



RADICADO:	0800014189004 -2021-0574-01 (2021-00179 SI)
PROCESO:	Acción de Tutela
DEMANDANTE:	JAIME LARA
DEMANDADO:	CONJUNTO RESIDENCIAL METROCENTRO

Señor Juez, a su despacho el presente proceso, informándole que la presente acción constitucional se encuentra pendiente dictar la correspondiente sentencia. Sírvase proveer. - Barranquilla, 11 de enero de 2022.

MARIA FERNANDA GUERRA
SECRETARIA

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. ONCE (11) DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

1. ASUNTO

Se dicta sentencia de segunda instancia para resolver la impugnación propuesta por el accionante Jaime Lara en contra de la providencia proferida por el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla al interior de la acción de tutela incoada contra conjunto residencial Metrocentro.

2. ANTECEDENTES

Indica el accionante que en el año 1997 adquirió el apartamento 501, del Bloque 15 del Conjunto Residencial Metrocentro. Que, en la azotea de cada bloque, el constructor ubicó sendos tanques para almacenamiento de agua, que con el tiempo se deterioraron presentándose filtraciones de agua en las paredes y posteriormente fueron retirados.

Señala que han solicitado cotizaciones para el mantenimiento y reconstrucción del tanque, que al reunirse con los copropietarios del bloque se acordó reemplazar el tanque deteriorado por tanques de plástico para solucionar la problemática. Manifiesta que se había informado al administrador para que autorizara el ingreso de los trabajadores, pero el administrador prohibió la entrada dejando al actor sin la posibilidad de instalar el servicio, sostiene que la comunidad en estos momentos no tiene capacidad económica para pagar las cuotas de administración, y menos aún lo tendría para una cuota extra.

Por último, afirma que la administración trató de citar a asamblea extraordinaria pero no hubo quórum, por lo que presentó acción de tutela para que se conceda el amparo de los derechos fundamentales presuntamente trasgredidos y así mismo solicita se ordene a la administración del edificio que *“permita el acceso al conjunto al personal de trabajadores para que instalen los tanques para recibir el valioso liquido”*.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Calle 40 No. 44 – 80, Edificio Centro Cívico. Piso 8

Siga este enlace para contacto inmediato (ventanilla virtual): [Unirse a reunión de Microsoft Teams](#)

Correo: ccto06ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia

El Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, mediante sentencia adiada de 4 de noviembre de 2021 resolvió declarar improcedente la acción de tutela por que la acción no cumple con el presupuesto de subsidiariedad. Dice que, tratándose de conflictos generados por las relaciones entre los habitantes de un conjunto residencial y la administración en el marco del régimen de propiedad horizontal, el recurso adecuado y efectivo que es procedente es el proceso verbal sumario civil.

Así mismo, por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece la regulación, entiéndase: la vía extrajudicial a través de la conformación de (a) un Comité de Convivencia y (b) mecanismos alternativos de solución de controversias, (c) la vía jurisdiccional a través del proceso verbal sumario de única instancia, y (d) el proceso policivo cuando la controversia se trata de la tenencia o posesión de un bien o la tenencia de mascotas que perturban la convivencia.

4. IMPUGNACIÓN

El accionante impugnó la sentencia de primera instancia, arguyó que se encuentra inconforme con la decisión tomada por el juez de primera instancia ya que si bien es cierto la vía sería ante un juzgado civil municipal, el juzgado no desestimó lo difícil que es esperar el trámite de un proceso sin tener agua potable en el inmueble.

5. TRAMITE PROCESAL

Revisado el trámite adelantado por el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, observa el despacho que no existe vicio alguno que deba ser resaltado en esta instancia, el cual pueda constituir en declaratoria de nulidad, por lo que pasa este Despacho a analizar las pretensiones de la accionante, para lo cual se hace necesario dejar sentadas las siguientes,

6. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

6.1. Competencia

Conforme al artículo 32 y 37 del Decreto 2591 de 1.991, y en consideración a que la entidad accionada tiene su domicilio dentro del límite de la jurisdicción atribuido para el censor constitucional de primera instancia y en atención a que este Despacho es superior funcional de aquél, se procederá a resolver esta impugnación.

6.2. Problema Jurídico

Corresponde a esta agencia judicial determinar si resulta o no procedente la acción de tutela para dirimir controversias derivadas de actuaciones de controversia de propiedad horizontal.



6.3. Tesis del despacho

El despacho confirmará la decisión del juez de primera instancia por las razones expuestas más adelante.

6.4. Premisas Normativas y jurisprudenciales

6.4.1. Motivos de improcedencia de la acción de Tutela y su naturaleza subsidiaria o residual

La acción de tutela, conforme lo establecido en el art. 6° del Decreto 2591 de 1991, dentro de contextos parecidos al que expone el actor procede únicamente en los eventos en que el afectado no cuente con otros medios de defensa judicial, si los medios judiciales existentes son ineficaces, o cuando se interpone la solicitud de amparo como medio transitorio ante la inminencia de un perjuicio irremediable.

De la mano de lo anterior, se ha entendido que el Constituyente erigió la Tutela para la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos cuandoquiera que éstos resulten amenazados por la acción u omisión de las autoridades, con el condicionante que el amparo sólo será procedente cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que el mecanismo se invoque transitoriamente ante la inminencia de un perjuicio irremediable (Constitución Política, artículo 86 inciso tercero).

La Corte Constitucional ha desarrollado en abundante y reiterativa jurisprudencia el principio de subsidiariedad, que cuenta con más de dos décadas de desarrollo. A título de ejemplo en proveído T -693 de 2006¹ el Máximo Tribunal señaló:

“(…) 3.1 En múltiples oportunidades esta Corporación se ha pronunciado en relación con el carácter residual de la acción de tutela. Al respecto, ha señalado enfáticamente su improcedencia ante la existencia de otros recursos judiciales adecuados y efectivos para la protección de los derechos fundamentales, que se alegan comprometidos. Al respecto, en la sentencia T-252 de 2005, con ponencia de la Dra. Clara Inés Vargas, se lee:

La jurisprudencia de esta Corporación ha sostenido de manera reiterada que la acción de tutela es un mecanismo de naturaleza subsidiaria y residual destinado a proteger los derechos fundamentales.

Esa caracterización implica que si existe medio de defensa judicial a disposición del interesado, la tutela no puede ser utilizada para sustituirlo o para desplazar a los jueces ordinarios en el ejercicio de sus funciones propias. El artículo 86 de la Constitución Política es claro al señalar que la tutela no procede cuando el afectado disponga de otro medio de defensa judicial, a menos que sea utilizada como mecanismo transitorio para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

En efecto, si en el ordenamiento jurídico se prevé otro medio de defensa judicial para lograr la protección pretendida, la acción de tutela no puede desplazarlo, ya que no es el

escenario propio para discutir cuestiones que deben ser debatidas ante los estrados de las jurisdicciones ordinarias.

*No obstante, **la jurisprudencia ha señalado que el medio judicial de defensa ha de ser idóneo para alcanzar una protección cierta, efectiva y concreta del derecho fundamental amenazado o vulnerado**, lo cual implica que tenga la aptitud suficiente para que a través de él se restablezca el derecho vulnerado o se proteja su amenaza”* (negritas fuera del texto).

En este sentido, resulta acertado afirmar que la acción de tutela no constituye una instancia adicional en los procesos judiciales contemplados por el ordenamiento jurídico para la definición y resolución de los conflictos legales, siempre y cuando los medios de defensa previstos en su interior, mantengan el nivel de eficacia necesario para proteger los derechos fundamentales de las partes. Sobre este tema, expresó este Tribunal en la sentencia SU-961 de 1999:

*“La función de la acción de tutela está claramente definida por el artículo 86 constitucional como procedimiento que **no suple a las vías judiciales ordinarias**, ya que ‘sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial’, salvo la situación en la cual tiene carácter supletivo momentáneo, que es cuando ‘aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.’”* (negritas fuera del texto)

Por lo que, la regla general es que la tutela no puede superponerse a los mecanismos ordinarios establecidos en el ordenamiento jurídico, de forma que los suplante o que se actúe como una instancia adicional para debatir lo que ya se ha discutido en sede ordinaria.

6.5. Premisas Fácticas y Conclusiones

Para este despacho es preciso recordar, que la acción de tutela es un mecanismo judicial extraordinario cuya procedencia se encuentra atada a que las partes adelanten las gestiones pertinentes para el reconocimiento y que este trámite jurisdiccional no puede servir de reemplazo a aquellos que el legislador ha puesto en disposición de los ciudadanos para la resolución de sus conflictos, o, en su defecto, para el reconocimiento de derechos.

Sobre los hechos que fundan la acción, no debe perderse de vista, que tienen un origen en el marco del régimen de propiedad horizontal y debe ser resueltos por un juez civil. El accionante debe tener en cuenta que las acciones que ofrece el ordenamiento jurídico ante la justicia ordinaria, las cuales resultan idóneas para la protección de los derechos expuestos.

A pesar de lo anterior, se destaca que con la impugnación el accionante dice no desconocer que existen procedimientos alternos, por lo que abona a su causa la gravedad de no contar con agua potable. Ha explicado que se trata de personas mayores que se les dificulta proveerse en un quinto piso del preciado líquido.



Cabe entonces preguntarse si estas circunstancias pueden considerarse un perjuicio irremediable. El juez *a quo* lo ha descartado en la medida que considera que el tiempo transcurrido le resta fuerza al argumento del perjuicio. Sin duda el argumento es fuerte y se comparte por este juzgado. La situación no es nueva y las alternativas se han podido ventilar hoy, o hace varios años.

Esto es de gran relevancia, pues sin que se advierta la inminencia de un perjuicio irremediable que habilite el acudir a la acción constitucional por encima de dichos medios de defensa, y que haga necesario por parte del Juzgado la implementación de medidas urgentes e impostergables tendientes a conjurar un daño inminente, hace que la protección rogada devenga en improcedente, en razón del carácter subsidiario y residual de la tutela.

Aún así, y a pesar de que resulta improcedente como dijo el *a quo* ventilar las decisiones tomadas por el administrador de la copropiedad por esta vía, sí se advierte que la falta de quorum no es óbice para que se insista en la reunión de los copropietarios. Reunión donde permitirían al accionante exponer sus serias dificultades ante sus semejantes y les persuada de tomar las medidas que se requieren.

Y es que el art. 41 de la ley 675 de 2001 expresamente prevé la posibilidad de que se adopten decisiones en reuniones de segunda convocatoria: “*Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, **la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados**” (negritas y subrayas propias)*

En el expediente no existe constancia de que se haya sometido este asunto a una reunión de segunda convocatoria. Aunque también es cierto que no se tiene certeza sobre que ha pasado en la reunión convocada.

Por estas razones, y aunque se confirmará la decisión del *a quo*, se exhortará al administrador para que insista en que haya una reunión válida donde se ventilen las eventuales soluciones al problema del actor. Para que en caso de que la reunión a la que se convoque no haya *quorum*, proceda con la de segunda convocatoria y se tomen decisiones en ella vinculantes para todos.

En razón de lo antes expuesto, esta agencia judicial confirmará la sentencia de tutela de primera instancia proferida por el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

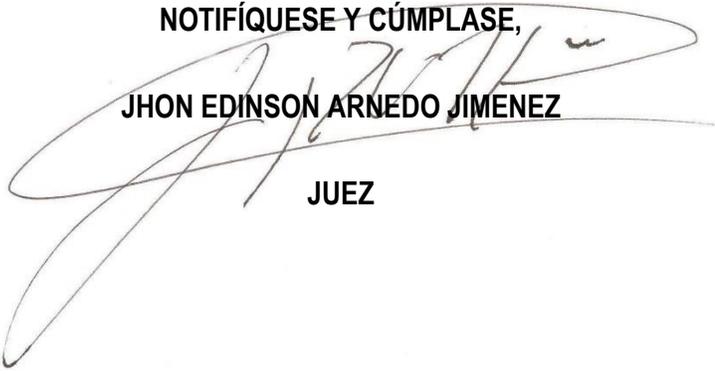
Primero. CONFIRMAR la sentencia de fecha 4 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla dentro de la acción de tutela promovida por el señor Jaime Lara contra Conjunto Residencial Metrocentro.

Segundo. EXHORTAR al administrador del Conjunto Residencial Metrocentro que propicie y convoque a una nueva reunión de copropietarios para definir las soluciones a la problemática del accionante. Que tenga presente la reunión de segunda convocatoria de que habla el art. 41 de la ley 675 de 2001 para tomar decisiones en caso de que falte *quorum* en la primera. El accionante también debería prepararse con la información técnica de la que disponga para exponer la viabilidad de las obras.

Tercero. NOTIFÍQUESE este fallo en los términos previstos en el Decreto 2591 de 1991 y 306 de 1992 a todos quienes han intervenido en el trámite y remítase comunicación informando de la presente decisión al juzgado remitario de la acción.

Cuarto. REMÍTASE la presente acción de tutela a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual revisión, una vez notificada de la presente decisión a todas las partes procesales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JHON EDINSON ARNEADO JIMENEZ

JUEZ