



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., trece (13) de julio de dos mil veinte (2020).

SENTENCIA

REF: TUTELA No. 110014003 005 2020 00285 00

ACCIONANTE: LUIS FRANCISCO SUÁREZ DÍAZ

ACCIONADO: CONJUNTO MIRAMONT I CLUB RESIDENCIAL P.H

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela de la referencia, una vez rituado en legal forma el trámite correspondiente.

I. ANTECEDENTES:

1.- HECHOS:

Expone el accionante como fundamentos de la acción, en apretada síntesis, que es propietario del apartamento 123, el cual hace parte de la copropiedad accionada.

Añade que, el 2 de octubre de 2019 “*mediante oficio expedido por la Administración encargada de la copropiedad*” le fue informado “*de la presunta comisión*” de “*una INFRACCIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA TENENCIA Y CONTROL DE ANIMALES DOMÉSTICOS por concepto de “mascotas en terraza día y noche”, en donde se anexaron “como pruebas del hecho” dos fotos;*

Agrega que, el 17 de octubre de 2019, la accionada le “*envió dos (2) nuevos oficios. En el primero de ellos*” se le “*ponía en conocimiento de la presunta comisión*” de “*una INFRACCIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA TENENCIA Y CONTROL DE ANIMALES DOMÉSTICOS, por concepto de “abandono de mascotas”, documento que, indica, “era el mismo presentado el 02 de octubre de 2019”. En el segundo oficio, se le puso “en conocimiento de otra presunta falta” correspondiente a “una INFRACCIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA ZONAS COMUNES Y FACHADAS, por concepto de “siembra de plantas”.*

Afirma que, el 5 de noviembre de 2019, “*en las instalaciones de la administración*” controvirtió y rechazó “*las imputaciones realizadas*”, entregando un oficio en donde, señala, aclaró “*lo que la ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional dice sobre la tenencia de*

mascotas en Propiedad Horizontal, además de los lineamientos dados por el Instituto para la protección y Bienestar Animal del Distrito Capital, así como otras disposiciones a nivel mundial” y lo referente al abandono animal y la siembra de plantas.

Destaca que, el 14 de noviembre de 2019, la accionada le notifica la imposición de “multas”, imputándole “*en esta oportunidad nuevos cargos: una por ladridos de mascotas, y otra por instalación de cámaras*” en su terraza, soportadas en quejas de vecinos y residentes, de las cuales, señala, no aportó prueba alguna.

Indica que, dichas multas se hicieron efectivas mediante la cuenta de cobro No. 25.645, en diciembre de 2019, por un valor de \$486.000.

2. LA PETICION:

Solicita se amparen sus derechos fundamentales al debido proceso, *el principio de congruencia, a la presunción de inocencia, a la intimidad familiar y personal y libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la impugnación, el principio de tipicidad*, vulnerados por la accionada y, en consecuencia, se ordene a la convocada “*Declare la NULIDAD del proceso sancionatorio iniciado*” en su contra; adoptar “*–directa o indirectamente– las medidas necesarias para INAPLICAR el cobro de las sanciones impuestas*”; hacer “*entrega de las cuentas de cobro por concepto de cuotas de administración de diciembre 2019; enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio 2020 debidamente corregidas en donde se evidencie la INAPLICACIÓN de las irregulares sanciones*”; y “*hacer entrega de un Estado de Cuenta del apartamento 123 del Conjunto Miramont I Club Residencial (de mi propiedad) de los años 2019 y 2020 con el ánimo de verificar que se haya inaplicado de forma correcta cualquier cobro por concepto de multas.*”

II. SINTESIS PROCESAL:

Por auto de 30 de junio de 2020, se admitió la acción y se ordenó notificar a la accionada. Igualmente, se dispuso vincular al Juzgado Décimo Civil Municipal de Bogotá y la Empresa Custodiar PH S.A.S., y se les otorgó un plazo de dos (2) días para que brindaran una respuesta al amparo.

CONJUNTO MIRAMONT 1 CLUB RESIDENCIAL P.H

Dio contestación a través de la Sociedad CUSTODIAR P.H. S.A.S., en su calidad de ADMINISTRADORA de la copropiedad, solicitando se niegue

el amparo por improcedente. En ese sentido indicó que la acción de tutela “*es de carácter residual y subsidiario*”, y que “*sólo procede en aquellos eventos en los que no exista un instrumento constitucional o legal diferente que le permita al actor solicitar ante los jueces ordinarios la protección de sus derechos, salvo que se pretenda evitar un perjuicio irremediable, el cual debe aparecer acreditado en el presente proceso*”, lo que no se evidencia ni siquiera sumariamente.

Conforme a lo anterior, solicitó negar por improcedente la tutela por tratarse de un asunto que puede ventilarse a través de la acción civil.

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Dicho Despacho Judicial indicó que conoció de la acción de tutela por las partes aquí involucradas en donde mediante providencia de fecha 12 de febrero de 2020, ordenó al R. P. del Conjunto dar respuesta de forma clara, completa, congruente y de fondo a la petición elevada por el accionante.

Posteriormente, se inició trámite incidental por desacato la cual fue negada tras establecerse que la accionada acató la orden de tutela, por lo que considera no haber vulnerado los derechos fundamentales del actor.

III. CONSIDERACIONES:

1. LA ACCIÓN DE TUTELA

El inciso 4° del artículo 86 de la Constitución Política establece el principio de subsidiariedad como requisito de procedencia de la acción de tutela de la siguiente manera “[E]sta acción sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”.

De suerte pues, que si hay otros mecanismos de defensa judicial que sean idóneos y eficaces para solicitar la protección de los derechos que se consideran amenazados o vulnerados, se debe recurrir a ellos y no a la acción de tutela.

En tratándose de controversias originadas frente a decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, 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”.*

A su vez, el artículo 390 del Código General del Proceso consagra el proceso verbal sumario como mecanismo para el trámite de controversias sobre propiedad horizontal de que trata el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual regula la fórmula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación **y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad**.

Visto lo anterior, el Despacho considera que la acción de tutela **resulta improcedente**, pues, y ello es medular, el actor cuenta con las vías alternativas antes referidas, en donde es dable plantear los argumentos que soportan el inicio de la presente acción; mecanismos alternos que resultan idóneos y eficaces, si se considera que, se trata de **un proceso verbal sumario, en el cual debe dictarse sentencia en una única audiencia**. A más que hoy por hoy, la legislación procesal civil le impone al operador judicial un término máximo de un año para resolver los litigios civiles (artículo 121 del C.G.P).

En efecto, bien miradas las cosas, en últimas, las pretensiones del actor giran en torno a cuestionar **la aplicación del reglamento de propiedad horizontal** del Conjunto Residencial accionado; disputa para lo cual el actor cuenta con los mecanismos dispuestos en el artículo 58 de la ley 675 de 2001 y la acción consagrada en el artículo 390 del C.G.P. (proceso **verbal sumario**)

Adicionalmente, se descarta la posibilidad de estudiar la procedencia de la tutela como mecanismo transitorio, ya que no se advierte la posible ocurrencia de un perjuicio irremediable, pues no se indica que

estemos en presencia de una afectación inminente frente a los derechos invocados, que requiera adoptar medidas de manera urgente.

Por lo expuesto, se negará el amparo solicitado.

DECISION:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional reclamado por el señor **LUIS FRANCISCO SUÁREZ DÍAZ**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE esta decisión a los extremos de la acción por el medio más idóneo o expedito posible.

TERCERO: Si la sentencia no fuere impugnada dentro de la oportunidad legal, remítase el expediente a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual **REVISIÓN**. Oficiese. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,



JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO
JUEZ