



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL

Radicación: 11001-40-03-030-2020-00278-00.

Bogotá D.C., nueve (9) de julio de dos mil veinte (2020).

Decídese la acción de tutela instaurada por **Pamela Tovar Gil, Ninfa Gil López y Alonso Tovar Vargas**, identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 53.016.181, 41.453.337 y 15.887.074, respectivamente, contra el **Conjunto Residencial Edificio Multifamiliares El Rincón de San Nicolás** y el **Consejo de Administración** de esa copropiedad.

I. ANTECEDENTES

1. Los promotores del amparo solicitaron la protección de sus derechos al debido proceso, defensa e igualdad, presuntamente vulnerados por los accionados.

2. Como fundamento de sus pretensiones adujeron, en síntesis, que:

2.1. Residen en la Copropiedad convocada, la que cuenta con «*dos zonas de parqueadero*» que son «*asignados por sorteo previa convocatoria realizada por la Asamblea*».

2.2. El 23 de abril de 2020 «*radi[caron] en la oficina de administración los documentos que se requieren para participar en el sorteo del parqueadero*», entre los que se exige «*paz y salvo [de] la administración y [del] pago del parqueadero*».

2.3. Como consecuencia del Aislamiento Preventivo Obligatorio «*se afectaron [sus] ingresos*», razón por la cual algunos de

los pagos «se efectuaron en fechas no acordadas» y generaron un saldo por la cantidad de «\$31.000», que, el administrador de la copropiedad enjuiciada se negó a recibirles el «15 de mayo de 2020»,.

2.4. Por ello, aducen, perdieron el beneficio de «*parqueadero comunal*» y, aunque finalmente el 29 de mayo consignaron en el Banco Agrario dicho rubro y el valor de «\$126.100», y en el Banco AV Villas «\$157.100», quedando a «*paz y salvo*» en el mes de «*junio de [hogar]*», no le asignaron el espacio de parqueo.

2.5. Como sustento de la negativa, el conjunto recriminado argumentó, que «*a la fecha de corte (31 de marzo) su apartamento no se encontraba a paz y salvo por todo concepto*», por lo que «*debe[rán] retirar su vehículo lo antes posible*»; sin embargo, les advirtieron que «*qued[aron] en el puesto número dos (2) del listado de espera para parqueaderos vehiculares*».

2.6. Ante ese panorama radicaron un derecho de petición invocando la «*declaratoria [de] ilegalidad [de la] asignación de los espacios parqueaderos*», habida cuenta del incumplimiento de las normas al efecto vigentes para las propiedades horizontales –*Decreto 081 de 11 de marzo del 2020, Decreto 1520 de 2020, Art. 59 de la Ley 1523 de 2012, entre otros-*, anudado a que no se ha realizado la asamblea general.

2.7. Las accionadas les negaron la reclamación, aduciendo, entre otras cosas, que el «9 de mayo de 2020», el Consejo de Administración definió la «*asignación de los sesenta y dos (62) cupos de parqueadero para vehículos, quedando seis (6) solicitantes en lista de espera, ya que no cumplían cabalmente con los requisitos establecidos, entre ellos [los gestores]*», decisión que publicaron el día 14 posterior y reiteraron el 15 de mayo siguiente, fecha en la que, a pesar de «*registrar el pago de la administración y el parqueadero del mes de abril*», ya no les permitió la asignación de tal espacio, comoquiera que solo hasta el día 3 de ese mes «*hubo cupos disponibles*».

2.8. No se encuentran conformes con esas explicaciones, puesto que «*solamente hasta el 19 de mayo [de 2020]*» les comunicaron

la *«pérdida del beneficio al parqueadero comunal»*, cuando ya habían cancelado las obligaciones pendientes; por ello, el día 20 posterior presentaron una *«adición al derecho de petición»* insistiendo en que la asignación de parqueaderos es *«inaplicable e ilegal»*.

3. Pidieron, conforme a lo relatado, les *«protejan los derechos al debido proceso, a la defensa, derecho a la igualdad y demás derechos que se encuentran vulnerados»*.

4. El 1 de julio de 2020, se admitió la queja constitucional, luego de subsanada, y se ordenó correr traslado a los citados.

II. RESPUESTA DE LOS ACCIONADOS

El Conjunto Residencial Edificio Multifamiliares El Rincón de San Nicolás y su Consejo de Administración conjuntamente solicitaron se niegue la acción de marras, toda vez que *«han respetado íntegramente los derechos de los accionantes y de todas las personas que conforman [su] comunidad»*.

En tal sentido, explicaron, que la asignación de espacios de parqueo se realizó respetando las normas de la copropiedad al efecto creadas y la *«cuarentena»* establecida por los gobiernos nacional y local, amén que a los promotores del resguardo les informaron *«en varias ocasiones que no estaban cumpliendo los requisitos para participar de la nueva convocatoria [...], les dieron las facilidades para efectuar los pagos [y] se les ha dado la oportunidad de mantener el vehículo en la zona de parqueadero mientras ubican uno cerca al conjunto»*, por lo que, argumentan, no han vulnerado alguna de sus prerrogativas.

Asimismo, aclararon, que eventos como la asamblea ordinaria de propietarios, que ya había sido programada para el 9 de marzo de hogaño, se suspendió indefinidamente por el Aislamiento Preventivo Obligatorio, pero todo lo relativo al reglamento de asignación y uso de parqueaderos fue aprobado *«en la asamblea ordinaria de copropietarios celebrada en el mes de febrero del año*

2014», por lo que la realización o no de la «*asamblea*» nada modifica en punto de ese trámite.

III. CONSIDERACIONES

1. Conforme lo ha señalado la jurisprudencia constitucional, la acción de tutela es un mecanismo extraordinario, instituido para la protección inmediata de los derechos fundamentales de las personas, frente a la amenaza o violación que se derive de la acción u omisión de las actuaciones de las autoridades públicas o de los particulares, en los casos previstos en la ley, sin que pueda erigirse en una vía sustitutiva o alternativa de los medios ordinarios de defensa que el ordenamiento jurídico ha consagrado para salvaguardarlos, a menos que estos se tornen ineficaces y el amparo sea utilizado como instrumento transitorio para evitar un perjuicio irreparable.

Asimismo, ha definido que «*si bien la misma tiene un carácter breve y sumario, no por eso pueden obviar quienes a ella acuden la debida demostración de los hechos que invocan como generadores de la afectación que alegan padecer, ya que a estos les incumbe esa comprobación so pena de que decaiga el reclamo elevado por sustracción de materia*» (CSJ STC 9 Dic. 2011, rad. n.º 02372-01).

2. En tratándose de la procedencia de la acción de tutela en torno a los conflictos en las propiedades horizontales, el alto tribunal ha dicho que:

Con respecto a la subsidiariedad, esta Corporación ha desarrollado el precedente que admite la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las controversias originadas en las decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales. Sin embargo, dicha procedencia cuenta con excepciones (i) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad; (ii) cuando se trata de controversias de orden económico; (iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal.

Dentro de este escenario se presentan distintos mecanismos de solución de conflictos a los cuales pueden acudir los copropietarios y la administración del conjunto residencial, como se destaca en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual dispone que:

“Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. (...)”

Adicionalmente, el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012 “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso” consagra el proceso verbal sumario como mecanismo para el trámite de controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, previamente señalada. En el primero se regulan las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado; mientras que, en el segundo, se alude a la fórmula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad. (Subrayas propias, C.C. Sentencia T-062 de 2018).

3. En el *sub judice* emerge claro que los reclamantes acudieron a la acción de tutela con el propósito de que se protejan sus derechos fundamentales que consideran vulnerados por la copropiedad accionada por cuanto, contravinieron las normas que, en su sentir, rigen el comportamiento de las copropiedades en medio de la «emergencia económica, social y ecológica», puntualmente en torno a la «aplicación de sanciones» y el otorgamiento de los parqueaderos comunales.

4. En relación con la queja constitucional obran como acreditaciones, las siguientes:

4.1. «*Reglamento General para uso de los parqueaderos comunales del Conjunto Residencial [convocado]*», aprobado el 12 de febrero de 2014, en el que se estipuló como requisitos para acceder a un parqueadero, entre otras condiciones, que «*el inmueble debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración (incluye todo tipo de sanciones)*» (Anexo: «*Reglamento Consejo Administración.pdf*»).

4.2. Misiva de 9 de mayo de 2020, por medio de la cual el consejo de administración recriminado expone las solicitudes de parqueaderos que fueron aprobadas y cuáles rechazadas para la vigencia «*mayo del 2020 al 30 de abril de 2021*», y denota, que a los gestores les advirtieron que podían quedar en «*lista de espera, en la medida y el orden en que subsanen las causales por las que fueron rechazadas*» (Anexo: «*Acta consejo asignación parqueaderos.pdf*»).

4.3. Comunicado de 15 de mayo posterior, dirigido a la tutelista, Pamela Tovar, en el que le indican que «*teniendo en cuenta la revisión realizada por el Consejo de administración el pasado sábado 9 de mayo/2020 [...] y dado que a la fecha de corte (31 de marzo) su apartamento no se encontraba a paz y salvo por todo concepto [...] desafortunadamente no le fue asignado parqueadero*» (Anexo: «*pruebas024.pdf*», página 5).

4.4. Petición suscrita por los gestores y radicada el día 19 siguiente ante la copropiedad horizontal convocada, solicitando «*la invalidez de la asignación de los espacios de parqueaderos*» (Anexo: «*pruebas024.pdf*», páginas 3 a 7).

4.5. Respuesta a la anterior misiva, emitida por los consejeros y el administrador de la copropiedad convocada, en la que le aclaran a los promotores del resguardo, además de otros puntos, que «*[e]l día 1 de mayo se informó a todas las personas que habían radicado las solicitudes para la asignación de parqueadero comunal, el estado de la convocatoria y se confirmó que no sería necesario efectuar sorteo, dado que*

el número de solicitudes que cumplían cabalmente con los requisitos, era menor al número de parqueaderos»; pero que, el día 9 siguiente, cuando se realizó la revisión del «estado de cuenta de cada inmueble que estaba solicitando una zona de parqueadero comunal», se notó que ellos «no cumplían cabalmente con los requisitos establecidos» por lo que quedaron en la «lista de espera» (Anexo: «contestación PH026.pdf»).

5. Descendiendo al *sub-examine* y analizadas las acreditaciones aportadas, se advierte la improcedencia del resguardo, toda vez que no se atendió el requisito general de procedibilidad de la subsidiariedad exigido para el éxito de la protección impetrada.

Lo dicho, porque los promotores del resguardo cuentan con otros medios de defensa idóneos para formular el reclamo que por vía de la acción de tutela exponen, concretamente el proceso verbal sumario sobre controversias de propiedad horizontal (sin perjuicio de las alternativas en la solución de conflictos que creó la Ley 675 de 2001).

En estas condiciones, conforme lo preceptuado en el numeral 1.º, del artículo 6.º, del Decreto 2651 de 1991, se reitera la improcedencia del amparo constitucional demandado, ya que si el ordenamiento legal ha dado los instrumentos jurídicos para el resguardo de esos derechos, son aquellos a los que deben acudir y no a la tutela, la que 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, sino que tiene el propósito claro, definido, estricto y específico que el propio artículo 86 de la Constitución Política indica, que no es otro diferente del de brindar a la persona la protección inmediata de prerrogativas fundamentales que la Carta reconoce.

6. Sin perjuicio de lo anterior, debe señalarse que, además, en el *sub judice* se configuran los supuestos previstos en los numerales iii) y vi) que la jurisprudencia constitucional atrás invocada contempla para determinar la inviabilidad de este mecanismo preferente y sumario en estos puntuales conflictos.

En efecto, en el presente asunto los promotores del resguardo se quejan de la forma en que la copropiedad censurada, y su consejo de administración, decidieron aplicar las normas *-referentes a la emergencia económica, ecológica y social actual-* y las relativas al trámite de asignación de los parqueaderos *-el que se funda, además, en un reglamento definido por la Propiedad Horizontal desde el año 2014-*; por lo que resulta evidente, sin lugar a duda alguna, que la señalada controversia se enmarca en las dos últimas causales que la Corte Constitucional ha señalado para determinar la improcedencia de la tutela; es decir, que se trata de la discusión sobre la utilización de los espacios comunes de la copropiedad (parqueaderos), y que ese tema es eminentemente legal (*interpretación y aplicación normativa*).

7. Anudado a lo anterior, tampoco puede afirmarse que el medio judicial ordinario, que, itérase, para este caso lo sería el proceso verbal sumario sobre controversias de propiedad horizontal (sin perjuicio de las alternativas en la solución de conflictos que creó la Ley 675 de 2001), bajo sus circunstancias particulares, no resulta eficaz o suficientemente expedito para brindar una protección para los promotores de amparo, puesto que, precisamente, en razón de su viabilidad fue que lo instituyó el legislador para que por esa vía se ventilarán este tipo de controversias, desde luego, cumpliendo los requisitos sustanciales y procesales que la ley tiene previstos para dichos trámites.

8. Asimismo, cabe señalar que la acción de tutela tampoco es procedente, ni siquiera como mecanismo transitorio, porque de la situación fáctica expuesta por los accionantes y las demostraciones allegadas, el despacho no advierte la configuración de un perjuicio irremediable que torne procedente la acción de

forma transitoria, amén que los tutelistas aludieron a la importancia de tener un parqueadero para su vehículo *–el que además utilizan con fines laborales–*, empero, no demostraron que la ausencia de espacio en la copropiedad para ubicar el automotor afecte gravemente sus derechos fundamentales, pues sus meras manifestaciones no resultan suficientes para acreditar la transgresión a sus prerrogativas.

Por tanto, ante la ausencia de medios de persuasión que acrediten la urgencia de adoptar medidas para la protección inmediata de las prerrogativas invocadas, no se configuran los presupuestos de urgencia, inminencia, gravedad e impostergabilidad que el derecho pretoriano ha establecido para que exista un *«perjuicio irremediable»*.

En este sentido la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha establecido los requisitos para la existencia de un perjuicio irremediable, así:

[L]a Corte ha identificado las siguientes características propias de esta figura: (i) inminente, es decir, por estar próximo a ocurrir, (ii) grave, por dañar o menoscabar material o moralmente el haber jurídico de la persona en un grado relevante, (iii) que requiera medidas urgentes para conjurarlo; y (iv) que la acción de tutela sea impostergable a fin de garantizar el adecuado restablecimiento del orden social justo en toda su integridad. (Sentencia T-322 de 2016).

9. De otra parte, en torno a la presunta vulneración de la prerrogativa establecida por el artículo 13 de la Carta Política, ha de señalarse que no está demostrado que, en iguales condiciones a las descritas en esta salvaguarda, las querelladas hayan impartido un trato diferente en favor de otras personas, sin que la sola manifestación especulativa del extremo accionante constituya argumento suficiente para dispensar el amparo.

Frente a ese tópico, la jurisprudencia constitucional ha expresado, que:

La Corte ha determinado que la igualdad es un concepto multidimensional pues es reconocido como un principio, un derecho fundamental y una garantía^[T-909/11]. De esta manera, la igualdad puede entenderse a partir de tres dimensiones: i) formal, lo que implica que la legalidad debe ser aplicada en condiciones de igualdad a todos los sujetos contra quienes se dirige; y, ii) material, en el sentido garantizar la paridad de oportunidades entre los individuos^[ibid]; y, iii) la prohibición de discriminación que implica que el Estado y los particulares no puedan aplicar un trato diferente a partir de criterios sospechosos contruidos con fundamento en razones de sexo, raza, origen étnico, identidad de género, religión y opinión política, entre otras (C.C. T-030 de 2017).

10. Corolario de todo lo dicho, se denegará el amparo.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juez Treinta Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **NIEGA** el amparo constitucional solicitado.

Comuníquese telegráficamente lo resuelto en esta providencia a los interesados y, en caso de no ser impugnada oportunamente envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y Cúmplase,


Artemidoro Gualteros Miranda
Juez