativo que inicia desde que la persona interesada diligencia la "SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y RECONOCIMIENTO DE LA PERSONERÍA JURÍDICA, ADMINISTRADOR Y/O REVISOR FISCAL / CAMBIO DE REPRESENTANTE LEGAL Y/O



REVISOR FISCAL / INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL”, el cual fue diligenciado por la accionante María del Pilar Vásquez Ortiz, con fecha del 17 de mayo de 2022, anexando los documentos requeridos, procediendo por parte de esa Oficina a realizar la correspondiente revisión, y una vez agotado este procedimiento emitió respuesta a la libelista mediante oficio de fecha 09 de junio de 2022, con Radicado N° 2230005768, referente a las solicitudes con Radicado N° 22100061990 y 2210007132, adelantadas por la actora, determinando que ellas se refieren a requerimiento de inscripción de reconocimiento de la personería jurídica al Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio.

Esgrime en su defensa jurídica, que la presente acción de tutela no debe prosperar, dado que en ella se quiere hacer ver la vulneración de derechos fundamentales al no obtener resultados favorables en la expedición de la inscripción de reconocimiento de la personería jurídica al Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, solicitada por el ciudadano Jorge Iván García García, Presidente del Consejo de Administración, mediante oficio de fecha 17/05/2022, con Radicado N° 2210006199 y el oficio de fecha 07/06/2022, radicado N° 2210007132, radicados por la actora, evidenciando que en ninguno de ellos haya pedido tal inscripción; sin embargo, la Secretaría procedió a continuar con el trámite respectivo, toda vez que fue la accionante quien diligenció el formulario de solicitud, más no porque hubiera hecho en forma legal y debida forma la inscripción de la personería del conjunto residencial.

Adiciona que esa entidad respondió en legal y debida forma a la libelista, mediante oficio del 09 de junio de 2022, con Radicado 2230005768, informándole que, “no es posible continuar con el proceso de inscripción de personería jurídica, debido a que el acta N° 01 de asamblea general ordinaria de propietarios por derecho propio, no cumple con el porcentaje del quorum”, soportando su pronunciamiento en el art. 40 de la ley 675 de 2001, y en la misma respuesta se le puso en conocimiento de la peticionaria que al no existir quorum para proceder legalmente, debía dar cumplimiento a lo estipulado en el art. 41 de la misma ley, que trata sobre la segunda convocatoria a las reuniones de la asamblea, citando el texto correspondiente.

A renglón seguido expresa que de lo anterior se concluye que es un procedimiento reglado bajo la ley 675 de 2001, y así lo pone en conocimiento la misma accionante en el escrito de tutela, en la que relaciona el art. 429 del código del comercio (...) EXCEPTO AQUELLAS PARA LAS QUE LA LEY HA FIJADO DE FORMA ESPECÍFICA Y PARTICULAR UNA MAYORÍA DECISORIA DETERMINADA, luego la secretaria no está requiriendo cosa diferente a lo estipulado en la ley 675 de 2001 en su artículo 41, que inclusive este último señala: “la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, razón suficiente por lo que se puso en conocimiento a la accionante la importancia de dar cumplimiento a este último artículo, luego, no es por simple capricho sino que, es para dar cumplimiento a la normatividad que reglamenta esta clase de procedimiento (Ley 675 de 2001 Régimen de propiedad Horizontal), así se dio a entender a la actora, también por vía telefónica, exponiéndole el procedimiento a seguir con el fin de realizar la expedición por parte de esa dependencia, del acto administrativo de reconocimiento de la personería jurídica, es decir, nunca le ha negado como lo quiere hacer ver, y que a la fecha no se pronunció o requirió a la Secretaría.

Advierte que con el extremo activo de la relación jurídico procesal que se ha creado con el ejercicio de la acción de tutela, no logra con las pruebas aportadas y los argumentos anunciados en el libelo demandatorio, sustentar la vulneración de derechos fundamentales, toda vez que, por el contrario, la señora accionante nunca acudió a esa Secretaría a continuar con el procedimiento como se le dio a entender en el escrito de respuesta, de fecha 09 de junio de 2022, con Radicado 2230005768, precisamente por las razones expuestas con anterioridad.

Aduce que esta acción es improcedente, toda vez que las solicitudes realizadas por la accionante fueron contestadas y se puso en su conocimiento el procedimiento a seguir,



y ha sido la actora quien se ha abstenido de darle continuidad, conforme a lo reglado en la Ley 675 de 2001, y atendiendo a que el objetivo de la acción de tutela es garantizar derechos fundamentales, para el presente caso no existe presunto derecho vulnerado y menos amenazado por parte de esa Secretaría, careciendo de sentido, eficacia, inmediatez su procedencia, evidenciando que el procedimiento se encuentra suspendido por falta de la información que se desprende como resultado de la aplicabilidad de la mencionada ley, por lo que una vez sea allegada, se continuará con el trámite y su respectiva expedición del acto administrativo en legal y debida forma, para evitar posible revocatoria del mismo.

Adjunta como probatoria los siguientes documentos en formato digital:

- Actos administrativos de nombramiento y posesión
- Copia de las solicitudes y su respectiva respuesta.
- Copia del Expediente administrativo de solicitud de reconocimiento de personería jurídica del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio.

#### MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ (ACCIONANTE)

Tras recibir notificación del auto de vinculación al Presidente del Conjunto Residencial, mediante correo electrónico remitido en horario no hábil del Despacho, el domingo 03 de julio de 2022, a las 9:18 p.m., el cual se dio por recibido a primera hora hábil del 05 de julio hogaño, la accionante María del Pilar Vásquez Ortiz, comunicó lo siguiente: *"(...) me permito indicar que se realiza notificación de manera verbal al señor Jorge Iván García García del acto que lo vinculo en la acción de tutela, y manifestó no hacer parte de la misma, por no tener la facultad de actuar por la renuncia realizada como presidente del consejo. En la asamblea por derecho propio, previo cumplimiento al orden del día, se da la elección de los miembros del consejo de administración. En reunión interna del consejo de administración, y mediante acta, se da nombramiento a los cargos. Días después, realizando trabajo administrativo, se verifica que el presidente del consejo elegido, el señor Jorge Iván García García, no tiene a su nombre, en propiedad, los lotes, no figura como propietario, por tal motivo, el señor Jorge Iván García García, renuncia a su cargo. (...)"*

#### JORGE IVÁN GARCÍA GARCÍA, PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA CAMPESTRE CONDOMINIO (VINCULADO).

Luego de recibir la notificación personal de su vinculación al presente trámite, vía correo electrónico del 07 de julio de 2022, respondió el requerimiento del Juzgado, manifestando que: *"(...) no es posible mi vinculación y pronunciamiento dada mi renuncia a la PRESIDENCIA del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA CAMPESTRE; hecho que ya informó la administradora del mismo conjunto por medio de correo electrónico enviado al juzgado (...)"* (sic).

## VI. CONSIDERACIONES

### A. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN

De acuerdo con el art. 86 de la Constitución Nacional, el objetivo fundamental de la Acción de Tutela no es otro que la protección efectiva de los derechos constitucionales fundamentales cuando los mismos se han visto vulnerados, o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas, o de los particulares en los casos expresamente señalados por la Ley.

La Carta Política de 1991 consagra importantes garantías constitucionales y mecanismos para hacerlas efectivas, entre los cuales se encuentra la Acción de Tutela (Art. 86) diseñada con el objeto de proteger en forma inmediata los derechos fundamentales.



Así concebida, la acción de tutela es un derecho preferencial que se concreta en una vía judicial, a través de la cual las personas naturales o jurídicas tienen la facultad de exigir ante cualquier Juez de la República, en todo momento y lugar la protección inmediata de los derechos fundamentales cuando han sido vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o por sujetos particulares en casos excepcionales.

Pero no obstante, ese carácter instrumental de justicia de tutela, no debe emplearse dada la informalidad y brevedad de los términos procesales a ella aplicables, para que los ciudadanos sometan a consideración por esta vía todo tipo de inquietudes y conflictos, cuando al tenor del Art. 6 del Decreto 2591 de 1991 la acción es de naturaleza subsidiaria, es decir, procede tan solo cuando el titular del derecho violado o amenazado no cuente con otro medio judicial de defensa, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Así se ha pronunciado la Corte:

*“...En otros términos, 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, ni para otorgar a los litigantes la opción de rescatar pleitos perdidos, sino que tiene el propósito claro y definido, estricto y específico, que el propio artículo 86 de la Constitución indica, que no es otro diferente al de brindar a la persona protección inmediata y subsidiaria para asegurarle el respeto efectivo de los derechos fundamentales que la carta le reconoce.”. (Gaceta Constitucional, Sentencia T-001, abril 3 de 1992, página 167).*

## B. COMPETENCIA.

El artículo 86 de la Constitución Política dispone que, a través de la acción de tutela, toda persona pueda reclamar ante los jueces la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares.

La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo y procederá sólo en la medida en que el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que la tutela sea utilizada como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Es así como la acción de tutela se encuentra reglamentada en los Decretos Legislativos 2591 de 1.991 y 306 de 1.992, así como por el Auto 124 de 2009, por lo que de acuerdo a esta reglamentación se dio trámite a la presente.

## C. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LAS PARTES

En lo que atañe a la legitimación en la causa por activa de parte de la accionante, este tema será objeto de análisis en el componente que el Juzgado revisará de fondo en torno a este aspecto, y será dilucidado más adelante.

Por su parte, la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL y la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL, directamente accionadas, tienen legitimación en la causa por pasiva, como Entidades Jurídicas de Derecho Público capaces de intervenir en el amparo constitucional, en la medida en que se les atribuye la supuesta vulneración de los derechos fundamentales de la accionante.

## VII. PROBLEMA JURÍDICO

En el presente caso, se debe determinar si la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL y la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL,



conculcaron o no la prerrogativa fundamental al reconocimiento de la personería jurídica, de la accionante MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ, según ésta, por el hecho de no haber emitido el acto administrativo de reconocimiento de la personería jurídica del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, en los términos que se expusieron en los antecedentes; y si procede preliminarmente estudiar la figura de procedibilidad de la acción de tutela como mecanismo idóneo y eficaz para tal fin, teniendo en cuenta la legitimación en la causa por activa y el objeto constitucional y legal perseguido.

## VIII. ASPECTO JURÍDICO CONSTITUCIONAL A CONSIDERAR

Para abordar el problema jurídico trazado, es indispensable inicialmente traer a colación los planteamientos que sobre la propiedad horizontal ha esbozado la H. Corte Constitucional<sup>1</sup>; veamos:

*“(...) La Corte Constitucional ha reconocido por vía jurisprudencial una regla según la cual la acción de tutela resultará en principio improcedente en caso de controversias suscitadas por causa de decisiones que adopten las Asambleas de Copropietarios y los demás órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.*

*Ello porque el ordenamiento que regula la propiedad horizontal en Colombia ha previsto los mecanismos de justicia ordinaria por medio de los cuales el que se sienta afectado por una decisión de dicho carácter, puede controvertirla, solicitando incluso su suspensión provisional. Dada la naturaleza residual y subsidiaria de la acción de tutela, el mecanismo de impugnación de las decisiones tomadas por las Asambleas de Copropietarios previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 será de observancia preferente y, como se señaló, en principio hará que la acción de tutela se torne improcedente al tenor del artículo 86 de la Constitución.*

(...)

### **4. El derecho fundamental a la participación política se extiende a los demás campos de la actividad del individuo.**

*4.1 En varias oportunidades, la Corte Constitucional ha querido fijar los alcances del derecho a la participación contenido en el artículo 40 de la Constitución Nacional. La Corporación ha sido consistente al afirmar que dicho derecho debe ser entendido como una de las manifestaciones más valiosas de la democracia y del Estado de Derecho.*

*Su consagración en el Estatuto Fundamental se encuentra relacionada con otros derechos de rango fundamental, tales como la igualdad, y es una condición necesaria para el desarrollo del principio pluralista que ordena la configuración del Estado colombiano<sup>2</sup>. La Constitución de 1991, desde su mismo Preámbulo dispone que el régimen constitucional Colombiano se desarrolla dentro de un marco jurídico participativo, principio que se reitera entre otros, en el artículo 1°, al disponer que Colombia es un Estado de Derecho democrático y participativo, y al establecer entre los fines del Estado el de facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan (CP. art. 2).*

*De allí que la Corte haya precisado que este derecho no debe entenderse circunscrito al ámbito político. La participación de los ciudadanos en las decisiones que los afectan tiene que ver con otros aspectos de su vida ajenos al ejercicio de cargos de orden nacional, departamental o municipal. La gestión de los asuntos del vecindario, del lugar donde se reside o se es copropietario, que es donde por regla general se afectan los principales intereses cotidianos del individuo y de la familia, es de especial importancia y se encuentra cobijado por el artículo 40 de la Constitución<sup>3</sup> y, en tanto derecho fundamental, protegido por el mecanismo constitucional de la tutela.*

<sup>1</sup> Sentencia T-717 del 02 de agosto de 2004, M.P. Jaime Araujo Rentería

<sup>2</sup> Ver Sentencia C-522/02 (M.P.: Jaime Córdoba Triviño)

<sup>3</sup> Ver Sentencias C-127/04 (M.P.: Rodrigo Escobar Gil) y C-522/02 (M.P.: Jaime Córdoba Triviño) En esta última sentencia se indicó: (...) De otra parte, es necesario puntualizar que la Constitución Política de 1991 no restringe el principio democrático al ámbito político sino que lo extiende a múltiples esferas sociales. El proceso de ampliación de la democracia supera la reflexión sobre los mecanismos de participación directa y especialmente hace énfasis en la extensión de la participación de las personas interesadas en las deliberaciones de los cuerpos colectivos diferentes a los políticos. El desarrollo de la democracia se extiende de la esfera de lo político en la que el



4.2 Ahora bien, la participación, cualquiera que sea el ámbito de aplicación respecto del cual se predique, admite modulaciones cuya precisión le corresponde, en primer lugar, al legislador. A éste le compete seleccionar, entre las opciones normativas que estén de acuerdo con la Constitución, la configuración que desarrolle de mejor manera el derecho en cuestión<sup>4</sup>.

En relación con el funcionamiento de la propiedad horizontal así lo ha hecho con la promulgación de la Ley 675 de 2001, fijando ciertos lineamientos básicos en lo que respecta a la participación de los diferentes miembros de la comunidad en la gestión de sus intereses. Dentro de la misma Ley aludida, ordenó a este tipo de organizaciones que se dieran un reglamento interno. En la elaboración de éste, las comunidades, como resulta apenas obvio, tienen un límite material en la Constitución y la Ley.

La existencia de un reglamento interno afecta la vida de toda la comunidad. Para los copropietarios y residentes señala lo que es debido o no y lo que es permitido o no, da la dimensión de lo que es la convivencia misma y, en casos, precisa cuándo se harán merecedores de las sanciones que puedan imponer los órganos encargados de la dirección y administración de la propiedad horizontal. En lo que respecta a estos últimos, en tanto, como se vio, están facultados para detentar poder y tomar decisiones de obligatorio cumplimiento, el reglamento precisará –en desarrollo de la Constitución y la Ley– sus funciones y fijará los criterios aplicables en relación con su cumplimiento. (...).”

Adicionalmente, en la Sentencia de Constitucionalidad C-474-04<sup>5</sup>, al respecto del mismo tema de propiedad horizontal, conceptuó:

“(…) Mediante Sentencia C-127 de 2004 la Corte Constitucional declaró exequible la expresión “salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración donde será elegido por dicho órgano”, contenida en el inciso primero del artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

El cargo de la demanda que dio lugar a la citada providencia señalaba que el Legislador se había extralimitado en el ejercicio de su libertad configurativa al establecer que “que sea el consejo de administración de edificios o conjuntos, quien designe al administrador de la copropiedad, y no la asamblea general, pues con ello se vulnera el derecho a la participación consagrado en el artículo 40 de la Constitución Política, concretamente el de elegir y ser elegido”.

Por su parte, las razones que tuvo en cuenta la Corte para declarar la exequibilidad de la expresión citada se resumen en que la facultad de elección del administrador por parte del Consejo de Administración no implica desconocimiento del derecho de participación de los copropietarios de los conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues son éstos, reunidos en asamblea general, los que eligen a los miembros del consejo de administración “para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones”.

Entre otros, los argumentos de la Corporación fueron:

Una de las atribuciones del consejo de administración en los edificios o conjuntos en que dicho órgano se constituya, consiste en elegir al administrador de la copropiedad, quien también hace parte, como se vio, de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica, y quien según lo dispone el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 tiene su representación legal, además de la facultad de tomar las determinaciones necesarias para que dicha persona jurídica cumpla con los fines establecidos en la ley y en el reglamento.

---

individuo es considerado como ciudadano, a la esfera social donde la persona es tomada en cuenta en su multiplicidad de roles, por ejemplo, como trabajador, estudiante, miembro de una familia, afiliado a una empresa prestadora de salud, consumidor etc. Ante la extensión de la democracia la Corte Constitucional ha señalado que el principio democrático que la Carta prohija es a la vez universal y expansivo (...)

<sup>4</sup> Sentencia C-127/04

<sup>5</sup> Sentencia C-474 del 18 de mayo de 2004, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.



4.2. Es precisamente esa atribución del consejo de administración, la que a juicio del demandante resulta contraria a la Carta pues al parecer, a su juicio, impide que todos los copropietarios participen de dicha elección, con lo cual se vulnera el derecho de participación.

No comparte la Corte esa apreciación del demandante, porque el legislador en uso de la cláusula general de competencia de hacer la ley, eligió como uno de los criterios para elegir al administrador de la copropiedad, que en los eventos en que el consejo de administración estuviera constituido, bien por la obligatoriedad que impone la ley en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta bienes privados, ya por la voluntad de la copropiedad de constituir este órgano de dirección en los demás casos, a ese consejo correspondiera dicha designación, sin que ello resulte inconstitucional pues no se revela contrario al derecho de participación.

En efecto, la asamblea general, en la cual participan todos los propietarios con derecho a deliberar y votar en ella, tiene dentro de sus funciones la de nombrar libremente al administrador cuando fuere el caso, y la de elegir y remover a los miembros del consejo de administración. Significa lo anterior que en los edificios o conjuntos en los que no exista el mencionado consejo, la designación del administrador le compete directamente a la asamblea general, pero en el evento contrario, el legislador, como 10 señala el Procurador General, acudiendo a un principio de racionalidad dentro del concepto de la libertad de configuración normativa, dispuso que el administrador lo elija el consejo de administración, órgano éste que es elegido a su vez, por la asamblea general de copropietarios.

A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones.

La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todos los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradian todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (CP. art. 2). Por ello, el legislador en forma razonable previó la creación de un consejo de administración en edificios de uso comercial o mixto integrados por más de treinta inmuebles. o en aquellos en donde se quiera consagrar ese organismo. con el objeto de racionalizar la toma de algunas decisiones. sin tener que estar recurriendo a la convocatoria de asamblea general por lo dispendioso que ello resulta.

No obstante, el legislador también previó que dada la trascendencia de ciertas decisiones que afectan a una copropiedad, ellas solamente puedan ser tomadas por la asamblea general como máxima autoridad de la copropiedad, tales como aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual; las reformas al reglamento de propiedad horizontal; decidir la desafectación de bienes comunes; y, aprobar la disolución o liquidación de la persona jurídica, entre otras, asuntos que son indelegables en el consejo de administración.

Precisamente, en la exposición de motivos de la Ley 675 de 2001, en el Congreso de la República, se explicó la utilidad de la creación del consejo de administración, en los siguientes términos:

*“[A] pesar de las disposiciones para evitar las consecuencias lesivas del ausentismo en la asamblea general, existe dificultad para convocarla con cierta frecuencia para tomar decisiones que tengan carácter de urgentes.*

En consecuencia, se ha previsto la existencia de un consejo de administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de veinte inmuebles de dominio privado.



*Este consejo, que también puede ser creado en otros edificios o conjuntos, según lo indique el reglamento de propiedad horizontal, tiene como función fundamental actuar como intermediario entre la asamblea general y el administrador. De igual forma, es dado a la asamblea delegar en el consejo algunas de sus facultades ”.*

(...)”.

De otra parte, es preciso contemplar lo que la alta corporación constitucional ha demarcado, en relación con la legitimación en la causa por activa, citando como referente jurisprudencial lo expresado en la sentencia T-511-17<sup>6</sup>, que dice:

**“(…) Legitimación por activa como requisito de procedencia de la acción de tutela**

1. *El inciso primero del artículo 86 Constitucional consagra el derecho que tiene toda persona de reclamar ante los jueces, por sí misma o por quien actúe a su nombre, **la protección inmediata de sus derechos fundamentales cuando estos resulten amenazados o vulnerados**, mediante un procedimiento preferente y sumario. Igualmente, el artículo 10º del Decreto 2591 de 1991 establece **que toda persona vulnerada o amenazada en uno de sus derechos fundamentales** podrá ejercer la acción descrita por sí mismo o por representante, o a través de un agente oficioso cuando el titular de los derechos vulnerados o amenazados no esté en condiciones de promover su propia defensa.*

2. *Desde sus inicios, particularmente en la **sentencia T-416 de 1997**<sup>7</sup>, la Corte Constitucional estableció que la legitimación en la causa por activa constituye un presupuesto de la sentencia de fondo, **en la medida en que se analiza la calidad subjetiva** de las partes respecto del interés sustancial que se discute en el proceso de tutela.*

Más adelante, la **sentencia T-086 de 2010**<sup>8</sup>, reiteró lo siguiente con respecto a la legitimación en la causa por activa como requisito de procedencia de la acción de tutela:

**“Esta exigencia significa que el derecho para cuya protección se interpone la acción sea un derecho fundamental propio del demandante y no de otra persona. Lo anterior no se opone a que la defensa de los derechos fundamentales no pueda lograrse a través de representante legal, apoderado judicial o aun de agente oficioso”.** (Negrilla fuera del texto original).

Asimismo, en la **sentencia T-176 de 2011**<sup>9</sup>, este Tribunal indicó que la legitimación en la causa por activa constituye una garantía de que la persona que presenta la acción de tutela tenga un interés directo y particular respecto del amparo que se solicita al juez constitucional, **de tal forma que fácilmente el fallador pueda establecer que el derecho fundamental reclamado es propio del demandante.**

En el mismo sentido se pronunció la Corte en la **sentencia T-435 de 2016**<sup>10</sup>, al establecer que se encuentra legitimado por activa quien promueva una acción de tutela siempre que se presenten las siguientes condiciones: (i) que la persona actúe a nombre propio, a través de representante legal, por medio de apoderado judicial o mediante agente oficioso; y (ii) **procure la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales.**

Adicionalmente, en la **sentencia SU-454 de 2016**<sup>11</sup>, esta Corporación reiteró que el estudio de la legitimación en la causa de las partes es un deber de los jueces y constituye un presupuesto procesal de la demanda. (...)”.

<sup>6</sup> Sentencia T-511 del 08 de agosto de 2017, M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

<sup>7</sup> M.P. Antonio Barrera Carbonell.

<sup>8</sup> M.P. Jorge Ignacio Pretelt Caljub.

<sup>9</sup> M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

<sup>10</sup> M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

<sup>11</sup> M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.



## IX. CASO EN CONCRETO

La señora MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ, aduciendo ser la Administradora y actuar en Representación del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, de conformidad con el nombramiento que se le hiciera en asamblea general ordinaria de copropietarios, según consta en el numeral 7 del acta N° 01 del 02 de abril de 2022, en su escrito genitor manifiesta su inconformidad y asegura que la Alcaldía Municipal de San Gil y la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura de este municipio, están trasgrediendo a dicho conjunto el derecho fundamental de inscripción de la personería jurídica, puesto que mediante escrito del 08 de junio avante, negó tal acto, aduciendo que soportó su decisión en lo contemplado en el artículo 40 de la ley 675 de 2001, vulnerando así el derecho fundamental al reconocimiento de personería Jurídica de la Propiedad Horizontal; Conjunto Residencial Marsella Campestre Condómino.

En contraposición, la Alcaldía Municipal de San Gil (S.), a través del señor JHOJAN FERNANDO SÁNCHEZ ARAQUE, en su condición de Secretario Jurídico de esa Administración, expone las razones para la no prosperidad de la presente acción de tutela, esgrimiendo en su defensa que la dependencia encargada de efectuar el trámite aducido por la libelista, cual es la Secretaría de Control Urbano e infraestructura de San Gil, actuó en derecho, respetando el debido proceso administrativo, de conformidad con lo estipulado en los artículos 40, 41 y 45 de la ley 675 de 2001, que establece el régimen de propiedad horizontal, emitiendo la debida respuesta a la solicitud de la accionante, la cual fue despachada desfavorablemente, afirmando que el acta que se pretende hacer valer como prueba, adolece de una característica fundamental para configurar la legalidad del acto, estipulado en dicha ley, como es el quorum que avaló la posesión de la señora MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ, como administradora de la propiedad horizontal, ya que como ella misma lo cita en el hecho tercero de la demanda, fue tan sólo del 26,14%, eventualidad que raya con lo plasmado en el art. 45 de la mencionada ley. Advierte adicionalmente que su representada no está legitimada por pasiva, ya que la dependencia competente para atender el requerimiento de la actora es precisamente la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura de San Gil, por lo cual solicita su desvinculación del presente trámite.

Por su parte, la Secretaría de Control Urbano e Infraestructura de San Gil, por intermedio de su titular, en una extensa y motivada respuesta, manifiesta, entre otros aspectos, que la tutelante quiere hacer ver la vulneración de derechos fundamentales tras no haber obtenido favorablemente la inscripción de la personería Jurídica del Conjunto residencial de marras, advirtiendo que desde esa Dependencia se dio contestación legal y en debida forma a la solicitud de la libelista (la cual estaba avalada por el señor Jorge Iván García García, quien suscribía su misiva en calidad de Presidente del Consejo de Administración de dicho Conjunto Residencial), señalándole el motivo de la decisión adversa, y poniendo en su conocimiento el paso a seguir, en aplicabilidad de lo consagrado en los artículos 40, 41 y 45 de la ley 675 de 2001, como precepto legal indispensable para otorgar el reconocimiento deprecado, aduciendo que el trámite se halla suspendido hasta el momento en que la peticionaria presente los documentos y requisitos indispensables, pero que la libelista no ha dado cumplimiento a ello, sino que en su lugar prefirió acudir al presente mecanismo sumario, considerando que no es lo idóneo para el caso que nos ocupa.

Adiciona que, por lo expuesto, a sabiendas que lo que ha pretendido es obrar conforme a derecho y respetando el debido proceso, considera que no existe vulneración y ni siquiera amenaza de derecho fundamental alguno a la tutelante, razón por la que solicita que se declare la improcedencia de la presente acción constitucional.

De igual manera asoma al contradictorio, las respuestas emitidas tanto por el vinculado Jorge Iván García García, de quien se presumía ejercía las funciones de Presidente del Consejo de Administración del Conjunto Residencial de marras, como de la aquí accionante, donde se pone en conocimiento de este Estrado, que el anteriormente



mencionado ya no ostenta el cargo señalado debido a su renuncia, tras haber verificado y comprobado que no posee ninguna propiedad dentro del aludido conjunto, considerando que no tiene la potestad ni el interés jurídicos para efectuar pronunciamiento dentro del caso sub examine.

Analizado lo anterior, en primer estadio, partiendo del aspecto jurídico constitucional que se trajo a colación como hermenéutica jurídica a desarrollar en el sub judice, y teniendo en cuenta la probatoria asomada con el escrito genitor, se otea, que pese a estar consignado en el acta N° 01 del 02 de abril de 2022, el acto de nombramiento y posesión de la señora MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ, como administradora del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio, éste mismo está siendo cuestionado por la autoridad administrativa accionada, puesto que a voces de dicha Entidad, no cumple con uno de los requisitos exigidos en la ley 675 de 2001, lo que conllevó al rechazo de la solicitud de inscripción de la personería jurídica; tal como lo señalan las entidades accionadas, y verificando el aspecto de legitimación en la causa por activa, este Fallador procederá a determinar, que avizora causales de improcedencia en la presente acción de tutela que impiden abordar de fondo el estudio de la aparente amenaza o vulneración del derecho fundamental pretendido en protección por la señora VÁSQUEZ ORTIZ; que si bien es cierto, al parecer tiene interés, éste se basa única y exclusivamente en la designación que recibiera de parte de los asambleístas presentes en la reunión del 02 de abril de 2022 (26,14%), para ejercer el cargo de administradora; por lo que en las razones aducidas por la Entidad Municipal, ésta no ha sido reconocida legalmente para ejercerlo, y en ese caso tal derecho sería propio del Consejo de Administración del Conjunto, en cabeza de su presidente y/o quien haga sus veces, pero como se plasmó en párrafos anteriores, la persona que había sido designada para estos menesteres renunció a dicho cargo, sin que se conozca actualmente quien lo haya reemplazado; lo que lleva a concluir que la accionante carece de la legitimación en la causa por activa, requisito indispensable para la procedencia de la acción de tutela, y posterior análisis del Derecho fundamental deprecado.

Conforme los planteamientos anteriormente esbozados, y de las probanzas arriadas al contradictorio, huelga concluir que en torno al trámite surtido en el proceso administrativo de reconocimiento de la personería jurídica del Conjunto Residencial Marsella Campestre, que es verdaderamente el motivo del descontento de la libelista, ya se dispone el elemento de improcedencia, dado que el análisis del Derecho Fundamental reclamado no deberá efectuarse, por cuanto esa solicitud, para el presente caso, debería realizarla el Consejo de Administración del Conjunto, en cabeza de su presidente, que actuaría en representación del Conjunto Residencial allí involucrado, o en su defecto obrar con el lleno de los requisitos establecidos legalmente en torno a la forma como debe hacerse la elección de la persona que debe desempeñar la labor de administrador(a), para que de acuerdo al marco del régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), se establezcan los requerimientos y procedimientos necesarios, pues es allí donde tiene los mecanismos y medios idóneos al interior del propio trámite, para hacer valer los derechos que hoy se reclaman por esta vía de amparo.

En consecuencia, estando de presente la falta de legitimación en la causa por activa, lo cual constituye una garantía de que la persona que presenta la acción de tutela tenga un interés directo y particular respecto del amparo que se solicita al juez constitucional, de forma tal que el fallador pueda establecer fácilmente que el derecho fundamental reclamado es propio del demandante, situación que no ocurre en el presente caso, deviene la improcedencia de la presente acción constitucional, como así se dispondrá en la parte resolutive.

Como colofón se dispondrá la desvinculación del señor JORGE IVÁN GARCÍA GARCÍA, por no ostentar actualmente el cargo de Presidente del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio y por ende no tener interés jurídico en el presente trámite.

\*\*\*\*\*



En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PENAL MUNICIPAL PARA ADOLESCENTES CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE SAN GIL, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Constitución,

### RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR LA IMPROCEDENCIA por falta de legitimación en la causa por activa, dentro de la Acción de Tutela promovida por la señora MARÍA DEL PILAR VÁSQUEZ ORTIZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 37'898.962, expedida en San Gil (S.), quien aduce actuar en Representación del CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA CAMPESTRE CONDOMINIO DE SAN GIL, en contra de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN GIL y la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO E INFRAESTRUCTURA DE SAN GIL; en los términos y por las razones previstas en el presente proveído.

SEGUNDO. DESVINCULAR del presente trámite al señor JORGE IVÁN GARCÍA GARCÍA, por no ostentar actualmente el cargo de Presidente del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Marsella Campestre Condominio y por ende no tener interés jurídico en el presente trámite.

TERCERO. NOTIFÍQUESE esta providencia a todos los interesados en la forma prevista en los artículos 30 del Decreto 2591 de 1991 y 5 del Decreto 306 de 1992.

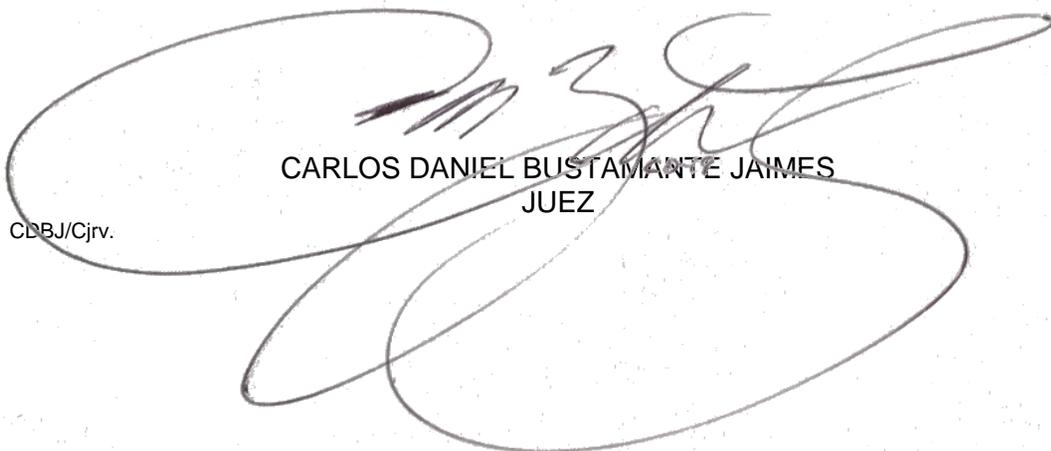
CUARTO. Contra este fallo procede la IMPUGNACIÓN presentada dentro de los tres días siguientes a su notificación

QUINTO. A costa de la parte interesada expídase fotocopias auténticas de la presente sentencia, de así requerirlo.

SEXTO. Si no fuere impugnada y en los términos dispuestos por el Consejo Superior de la Judicatura, remítase el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, como lo ordena el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

SÉTIMO. EXCLUIDA DE REVISIÓN, previas las anotaciones de rigor, ARCHÍVENSE las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
CARLOS DANIEL BUSTAMANTE JAMES  
JUEZ  
CDBJ/Cjrv.