



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SETENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(JUZGADO CINCUENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE TRANSITORIO – ACUERDO PCSJA 18-11127)

Bogotá D.C., 15 de mayo de 2020
Acción de tutela N° 2018-458

Se decide la acción de tutela interpuesta por María del Pilar Santander de Ballestas contra Hacienda Susatá Ltda, Camilo Alfonso Santander Méndez, Margarita Santander de Vincent, Camilo Felipe Santander Endell y Crhistian Julio Santander Endelli.

I. ANTECEDENTES

La accionante pretende que, en salvaguarda de sus derechos fundamentales, se ordene a los accionados abstenerse de realizar reuniones vituales, y convocar a reunión de la propiedad horizontal dentro de los 30 días siguientes a la finalización del Estado de emergencia y garantizar la inspección a la que tiene derecho en su calidad de socia de la propiedad horizontal.

II. DERECHOS PRESUNTAMENTE VULNERADOS

Aduce la petente la violación de sus derechos fundamentales a la igualdad, debido proceso y petición.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

La presente acción de tutela fue admitida el 5 de mayo de 2020.

IV. CONTESTACIÓN A LA TUTELA

CHRISTIAN SANTANDER LÓPEZ: Expone que, como socio de la copropiedad, tampoco le han permitido revisar de forma anticipada los libros y documentos de la sociedad.

CAMILO SANTANDER MENDEZ: Alega que la accionante no se encuentra en una posición de subordinación o indefensión respecto del resto de socios, por lo que la acción de tutela de la referencia resulta improcedente.

V. CONSIDERACIONES

1. De la competencia

Es competente este despacho judicial para proferir sentencia dentro de la acción de tutela de la referencia, con fundamento en el artículo 86 constitucional, en armonía con las normas contenidas en el Decreto 2591 de 1991.

2. Problema jurídico

Corresponde determinar si por esta vía residual y subsidiaria, es procedente ordenar a los accionados abstenerse de realizar reuniones virtuales, y ordenar convocar a reunión después del fin del estado de emergencia, y garantizar la inspección de los socios a los libros de la copropiedad.

3. Caso concreto

Prevé el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991 que este amparo no procede *«cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable (...) la existencia de dichos medios será apreciada en concreto.*

En cuanto a su eficacia, atendiendo las circunstancias en que se encuentran el solicitante».

La tutela no es el medio adecuado para controvertir los actos realizados por los órganos de administración de las propiedades horizontales, salvo que exista una situación que se enmarque a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 2591.

En efecto, la Corte Constitucional en pacífica jurisprudencia, ha sido enfática en determinar lo anterior en los siguientes términos:

“Este principio tiene su origen en el inciso 3° del artículo 86 del Texto Superior y en el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, conforme a los cuales la acción de tutela sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. No obstante, conforme lo ha sostenido la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, la existencia de las otras vías judiciales debe ser analizada en cada caso concreto en cuanto a su eficacia e idoneidad. Por ello, si el medio no permite resolver el conflicto en su dimensión constitucional o no ofrece una solución integral frente al derecho comprometido, es procedente conceder la tutela como mecanismo de amparo definitivo de los derechos fundamentales invocados.

En relación con los mecanismos previstos para resolver las controversias suscitadas con ocasión de la aplicación de régimen de

propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 prevé varios instrumentos dirigidos a solucionar las disputas que surjan entre los propietarios y la persona jurídica que representa a un conjunto residencial, o entre los copropietarios. Estos mecanismos son los siguientes:

(i) En primer lugar, cuando se pretenda controvertir una decisión de la Asamblea General de Propietarios, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 indica que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios podrán impugnarla dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del acta que la contenga, por medio del procedimiento previsto en el artículo 194 del Código de Comercio.

(ii) En segundo lugar, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 indica que para solucionar las controversias 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 (...)” se debe acudir al Comité de Convivencia y a mecanismos alternativos para la solución de conflictos.

(iii) En tercer lugar, el parágrafo 3° del artículo 58 de la citada ley advierte que para dirimir los conflictos que surjan entre los propietarios o tenedores de un edificio o conjunto, o entre ellos y la administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se deberá adelantar un proceso verbal sumario cuando se decida acudir ante una autoridad judicial.

(iv) Por último, en aquellos casos en que se planteen controversias relacionadas con la tenencia de ejemplares caninos, se puede acudir al proceso policivo por perturbación de la propiedad, en la medida en que la Ley 746 de 2002 adiciona un capítulo especial al Código Nacional de Policía, en el que se otorga competencias sobre dicha materia.”¹

Teniendo en cuenta, que no se evidencia del escrito de tutela que exista algún perjuicio irremediable que permita omitir el requisito de subsidiariedad de esta acción constitucional, debe la inconforme acudir a los mecanismos legales previstos en la normatividad sobre propiedad horizontal, para impugnar las actuaciones de la administración con las que no está de acuerdo, pues no es la acción de tutela el mecanismo adecuado para este propósito. O bien, acudir a la jurisdicción civil en un proceso de rendición provocada de cuentas, con el fin de hacer control sobre las acciones de los demás socios sobre la copropiedad.

Adicional a lo expuesto, no se acredita de ninguna manera en la presente demanda constitucional, que se hayan agostado los mecanismos regulares para dirimir el conflicto entre los socios y no es el juez constitucional competente para ejercer intromisión alguna en las

¹ Corte Constitucional. T-034/2013. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

actuaciones administrativas de una institución privada, cuando no evidencia amenaza a ningún derecho fundamental.

En suma, se denegará la protección porque no satisface el presupuesto de subsidiariedad consagrado en el citado artículo 6° del Decreto 2591 de 1991.

DECISIÓN

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

Resuelve:

PRIMERO: NEGAR la acción constitucional interpuesta por María del Pilar Santander de Ballestas contra Hacienda Susatá Ltda, Camilo Alfonso Santander Méndez, Margarita Santander de Vincent, Camilo Felipe Santander Endell y Crhistian Julio Santander Endelli, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Comuníquese esta decisión a los interesados y, de no ser impugnada, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Argemiro Bayona Bayona', with a stylized flourish at the end.

ARGEMIRO BAYONA BAYONA
JUEZ