JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de marzo de dos mil veinte (2020)

Rad:	11001400304220200004901
Accionante:	CONSTRUCTORA INVERSIONES ALCALÁ S. A. S.
Accionada:	WILLIAM FERNANDO BARRERA TRIANA.
Vinculados:	ADMINISTRACIÓN EDIFICIO SANTORINI PH, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO SANTORINI PH Y ALCALDÍA LOCAL DE PUENTE ARANDA.

Procede el despacho a resolver la impugnación presentada por el representante legal de Constructora Inversiones Alcalá S. A. S., contra del fallo de primera instancia proferido el 11 de febrero de 2020, por el Juzgado Cuarenta y Dos Civil Municipal de esta vecindad, dentro de la acción de tutela de la referencia, previo el estudio de los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1. Constructora Inversiones Alcalá SAS, mediante escritura pública No. 1332 de 9 de julio de 2018 otorgada por la Notaría 24 del círculo de Bogotá, recibió del Fidecomiso PA Edificio Santorini varios inmuebles descritos en el libelo genitor, en transferencia de domino, todos pertenecientes al edifico Santorini PH.

1.2. Que en reiteradas oportunidades –entre marzo de 2019 y el 25 de enero de 2020- dicha sociedad ha visto perturbado el ejercicio del derecho de propiedad, debido proceso, derecho de petición, intimidad personal e inviolabilidad de correspondencia por actos directos del señor William Fernando Barrera Triana administrador del aludido edificio, pues, (i) no ha permitido el ingreso de trabajadores designados por la constructora para hacer reparaciones locativas en los inmuebles, como de sus representantes

de ventas; (ii) impidió a los arrendatarios de sus parqueaderos hacer su uso y goce de los mismos; (iii) pese varios requerimientos, no le han sido entregados los estados de cuenta ni paz y salvos de los predios frente a las expensas comunes; (iv) fueron retirados los avisos de venta de los fundos sin autorización y, (v) frente a la correspondencia remitida a él o a la sociedad que representa o bien no ha sido recibida aduciendo no conocerlo o negándose a dar el acuse de recibido.

1.3. Que el 12 de septiembre de 2019 interpuso querella policiva por el proceder el administrador. Igualmente, en ejercicio del derecho de petición ha solicitado al representante legal y al consejo de administración cesen los actos perturbatorios antes descritos y se proceda a entregar los estados de cuenta y paz y salvos por expensas comunes, se excluya de los mismos los honorarios por abogado y se permita el ingreso de sus arrendatarios y dependientes a los inmuebles de su propiedad. Además, se sufraguen los costos por el arreglo de su vehículo, luego de que el mismo fuera averiado en tres de sus ruedas por cortes con cuchilla en las inmediaciones de la copropiedad.

1.4. Si bien aduce fueron contestados los escritos presentados, las respuestas son simples o desconocen preceptos legales.

1.5. Resaltó que incluso por el actuar del administrador, para septiembre de 2019, dejó de residir en la copropiedad al impedírsele el ingreso a su vivienda.

2. En concreto solicitó el amparo de las prerrogativas antes enunciadas y se ordene la suspensión inmediata de las acciones perturbadoras; a su vez, se dé respuesta satisfactoria frente a las peticiones de entregar copia de la decisión de la asamblea general de copropietarios donde se determinó que los parqueaderos solo podían ser alquilados a residentes del edificio, del pago de los daños causados a su vehículo, la exclusión del cobro de honorarios por abogado o en su defecto copia del acta de la asamblea donde se autorizó como cuota extraordinaria dicho rubro.

II. DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El 11 de febrero de 2020, la juzgadora de primer instancia, luego de hacer referencia al marco constitucional de la acción de amparo y al canon 58 de la Ley 675 de 2001, manifestó que la acción es improcedente pues no se evidencia vulneración de los derechos rogados, adicionado a que existían otras instancias judiciales para su defensa, las cuales no habían sido agotadas, esto es, acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos donde debían ventilarse y dirimirse los problemas suscitados entre el activante y la copropiedad conforme lo dispuso el legislador.

De otra parte, porque la protección a la inviolabilidad de correspondencia se tornaba imposible luego de consumarse los hechos sobre los cuales se elevaba la queja. De igual manera, porque el señor Cerón ya no reside en esa copropiedad y al presumirse que era una propiedad horizontal destinada a la habitación y no de oficinas, no se amenazaba o vulneraba esa garantía.

A reglón seguido y de cara a la protección del derecho de petición, argumentó que al existir subordinación del copropietario, tal y como se extraía del precedente jurisprudencial aplicable [fallo de tutela T-034 de 2013 proferido por la Corte Constitucional], se hacía patente su amparo, dado que el administrador del edificio Santorini no se pronunció sobre la exclusión del cobro por honorarios de abogado incorporado en la cuentas de cobro entregadas, ni de la copia del acta de asamblea general donde se dispuso que el cobro de ese rubro. Tampoco sobre la expedición de los paz y salvos por expensas comunes de los inmuebles de propiedad de su representada, lo cual debía hacerlo de manera pronta y de fondo.

III. DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la protección parcial de las prerrogativas invocadas, la actora impugnó la decisión de primera instancia, edificando su recurso en los argumentos que a continuación se compendian:

(i) Se debe proteger el derecho a la intimidad personal e inviolabilidad de la correspondencia, ya que de los hechos expuestos se desprenden con claridad la perturbación de la tenencia pacífica de los bienes de su propiedad e incluso se les puso en riesgo; equivalentemente, porque es desacertado que la jueza indique que al ser una copropiedad habitacional los propietarios no pueden hacer uso de esa dirección para recibir correspondencia, aun cuando no habiten allí, máxime sí es el domicilio legal de la Constructora Alcalá S. A. S.

(ii) Frente al debido proceso, advirtió se parte de un yerro, pues el núcleo fundamental de su amparo radica en que la copropiedad debe responder el escrito presentado el 7 de octubre de 2019 referente a la exclusión del estado de cuenta el concepto de honorarios de abogado.

Asimismo, dependiendo de la repuesta y si es o no un cobro autorizado por la asamblea, se elimine la deuda y se expida el paz y salvo, principalmente, porque las agencias en derecho pretendidas solo proceden una vez surtido un proceso judicial.

(iii) En relación al derecho de propiedad privada, el mismo debió amparase, ya que a la luz del régimen de propiedad horizontal, los derechos dispositivos sobre los inmuebles no pueden ser limitados por decisiones asamblearias o por acciones del administrador. De lo contrario, se derivan repercusiones patrimoniales.

Por otra parte, porque dentro del material probatorio arrimado existe amplia evidencia de los actos perturbatorios los cuales a la fecha no cesan y, de ser solucionados, solo lo serán hasta septiembre del presente año, data para la cual se fijó fecha dentro de la querella policiva.

IV. **CONSIDERACIONES**

4. 1.- MARCO JURÍDICO

4. 1. 1. La acción de tutela, consagrada en el artículo 86 de la Carta Magna, es el mecanismo constitucional efectivo que le permite a todo ciudadano reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de autoridad pública o de particulares en los casos expresos que señala el Decreto 2591 de 1991.

4. 1. 2. Esta acción se caracteriza por ser un mecanismo subsidiario o residual que procede, por regla general, cuando no se dispone de otro medio de defensa judicial, además de ser inmediato, porque su propósito es otorgar sin dilaciones la protección solicitada; sencillo o informal, porque no ofrece dificultades para su ejercicio; sumario, porque es breve en sus formas y procedimientos; específico, porque se contrae a la protección exclusiva de los derechos fundamentales; eficaz, porque en todo caso exige del juez un pronunciamiento de fondo para conceder o negar el amparo del derecho y preferente, porque el juez lo tramitará con prelación a otros asuntos con plazos perentorios e improrrogables.

4. 2. Dicho ello, es menester memorar que la garantía a la intimidad personal, cuya centro gravita en la inviolabilidad del domicilio, de la correspondencia y de los documentos privados, tiene su génesis en el artículo 12 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos el cual se establece que “nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques”, norma que al mismo tenor encuentra consonancia en el artículo 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y los cánones 15 y 28 de la Constitución Nacional, donde no solo se consolida como derecho de primer orden, sino, además, como objeto de

vital protección constitucional.

4. 2. 1. Sin embargo, como es natural, ese derecho, su garantía iusfundamental, tiene sus limitaciones, debiéndose indicar que su transgresión o amenaza, en recta aplicación al caso concreto, se circunscribe a la interceptación o registro de la correspondencia. Pero la limitación o riesgo de la propiedad o el que no se pueda hacer uso de la dirección del edificio como lugar de notificación, no son sucesos que encajen dentro del marco de dicha garantía.

Obsérvese que el artículo 15 constitucional reza:

> "Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igual modo, tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas.
>
> En la recolección, tratamiento y circulación de datos se respetarán la libertad y demás garantías consagradas en la Constitución.
>
> La correspondencia y demás formas de comunicación privada son inviolables. Sólo pueden ser interceptadas o registradas mediante orden judicial, en los casos y con las formalidades que establezca la ley.
>
> Para efectos tributarios o judiciales y para los casos de inspección, vigilancia e intervención del Estado podrá exigirse la presentación de libros de contabilidad y demás documentos privados, en los términos que señale la ley" (énfasis del Juzgado).

Luego, la extensión de dicha prerrogativa se extiende a la no interceptación de la comunicación privada de las personas, pero, se insiste, de ningún modo a eventos como los planteados por el recurrente.

4. 3. Más allá de que se quiera afirmar que se debe amparar tal derecho por los actos perturbatorios, los cuales explica el censor se encuentran ampliamente decantados en los hechos de la acción tutelar o porque resulta errado partir de que a una persona no residente le está vedado recibir correspondencia en bienes donde no habita o es de exclusivo uso habitacional, lo cierto es que tales coyunturas, atendiendo las razones jurídicas precedentes, en nada se compadecen de las circunstancias por las

cuales se establece la protección deprecada.

4. 4. Desde ese panorama, el primer reparo será despachado de manera desfavorable, toda vez que si bien resulta acreditado con los documentos visibles a folios 70 a 73 que para el 4 de octubre de 2019 se dejó de recibir y dar acuse de su entrega a la correspondencia remitida a la actora por la Coordinadora del Área de Gestión Policiva y Jurídica de la Alcaldía Local de Puente Aranda, tal conducta, como se extrae de los informes puestos de presente, obedeció al desconocimiento de la persona que atendió la diligencia de notificación que informó si el citado señor residía o no en la copropiedad, proceder del cual no se vislumbra una intromisión en la intimidad personal de la gestora y, por consiguiente, tampoco de su correspondencia pues, itérese, en términos del amparo del mismo como derecho fundamental, solo conductas como abrir o sustraer la comunicaciones acarrearía vulneración o amenaza sobre el derecho fundamental exorado.

5. Ahora bien, el artículo 29 constitucional establece el derecho al debido proceso, el cual huelga memorar debe aplicarse a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, toda vez que busca con su establecimiento proteger al individuo frente a las acciones u omisiones de las autoridades, que en uno u otro caso, deben procurar el respeto de las formas propias de los juicios y bajo procedimientos preestablecidos por la Ley.

5. 1. En tal sentido, atendiendo que el reparo se circunscribe a que no se abordó el núcleo del genuino problema jurídico consiste en que la copropiedad debía responder el escrito presentado el 7 de octubre de 2019 referente a la exclusión del estado de cuenta el concepto de honorarios de abogado y dependiendo de la repuesta si es o no un cobro autorizado por la asamblea se elimine la deuda y se expida el paz y salvo, especialmente, porque las agencias en derecho pretendidas solo proceden una vez se haya surtido un proceso judicial, ha de indicarse tal reproche decae al vacío ya que en nada es simétrico con la protección exorada. Pártase del hecho de

incluir dentro de los estados de cuenta de los inmuebles propiedad de la accionante un rubro por concepto de honorarios de abogado por el presunto impago de expensas comunes no conduce *per se* a concluir que se quebranta esa garantía.

Equivalentemente, puesto que en virtud del régimen de propiedad horizontal toda multa, sanción o cobro debe ser soportado en preceptos legales.

5. 2. Estas consideraciones permiten inferir a la par, que al no ascender la controversia planteada mediante la presente acción constitucional a derechos fundamentales de esta índole y, más bien por el contrario, a circunscribirse a aspectos legales, es claro, como se concluyó en el fallo apelado, que para cada evento la legislación tiene previstos mecanismos de defensa que imponían a la actora acudir a ellos previamente a la proposición de esta acción, dada su naturaleza subsidiaria, a lo que se adiciona que no se advierte la concurrencia de ninguna de las salvedades previstas para eximir tal deber, esto es, ni la existencia de un perjuicio irremediable, ni la ineficiencia de los medios alternativos, misma que no puede derivarse, como lo pretende el censor, de la extensión en el tiempo de ellos dado que no se evidencia que de existir pudieran verse afectados los derechos de la persona jurídica accionante.

5. 3. Se concluye entonces que bien hizo la jueza de primera instancia no solo en declarar la improcedencia del trámite tutelar en ese aspecto, sino en abordar el estudio del problema jurídico al único derecho fundamental que podría verse vulnerado, esto es, el derecho de petición presentado por el actor el 4 de octubre de 2019, el cual luego de verificar las repuestas dadas por el administrador del edificio se observa no fue resuelto de fondo y de manera congruente con lo peticionado, determinándose acertadamente, dentro del marco de sus competencias el problema jurídico puesto a consideración.

6. En relación a la propiedad privada, la Constitución Política la consagró en el artículo 58 como un derecho de carácter económico, con una función

social al que se le incorporó una función ecológica, sin llegar a considerarlo con un carácter absoluto ya que como lo ha sostenido la Corte Constitucional, sobre el mismo "recaen obligaciones, deberes y limitaciones para su efectivo goce"[1].

Por el contrario, ha concluido esa corporación que su aplicación es indirecta atendiendo sus limitantes y, excepcionalmente, susceptible de protección constitucional cuando con él se busque materializar derechos de primer rango constitucional[2].

6. 1. Así las cosas y dado que solo se alegó la protección de ese derecho por los actos perturbatorios desplegados por el administrador de la copropiedad y la limitante en el ejercicio dispositivo por parte de la asamblea de copropietarios al entorpecer la explotación económica de los parqueaderos de la forma que mejor considere la sociedad denunciante, bien hizo la juez de primer grado en referir la improcedencia del acción de tutela, toda vez que el marco jurídico colombiano, en lo pertinente, el código civil y el código de policía establece mecanismos inequívocos de defensa de ese derecho por conductas como las denunciadas, por lo que se arriba a la idéntica conclusión en este punto de que la petición de amparo desborda la naturaleza subsidiaria de la acción.

7. En conclusión, se confirmará el fallo de tutela censurado atendido las reflexiones hechas en el cuerpo motivo de este proveído.

En virtud de los argumentos expuestos, el **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

---

1 Corte Constitucional de Colombia, sentencia T-1321 de 2005.

2 Corte Constitucional de Colombia, sentencia T-240 de 2002.

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo de tutela de fecha y procedencia preanotadas.

SEGUNDO: NOTIFICAR esta decisión por el medio más expedito a las partes y envíese el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza