



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

**SENTENCIA DE TUTELA No. 207
RAD.: No. T-004-2023-00211-00**

Santiago de Cali, seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Procédase con fundamento en el artículo 86 de la Constitución Política y demás normas concordantes a proferir el fallo que corresponde dentro de la acción de tutela instaurada a través de apoderado judicial por **LUZ MARINA HENAO DE GUEVARA**, identificada con la C.C. No. 31.257.130 en contra de **CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS, con NIT. 805.011.820-0 a través del Administrador ADMINISTRACIONES HGV S.A.S representada legalmente por el señor Mario Alejandro Gómez Vivas**, por la presunta vulneración al **derecho de PETICION del 21 de marzo de 2023 para obtener respuesta de fondo.**

II. ANTECEDENTES

Demanda la accionante la protección de su derecho fundamental de petición y se ordene a la accionada que resuelva de fondo la solicitud del **21 de marzo y 28 de abril de 2023.**

Como sustento de sus pretensiones argumenta que es propietaria del apartamento **102 K** del **CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS**. El 21 de marzo de 2023 impetro derecho de petición ante la administración del Conjunto accionado, recibido por la asistente del Administrador. El 24 de abril de 2023, desde el correo asistentedireccionhgv@gmail.com (Geilyn Ochoa HGV), se emite respuesta sin resolver fondo a alguna de las pretensiones, e informando que el inmueble de su propiedad se encuentra secuestrado y está bajo la administración de un secuestre, por lo que recomienda que se revise el proceso ejecutivo. Que una vez revisado el expediente, el inmueble no se encuentra secuestrado, a pesar de haber existido un proceso en el año 2002 de efectividad de garantía real por parte del acreedor Hipotecario; por tanto, el día 28 de abril de 2023, nuevamente impetra derecho de petición, el cual fue enviado al correo electrónico de la persona accionada crlosgeranios2@gmail.com en el que se solicita:

- “1) Se me informe sobre la identidad de las personas que habitan el inmueble apartamento 102 K del Conjunto No 2 Los Geranios, propiedad de mi representada y se me expida copia de los documentos que legitimaron el ingreso de estas personas a esta propiedad privada.*
- 2) Se me informe el nombre e identificación del presunto secuestre que tiene en arrendamiento el predio propiedad de mi representada y con la que el Conjunto Residencial Los Geranios 2 ha permitido su acceso a este apartamento. Esto, con el fin de identificar una posible suplantación de un auxiliar de la Justicia o la posibilidad de la existencia de hechos delictivos.”*

Señala que a la fecha no se ha brindado la información solicitada la que es necesaria para que pueda determinar las acciones judiciales necesarias para identificar las personas que han usurpado la posesión y propiedad del apartamento y las posibles irregularidades cometidas por la administración del conjunto residencial.

Como pruebas allega:

- Copia Poder otorgado por la accionante y su correpondiente envio por correo electronico.
- Derecho de petición del 21 de marzo de 2023 con el recibido del conjunto e información del correo electrónico.
- Respuesta al derecho de petición incoado el día 21 de marzo de 2023.
- Derecho de petición del día 28 de abril de 2023.

-Pantallazo del envío del derecho de petición del 28 de abril de 2023 al correo crlosgeranios2@gmail.com
-Certificado de tradición del apartamento 102 K del conjunto residencial losGeranios 2 con Matricula inmobiliaria No. 370-540434

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Radicada la petición de amparo constitucional mediante auto No. 284 del 23 de agosto de 2023, se procedió a su admisión, ordenando su notificación, previniendo a la accionada que en el término de dos días manifestaran en lo que a bien tuvieran sobre los hechos y las pretensiones de la petición de tutela,

Se ordenó oficiar al **JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI** para que con destino a este trámite informara si el bien inmueble con M.I. 370-540434 propiedad de la señora LUZ MARINA HENAO DE GUEVARA C.C. No. 31.257.130, se encuentra embargado por el proceso ejecutivo 32-2011-661 seguido por CONJUNTO No. 2 LOS GERANIOS PROPIEDAD HORIZONTAL; si es afirmativa la respuesta remita copia de la diligencia de secuestro de existir dicha actuación.

Se presentaron respuestas así:

ACCIONADA:

CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS, NIT. 805.011.820-0, a través del Administrador **ADMINISTRACIONES HGV SAS** Representante Legal MARIO ALEJANDRO GÓMEZ VIVAS, contesta el requerimiento indicando que erróneamente se indica que la petición es del 21 de marzo de 2023 cuando fue radicado el día 24 de abril de 2023, al que contestó el 20 de abril de 2023, recibido por el accionante el día 26 de abril del año en curso, por tanto, considera no haber vulnerado los derechos de la accionante, sobre el caso dice que existe proceso de cobro de cuotas de administración adelantado ante el JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CALI, con radicación 032- 2011- 661-00; que el apartamento lleva desocupado 10 años. Que el inmueble fue dejado a disposición de ese asunto por cuenta de Hipotecario 011-2001-1058 de BCSC S.A. que se terminó por desistimiento tácito. Que en el proceso se efectuó cesión de crédito y además que aportara contrato mencionando que los ocupantes son los cesionarios del crédito. Con relación a la solicitud de estado de cuenta de las cuotas de administración del apartamento 102 K del CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS, debe expedirse con la documentación que lo acredite en tal calidad, es decir estar acompañado del certificado de nombramiento del administrador o representante que emite la alcaldía; y por la premura del término para la contestación de la Acción de Tutela, solicita un término de 2 días hábiles para remitirla. Dice que el inmueble estaba bajo custodia de un auxiliar de la justicia, en el cargo de secuestro, sin que se tenga soportes físicos de este hecho. Aporta derecho de petición con constancia de fecha de recibido del 24 de marzo de 2023; respuesta del Derecho de petición con constancia de fecha de recibido del 26 de abril de 2023, notificación dentro del proceso con radicación 032- 2011- 661-00, Contrato de cesión. Y oficio No. 147 del 01 de febrero de 2012 por el cual informa que surte remanentes; y Oficio No. 593 del 26 de agosto de 2015 por el cual deja a disposición del proceso con radicación 032- 2011- 661-00.

Aporta contrato de CESIÓN DE DERECHO DE CRÉDITO del 12 de marzo de 2020 suscrito por el representante legal de la Administración del Conjunto a ANA ELISA ANGULO CARABALI, y auto Interlocutorio No. 2110 del 4 de octubre de 2021 del JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI emitido en proceso 032-2011-00661-00 que acepta la cesión del crédito.

El 01 de septiembre de 2023 allega ampliación de la respuesta emitida allegando estado de cuenta del apartamento 102 k Conjunto Residencial Nro. 2 Los Geranios PH desde el mes de noviembre de 2004 hasta el mes de agosto de 2023.

EL JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI, informa que de la revisión al expediente Rad 032-2011-00661-00, se observa que dentro del trámite, NO se ha ordenado el embargo del bien inmueble M.I. 370-540434, se observa dentro del certificado de tradición aportado por la parte actora, que recae un embargo por garantía real, ordenado por el Juzgado 11 Civil Municipal de Cali, razón por la cual, la parte demandante dentro del presente proceso, solicitó el embargo de remanentes a dicho Juzgado; en la actualidad no se ha dejado a disposición los remanentes al proceso tramitado en esta dependencia. Aporta copia del expediente.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN CONSTITUCIONAL

Previo al análisis de fondo de cualquier caso, se procederá a verificar la procedibilidad del mecanismo de amparo. Así pues, conforme a los Artículos 86 de la Constitución Política y 1 del Decreto 2591 de 1991, los requisitos de procedencia de la acción de tutela se pueden sintetizar de la siguiente manera: *a) que la pretensión principal inmersa en la acción sea la defensa de garantías fundamentales presuntamente afectadas por una acción u omisión del sujeto demandado; b) legitimación de las partes; c) inexistencia o agotamiento de los medios de defensa judicial (subsidiariedad); y d) interposición de la acción en un término razonable (inmediatez).*

4.1.1. LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA

El artículo 86 de la Constitución Política y los artículos 1, 5 y 10 del Decreto 2591 de 1991 disponen que toda persona puede ejercer la acción de tutela por sí misma o por quien actúe en su nombre para la protección de sus derechos fundamentales, cuando sean vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares.

En este caso la parte accionante se encuentra legitimada en la causa por activa ya que acude a través de apoderado judicial a reclamar la protección de sus derechos fundamentales que considera vulnerados y; por su parte, la accionada, se encuentra legitimada por pasiva, ya que es la entidad a quien se le atribuye la presunta vulneración.

4.1.2. INMEDIATEZ

El principio de inmediatez, consagrado en el artículo 86 de la C.P., no establece propiamente un término de caducidad o prescripción para la acción de tutela; es un concepto que ha tenido desarrollo a partir de la jurisprudencia constitucional, que para cada caso en concreto, ha determinado el período de tiempo prudencial desde que se presenta la conducta que presuntamente vulnera los derechos del accionante a la fecha de interposición de la acción, el que se encuentra acreditado, toda vez que la tutela fue interpuesta en un plazo razonable desde el momento que advierte el accionante que se vulneran sus derechos fundamentales al no dar respuesta de fondo a la petición elevada el **21 de marzo y 28 de abril de 2023** que no cuentan con respuesta de fondo.

4.1.3. SUSIDIARIEDAD.

La Corte Constitucional respecto al principio de subsidiariedad como requisito de procedibilidad de la petición de amparo ha sostenido que *“La acción de tutela es un mecanismo de origen constitucional que procede en los casos en que no exista otro medio de defensa judicial para la protección de los derechos fundamentales supuestamente amenazados o vulnerados, o en los que aun existiendo, éste no sea idóneo y eficaz para garantizar tales prerrogativas, o no tenga la potencialidad de evitar un perjuicio irremediable.”*¹² (negrita del Juzgado).

Igualmente ha dicho que *“La subsidiariedad se deriva del carácter excepcional, preferente y sumario que tiene la acción de tutela, el cual le impone al ciudadano la obligación de acudir a los otros mecanismos antes de invocar la protección de los derechos fundamentales a través de la tutela, salvo*

¹ T375/2018 / C-132/2018/ SU-219 de 2003

que de no invocarse se presente la ocurrencia de un perjuicio irremediable el cual se deberá demostrar que es inminente y grave.²³ (negrita fuera del texto)

Por lo expuesto y teniendo en cuenta que el asunto que nos ocupa adquiere una relevancia ius fundamental que activa la competencia del juez de tutela, en tanto lo que se estudia es la posible vulneración del derecho fundamental de petición invocado por el accionante, acreditándose el requisito de subsidiariedad; por tanto, se procederá a resolver de fondo.

Planteamiento del problema jurídico

En la acción constitucional que hoy ocupa la atención del Juzgado, el problema jurídico se concreta en determinar si la entidad accionada **CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS, con NIT. 805.011.820-0**, vulnera el derecho de petición incoado por la accionante, una vez que no brinda respuesta de fondo a las solicitudes elevadas en 21 de marzo y 28 de abril de 2023 o si por el contrario las respuestas emitidas se ajustan al contenido de la solicitud?

Para resolver el problema jurídico planteado, debemos tener en cuenta especialmente lo dispuesto en el Decreto 2591 de 1991, Decreto 306 de 1992, Decreto 1382 de 2000, el artículo 23 de la C.N., lo dispuesto en la Ley 1755 del 2015 art. 14, así como también algunos de los precedentes jurisprudenciales que con relación al caso se han emitido.

El derecho de petición, está consagrado en el artículo 23 de la Carta Magna, regulado a través de la Ley 1755 del 2015, siendo de carácter constitucional y fundamental, cuyo propósito es obtener una pronta respuesta de la autoridad o particular ante quien se presente la solicitud, configurándose en el principal derecho que tienen las personas para recibir la particularización de la voluntad de la administración pública, sin limitarse a la posibilidad de que los particulares expongan sus inquietudes ante la administración y de manera excepcional ante los particulares, recibiendo una simple información, sino, que además, las respuestas deben ser oportunas, claras y resolver de fondo la solicitud formulada. 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 el particular obtenga un pronunciamiento frente a su solicitud, bien sea favorable o desfavorable a sus intereses.

En reiterada jurisprudencia la Honorable Corte Constitucional se ha pronunciado acerca del derecho de petición y su carácter fundamental, de tal suerte que la respuesta debe brindar una efectiva, adecuada y oportuna solución al asunto solicitado, lo que no implica que la decisión sea a favor de quien hace la solicitud, pero sí que se adopte una posición clara y precisa frente al asunto, debiendo reunir la respuesta tres exigencias básicas:

“(…) 1) Que sea adecuada, es decir, que se ciña a los requisitos de correspondencia e integridad; 2) Que sea efectiva, es decir, que conduzca al peticionario a la solución de su problema; 3) Que sea oportuna, puesto que así se satisface el principio de efectividad de los derechos (…)” (Subraya el Juzgado).

Al respecto la Corte Constitucional reitera jurisprudencia mediante sentencia T-315/18, en la que indicó lo siguiente:

“NUCLEO ESENCIAL DEL DERECHO DE PETICION-Elementos. El derecho de petición se integra por (i) la prerrogativa de formular o elevar la petición, por lo que las prácticas que impidan o restrinjan esta posibilidad resultan, en principio, afectaciones caracterizadas al derecho fundamental de petición; (ii) el derecho a obtener una resolución o respuesta material, clara y congruente respecto de lo solicitado, independientemente del sentido de lo que se decida, lo que implica que vulnera este derecho fundamental las respuestas meramente formales, evasivas y, en general, que no resulten plenamente congruentes respecto de lo requerido; (iii) el derecho a que la decisión de fondo respecto de la petición sea proferida y notificada dentro del término legalmente previsto dependiendo del tipo de petición, razón por la que la respuesta tardía contraría este derecho.” (Subraya el Despacho).

Por otra parte, también se ha aclarado que el derecho de petición no solo comprende la etapa de recepción y trámite de la solicitud, sino que también se ocupa de la respuesta, la cual debe ponerse en conocimiento del peticionario.³

² T-136/2014 – T-375/2018 /SU-219 de 2003

³ Sentencia T-257 de 1994 MP. Carlos Gaviria D.

Es así como la Corte Constitucional ha fijado las reglas que deben tener en cuenta todos los funcionarios judiciales al aplicar esta garantía fundamental, las cuales tienen por núcleo esencial la resolución pronta y oportuna de la cuestión peticionada, pues de nada serviría la posibilidad de dirigirse a la autoridad o particular si ésta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidido, aclarando que la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita.

Ahora que también el Alto Tribunal se han fijado ha fijado las reglas que deben tener en cuenta todos los funcionarios judiciales al aplicar esta garantía fundamental, las cuales tienen por núcleo esencial la resolución pronta y oportuna de la cuestión peticionada, pues de nada serviría la posibilidad de dirigirse a la autoridad o particular si ésta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidido, aclarando que la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita.

Consagra igualmente el art. 14 de la Ley 1755 de 2015:

“ARTÍCULO 14. Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones. Salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

1. Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá, para todos los efectos legales, que la respectiva solicitud ha sido aceptada y, por consiguiente, la administración ya no podrá negar la entrega de dichos documentos al peticionario, y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres (3) días siguientes.

2. Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.

PARÁGRAFO. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto”

V. CASO CONCRETO

En el caso bajo estudio se tiene que la accionante **LUZ MARINA HENAO DE GUEVARA, identificada con la C.C. No. 31.257.130**, a través de apoderado judicial elevó peticiones a la accionada ADMINISTRACION DEL CONJUNTO NO. 2 LOS GERANIOS P.H., en fechas 21 de marzo y 28 de abril de 2023 sobre la que manifiesta no tiene respuesta de fondo.

La accionada **ADMINISTRACION DEL CONJUNTO NO. 2 LOS GERANIOS P.H.**, a través del representante legal MARIO ALEJANDRO GÓMEZ VIVAS, hace énfasis en haber dado respuesta a las peticiones el día 20 de abril del año en curso y recibido por la accionante el 26/04; igualmente se refiere a la acción ejecutiva adelantada ante el **JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI** con radicación **032-2011-661-00**, para el cobro de cuotas de administración adeudadas, aduciendo que el apartamento esta desocupado hace 10 años, y que dentro de dicho asunto se presentó cesión de crédito aceptada por el despacho de conocimiento.

El Juzgado 10 Civil Municipal De Ejecucion De Sentencias De Cali, respecto de la información solicitada, manifiesta que de la revisión al expediente Rad 032-2011-00661-00, se observa que dentro del trámite, NO se ha ordenado el embargo del bien inmueble matrícula inmobiliaria 370-540434, que según el certificado de tradición aportado por la parte actora, recae un embargo por garantía real ordenado por el Juzgado 11 Civil Municipal de Cali, razón por la cual, la parte demandante dentro del presente proceso, solicitó el embargo de remanentes a dicho Juzgado; en la actualidad no se ha dejado a disposición los remanentes al proceso tramitado en esa dependencia, remite copia digital del expediente.

De las pruebas allegadas se encuentra probado que el accionante radico **derecho de petición el 24/03/2023** con sello de recibido de la administración, del contenido se tienen las siguientes pretensiones:

- 1) Se me informe sobre la identidad de las personas que habitan el inmueble apartamento 102 K del Conjunto No 2 Los Geranios, propiedad de mi representada y se me expida copia de los documentos que legitimaron el ingreso de estas personas al Conjunto residencial y al mencionado apartamento.
- 2) Se me suministre estado de cuenta de las cuotas de administración dejadas de cancelar correspondientes al apartamento 102 K del Conjunto No 2 Los Geranios, propiedad de mi representada.
- 3) Se autorice el ingreso del suscrito al Conjunto residencial Los Geranios 2, con el fin de verificar el estado del apartamento 102 K, propiedad de mi representada.

La respuesta emitida el 20/04/2023 y notificada el 24/04/2023 a esta solicitud por parte de la accionada fue la siguiente:

PUNTO 1:

Para dar respuesta a dicho punto, me permito manifestar que cuando la suscrita aceptó el cargo como administradora, las personas que habitan el inmueble actualmente ya se encontraba hace varios años en dicho predio, por lo tanto, desconozco la forma en que ingresaron al mismo, pero indagando se tiene conocimiento que son los cesionarios demandantes reconocidos dentro del proceso ejecutivo adelantado por la administración, toda vez, que dicho bien inmueble se encuentra secuestrado y está bajo la administración de un secuestre, por lo que recomiendo que revisen el proceso ejecutivo, donde se encuentra la información más específica y concreta de las personas que viven en el apto. De igual manera, adjunto copia del auto donde aceptan la cesión de derechos de crédito, donde están los datos del proceso y el nombre de la cesionaria demandante.

Así mismo, recomendamos que se contacte al secuestre quien es el que está a cargo sobre la administración de dicho apto y quien tiene las facultades inherentes para tomar decisiones con respecto al inmueble, que estuvo muchos años desocupado como ustedes mismos lo informan en dicho derecho de petición.

PUNTO 2

En el punto No. 2, ustedes solicitan un estado de cuenta de las cuotas de administración que se están adeudando pasadas, presentes y futuras.

Para dar respuesta a dicho numeral, me permito informar que dicha solicitud de estado de cuenta, se lo deben solicitar a los cesionarios demandantes actuales en el proceso, porque son ellos los actuales acreedores por la cesión de los derechos de créditos de las cuotas pasadas, presentes y futuras que están vinculadas al proceso para que puedan llegar de la mejor manera a una fórmula de arreglo con ellos directamente y no con la administración.

PUNTO 3

Con respecto al Numeral No. 3, donde solicita autorización para el ingreso del apoderado de la demandada Luz Marina Henao de Guevara al apto 102K de su propiedad.

Dando respuesta a dicho numeral, me permito informar que, por parte de la administración, perdimos competencia, desde el momento que el juez acepta la cesión de los derechos de crédito a favor de la nueva cesionaria demandante reconocida y que igualmente queda bajo la administración de un secuestre, porque dicho inmueble se encuentra secuestrado y dicha diligencia de secuestro fue dejada a disposición del proceso que cursa actualmente.

De la lectura de la respuesta brindada a la accionante no se hacen menciones precisas sobre la identidad de las personas que ocupan en apartamento 102 K, ni en que calidad, o desde de fecha. Al respecto manifiesta que en el momento de asumir el cargo de administrador ya se encontraba ocupando el bien, y le informa que el inmueble se encuentra secuestrado, direccionándole para que se comunique con el auxiliar de la justicia. Sobre el estado de cuenta dice que esa información debe ser solicitada al cesionario de la obligación, y respecto del permitir el acceso al inmueble nuevamente refiere que debe comunicarse

con el secuestre a quien tampoco refieren directamente, con lo que es evidente la respuesta es evasiva y no responde lo preguntado.

Atendiendo la respuesta antes descrita se eleva una segunda solicitud el **28/04/2023** remitido vía correo electrónico en la misma fecha. De las peticiones se tiene:

- 1) *Se me informe sobre la identidad de las personas que habitan el inmueble apartamento 102 K del Conjunto No 2 Los Geranios, propiedad de mi representada y se me expida copia de los documentos que legitimaron el ingreso de estas personas a esta propiedad privada.*
- 2) *Se me informe el nombre e identificación del presunto secuestre que tiene en arrendamiento el predio propiedad de mi representada y con la que el Conjunto Residencial Los Geranios 2 ha permitido su acceso a este apartamento.*

El art. 51 de la ley 675 de 2001 consagra:

ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.”

También consagra el art. 37 de la ley en cita, que para los arrendatarios o quienes ocupen un bien bajo una figura diferente como comodato o cualquier otra que no implique la posición del dominio jurídico, sino el simple goce del bien, se imperioso dar cumplimiento a las decisiones adoptadas en la asamblea de propietarios, y que la vigilancia de los administradores de la propiedad horizontal corresponde a la asamblea general de copropietarios, al consejo de administración e incluso a la revisoría fiscal si se cuenta con ella.

De lo aportado al plenario se desvirtúa la manifestación del Administrador *“quien erróneamente manifiesta que es de fecha del 21 de marzo de 2023 para obtener respuesta de fondo. Cuando fue radicado el día 24 de abril de 2023, y que di respuesta mediante oficio del 20 de abril de 2023, con constancia de recibido del 26 de abril de 2023 ...”*

Se advierte que, si bien la solicitud de la parte accionante recibida el 24 de marzo de 2023 fueron contestada por oficio fechado 20 de abril y notificado al peticionario el 24 de abril de 2023, esta no atiende de fondo las peticiones del actor, pues no justifica en debida forma sus manifestaciones, ni que su actuar este apoyado en decisiones judiciales, pero además en la respuesta brindada en el trámite de nuevo hace énfasis de que su actuar deviene de actuaciones derivadas del trámite adelantado en ejecución por el cobro de cuotas de administración. No responde la pregunta sobre la identidad de las personas que habían el inmueble, pese a que demuestra su calidad de propietario del mismo; NO entrega información sobre las cuotas de administración adeudadas por el propietario remitiéndolo al cesionario; respecto del ingreso a la propiedad debe suministrar la información del secuestre que tiene bajo su administración el bien.

Ahora, que deberá ser precisa en la información que brinde en el cumplimiento de las funciones que por las calidades que el cargo de administrador designado para el conjunto residencial accionado le impone la Ley 675 de 2001, con la prueba pertinente y no simples dichos.

Al plenario no se allego respuesta del derecho de petición No. 2 que fue enviado via correo electrónico el **28 de abril de 2023** crlosgeranios2@gmail.com , por lo que se advierte entonces que la acción de tutela es procedente mientras exista vulneración o amenaza a un derecho fundamental, y lo que se prueba de lo traído al tramite constitucional es que la entidad accionada omite dar respuesta de fondo y debidamente justificada a las peticiones de la actora.

Se le itera al accionado que la respuesta debe ser emitida y notificada al peticionario, como quiera que se desprende del pronunciamiento en sede de tutela que las justificaciones e información pedida fueron dadas en este trámite, cuando lo correcto es proferir la respuesta y adjuntar las pruebas aquí traídas al solicitante; no está demás mencionar que el estado de cuenta aquí adjunto el 01/09/2023 en ninguna parte tiene en cuenta los pagos realizados por efectos de la cesión de cuotas de administración, evidenciándose que la propietaria adeuda cuotas desde noviembre de 2004 hasta agosto de 2023, por tanto debe velar por que la información emitida corresponda a la realidad máxime que en la única respuesta dada a la peticionaria accionante refiere que el estado de cuenta se lo deben solicitar a los cesionarios demandantes.

Se impone entonces amparar el derecho fundamental vulnerado, ordenando al **CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS, con NIT. 805.011.820-0 en cabeza del Administrador ADMINISTRACIONES HGV S.A.S representada legalmente por el señor Mario Alejandro Gómez Vivas** para que dé respuesta de fondo a las peticiones elevadas por la parte accionante, debidamente justificadas y con prueba que demuestre que su actuar se encuentra ajustada a la legalidad, máxime que se encuentran vencidos los términos establecidos por la Ley.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO CUARTO 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. - **CONCEDASE** el amparo constitucional al derecho fundamental de petición de **LUZ MARINA HENAO DE GUEVARA**, identificada con la C.C. No. 31.257.130, por lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO. - **ORDENASE** a la sociedad **ADMINISTRACIONES HGV S.A.S** representada legalmente por el Sr. Mario Alejandro Gómez Vivas en calidad de **ADMINISTRADORA** y por ende Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL No 2 LOS GERANIOS**, con NIT. 805.011.820-0 y/o quien haga sus veces, que en el término máximo de **TRES (3) DÍAS**, contados a partir de la notificación de ésta providencia, proceda dar **respuesta de clara y de fondo** a las peticiones del **21 de marzo de 2023 y 28 de abril de 2023** elevadas por la accionante, con la prueba pertinente de apoyo a sus menciones, esto es, debidamente justificada, precisa y acorde con las funciones que el cargo de administrador designado para el conjunto residencial accionado le impone la Ley 675 de 2001, la cual deber ser puesta en conocimiento del accionante petionario por el medio que le fue informado para notificaciones.

TERCERO. **NOTIFÍQUESE** esta decisión a las partes en la forma y términos previstas en el artículo 30 del decreto 2591 de 1991. **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.

CUARTO. Una vez agotado el trámite y regrese el expediente de la Honorable Corte Constitucional excluido de revisión procédase a su **ARCHIVO**.

NOTIFIQUESE.


GLORIA EDITH ORTIZ PINZÓN
Juez