



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELIN
Medellín, seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Acción de Tutela
ACCIONANTE	OLGA CECILIA RODRIGUEZ ATEHORTUA
ACCIONADO	URBANO PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S
PROCEDENCIA	Reparto
RADICADO	Nº 05001 40 03 014 2022 01243 00
INSTANCIA	Primera
TEMAS Y SUBTEMAS	Petición
DECISIÓN	Declara Improcedente
AUTO	361

Procede el Despacho a resolver la solicitud de tutela promovida por **OLGA CECILIA RODRIGUEZ ATEHORTUA** por intermedio de apoderado en contra de **URBANO PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S**, encaminada a proteger sus derechos fundamentales.

I. ANTECEDENTES

1.1 Supuestos fácticos y pretensiones- En síntesis, manifestó que es propietaria del apartamento 502 de la copropiedad accionada, que en su factura del mes de junio del presente año le generaron un cobro por valor de \$100.000 por concepto de sanción por inasistencia a asamblea, frente al cual manifiesta haber asistido; que ha hablado con el administrador frente al tema y que el día 16 de octubre de 2022, envió petición solicitando se analizara el material audiovisual de dicha asamblea, pero que a la fecha aún le aparece la referida sanción.

Finalmente solicitó que se ordene al administrador de la "Unidad Jardines Propiedad Horizontal" el respectivo levantamiento de la sanción pecuniaria, la cual considera ha sido impuesta de una manera arbitraria

1.2.- Trámite. - Admitida la solicitud de tutela el 29 de noviembre hogaño, se avocó conocimiento de la presente acción de tutela.

Así mismo, se procedió a REQUERIR a la accionante OLGA CECILIA RODRIGUEZ ATEHORTUA para que aporte el derecho de petición radicado ante URBANO PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S, así como la constancia de entrega del mismo.

1.2.1 Pronunciamiento de Urbano Propiedad Horizontal S.A.S. Manifestó que, procedieron a realizar una revisión y en la factura de junio se indicó concepto de una sanción por inasistencia a asamblea, cuando lo correcto era sanción por tema de parqueaderos, lo cual fue corregido.

1.2.2 Por su parte, la accionante Olga Cecilia Rodríguez Atehortúa no procedió a aportar la petición remitida, con su constancia de entrega por intermedio del correo del Despacho cmpl14med@cendoj.ramajudicial.gov.co.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Competencia. - Esta agencia judicial es competente para conocer y fallar de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 86 de la Constitución Nacional, art. 37 del Decreto 2591 de 1991 y el inciso 2º, numeral 1º del artículo 1º del Decreto 1382 de 2000.

2.2. Problema jurídico. - Corresponde a este Despacho Judicial determinar si el accionado está vulnerando al accionante los derechos constitucionales fundamentales invocados por la señora Olga Cecilia Rodríguez Atehortúa en la presente acción constitucional.

2.3. Marco Normativo aplicable. - Constitución Política: Arts. 1, 2, 11, 48, 49, 86, 228, 230. Decreto 2591 de 1991: Arts. 1, 5, 10, 23, 27, 29, 42. Decreto 306 de 1992: Arts. 4 y 6. Decreto 1382 de 2000.

2.4. Estudio del requisito de subsidiariedad con respecto a las diferentes pretensiones planteadas por el accionante. Sentencia T-062-18

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 copropiedad¹; (ii) cuando se trata de controversias de orden económico²; (iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio³; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal⁴.

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*"⁵ 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 privado⁶; mientras que, en el segundo, se alude a la formula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad.

2.5. El caso en estudio y solución al problema jurídico planteado. – Las pretensiones de amparo han estado orientadas a obtener la tutela de los derechos fundamentales de la señora **CLARA HELENA ORTÍZ GRISALES** presuntamente trasgredidos a partir de los hechos narrados, al generarle un cobro por valor de \$100.000, por concepto de sanción por inasistencia a asamblea en la factura del mes de junio del presente año, cuando aduce haber asistido a dicha asamblea, por ende pretende por medio de esta acción constitucional se ordene a la accionada eliminar la referida sanción.

En este caso la accionante no interpuso la presente acción como un mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Con respecto a la subsidiariedad, se 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.

Por lo anterior esta acción de tutela no está llamada a prosperar, por cuando a través de ella se pretenden sustituir los medios ordinarios de defensa judicial con los que cuenta la accionante para hacer valer su derechos ante la vía ordinaria, ya que no es propio de la acción de tutela el de servir de medio o procedimiento llamado a reemplazar los procesos ordinarios o especiales, ni el de ordenamiento sustitutivo en

cuanto a la fijación de los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni el de instancia adicional a las existentes, pues de ser así, estaría el juez de tutela invadiendo esferas que no le corresponden.

Finalmente, frente a la petición que aduce la accionante haber radicado ante la accionada el 16 de octubre de 2022, la misma no fue presentada con la tutela, ni tampoco se cumplió el requerimiento de la admisión de aportar la misma con constancia de radicación ante la accionada, por lo que tampoco sería posible el amparo de tal derecho fundamental.

En mérito de lo dicho, **EL JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la presente acción de tutela invocados por **OLGA CECILIA RODRIGUEZ ATEHORTUA** en contra de **URBANO PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S** por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO. -NOTIFÍQUESE a las partes de manera personal por el medio más expedito, a más tardar, al día siguiente de la fecha en que se profiere esta decisión.

TERCERO. De no ser apelado este fallo dentro de los tres días siguientes a su notificación, remítase, al día siguiente, a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE

JULIAN GREGORIO NEIRA GÓMEZ
Juez

P4

Firmado Por:
Julian Gregorio Neira Gomez

Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
Medellin - Antioquia

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: **cff3bfcbd3ef331e03b85a493b975f58cc57c667e8c802b32f85bd6ad185e4bc**

Documento generado en 06/12/2022 03:16:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>