



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Bogotá D. C., 28 de enero de 2021

Acción de Tutela N° 2021-0008 de GUSTAVO GUEVARA SERRANO contra CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL CEDRO

SENTENCIA

Corresponde a este Despacho resolver en primera instancia la Acción de Tutela promovida por Gustavo Guevara Serrano contra el Conjunto Residencial Torres del Cedro, por la presunta vulneración de su derecho fundamental a la propiedad privada.

ANTECEDENTES

Hechos de la Acción de Tutela

Señaló que la señora Luz Stella Ramírez, a quien no reconoce como administradora del Conjunto Residencial Torres del Cedro, envió una comunicación a todos los residentes y propietarios en la que señaló que a partir del 7 de enero de 2021 quedaba prohibida la entrada de los visitantes a los bienes inmuebles de propiedad privada.

Sostuvo que la orden, también fue dada a los guardias de seguridad, para que impidieran el ingreso de los visitantes.

Indicó que, en una respuesta a una petición que elevó, la encartada le manifestó que la propiedad privada no era un derecho fundamental y le sugirió que presentara una tutela, por lo que, en su sentir, es *arbitrario, abusivo y temerario* que una persona particular que no es administradora del Conjunto Residencial Torres del Cedro tome esa decisión.

Manifestó que si bien, se encuentra en la obligación de cumplir con las medidas de bioseguridad, es del resorte exclusivo y autónomo del titular del predio privado o residente que autorice o no el ingreso de personas.

Objeto de la Tutela

De acuerdo con lo expuesto, el accionante pretende que se ampare su derecho fundamental a la propiedad privada y, en consecuencia, pide que la administración de la copropiedad se abstenga de prohibir el ingreso de visitantes y familiares a las propiedades privadas y que la decisión se publique en la cartelera del conjunto.

TRÁMITE DE INSTANCIA

La presente acción fue admitida por auto del 15 de enero de 2021, por medio del cual se ordenó vincular a Luz Stella Ramírez y a la Alcaldía Local de Usaquén, por lo que se libraron comunicaciones a la accionada y las vinculadas con el fin de ponerles en conocimiento el escrito de tutela y se les solicitó la información pertinente.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

Informes recibidos

Luz Stella Ramírez, representante legal del **Conjunto Residencial Torres del Cedro** conforme el certificado de representación legal que aportó¹, señaló que contrario a lo manifestado por el actor, sí se encuentra legitimada para actuar ya que mediante Acta 046 del 2 de abril de 2020 fue elegida como administradora y representante legal hasta el 2 de abril de 2021.

Sostuvo que el 7 de enero de "2020" envió un correo a los residentes del Conjunto Residencial Torres del Cedro, en el que se comunicó la "alerta roja" y toque de queda formalizados por el Decreto 007 del 4 de enero de 2021 en el que se limitó la circulación de vehículos y personas en las localidades de Usaquén, Suba y Engativá, medidas que fueron puestas en conocimiento en la cartelera del conjunto.

Manifestó que el Decreto 007 del 4 de enero de 2021 en su artículo 1° hizo referencia a la medida de limitar totalmente la libre circulación de vehículos y personas en las localidades ya señaladas, sin exceptuar a los visitantes de los inmuebles privados.

Adujo que el 12 de enero de 2021, recibió por parte del accionante una petición sin fecha ni firma, y el 18 de ese mismo mes y año le respondió que las medias impuestas fueron tomadas con fundamento en el Decreto 007 del 4 de enero de 2021; sin embargo, el 11 de enero del año en curso, había suspendido la medida de no ingreso de visitantes al conjunto mediante comunicación verbal al personal de vigilancia.

Reseñó que, no se ha negado el ingreso de ningún familiar o amigo del accionante conforme lo indicado por los tres vigilantes del conjunto y que la medida ya fue levantada y comunicada formalmente a través de las carteleras, por lo que solicitó declarar improcedente la tutela.

La **Alcaldía Local de Usaquén** a través de su apoderado señaló que actualmente la representante legal del Conjunto Residencial Torres del Cedro es Luz Stella Ramírez Bodensiek, para el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 hasta el 2 de abril de 2021.

Sostuvo que el certificado que presentó el actor de Blanca Lilia Fernández es el certificado anterior, expedido por el antiguo sistema que manejaban las alcaldías locales, la cual, está en desuso.

Señaló que las medidas de bioseguridad adoptadas por el Distrito, mediante Decreto 007 del 4 de enero de 2021, en la que se señaló la restricción a la libre circulación dentro de la localidad de Usaquén fue en concordancia con el Decreto 010 de 2021 de los cuales, deben ceñirse los propietarios horizontales de la localidad, sin que sea posible la extralimitación en la imposición de cargas a los copropietarios y/o residentes de esta.

Finalmente, solicitó declarar improcedente la acción frente a su representada y pidió su desvinculación de la presente acción

CONSIDERACIONES

¹ Ver archivo 6 folio 26



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la constitución política de Colombia, norma que la establece como un mecanismo jurídico sumario y que permite brindar a cualquier persona, sin mayores requisitos de orden formal, la protección específica e inmediata de los derechos constitucionales fundamentales cuando le son vulnerados o están en amenaza debido a la acción o la omisión de una autoridad pública o de un particular.

Sin embargo, para que prospere la acción constitucional se debe demostrar la vulneración de los preceptos fundamentales que se consideran conculcados y en algunos casos, también la causación de un perjuicio irremediable, para que el juez de tutela concrete su garantía, pues únicamente cuando sea indubitable su amenaza o vulneración resulta viable por esta vía ordenar el reconocimiento de una situación que puede llegar a ser dirimida por otro medio de defensa judicial (C. C. T-471 de 2017).

Sobre la protección del derecho a la propiedad privada mediante tutela

Sea lo primero señalar que la propiedad privada es un derecho subjetivo, el cual se encuentra consagrado en el artículo 58 de la Carta Política, el cual, de acuerdo con lo expuesto por la Corte Constitucional, contiene 6 principios que delimita el contenido de este derecho que son “i) la *garantía a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles*; ii) la *protección y promoción de formas asociativas y solidarias de propiedad*; iii) el *reconocimiento del carácter limitable de la propiedad*; iv) las *condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado*; v) el *señalamiento de su función social y ecológica*; y, vi) las *modalidades y los requisitos de la expropiación*”.

Así mismo, se ha señalado que el ejercicio del derecho a la propiedad privada no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición. No obstante, también ha sido enfática al sostener que el derecho a la propiedad privada solo puede ser amparado a través de la acción de tutela de forma excepcional.

Bajo ese orden, dicha corporación ha sostenido de manera pacífica que el derecho a la propiedad privada posee dos aspectos –fundamentalidad y justiciabilidad– los cuales se encuentran estrechamente ligados y concretamente, para la Corte, la propiedad solo puede ser considerada un derecho fundamental cuando las facetas invocadas por los accionantes (uso, goce, usufructo, etc.) tengan una relación directa con la dignidad humana.

En ese contexto, la propiedad privada es un derecho fundamental cuando la afectación de ese núcleo mínimo de protección del goce y el uso de los bienes implique una pérdida de ese atributo inherente a la persona.

Sobre este punto, la Corte Constitucional en sentencia T-454 de 2012 señaló:

La posibilidad de considerar el derecho a la propiedad como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido en abstracto, sino en cada caso concreto. Sólo en el evento en que ocurra una violación del derecho a la propiedad que conlleve para su titular un desconocimiento evidente de los principios y valores



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

constitucionales que consagran el derecho a la vida a la dignidad y a la igualdad, la propiedad adquiere naturaleza de derecho fundamental y, en consecuencia, procede la acción de tutela.

En concordancia con esta posición, la Corporación ha amparado el derecho a la propiedad privada en ocasiones en las cuales cualquier ámbito relacionado con la discusión sobre el título, el goce y la disposición de un bien inmueble afecta el derecho a la igualdad o a la vivienda digna de los accionantes; cuando la discusión legítima sobre la propiedad de bienes muebles o inmuebles afecta el derecho al mínimo vital de alguno de los involucrados o cuando la afectación del derecho a la propiedad constituye una carga desproporcionada que atenta contra el principio de solidaridad. En los demás casos, la Corte ha negado por improcedente la acción.

Por otra parte, también se ha dicho que si bien hay normas que establecen mecanismos ordinarios de protección judicial para resolver los conflictos que se den dentro del régimen de propiedad horizontal, de darse una vulneración a derechos fundamentales, originados por la aplicación del reglamento de copropiedad, las decisiones tomadas en asamblea general del conjunto residencial o en cualquier tipo de determinaciones tomadas por el administrador, es posible proteger a través de la tutela tales derechos so pena de que ateniéndose a la existencia de otros mecanismos ordinarios de protección judicial se consume o continúe la transgresión de los derechos fundamentales.

Caso concreto

En el presente caso, el accionante pretende que se ampare su derecho fundamental a la propiedad privada y, en consecuencia, pide que la administración de la copropiedad se abstenga de prohibir el ingreso de visitantes y familiares a las propiedades privadas y que la decisión se publique en la cartelera del conjunto.

Para acreditar sus hechos y pretensiones, el accionante aportó copia del Acta 46 de la reunión de del Consejo de Administración, la cual fue llevada a cabo el 2 de abril de 2020 donde se estableció que Luz Stella Ramírez volvió al cargo como administradora del Conjunto Residencial Torres del Cedro, copia de una respuesta a un derecho de petición con fecha de expedición del 10 de enero de 2021, mediante el cual, le expusieron al actor las razones por las que se tomó la medida de negar el ingreso de familiares para evitar contagios por Covid-19, copia del certificado de tradición de su inmueble y copia del certificado e representación legal del conjunto en el que se indica que Blanca Lilia Fernández actuó como administradora durante el periodo del 17 de diciembre de 2019 hasta el 16 de diciembre de 2020².

Frente a ello, la accionada señaló que la medida que había tomado de negar el ingreso de visitantes y familiares a las propiedades privadas fue con ocasión al Decreto 007 del 4 de enero de 2021, en el que se limitó la circulación de vehículos y personas en las localidades de Usaquén, Suba y Engativá, medidas que fueron puestas en conocimiento en la cartelera del conjunto.

De igual forma, sostuvo que nunca vulneró ningún derecho fundamental del actor ya que en ningún momento los guardas de seguridad prohibieron la entrada a algún familiar o visitante de él y que la medida fue suspendida el 11 de enero del año en curso.

Por otra parte, la Alcaldía Local de Usaquén sostuvo que actualmente la representante legal y administradora del Conjunto Residencial Torres del Cedro es Luz Stella Ramírez Bodensiek, para el

² Ver archivo 1 folios 5 a 18.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 hasta el 2 de abril de 2021 y manifestó que el certificado que presentó el actor de Blanca Lilia Fernández es el certificado anterior, expedido por el antiguo sistema que manejaban las alcaldías locales, la cual, está en desuso.

Sobre la representación legal de la propiedad horizontal

Sea lo primero advertir que si bien, el actor en su escrito de tutela reseñó que Luz Stella Ramírez no es la administradora del Conjunto Residencial Torres del Cedro, lo cierto es, que de la copia del Acta 46 proferida por el Consejo de Administración llevada a cabo el 2 de abril de 2020 se extrae que Luz Stella Ramírez volvió al cargo como administradora, situación que fue puesta en conocimiento ante la Alcaldía Local de Usaquén, quién aceptó lo allí señalado y la registró como representante legal de la propiedad horizontal accionada³.

Es por ello, que el Despacho no controvertirá la representación legal del conjunto accionado ya que de la documental expuesta, se extrae que, en efecto, es Luz Stella Ramírez quién administra dicha propiedad horizontal.

Sobre la protección solicitada

Como se indicó el accionante solicita ordenar que la administración de la copropiedad se abstenga de prohibir el ingreso de visitantes y familiares a las unidades privadas no solo por las circunstancias actuales, sino que lo hace con el fin de evitar que ello vuelva a ocurrir en algunas circunstancias especiales.

Para resolver el problema jurídico debe el Despacho precisar que las competencias, facultades y responsabilidades de las propiedades horizontales han sido objeto de regulación y pronunciamientos judiciales, como los indicados anteriormente, por cuanto, pese a la finalidad generosa que persiguen, pueden existir actos de parte de sus representantes que eventualmente logran invadir orbitas personales o sociales que se pueden traducir en la vulneración de los derechos fundamentales de quienes son titulares del derecho a la propiedad.

Así, lo primero que advierte esta sede judicial es que el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 regula las funciones del administrador y precisa que quien desempeñe dicho rol *tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo*; a continuación, se discriminan 14 funciones específicas, todas ellas, relacionadas con dicha gestión administrativa de las que se rescatan las indicadas en los numerales 6 y 7 así:

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.

³ Ver archivo 7 folio 11 del expediente.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

De dichas funciones el Despacho extrae que su deber principal es garantizar la no afectación de los *bienes de dominio de la persona jurídica* que no son otros, que aquellos comunes a todos los copropietarios, como lo precisa el numeral siguiente, que indica que sus actos recaen sobre ese tipo de bienes, sin referirse al dominio, uso y goce de las unidades residenciales que componen el conjunto o edificio ni por supuesto al acceso a los bienes de propiedad privada.

Por otra parte, conviene precisar que, si bien, la administradora del conjunto aseguró que la decisión de negar la entrada de las personas ajenas del conjunto estuvo amparada en las decisiones que la Alcaldía Mayor de Bogotá adoptó a través del Decreto 007 del 4 de enero de 2021 mediante el cual se limitó totalmente la libre circulación de vehículos y personas en las localidades de Usaquén, Engativá y Suba desde las cero horas del 5 de enero hasta las cero horas del 18 de enero de 2021, lo cierto es, que revisado el contenido del mismo no se desprende facultad alguna adicional a las concedidas a las fuerzas del estado y las autoridades civiles para aplicar sanciones en caso de desconocimiento.

Es decir que, en principio, ni la norma que regula su gestión, ni las normas expedidas por las autoridades distritales autorizan a los administradores de las propiedades horizontales a limitar el ingreso de personas visitantes a las unidades residenciales de propiedad individual de los copropietarios.

Ahora, no puede ser ajeno el Despacho a la situación que expone la parte accionada relacionada con las medidas adoptadas por el gobierno Nacional y Distrital dirigidas a evitar el contagio del COVID 19, pues con base en ellas, es claro que la normalidad de la mayoría de las actividades que antes se ejecutaban libremente, tuvieron que ser objeto de algunas restricciones, sin que ello *per se* implicara la vulneración o amenaza de derechos fundamentales.

Un ejemplo de ello es el cambio que la sociedad en general sufrió con actividades como el trabajo, el deporte, la adquisición de bienes y productos y la educación en todos los niveles, que antes se ejecutaban con una circulación libre, pero que por motivos de la pandemia provocada por el COVID-19 tuvieron que ser restringidos, incluso contra la voluntad de los titulares de los derechos de trabajo, locomoción, esparcimiento y educación.

Es justamente ello, lo que además llevó a que algunas copropiedades como la aquí involucrada adoptara medidas destinadas a evitar la alta circulación de personal ajeno al conjunto, lo que implicó la restricción de uso de parques, zonas verdes, canchas e incluso el ingreso de personal de trabajos no prioritarios y de domicilios hasta la puerta de cada unidad residencial. Todo ello, a juicio del Despacho, ejecutado de manera proporcional a la finalidad de la medida.

A pesar de ello, lo que tampoco se puede desconocer es que en ninguna de las disposiciones gubernamentales dirigidas a la prevención de contagio se habilitó a los administradores de las propiedades horizontales para que tomaran medidas relacionadas con la restricción del acceso de terceros ajenos a las viviendas, como son visitas o familiares, ya que ello comporta, sin dudas una intromisión al derecho al goce de su propiedad y que conforme al precedente legal, podría implicar la vulneración del derecho fundamental de la propiedad privada, toda vez que se limita la autonomía del propietario.

No obstante, ello no significa que quien funja como administrador, no pueda adoptar, dentro del límite de sus competencias, mecanismos de conciliación, administrativos o judiciales para mantener la convivencia dentro de la copropiedad. Es más, el decreto no impone cargas administrativas que tengan que soportar los administradores en caso de incumplimiento de dicha medida, pues si en caso de



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

advertirse algún incumplimiento de las medidas del gobierno, lo que le corresponde es llamar a las autoridades competentes que, para el caso, serían las fuerzas de policía para que tomen las medidas contempladas en el artículo 8° del mencionado decreto que dispone:

Artículo 8.- INCUMPLIMIENTO DE MEDIDAS. Todas las disposiciones contempladas en el presente decreto son de estricto cumplimiento para los habitantes y residentes en el distrito capital. Su incumplimiento podrá acarrear las sanciones previstas en la Ley 1801 de 2016, tales como amonestación, multa, suspensión de actividad, cierre de establecimiento y demás aplicables, sin perjuicio de incurrir en las conductas punibles previstas en la Ley 599 de 2000.

Se insta a los organismos de seguridad del Estado y a las autoridades civiles hacer cumplir lo dispuesto en el presente decreto, para lo cual deberán realizar los operativos de rigor en toda la ciudad y procederán a aplicar las medidas correctivas de su competencia.

Aterrizando este análisis al caso concreto, el Despacho encuentra que las pruebas documentales allegadas acreditan que, en realidad, entre varias disposiciones, existió una orden por parte de la administración del Conjunto Residencial Torres del Cedro de negar el acceso de las *visitas* a las propiedades privadas con ocasión al Decreto 007 del 4 de enero de 2021, misma que conforme a lo indicado, desborda las facultades legales dadas a dicha figura de gobierno residencial. A pesar de ello, también es claro que actualmente no está generando efecto pues, como lo indicó la parte accionada, ella perdió vigencia una vez culminó el toque de queda de 12 de enero de 2020, por lo que la encartada no está vulnerando o amenazando ningún derecho fundamental del accionante y los demás copropietarios de forma inminente.

Sumado a ello de lo aportado, se pudo conocer que los vigilantes de dicha propiedad horizontal no impidieron la entrada de familiares o conocidos del accionante por lo que en realidad no se logró materializar ningún perjuicio para el actor, que justificara la intervención del juez constitucional.

No obstante, si es menester que esta sede conmine a la administradora del Conjunto Residencial Torres del Cedro para que en lo sucesivo se abstenga de implementar medidas que afecten el uso y goce de la propiedad privada, toda vez que las facultades de los administradores se encuentran reguladas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y en las que el reglamento y consejo de administración le establezca, por lo que cualquier decisión que adopte afectando el uso y goce de la propiedad privada sin la proporcionalidad aquí establecida, podría amenazar los derechos de los copropietarios.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y mandato de la Constitución,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la acción de tutela instaurada por **Gustavo Guevara Serrano** en contra de la Conjunto Residencial Torres del Cedro, acorde con lo aquí considerado.

SEGUNDO: CONMINAR a la administradora del **Conjunto Residencial Torres del Cedro** para que en lo sucesivo se abstenga de implementar medidas que afecten el uso y goce de la propiedad privada, conforme lo motivado.



Rama Judicial
Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas Laborales
Republica de Colombia

CUARTO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito y eficaz.

QUINTO: PUBLICAR esta providencia en la página de la Rama Judicial e informar a las partes sobre la forma de consultar la misma.

SEXTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no ser impugnada por la parte interesada dentro de los 3 días hábiles siguientes a su notificación y de acuerdo con lo dispuesto en la parte motiva de la decisión.

SÉPTIMO: ORDENAR que por secretaría se realice la comunicación por estado electrónico, el cual deberá ser publicado en la página de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-de-pequeñas-causas-laborales-de-bogota/2020n1>.

Notifíquese y Cúmplase,

La Juez,

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

Comunicar por ESTADO N° 006 de enero de 2021. Fijar virtualmente

Firmado Por:

LORENA ALEXANDRA BAYONA CORREDOR

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 3Ero MPAL PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES BOGOTA

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

Código de verificación:

0351fcaaba8e2f45ac54a4cd2dd3bb4fa19f4835cb3759dd9ecc096a83ce81c5

Documento generado en 28/01/2021 10:33:14 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>