



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
SANTIAGO DE CALI- VALLE DEL CAUCA**

SENTENCIA DE TUTELA No.

RAD.: No. T-001-2023-00019-00

Santiago de Cali, ocho (8) de enero dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Procédase con fundamento en el artículo 86 de la Constitución Política, el Decreto 2591 de 1991 y demás normas concordantes, a proferir el fallo que corresponde dentro de la presente acción de tutela, instaurada por el señor **ANA MARÍA VALENCIA SUÁREZ** contra el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE COMFANDI – CONJUNTO O – ETAPA III**, a través de su Representante Legal, la señora **MARIA JANETH CUERVO**, o quien haga sus veces; por la presunta vulneración a su derecho fundamental a la igualdad.

II. ANTECEDENTES

Demandó el amparo del derecho que invoca por cuanto el accionado le ha privado el uso y goce de los parqueaderos comunales.

En síntesis, como sustento de hecho, manifiesta que es propietaria junto con su hermano **Jorge valencia Suarez** del **apartamento 4-503**, inmueble ubicado en la **Carrera 1ª No. 54ª – 110 del Conjunto Residencial Torres de Comfandi-Conjunto O**, con certificado de tradición **No. 370-535030**. A su vez, es locataria de la operación leasing **LEA2005000007** de la **Compañía de Financiamiento Comercial MAZDACREDITO**, contrato que suscribió desde el año **2005**, mecanismo por el cual financia el vehículo para su uso y goce.

Aduce, que habita como propietaria del inmueble desde el **19 de octubre del 2022** y desde esta fecha la entidad accionada le *“(...) ha privado del uso y goce de los parqueaderos comunales que se encuentran dentro de la unidad de torres de Comfandi-conjunto O, vulnerando el derecho fundamental de la igualdad”*, situación con la que considera se le está desconociendo su derecho como propietaria, de acceder a esos bienes comunes. Sostiene, que se ha dirigido a la Administradora y el Consejo de la Administración, con el fin de justificar que bajo su responsabilidad detenta la tarjeta de propiedad original, la tenencia y posesión del vehículo, hecho que ha sido infructuoso, toda vez que, el conjunto residencial aún no ha autorizado el ingreso de su vehículo.

Manifiesta también, que por parte del Consejo de Administración ha manifestado de manera coaccionada que debe *“realizar el traspaso del vehículo a su nombre para poder tener el*

derecho del uso y goce del parqueadero común de la unidad (...)". Afirma la accionante, que en reiteradas ocasiones hizo varias solicitudes entre ellas verbales y mediante correo electrónico, sin obtener una respuesta positiva.

Finalmente pide al Juzgado se le tutele el derecho de la igualdad que le fuera trasgredido por la accionada, ordenándole al **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE COMFANDI – CONJUNTO O – ETAPA III**, acceda al ingreso su vehículo con placas **CFQ-215**, actualización del reglamento de propiedad horizontal, pedir disculpas públicas y el pago de la **suma de 3 SMLV por daños y perjuicios**.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Radicada la petición de amparo constitucional mediante **auto No.0412 del 26 de enero de 2023**, se procedió a su admisión, haciéndose las vinculaciones a que hubo lugar, ordenándose igualmente su notificación, otorgando a la accionada y vinculados el término de un día para que manifestaran lo que a bien tuvieran sobre los hechos y las pretensiones de la petición de tutela, allegándose las respuestas que a continuación se sintetizan.

i) Consejo de Administración Del Conjunto Residencial Torres De Comfandi – Conjunto O – Etapa III. A pesar de haber sido notificado en debida forma, el mismo guardó silencio.

ii) Conjunto Residencial Torres De Comfandi – Conjunto O – Etapa III. – Mediante escrito allegado el **27 de enero anterior**, la Representante Legal, aclara que, si bien la accionante ostenta la calidad de locataria, deberá gestionar ante la entidad financiera el trámite de paz y salvo, como también deberá adelantar la legalización de la posesión ante la autoridad de tránsito. Sostiene, que, en atención a la solicitud de ingreso de vehículo al parqueadero, dilucida que no ha vulnerado ningún derecho, toda vez que, por tratarse de parqueaderos comunales, por asamblea se aprobó que el copropietario o inquilino que desee ingresar su vehículo deberá cumplir ciertos requisitos. Considera que para la accionada no está vulnerando ningún derecho, como quiera la propiedad del vehículo aparece a nombre de la entidad financiera y no la de la accionante. Sostiene también, que no es cierto que el conjunto residencial proceda de forma coaccionada realizar traspaso a su nombre. Reitera no haber vulnerado ningún derecho de la señora copropietaria, que por el accionar de la administración y el Consejo de Administración, su vehículo se vea expuesta a situaciones de delincuencia e inseguridad de esta ciudad, ya que esta circunstancia esta por fuera de control de la accionada, ya que es obligación de la propietaria velar por su protección. Así mismo, sostiene la accionada, que el detrimento patrimonial no se configura por el hecho de *“dejar el carro a la intemperie, existe elementos y medios para resguardarlo y cuidarlo”*. Afirma la entidad accionada que si bien la señora **Valencia Suárez**, se ha dirigido de manera verbal a ese conjunto residencial, ha sido de manera ofensiva e insultante. Por último, solicita al Despacho lo siguiente:

PETICION

Primero: honorable juez, de acuerdo con las nomas transcritas, respetuosamente consideramos que las pretensiones de la presente tutela no están llamadas a prosperar, ya que se evidencia que no se han desconocido los derechos invocados como vulnerados por parte del accionante; mucho menos el derecho de petición, ya que, desde la misma fecha de la reclamación, venimos atendiendo las peticiones de la señora Ana Maria Valencia Suarez.

Segundo: No podemos dejar ingresar el vehículo de la copropietaria, ya que vulneraríamos el derecho de los 140 copropietarios de la unidad residencial, que en asamblea General de copropietarios definió los parámetros para el ingreso de vehículos al parqueadero.

Terceros: Es potestativo de la copropiedad como ente jurídico privado, cambiar o renovar su reglamento de propiedad horizontal, y no podríamos hacer 140 reglamentos de propiedad horizontal, por satisfacer las necesidades de los copropietarios.

Cuarto: No podemos ofrecer disculpas publicas a un copropietario que a incurrido en injuria y calumnia y a ultranza insiste es desconocer los derechos de los demás.

Quinto: Desconoce la copropietaria que la unidad residencial es un ente sin animo de lucro, y que por ende el reclamo de indemnización, se revertiría en la misma, y que el objeto de su reclamo no tiene asidero toda vez que por su descuido y negligencia al dejar su carro expuesto en la calle, sin seguros y la intemperie, es de su entera responsabilidad.

IV. CONSIDERACIONES

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Constitución Nacional, el artículo 37 del Decreto 2591, modificado por el artículo 1º del Decreto 1382 de 2000, el Decreto 1983 de 2017, y el Decreto 333 de 2021; es competente este Estrado Judicial para conocer, tramitar y decidir la presente petición de amparo constitucional. Así mismo, ha de tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 86 en mientes, **la promoción de la acción de tutela puede hacerla cualquier persona directamente**, como es este el caso, o por quien actúe en su nombre, y que la entidad accionada es aquella respecto de quien se dice está conculcando el derecho fundamental al accionante.

La Carta Política de 1991 albergó en su articulado entre otros mecanismos que desarrollan el Estado Social de Derecho, la acción de tutela, como la herramienta adecuada para la defensa de los derechos constitucionales fundamentales “(...) cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o privada (...)”¹, haciendo de ésta un **procedimiento preferente, sumario y subsidiario**.

En la acción constitucional que hoy ocupa la atención del Juzgado, el problema jurídico se concreta en determinar **i)** si la presente acción constitucional cumple con el principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad; de ser así, entrará el Juzgado a establecer **ii)** si en el presente asunto, tras la negativa del conjunto Residencial accionado en negar el ingreso del vehículo de la accionante a los parqueaderos comunes, se le conculca el derecho a la igualdad que invoca.

¹ Art. 86 C.P.

Para resolver el problema jurídico planteado, debemos tener en cuenta especialmente lo dispuesto en el Decreto 2591 de 1991, Decreto 306 de 1992, el artículo 13 de la C.N.; así como también algunos de los precedentes jurisprudenciales que con relación al caso se han emitido.

Con relación al **derecho a la igualdad**, se tiene que el mismo está consagrado en el artículo 13 de la Carta Pítica, siendo el mismo de carácter constitucional y fundamental, disponiendo lo siguiente:

*“**ARTICULO 13.** Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.*

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.” (Subraya, negrita y cursiva del Despacho)

Así mismo, en atención a su carácter de derecho fundamental, puede ser protegido de manera eficiente y efectiva a través de la acción de tutela, cuya finalidad es que la persona que considere le está siendo conculcado este, le sea restablecido a través de la acción de tutela y sea el Juez Constitucional quien en caso de que exista una vulneración emita las ordenes pertinentes bien sea a una entidad pública o a un particular, para que cese la acción u omisión, generadora de tal situación.

En reiterada jurisprudencia la Honorable Corte Constitucional se ha pronunciado acerca de la procedencia de la acción de tutela frente a particulares, por lo que en **sentencia T-30/17** sostuvo lo siguiente:

“ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Reiteración de jurisprudencia

*Esta Corporación ha considerado que el amparo constitucional puede formularse de manera excepcional contra un particular, debido a que en sus relaciones jurídicas y sociales pueden presentarse asimetrías que generan el ejercicio de poder de unas personas sobre otras. De esta manera, la Corte, mediante la interpretación de los artículos 86 Superior y 42 del Decreto Ley 2591 de 1991, ha precisado las siguientes subreglas jurisprudenciales de procedibilidad excepcional de la acción de tutela contra particulares: **i)** cuando está encargado de la prestación de un servicio público; o **ii)** su actuación afecta gravemente el interés colectivo; o **iii)** la persona que solicita el amparo constitucional se encuentra en un estado de subordinación o de indefensión.”* (Subraya y negrita en parte del Despacho).

Respecto del principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad de la acción de tutela en materia de propiedad horizontal, la Corte Constitucional en sentencia T-454/17, indicó lo siguiente:

“ACCION DE TUTELA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Reiteración de jurisprudencia sobre procedencia para resolver controversias entre propietarios y órganos de administración

*La Sala encuentra que **la jurisprudencia de la Corte ha establecido reglas muy claras sobre el principio de subsidiariedad de la acción de tutela cuando se trata de conflictos entre propietarios y órganos de la administración del régimen de 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] las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos”.*** (Subraya y negrita en parte del Despacho).

En la misma sentencia, al referirse al requisito de subsidiariedad en asuntos de propiedad horizontal, indicó:

*“(…) 4.5. En ese sentido, la Corte estableció que **en algunos casos, como las controversias de bienes de uso común y/o alteraciones del uso y goce de bienes comunes eran controversias que debían ser resueltas por la vía ordinaria.*** (…)

*“**Como regla general, las diferencias que surjan entre los propietarios, o entre estos y la persona jurídica, por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de esa persona jurídica, además de los que surjan en virtud del cuestionamiento de la legalidad de las estipulaciones pactadas en el reglamento de copropiedad o de las decisiones adoptadas por el máximo órgano de dirección y administración se resolverán a través del proceso verbal sumario regulado en el artículo 435, párrafo 1o., numeral 1o. del C.P.C.*** (…)

Por último, frente a la posibilidad de la vulneración de derechos fundamentales en virtud del ejercicio de los mismos en una copropiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, procederán entonces los mecanismos judiciales ordinarios de defensa; la formulación de la acción de tutela será exclusivamente excepcional. En lo que a las decisiones de las autoridades de policía se refiere, se tendrán los mecanismos de defensa contemplados en las normas de policía, y solamente procederá la acción de tutela cuando aquellas configuren una vía de hecho o produzcan un agravio constitucional irreparable. (…) (Subraya, negrita y cursiva del Despacho).

CASO CONCRETO. – Establecer si la presente acción constitucional cumple con el principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad, y de ser así, si con el actuar del Conjunto Residencial accionado se conculca el derecho invocado por la tutelante.

En síntesis, manifiesta la tutelante que no se le permite parquear su vehículo en las zonas de parqueo comunes del Conjunto Residencial en el cual es copropietaria de un apartamento, dado que el mismo en la tarjeta de propiedad no aparece como propietaria de este, por cuanto fue adquirido a través de un contrato de Leasing.

En este orden de ideas, encuentra el Despacho que esta es una controversia que, conforme a la jurisprudencia en cita, debe ser ventilada ante la jurisdicción ordinaria en un proceso verbal; o a través de los mecanismos de defensa extrajudiciales que permite la regulación, esto es, la Ley 675 de 2001, en su Título II que trata “**DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DE PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES**”, específicamente en el “**CAPÍTULO I**” que hace referencia a la solución de conflictos; como también lo comprendido en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad.

En este orden de ideas, dado que no se demuestra, o mejor, se evidencia la ocurrencia de un perjuicio irremediable que amerite la intervención del Juez Constitucional, el Juzgado habrá de negar por improcedente la presente petición de amparo constitucional por carecer del principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY;

RESUELVE:

PRIMERO. – **NIÉGASE** por improcedente la presente petición de amparo constitucional impetrada por la señora **ANA MARÍA VALENCIA SUÁREZ** por carecer del principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad.

SEGUNDO. – **REMÍTASE** el presente expediente a la **HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL** para su eventual revisión, dentro del término consagrado en el inciso 2° del artículo 31 del Decreto 2591 de 1991, en caso de no ser impugnado este fallo.

TERCERO. – **ORDÉNASE** que de ser excluida de revisión la presente acción de tutela por la **HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL**, se proceda al **ARCHIVO** del expediente por parte de la **OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.**

CUARTO. – NOTIFIQUESE esta decisión a las partes en la forma y términos previstos en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991; no obstante, ante la eventual imposibilidad de enterar a las partes o a terceros interesados de las resultas de este trámite, **SÚRTASE** dicha notificación por **AVISO** el que deberá fijarse en la Oficina de Apoyo – Secretaría y a través de publicación en la página web de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de esta ciudad.

NOTIFIQUESE. –

JORGE HERNÁN GIRÓN DÍAZ
JUEZ