

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



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

Radicado: 11001400303220200031200
Asunto: Acción de tutela
Accionante: Norfandy Amado Zarate
Accionado: Conjunto de Uso Mixto Los Condominios II del Recreo
Decisión: Niega (debido proceso, defensa y contradicción)

Se procede a resolver la acción de tutela de la referencia, trámite al que fueron vinculados la Alcaldía Local de Bosa y la señora Tatiana Alejandra Sarmiento Herrera.

ANTECEDENTES

Norfandy Amado Zarate, en nombre propio, deprecó la protección de los derechos fundamentales al debido proceso, derecho de defensa y contradicción, presuntamente vulnerados por el Conjunto de Uso Mixto Los Condominios II del Recreo; debido a la “perturbación de actividad comercial y abuso de facultades” con la imposición de multas.

En consecuencia, solicitó ordenar que se anulen los comparendos 0287 del 20 de abril de 2020 y 0301 del 2 de junio de la misma anualidad, y que se le permita ejercer su actividad de comerciante.

Relató que es propietaria del local 7° que se ubica en el Conjunto accionado y desde el año 2015 celebró contrato de arriendo con la señora Tatiana Alejandra Sarmiento Herrera, quien ejerce la actividad de comercio menor y de corresponsal bancario de distintas entidades financieras. Local en el que se prestan servicios a la comunidad relacionados con el pago de servicios públicos, red bancaria, pago de subsidios, entre otros convenios.

Agregó que el pasado 22 de abril, la administradora de la copropiedad le remitió a su WhatsApp un escrito del 21 del mismo mes, firmado por ella y por el Consejo del conjunto, en el cual le informaron la interposición de un comparendo por 1 SMMLV en su contra, por la violación por parte de su arrendataria de los horarios establecidos en la ley 675 de 2001 y las medidas de la propiedad horizontal, conforme a unos documentos enviados al correo el 16 de marzo, los cuales desconoce.

Aduce que el mencionado comparendo, identificado con el número 0287 no refiere a una falta o incumplimiento de las normas del reglamento interno del

conjunto y, en todo caso, no existe prohibición o restricción para los locales comerciales; que el acta de la asamblea extraordinaria del 11 de abril de 2020 está dirigida a los residentes de los apartamentos del conjunto, no contempla limitaciones a los locales comerciales, ni establece horarios para su funcionamiento.

De igual forma, adujo que el 2 de junio de 2020, el celador del conjunto por orden de la administradora impuso a su arrendataria el comparendo 0301 por “tener el local abierto al público en horario no permitido por la administración”, el cual la afecta porque es cargado a su cuenta como propietaria. Alegó desconocer el horario impuesto y la facultad de la administradora para hacerlo; mas si se tiene en cuenta que se prestan servicios bancarios que manejan un horario específico, que tal actividad está incluida en las excepciones contempladas por el gobierno ante la pandemia por la covid-19, que no se ha excedido el horario fijado por la Alcaldía Local, y que es falsa la afirmación de que la Ley 675 de 2001 contemple horarios para desarrollar la actividad comercial.

Añadió que las comunicaciones remitidas por el Conjunto señalan que “las multas son de aplicación inmediata y sin derecho de apelación”, circunstancia que vulnera el derecho a la defensa y contradicción.

La **Secretaría Distrital de Gobierno**, encargada de la representación de la Alcaldía Local de Bosa, sustentó la falta de legitimación en la causa por pasiva al no haber vulnerado derechos de la accionante ni tener competencia en lo solicitado en el amparo constitucional. Además, señaló su improcedencia ante la existencia de otros mecanismos de defensa judicial como los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos de la Ley 640 de 2001 y la jurisdicción ordinaria conforme lo prevé el artículo 58 de la Ley 675 de 2001.

La señora **Tatiana Alejandra Sarmiento Herrera** corroboró ser la arrendataria de la accionante y los comparendos impuestos por parte de la copropiedad a pesar de no existir restricción y de ser la administradora la que impone los horarios de forma verbal. Puntualizó que el local se encuentra ubicado a 8 metros de la entrada a los apartamentos y por ser un corresponsal bancario, la atención es unipersonal; que fue denunciada ante la Alcaldía por lo que la visitaron funcionarios y le confirmaron cumplir con las normas; que hay una persecución en su contra y anexó fotos del lugar, mensajes enviados por la administradora, certificaciones de las entidades bancarias y el comunicado de la Superintendencia Bancaria sobre el horario de los corresponsales bancarios.

El **Conjunto de Uso Mixto Los Condominios II del Recreo** guardó silencio a pesar de haber sido notificado en debida forma.

CONSIDERACIONES

La acción de tutela es un instrumento jurídico confiado por la Constitución a los jueces, cuya justificación y propósito consiste en brindar a una persona la posibilidad de acudir sin mayores requerimientos de índole formal y con la certeza de que obtendrá oportuna resolución a la protección directa e inmediata del Estado. Tiene como finalidad que, consideradas las circunstancias específicas y a falta de otros medios, se haga justicia frente a situaciones de hecho que representen quebranto o amenaza de sus derechos fundamentales, logrando así que se cumpla uno de los fines esenciales del Estado consistente en garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (C.C. Sentencia T-001 de 1992 M.P. José Gregorio Hernández Galindo).

Sea lo primero precisar que es procedente la acción de tutela contra una propiedad horizontal ya que la accionante, como propietaria del local 7 del interior 1 del Conjunto Los Condominios II del Recreo¹ se encuentra en un estado de subordinación, “por cuanto los residentes y copropietarios se encuentran obligados a acatar y sometidos a las órdenes y medidas que impartan y tomen los órganos competentes dentro de la propiedad horizontal. Esta situación, en la actualidad, se deriva de las funciones y competencias que la Ley 675 de 2001, ‘por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal’, le otorga a tales órganos” (C.C. Sentencia T-333 de 2018 M.P. Diana Fajardo Rivera).

De igual forma, se satisface el requisito de inmediatez, ya que los comparendos que dan origen a la queja constitucional se impusieron el 20 de abril de 2020 y el 2 de junio siguiente; “plazo razonable, oportuno y justo (...) después de la ocurrencia de los hechos que dieron paso al [presunto] agravio de los derechos” (C.C. Sentencia T-317 de 2017 M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo).

En segundo lugar, en cuanto al presupuesto de subsidiariedad y a pesar del silencio de la parte accionada, delantadamente se advierte el fracaso del auxilio deprecado, por las razones que pasan a exponerse.

1. Sobre el mencionado requisito, ha sostenido el Tribunal Constitucional:

“En respuesta a las características de subsidiariedad y residualidad de la acción de tutela, **ella sólo es procedente cuando no existen medios ordinarios de defensa judicial; o cuando aun existiendo, los mismos resultan ineficaces para proteger los derechos en conflicto o para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.** Este último evento se presenta cuando la amenaza de vulneración de un derecho fundamental es inminente y, de consolidarse, afectaría de manera grave los bienes jurídicos que se pretenden amparar, por lo

¹ Véase Escritura Pública N.º 271 del 24 de enero de 2015.

que se requiere de medidas urgentes e impostergables para evitar su materialización. Estas condiciones –al igual que la idoneidad de los medios judiciales existentes– deben analizarse en cada caso concreto y, de no acreditarse, la acción constitucional se torna procesalmente inviable” (C.C. Sentencia T-016 de 2015 M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez. Se resalta).

Ahora, en tratándose de conflictos entre propietarios y órganos de administración de la propiedad horizontal, el máximo Tribunal Constitucional, de antaño puntualizó que:

“Como regla general, las diferencias que surjan entre los propietarios, o entre estos y la persona jurídica, por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de esa persona jurídica, además de los que surjan en virtud del cuestionamiento de la legalidad de las estipulaciones pactadas en el reglamento de copropiedad o **de las decisiones adoptadas por el máximo órgano de dirección y administración** se resolverán a través del proceso verbal sumario regulado en el artículo 435, parágrafo 1.º, numeral 1.º del C.P.C. [hoy numeral 1º del artículo 390 del C.G.P.²]” (C.C. Sentencia T-037 de 1997 M.P. Hernando Herrera Vergara).

En igual sentido, en reciente pronunciamiento la Alta Corporación precisó:

“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**³; (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.**

² “Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza: 1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001”.

³ “Sobre el particular, la jurisprudencia de esta Corporación ha sido enfática en señalar que, por regla general, la acción de amparo no es procedente para resolver controversias de orden económico, dada su naturaleza subsidiaria y por ser dicho escenario ajeno al objeto de la tutela vinculado con la salvaguarda de derechos fundamentales” (C.C. Sentencia T-062 de 2018 M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez citando la T-155 de 2010, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub y la T-470 de 1998, M.P. Vladimiro Naranjo Mesa).

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 (...).

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" (C.C. Sentencia T-062 de 2018 M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez).

2. En el presente asunto, se duele la promotora del amparo constitucional por la vulneración al debido proceso y derecho de contradicción y defensa, ante la imposición de dos comparendos por parte de la Copropiedad accionada a pesar de que, según sus dichos, no hay reglamentación que le imponga limitaciones o prohibiciones a los locales comerciales, pues el acta de la reunión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y de la Administradora del 11 de abril de 2020, fundamento de las sanciones impuestas, nada dice al respecto, ni se ha incumplido con el reglamento interno de la propiedad horizontal.

Luego, se avizora que se trata de un conflicto generado entre la propietaria del local 7° del Conjunto y los órganos de dirección y administración de la copropiedad, donde está en duda la correcta aplicación del reglamento de la propiedad y de la Ley 675 de 2001; razón por la cual, el trámite idóneo y eficaz es el verbal sumario que contempla el numeral 1° del artículo 390 del C.G.P. ante la jurisdicción ordinaria especialidad civil.

Máxime que tal proceso permite debatir con apego a pruebas debidamente aportadas y sometidas a contradicción, aspectos que no pueden ser dirimidos en sede constitucional, verbigracia las facultades de los mencionados órganos, la posibilidad y el proceso de imposición de multas conforme a las decisiones tomadas por la Asamblea o quizá a las reformas del reglamento de la propiedad horizontal, situaciones que se desconocen y de las que, valga decirse, no hay prueba en el plenario del amparo constitucional.

3. Además, se excluye dentro de este trámite la procedencia del amparo como mecanismo transitorio, ante la ausencia de un perjuicio irremediable que conlleve a la adopción de medidas urgentes encaminadas a evitar una lesión grave. Situación que no fue manifestada por la accionante, ni tampoco encuentra materializada esta sede judicial.

Memórese que la "excepción al requisito de subsidiariedad exige que se verifique: (i) una afectación inminente del derecho -elemento temporal respecto del daño-; (ii) la urgencia de las medidas para remediar o prevenir el perjuicio irremediable; (iii) la gravedad del perjuicio -grado o impacto de la afectación del

derecho-; y (iv) el carácter impostergable de las medidas para la efectiva protección de las garantías fundamentales en riesgo” (C.C Sentencia T-375 de 2018 M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado citando la T-225 de 1993 M.P. Vladimiro Naranjo Mesa y la T-789 de 2003 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa).

Así las cosas, por no cumplirse con el requisito de subsidiariedad que “permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos” (CC. Sentencia T-662 de 2016 M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado); debe negarse el amparo constitucional rogado.

Conviene agregar que, las medidas que se han adoptado por el Consejo Superior de la Judicatura como consecuencia de la covid-19 son de carácter temporal, de tal forma que los Acuerdos PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 y PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, levantaron a partir del 1° de julio de año en curso, la suspensión de los términos judiciales establecida previamente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Negar el amparo implorado por Norfandy Amado Zarate, conforme a lo argumentado.

Segundo: Comunicar la presente decisión a los interesados por el medio más expedito, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

Tercero: Si no fuere impugnada, **enviar** el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en la oportunidad procesal pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN

Juez

Firmado Por:

OLGA CECILIA SOLER RINCON

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

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:

100291967b90447e96fc7521e3c242c4cc0473128f3c14213b24f381c2d5ccbc

Documento generado en 09/07/2020 07:37:00 PM