



Barranquilla, Catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: 08001-40-53-003-2022-00077-00.
ACCIONANTE: MARIA ANGELICA RUIZ ALVARADO
ACCIONADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO REPRESENTADO
LEGALMENTE POR NAVARRO TOVAR S.A.S.

ACCION DE TUTELA

Procede el Despacho a decidir la presente acción de tutela impetrada por la señora MARIA ANGELICA RUIZ ALVARADO, en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO Y NAVARRO TOVAR S.A.S., por la presunta violación a su(s) Derecho(s) Constitucional(s) Fundamental(s) al debido proceso, libre locomoción y propiedad privada.

1. ANTECEDENTES

1.1 SOLICITUD

La señora MARIA ANGELICA RUIZ ALVARADO, solicita que le tutele(n) el(s) derecho(s) Constitucional(s) Fundamental(s) al debido proceso, libre locomoción y propiedad privada, dada la violación a que ha(n) sido sometido(s) por cuenta de las accionadas, por lo que solicita se amparen sus derechos ordenando a CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO Y NAVARRO TOVAR S.A.S.: i) Que de manera inmediata le permita la libre locomoción y el ingreso de sus muebles y enceres o los de la persona que yo autorice en calidad de arrendatario a su inmueble ubicado en la Torre 3 Apto 722 del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO, ii) Conciliar con la accionante de manera amigable un acuerdo de pago el cual se encuentre acorde con su situación económica actual, y iii) Colocar en práctica lo ordenado por la Corte Constitucional en Sentencia T-630 de 1997, en la cual se expone la permisión que tienen los conjuntos residenciales para realizar todas las acciones necesarias para cobrar a sus habitantes las cuotas a que están obligados para el mantenimiento del edificio y no abusar de su posición autoritaria.

1.2 HECHOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO

En el caso de la referencia la pretensión de la actora, se fundamenta en los hechos que se resumen a continuación.

1.2.1. Manifiesta que, en el año 2014 adquirió un apartamento en el Conjunto Residencial Altos de San Isidro.

1.2.2 Señala que, a finales del año 2015 perdió su empleo, lo cual le impidió pagar de manera oportuna las cuotas de administración, pudiendo pagar los primeros ocho meses del año 2016 y dejó de pagar los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

1.2.3. Agrega que, en el año 2017 quedo desempleada nuevamente y que en 2019 decidió mudarse del apartamento de la casa de sus padres, en virtud de la situación económica que la agobiaba.



1.2.4. Comenta que, en junio de 2021 obtuvo un empleo y decidió solicitar a la empresa BYG, quien era en ese momento la encargada de la administración del conjunto, un acuerdo de pago el cual fue aceptado y le solicitaron depositar un valor de \$1.000.000 M.L. de cuota inicial y cuotas mensuales por valor de \$300.000 M.L.

1.2.5. Refiere que, pagó las cuotas correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2021, no obstante, no pudo realizar el pago de la cuota correspondiente al mes de octubre de 2021, por lo que formalmente solicitó el acuerdo de pago por escrito y la respuesta brindada consistió en que el Conjunto había cambiado de administrador.

1.2.6. Afirma que, en noviembre de 2021 le solicitó su estado de cuenta a la nueva administradora del conjunto, en el cual se observa una mora de \$15.238.570 M.L., lo cual le causó sorpresa puesto que la anterior administradora le había enviado un reporte de la deuda a razón de \$13.673.169 M.L.

1.2.7. Sostiene que, le informó a la nueva administradora que no recibió el acuerdo de pago celebrado con BYG, y que no se explicaba como la deuda se había incrementado en 4 meses a razón de \$2.000.000 M.L., recibiendo una respuesta informal por parte de NAVARRO TOVAR S.A.S.

1.2.8. Expresa que, en enero del presente año decidió acercarse personalmente al conjunto, cuya administración le informó que su deuda ascendía a la suma de \$17.073.617 M.L. y que debía realizar un acuerdo pagando una cuota inicial \$5.122.085 M.L. y continuar pagando un valor mensual de \$800.000 M.L. más la cuota de la administración del mes corriente, so pena de no poder ingresar a su apartamento, ni mostrarlo para arrendarlo, ni mudarse al mismo.

1.2.9. Informa que, no se encuentra en condiciones de pagar las cuotas del acuerdo de pago propuesto y que NAVARRO TOVAR S.A.S. le impide de manera abusiva mudarse, hacer uso de su propiedad privada y de las áreas comunes esenciales, a más de que no tiene otro lugar donde vivir ya que sus padres le han solicitado mudarme por cuestión de privacidad y vida digna para ellos, ya que su familia y ella están hacinados en su vivienda en una sola habitación.

1.3. ACTUACION PROCESAL

Por auto de fecha 01 de febrero de 2022, el Despacho admitió la presente acción de tutela en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO REPRESENTADA LEGALMENTE POR SU ADMINISTRADORA NAVARRO TOVAR S.A.S., ordenando notificarles.

1.4. CONTESTACIÓN DE LAS ACCIONADAS Y/O VINCULADAS.

1.4.1. CONTESTACION DE LA ENTIDAD ACCIONADA – NAVARRO TOVAR S.A.S.

La sociedad NAVARRO TOVAR S.A.S., actuando como administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO, rindió informe manifestando que es cierto que la accionante realizó un acuerdo de pago con la anterior administración, el cual fue incumplido, sin embargo, no es cierto que se le haya negado el acceso a su apartamento ya que siempre se le ha informado que para realizar mudanzas debe estar a paz y salvo con las



expensas comunes, de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, aunado a que le ha propuesto a la accionada realizar un acuerdo de pago, frente a lo cual se ha negado.

Expresa que, los lineamientos para realizar acuerdos de pago responden a decisiones tomadas por los órganos de administración de la copropiedad, por lo que la administración solo le da cumplimiento a los mismos.

Sostiene que, la accionante está en un simple desacuerdo con las normas dispuestas en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, y que nunca ha realizado una solicitud formal para realizar una mudanza propia o de un tercero.

Informa que, la norma relativa a las condiciones de la mudanza inserta en el reglamento de propiedad horizontal es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, por lo que no son de recibo los argumentos esgrimidos por la accionante por los cuales manifiesta que un artículo específico del reglamento no debería existir, simplemente porque no le beneficia en alguna situación en particular.

Agrega que, la accionada adeuda la suma de \$17.400.745 M.L. y que a pesar de haber comunicado que no puede suscribir acuerdos de pago con la propiedad horizontal debido a su situación económica, a la administración no le está permitido desconocer las normas del reglamento de propiedad horizontal so pena de incurrir en faltas graves que atenten contra la gestión que se le ha encomendado por parte de la copropiedad.

1.5. PRUEBAS DOCUMENTALES

En el trámite de la acción de amparo se tendrán como pruebas relevantes, las aportadas por la accionante con su tutela, y la entidad accionada.

1.6. CARÁCTER SUBSIDIARIO DE LA TUTELA Y SU PROCEDENCIA.

Es claro que nuestra constitución política nacional de 1.991, contiene mecanismos específicos de protección efectiva de los derechos y libertades fundamentales en el llamado Estado Social, en el que aparece registrado en su artículo 86 la Acción de Tutela, como un elemento tendiente a la protección de los derechos y libertades fundamentales mediante un procedimiento judicial preferente y sumario, eminentemente judicial que debe ser resuelto en un término improrrogable de diez días hábiles. Así mismo, establece que:

“Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otros medios de defensa judicial, salvo que aquellas se utilicen como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”.

En el inciso final de la norma citada, el constituyente faculta al legislador para establecer los casos en que la acción procede contra las entidades públicas, cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes se encuentran en estado de subordinación o indefensión.



Adicionalmente, la Sala Plena de la Corte Constitucional profirió la Sentencia SU-509 de 2001, en la cual señaló que los copropietarios están sujetos a los reglamentos de propiedad horizontal, por lo que –en principio– las controversias relacionadas con los mismos deben someterse en su definición a las reglas del procedimiento verbal sumario, con excepción de aquellos casos en que dichos reglamentos puedan “desconocer o amenazar los derechos constitucionales fundamentales”, caso en el cual es procedente la acción de tutela¹.

2. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

2.1 COMPETENCIA

Este juzgado es competente, de conformidad con los artículos 86 de la Constitución Nacional, en concordancia con el artículo 37, inciso 1º del Decreto 2591 de 1991, para decidir la presente tutela.

2.2. EL PROBLEMA JURIDICO

De acuerdo con los antecedentes planteados, corresponde a este Juzgado determinar si la accionada NAVARRO TOVAR S.A.S., en su condición de administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO ha vulnerado los derechos fundamentales de la actora, al condicionar los actos de disposición sobre el apartamento 722 Torre 3 del mencionado conjunto, teniendo en cuenta lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal.

Para desatar el problema jurídico planteado, se estudiará: (i) La protección del derecho a la propiedad privada por medio de la acción de tutela y (ii) Caso concreto.

(i) La protección del derecho a la propiedad privada por medio de la acción de tutela

El derecho a la propiedad privada, según el artículo 58 de la Constitución, no puede ser desconocido ni vulnerado por leyes posteriores, excepto cuando se trate de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social.

En este sentido, se indicó en Sentencia T-454 de 2012, refiriéndose a la propiedad privada, que:

“(...) La Corte ha establecido que el ejercicio del derecho a la propiedad privada de personas naturales y jurídicas no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición². No obstante, también ha sido enfática al sostener que el derecho a la propiedad privada solo puede ser amparado a través de la acción de tutela de forma excepcional.

¹ Dicha providencia fue citada, entre otras, en las Sentencias T-1082 de 2001, T-568 de 2002, T-146 de 2003 y T-555 de 2003.

² Sentencia C-227 de 2011. M.P Juan Carlos Henao Pérez.



(...) Concretamente, para la Corte, la propiedad solo puede ser considerada un derecho fundamental cuando las facetas invocadas por los accionantes (uso, goce, usufructo, etc.) tengan una relación directa con la dignidad humana.

En otras palabras, la propiedad privada es un derecho fundamental cuando la afectación de ese núcleo mínimo de protección del goce y el uso de los bienes implique un menoscabo de ese atributo inherente a la persona en tanto ser racional, independientemente de cualquier consideración de naturaleza o de alcance positivo. En las demás ocasiones, la propiedad no es un derecho fundamental y si ello no es así, mucho menos puede ser exigible mediante la acción de tutela.

(...) En concordancia con esta posición, la Corporación ha amparado el derecho a la propiedad privada en ocasiones en las cuales cualquier ámbito relacionado con la discusión sobre el título, el goce y la disposición de un bien inmueble afecta el derecho a la igualdad o a la vivienda digna de los accionantes³; cuando la discusión legítima sobre la propiedad de bienes muebles o inmuebles afecta el derecho al mínimo vital de alguno de los involucrados⁴ o cuando la afectación del derecho a la propiedad constituye una carga desproporcionada que atenta contra el principio de solidaridad⁵. En los demás casos, la Corte ha negado por improcedente la acción⁶”

En conclusión, el Derecho a la propiedad privada, adquiere su carácter de fundamental y, por ende, susceptible de ser protegido vía acción de tutela, en la medida en que se encuentren involucrados otros derechos fundamentales cuya efectividad debe restablecerse con urgencia.

(ii) El Caso concreto.

Encuentra el Despacho que la solicitud de amparo se erige por cuanto la accionante manifiesta que se le han vulnerado sus derechos fundamentales al debido proceso, libertad de locomoción y propiedad privada puesto que la accionada NAVARRO TOVAR S.A.S., en su condición de administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO S.A.S., le exige estar a paz y salvo por concepto de cuotas de administración a fin de que pueda mudarse al apartamento de su propiedad ubicado en dicho conjunto.

Adentrándonos al caso en cuestión, se tiene que, la accionante es propietaria de un inmueble ubicado en la Carrera 27 No. 47-47 Conjunto Residencial Altos de San Isidro Apto 0722 Torre 3, de conformidad con el certificado de tradición acompañado con el escrito de tutela, respecto del cual ha manifestado, no se le permite el ingreso por encontrarse en mora en el pago de cuotas de administración.

Dentro del trámite de la presente acción, la entidad accionada NAVARRO TOVAR S.A.S., en su condición de administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO, rindió informe expresando que la mudanza de la accionante al inmueble de su

³ Sentencia T-414/97 M.P José Gregorio Hernández

⁴ Sentencias: T-431/05 M.P Alfredo Beltrán Sierra y T-1000/01 M.P Rodrigo Escobar Gil

⁵ Sentencia T-697/11 M.P Humberto Sierra Porto

⁶ Sentencias: T-129/09 M.P Humberto Sierra Porto



propiedad se encuentra supeditada a la radicación de una solicitud escrita acompañada con el paz y salvo de las cuentas de administración, ante dicho órgano de la propiedad horizontal, lo cual se encuentra consignado en el reglamento respectivo, cuyo cumplimiento es obligatorio por parte de la accionante y los demás miembros del conjunto.

Teniendo en cuenta los hechos expuestos por la accionante y el informe allegado en el decurso del presente trámite, se tiene que la accionada en efecto amenaza seriamente con su actuar los derechos fundamentales invocados por la actora, al condicionar las facultades goce, disfrute y disposición del derecho de dominio que detenta la accionante sobre del apartamento 722 Torre 3 del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO, al pago de las cuotas de administración adeudadas visibles en el estado de cuenta anexo, al escrito de contestación de la accionada, en atención a que se encuentran involucrados otros derechos fundamentales tales como la dignidad humana y la vivienda, sumado a que con su actuar limita de manera irrazonable y desproporcionada el ejercicio del derecho a la propiedad privada desconociendo el interés legítimo que le asiste a la accionante de materializar el uso, goce, usufructo, etc. del bien referido.

Finalmente, el Despacho considera que la administración de la propiedad horizontal, en su carácter de representante legal de la copropiedad, se encuentra facultada para iniciar las gestiones de carácter pre jurídico y jurídico correspondientes, para el cobro de obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, sin que sea dable aplicar en el caso que nos ocupa, el artículo 14 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Altos de San Isidro, a que alude la accionada en su respuesta. Asimismo, se advierte que no es viable conminar a la accionada a adelantar una conciliación para celebrar un acuerdo de pago de acuerdo a la situación económica de la accionante, comoquiera que la acción de tutela no es el medio de defensa judicial dispuesto para ventilar controversias de naturaleza económica que no tengan carácter iusfundamental.

En razón de lo anterior, el Despacho tutelar los derechos fundamentales invocados por la accionante MARIA ANGELICA RUIZ ALVARADO y ordenará a la accionada NAVARRO TOVAR S.A.S., en su condición de administradora y representante legal CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de la presente providencia, inaplique el artículo 14 del reglamento de propiedad horizontal en lo relativo a la exigencia del paz y salvo de las cuotas de administración para autorizar los actos de goce, disfrute o disposición, de la accionante respecto del APARTAMENTO 722, TORRE 3 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO TORRE y en lo sucesivo se abstenga de imponer limitaciones al derecho de dominio sobre dicho bien.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la constitución y la ley,

RESUELVE

PRIMERO: TUTELAR los derechos fundamentales al uso, goce y disposición de la accionante MARIA ANGELICA RUIZ ALVARADO respecto del Apartamento 722 Torre 3 del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO.



SEGUNDO: Ordenar a la accionada NAVARRO TOVAR S.A.S., en su condición de administradora y representante legal CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de la presente providencia, inaplique el artículo 14 del reglamento de propiedad horizontal en lo relativo a la exigencia del paz y salvo de las cuotas de administración para autorizar la mudanza o cualquier acto de goce, disfrute o disposición, de la accionante MARIA ANGELICA RUIZ ALVARADO, relativo al inmueble de su propiedad APARTAMENTO 722 TORRE 3 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN ISIDRO y en lo sucesivo se abstenga de imponer limitaciones al derecho de dominio sobre dicho bien.

TERCERO: En caso de no ser impugnado el presente fallo, remítase en su oportunidad a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

CUARTO: Líbrese telegrama u oficio a las partes, a fin de notificar la presente decisión, tal y como lo reclama el artículo 30 del decreto 2591 de 1991.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:

Luisa Isabel Gutierrez Corro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Barranquilla - Atlantico

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:

49fc9be767b82b5f58093388551b2b77d8d735e544db58f7a3423e6d1fce2ba2

Documento generado en 14/02/2022 07:14:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>