



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA. Septiembre veintisiete, (27) de dos mil veintiuno (2021).

Juez : Dilma Estela Chedraui Rangel

Expediente No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021- 00571-00

ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe

ASUNTO

Procede este despacho a resolver la presente acción de tutela de la referencia, instaurada por el ciudadano LIBARDO ARGAEZ MEDINA contra ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe, por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales de petición y debido proceso.

HECHOS

Manifiesta el accionante que el 23 de agosto de 2021 presentó derecho de petición ante la Administración del Conjunto Ciudad Caribe, solicitando información respecto de un cobro pre jurídico, copia de contrato con la firma OMA Abogados, constancia de notificación, copia de los estatutos y copia del acta otorgadas a la administradora.

Señala que, previamente, el 28 de junio del presente año, se había acercado de manera voluntaria para llegar a un acuerdo de pago con la administración, acuerdo que quedó consignado en acta de la misma fecha por la suma de \$ 1.2248.312, habiendo abonado \$ 600.000 a través del Banco AV Villas, el 23 de junio de 2021; al respecto, expone que, en dicho acuerdo no se estableció que debía pagar honorarios de abogados, y ahora se le quieren imponer estos cobros, aun cuando no se han realizado gestiones de cobranza, máxime cuando no ha mediado proceso judicial.

Indica que, actualmente se encuentra en mora con la administración por un valor de \$ 239.001, de acuerdo a los soportes que tiene; aunado a ello, solicitó copia del contrato suscrito con la firma de abogados a efectos de establecer la legalidad de dicha entidad.

Considera que, a la fecha, la accionada no ha resuelto de fondo su solicitud, por lo que se encuentra vulnerando su derecho fundamental de petición y tales acciones, transgreden también su derecho al debido proceso.

PRETENSIONES.

Por todo lo anterior, la parte actora solicita al despacho el amparo de sus derechos fundamentales y, en consecuencia, *“se corrija en derecho la decisión tomada por administradora de la propiedad horizontal cobro pre jurídico que es improcedente y arbitrario”*.

ACTUACION PROCESAL

La acción de tutela fue admitida mediante proveído del 16 de septiembre del hogaño, ordenándose al representante legal de ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe, que dentro del término máximo de un (1) día, informara por escrito lo que a bien tuviera en relación con todos y cada uno



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

de los hechos y pretensiones plasmadas por el accionante, en su demanda de tutela, entregándosele copia de esta al momento de la notificación de este auto.

- Respuesta ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe

Se dispuso la recepción de informe por parte de la accionada, mediante apoderado judicial, en el cual manifestó que el 23 de agosto de 2021, el accionante le presentó petición solicitando una serie de documentos, tal como lo señaló en el escrito de tutela, la cual fue debidamente contestada.

Señaló que, *“(..).en la primera petición el accionante solicita copia del contrato que tiene la administración del conjunto con la oficina Metropolitana de abogados el cual se le dio respuesta y se le pidió que se acercara a las oficinas de la Administración para que en la próxima reunión de propietarios y copropietarios informarle como a la mayoría de los usuarios que tienen conocimiento del contrato porque este fue socializada con el consejo de administración como máxima autoridad del conjunto y se le entrega copia a todos los interesados el día de la reunión a sus costas”*

Asimismo, arguye que, *“(..). En el segundo punto el señor Libardo Argáez solicita los elementos probatorios dónde fue notificado para cobro prejurídico y extraprocesal se le ha respondido con certeza de que se ha visitado una y otra vez y el señor se negaba a recibir las situaciones como testigo se encuentra el mensajero y uno de los vigilantes.*

(..) respecto a la tercera petición (...) constancia del cobro prejurídico por parte del grupo de abogados se le ha dado respuesta que en el contrato de oficina de Metropolitana de abogados y la administración del conjunto están señalados los honorarios pactados Qué son del 15% pero solo cancelan el 10%”

De otra parte, afirma que se le ha invitado en repetidas ocasiones al actor para que se acerque a la administración y despeje las dudas en cuanto a la copia de los estatutos respecto del cobro de honorarios y la capacidad para contratar con la referida firma de abogados.

Finalmente, expone que, el accionante efectuó un abono por valor de \$ 600.000 el 23 de junio del hogano, y lo exhortan a estar más *activo en pro de la administración trabajar en equipo”*.

CONSIDERACIONES.

- Competencia.

Este Juzgado es competente para tramitar y decidir la presente acción de tutela, promovida por el ciudadano **LIBARDO ARGAEZ MEDINA** contra **ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe**, por la presunta violación de los derechos fundamentales esgrimidos al inicio del presente escrito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, en el Decreto 1382 de 2000 y virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 1°



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

del artículo 1° del Decreto 1983 del 2017, que le asigna a estos despachos de carácter municipal el conocimiento de las acciones de tutela que se interpongan contra entidades gubernamentales, por ocurrir en esta ciudad los hechos que motivan su presentación, lugar donde el Juzgado ejerce su jurisdicción constitucional.

El Derecho de petición.

Se encuentra previsto este derecho en el artículo 23 de la Constitución Nacional y comporta el derecho de toda persona a presentar peticiones respetuosas a las autoridades públicas por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución.

Durante los primeros años de vigencia de la Constitución de 1991, la norma legal de referencia para el derecho de petición fue el Decreto 01 de 1984 Por el cual se reforma el Código Contencioso Administrativo, que regulaba su ejercicio entre los artículos 5, 6, 7, 8, 31, 32, 33 y 39, principalmente. En dicho escenario la Corte Constitucional identificó los contenidos mínimos de ese derecho fundamental, señalando además el sistema de reglas que rigen su cumplimiento y aplicación, precisando que su contenido esencial comprende los siguientes elementos:

“a) la posibilidad cierta y efectiva de elevar, en términos respetuosos, solicitudes ante las autoridades, sin que éstas se nieguen a recibirlas o se abstengan de tramitarlas; b) la respuesta oportuna, es decir, dentro de los términos establecidos en el ordenamiento jurídico; c) la respuesta de fondo o contestación material, lo que supone que la autoridad entre en la materia propia de la solicitud, sobre la base de su competencia, refiriéndose de manera completa a todos los asuntos planteados (plena correspondencia entre la petición y la respuesta), excluyendo fórmulas evasivas o elusivas; y d) la pronta comunicación de lo decidido al peticionario, con independencia de que su sentido sea positivo o negativo.” [13]

Derecho de petición no implica respuesta favorable.

En sentencia T-146 de 2012 la Honorable Corte Constitucional se pronunció al respecto, acotando que:

“El derecho de petición no implica una prerrogativa en virtud de la cual, el agente que recibe la petición se vea obligado a definir favorablemente las pretensiones del solicitante, razón por la cual no se debe entender conculcado este derecho cuando la autoridad responde oportunamente al peticionario, aunque la respuesta sea negativa. Esto quiere decir que la resolución a la petición, “(...) producida y comunicada dentro de los términos que la ley señala, representa la satisfacción del derecho de petición, de tal manera que si la autoridad ha dejado transcurrir los términos contemplados en la ley sin dar respuesta al peticionario, es forzoso concluir que vulneró el derecho pues la respuesta tardía, al igual que la falta de respuesta, quebranta, en perjuicio del administrado, el mandato constitucional.”

Subsidiariedad como requisito de procedibilidad de la acción de tutela.

En sentencia T -203 de 2017, la Honorable Corte Constitucional determinó que: *“En virtud de lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política, la reiterada*



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

jurisprudencia constitucional adoptada en la materia[33] y los artículos concordantes del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela tiene un carácter residual y subsidiario, razón por la cual sólo procede excepcionalmente como mecanismo de protección definitivo: (i) cuando el presunto afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, (ii) cuando existiendo, ese medio carezca de idoneidad o eficacia para proteger de forma adecuada, oportuna e integral los derechos fundamentales, en las circunstancias del caso concreto; así mismo, procederá como mecanismo transitorio cuando se interponga para evitar la consumación de un perjuicio irremediable a un derecho fundamental. En el evento de proceder como mecanismo transitorio, la protección se extenderá hasta tanto se produzca una decisión definitiva por parte del juez ordinario”.

ACCION DE TUTELA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

En sentencia T- 454 de 2017 la Corte Constitucional se pronunció respecto de la procedencia de la acción de tutela para dirimir conflictos relacionados con la propiedad horizontal, y en tal sentido señaló que:

“La jurisprudencia inicial de la Corte Constitucional estableció 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. En la sentencia T-210 de 1993,[27] la Corte revisó la acción de tutela interpuesta por un habitante de un conjunto residencial en la ciudad de Bogotá, a quien la administración y el consejo de administración le prohibieron parquear su taxi en el parqueadero de la unidad residencial. Al respecto la Corte afirmó que la acción de tutela no era el recurso procedente para resolver controversias del régimen de propiedad horizontal:

“En los regímenes que reglamentan la propiedad horizontal, se ordena que las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se definan. La acción de tutela no es la vía judicial idónea. (...)

El proceso verbal sumario que, como se acabó de anotar, es de única instancia, es breve, expedito y por tanto eficaz e idóneo, para que los accionantes recurran a él, con el fin de definir las diferencias que hoy afrontan con la administración del edificio del conjunto residencial en donde está ubicado el inmueble de propiedad de uno de ellos, y que actualmente ocupa, en calidad de arrendatario, el otro peticionario.”

4.2. Este criterio lo reiteró posteriormente en las sentencias T-019 de 1995,[28] T-345 de 1996,[29] T-440 de 1997[30], T-752 de 1999[31] y T-633 de 2003.[32] En estas providencias la Corte afirmó que el proceso verbal sumario del régimen de propiedad horizontal vigente para la época, es decir, el consagrado en la Ley 16 de



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

1985 –modificado luego por la Ley 675 de 2001-, era el recurso adecuado y efectivo para resolver las controversias entre los propietarios y la administración y los demás órganos de dirección.”

Asimismo, en la sentencia T-386 de 2002 se establecieron reglas concretas en relación con la procedencia de la acción de tutela en términos generales, y en particular, los casos en los que debe acudir al proceso verbal sumario. Así, la Corte estableció las siguientes reglas de procedencia:

“El artículo 435 del Código de Procedimiento Civil establece que las controversias sobre propiedad horizontal se tramitan en única instancia mediante el proceso verbal sumario. La Corte ha señalado que esto es así, cuando se trata de conflictos sobre temas como: a) La modificación de los bienes de uso común, las alteraciones en su uso, la organización en general del edificio^[43]; b) La definición acerca de la legalidad de la norma aprobada en tal sentido por la Asamblea de copropietarios^[44]; c) Los conflictos económicos que se derivan de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, tales como el pago de una determinada cuota de administración^[45].

Ahora bien, esta Corporación ha sostenido que la acción de tutela resulta procedente en los siguientes eventos: a) Cuando prima facie existe una vulneración de derechos fundamentales o una limitación arbitraria de estos derechos; b) Cuando el proceso verbal sumario "no resulta idóneo y efectivo para lograr el amparo inmediato de derechos fundamentales conculcados o amenazados en razón de actos expedidos por dicha junta o asamblea"^[46]; c) Cuando las decisiones de la administración o asamblea impiden la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos^[47]. En tales casos, la acción de tutela se constituye en una vía expedita y prevalente para proteger los derechos vulnerados.”

Finalmente, continúa en la sentencia T- 454 de 2017, esta Corporación, arguyendo que:

“En suma, la Sala encuentra que la jurisprudencia de la Corte ha establecido reglas muy claras sobre el principio de subsidiariedad de la acción de tutela cuando se trata de conflictos entre propietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal. Por regla general, debe acudir a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, entiéndase: la vía extrajudicial a través de la conformación de (a) un Comité de Convivencia y (b) mecanismos alternativos de solución de controversias (artículo 58 de la Ley 675 de 2001), (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. Excepcionalmente, la acción de tutela resultará procedente como vía principal cuando existe una amenaza o violación a un derecho fundamental que requiere de la intervención expedita del juez constitucional para evitar un perjuicio irremediable. Adicionalmente, procederá la acción de tutela cuando las decisiones de la administración de la unidad residencial “[impidan] las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos”.



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

Derecho de petición. Derecho fundamental de aplicación inmediata-

En sentencia T-206 de 2018, la Honorable Corte Constitucional se pronunció al respecto, señalando:

“De conformidad con el artículo 23 de la Constitución Política de 1991, toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas ante las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener una pronta resolución. Tal derecho permite hacer efectivos otros derechos de rango constitucional, por lo que ha sido considerado por la jurisprudencia como un derecho de tipo instrumental[22], en tanto que es uno de los mecanismos de participación más importantes para la ciudadanía, pues es el principal medio que tiene para exigir a las autoridades el cumplimiento de sus deberes[23].

9. El derecho de petición, según la jurisprudencia constitucional, tiene una finalidad doble: por un lado permite que los interesados eleven peticiones respetuosas a las autoridades y, por otro, garantiza una respuesta oportuna, eficaz, de fondo y congruente con lo solicitado. Ha indicado la Corte que “(...) dentro de sus garantías se encuentran (i) la pronta resolución del mismo, es decir que la respuesta debe entregarse dentro del término legalmente establecido para ello; y (ii) la contestación debe ser clara y efectiva respecto de lo pedido, de tal manera que permita al peticionario conocer la situación real de lo solicitado”[24]. En esa dirección también ha sostenido que a este derecho se adscriben tres posiciones[25]: “(i) la posibilidad de formular la petición, (ii) la respuesta de fondo y (iii) la resolución dentro del término legal y la consecuente notificación de la respuesta al peticionario”[26].

9.1. El primer elemento, busca garantizar la posibilidad efectiva y cierta que tienen las personas de presentar solicitudes respetuosas ante las autoridades y los particulares en los casos establecidos por la ley, sin que se puedan abstener de recibirlas y por lo tanto de tramitarlas[27]. Al respecto, la sentencia C-951 de 2014 indicó que “los obligados a cumplir con este derecho tienen el deber de recibir toda clase de petición, puesto que esa posibilidad hace parte del núcleo esencial del derecho”.

9.2. El segundo elemento implica que las autoridades públicas y los particulares, en los casos definidos por la ley, tienen el deber de resolver de fondo las peticiones interpuestas, es decir que les es exigible una respuesta que aborde de manera clara, precisa y congruente cada una de ellas; en otras palabras, implica resolver materialmente la petición. La jurisprudencia ha indicado que una respuesta de fondo deber ser: “(i) clara, esto es, inteligible y contentiva de argumentos de fácil comprensión; (ii) precisa, de manera que atienda directamente lo pedido sin reparar en información impertinente y sin incurrir en fórmulas evasivas o elusivas ; (iii) congruente, de suerte que abarque la materia objeto de la petición y sea conforme con lo solicitado; y (iv) consecuente con el trámite que se ha surtido, de manera que, si la respuesta se produce con motivo de un derecho de petición elevado dentro de un procedimiento del que conoce la autoridad de la cual el interesado requiere la información, no basta con ofrecer una respuesta como si se tratara de una petición aislada o ex novo, sino que, si resulta relevante, debe darse cuenta del trámite que



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

se ha surtido y de las razones por las cuales la petición resulta o no procedente” [28]. En esa dirección, este Tribunal ha sostenido “que se debe dar resolución integral de la solicitud, de manera que se atienda lo pedido, sin que ello signifique que la solución tenga que ser positiva”[29]

9.3. El tercer elemento se refiere a dos supuestos. En primer lugar, (i) a la oportuna resolución de la petición que implica dar respuesta dentro del término legal establecido para ello. Al respecto, la Ley 1755 de 2015 en el artículo 14 fijó el lapso para resolver las distintas modalidades de peticiones[30]. De dicha norma se desprende que el término general para resolver solicitudes respetuosas es de 15 días hábiles, contados desde la recepción de la solicitud. La ausencia de respuesta en dicho lapso vulnera el derecho de petición. En segundo lugar, al deber de notificar que implica la obligación del emisor de la respuesta de poner en conocimiento del interesado la resolución de fondo, con el fin que la conozca y que pueda interponer, si así lo considera, los recursos que la ley prevé o incluso demandar ante la jurisdicción competente. Se ha considerado que la ausencia de comunicación de la respuesta implica la ineficacia del derecho[31]. En ese sentido, la sentencia C-951 de 2014 indicó que “[e]l ciudadano debe conocer la decisión proferida por las autoridades para ver protegido efectivamente su derecho de petición, porque ese conocimiento, dado el caso, es presupuesto para impugnar la respuesta correspondiente” y, en esa dirección, “[l]a notificación es la vía adecuada para que la persona conozca la resolución de las autoridades, acto que debe sujetarse a lo normado en el capítulo de notificaciones de la Ley 1437 de 2011”[32].

CASO CONCRETO Y PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER.

Partiendo del análisis de los fundamentos fácticos del amparo, se considera como problema jurídico a resolver:

¿Vulnera la entidad accionada los derechos cuya protección invoca parte actora, al no darle respuesta de fondo y favorable a la petición incoada en lo que respecta al pago de cuotas de administración y la entrega de una serie de documentos?

ARGUMENTACIÓN

Señala la parte actora que el 23 de agosto de 2021 presentó derecho de petición ante la accionada, solicitando información respecto de un cobro pre jurídico, copia de contrato con la firma OMA Abogados, constancia de notificación, copia de los estatutos y copia del acta otorgadas a la administradora; ello en relación con una deuda por concepto de cuotas de administración.

Asimismo, expone que previamente, suscribió un acuerdo de pago respecto del cual efectuó un abono, pero que, a la fecha, su solicitud no ha sido absuelta de fondo, pues le están efectuando un cobro de honorarios de firma de abogados que él no autorizó.

De otra parte, la entidad accionada alegó en su informe que, no se encuentra vulnerando derecho fundamental alguno del accionante, en la medida en que ya emitió respuesta frente a su solicitud, debidamente notificada y que, en repetidas



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

oportunidades se le ha conminado para que se acerque a la administración a fin de obtener una pronta solución a la problemática que los involucra.

En este estado de las cosas, antes de entrar a analizar el fondo del asunto y el contenido sustancial de lo pretendido por la parte actora, se torna necesario realizar un examen de procedencia en virtud de las reglas establecidas jurisprudencialmente para ello, en especial teniendo presente que, en este caso, se trata de controversias entre propietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal.

Siguiendo dicha línea argumentativa, tenemos que, conforme a lo señalado por la jurisprudencia, por regla general no procede este mecanismo constitucional, en tanto las controversias que se susciten relacionadas con el régimen de propiedad horizontal, deben someterse a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el numeral 1 del Artículo 390 del Código General del Proceso, que reza:

“Artículo 390. 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.*

(...)”

Sin embargo, de igual forma dicha Corporación estableció ciertas reglas para la procedencia excepcional de la acción de tutela en estos casos, siendo estas:

“(i) no existan otros mecanismos judiciales que protejan el derecho que se encuentra en amenaza de ser vulnerado, (ii) el ordenamiento jurídico ofrezca unos mecanismos judiciales pero estos no sean adecuados y efectivos para lograr la protección de los derechos y (iii) cuando la acción de tutela es interpuesta como mecanismo transitorio con el fin de evitar un perjuicio irremediable”.

Ahora bien, en cuanto a la pedido por la accionante de ordenar que se corrija lo relacionado con el cobro pre - jurídico se estima que no es procedente entrara en dicho análisis.

En efecto, de cara a las pruebas allegadas al plenario, y del análisis del problema jurídico a resolver en conjunto con los argumentos expuestos por ambas partes, este Despacho estima que, en el caso bajo estudio, en virtud del principio de subsidiariedad, no se hallan cumplidos los requisitos jurisprudenciales para que esta proceda de forma residual; adicionalmente, no confluyen los supuestos jurisprudenciales decantados por la Corte Constitucional para la procedencia excepcional de la acción de tutela para dirimir controversias derivadas del régimen de propiedad horizontal, pues no se encuentra inmerso el accionante en alguna de estas tres reglas, en la medida en que existen otros mecanismos judiciales para dirimir las controversias aludidas, los cuales, a su vez, resultan idóneos, y que no se presenta esta solicitud a fin de evitar un perjuicio irremediable.



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

Conforme se constata de lo allegado como anexo al presente expediente y los argumentos expuestos por el accionante, se tiene que, entre las partes involucradas en el presente trámite existe una relación que se origina en el régimen de propiedad horizontal del edificio Ciudad Caribe, y que, los hechos aducidos por la actora provienen de tal vínculo que, al ser de índole civil, transfiere tal carácter a las controversias que pudieran llegar a suscitarse en virtud de aquel, y en tal sentido, siendo estas de tal calidad, deben ser dirimidas en el escenario correspondiente, entiéndase por este la jurisdicción civil, en particular, el proceso verbal sumario consagrado en el numeral 1 del artículo 390 del Código General del Proceso.

Cabe señalar que, la acción de tutela podría ser estudiada a pesar de la existencia de otro medio judicial ordinario de defensa, en los casos que se impetre como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, lo cual no ha sucedido en este caso.

Por demás, en tal caso debe probarse la existencia de un perjuicio irremediable, es decir, deben acreditarse los elementos de dicho perjuicio señalados por la Corte Constitucional, entre otras, en la sentencia T -1006 de 2006 donde expresó:

*Para que concurra esta condición, la jurisprudencia constitucional considera que “En primer lugar, **el perjuicio debe ser inminente o próximo a suceder**. Este exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos fácticos que así lo demuestren, tomando en cuenta, además, la causa del daño. En segundo lugar, **el perjuicio ha de ser grave**, es decir, que suponga un detrimento sobre un bien altamente significativo para la persona (moral o material), pero que sea susceptible de determinación jurídica. En tercer lugar, **deben requerirse medidas urgentes para superar el daño**, entendidas éstas desde una doble perspectiva: como una respuesta adecuada frente a la inminencia del perjuicio, y como respuesta que armonice con las particularidades del caso. Por último, las medidas de protección **deben ser impostergables**, esto es, que respondan a criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable”¹ (Resalta el Juzgado).*

En el caso sometido a estudio, el actor no acredita la configuración de los citados elementos que conlleven al juez de tutela a tener que definir de fondo el asunto de manera transitoria, pues no prueba tener afectado su mínimo vital ni el de su familia, ya sea por las innumerables obligaciones por ejemplo.

Debe por tanto el accionante acudir al medio ordinario judicial de defensa, como lo es el juez civil competente ante la justicia civil, quien, dentro de un debate amplio donde se pueda solicitar, allegar y controvertir pruebas, sea el juez natural que finalmente decida a quién le asiste la razón.

Ahora bien, es menester acotar que, revisado como se tiene el expediente, se observa que si bien es cierto la accionada aporta un escrito de respuesta al

¹ Corte Constitucional, Sentencia T-1316/04, M.P. Rodrigo Uprimny Yepes. Esta sentencia sintetiza la regla jurisprudencial reiterada por la Corte a partir del análisis efectuado en la decisión T-impostergable por parte del Estado ya en forma directa o como mecanismo transitorio”.



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

accionante sin constancia de envío a este, no lo es menos que, el mismo accionante allega dicho escrito dentro de las pruebas y anexos que acompañan su libelo de tutela, luego entonces es dable colegir que, dicha respuesta le fue debida y oportunamente puesta en conocimiento.

Empero, se es necesario entrar a analizar si, con la referida contestación, la accionada absolvió de fondo cada unas de las pretensiones incoadas por el accionante; así pues, se tiene que, en su solicitud el señor Argaez Medina elevó pretensiones en los siguientes términos:

PETICIONES:

PRIMERO: Solicito copia del contrato que tiene la administración del conjunto ciudad caribe con OMA oficina metropolitana de abogados.

SEGUNDO: Pido los elementos probatorios, donde fui notificado para cobro pre jurídico o extraprocesal.

TERCERO: Requerir de manera clara y de fondo. Constancia de Honorarios del cobro pre jurídicos por parte del grupo de abogados.

CUARTO: Copia del estatuto donde se establece los honorarios profesionales por recuperación de cartera.

QUINTO: solicito acta de la asamblea donde fue autorizada para contratar la firma de abogados.

Este escrito lo fundamento en el artículo 23 de la constitución política de Colombia y artículo 5 del contencioso administrativo y de más normas concordantes.

Las notificaciones las recibiré en la carrera 7M 131-35 apartamento 101 torre 24

Por su parte, la entidad accionada emitió respuesta así:

Asunto: Respuesta derecho de petición.

Peticionario: LIBARDO ARGAEZ MEDINA, C.C.N° 9.271.471
Copropietario APARTAMENTO 101 TORRE 24 Conjunto Ciudad Caribe – Barranquilla.

E. S. M.

Respondiendo a su solicitud de manera respetuosa le anoto lo siguiente: en la semana comprendida entre el 06 y el 13 de mayo del presente año, fue notificado en su apartamento por parte de la administración del edificio mediante una cuenta de cobro en donde se relaciona de manera amplia y expedita su estado en mora el cual asciende hasta el mes de junio 2.021 a 25 MESES DE ADMINISTRACIÓN EN MORA.

Usted manifiesta que el día 28 de junio del año en curso se acercó a la administración para realizar un acuerdo de pago y que viene cumpliendo, lo invitamos a que nos muestre dicho acuerdo y no solo eso, sino también el valor cancelado como cuota inicial, así mismo también el valor pactado a pagar mensualmente el cual da inicio al preacuerdo de pago porque en nuestra oficina no reposa lo que usted anota.

También reclama usted que se le está facturando un cobro exagerado de intereses el cual equivale al 15%. Usted se encuentra desinformado o mal asesorado, sea lo primero indicar que nosotros nos ajustamos a derecho y a la ley 675 del 2.001 y el interés autorizado es de 2.1925% el cual resalto en color amarillo. Todo esto hasta el mes de junio 2.021

A continuación relacionamos sus obligaciones causados a corte de Junio 04 - 2.021

Propietario o tenedor	Apto	Torre	Saldo a La fecha	Intereses Por mora	Valor Honorarios	Total A Pagar
LIBARDO ARGAEZ MEDINA	101	24	\$ 1.212.801	\$ 26.591	\$ 161.920	\$ 1.421.312

Si tiene algún recibo, comprobante o algún medio de prueba que demuestre, que usted ha realizado pagos totales o parciales lo invitamos a que se acerque a nuestra oficina para realizar el respectivo débito.

Usted además en 5 puntos exige algunos requerimientos el cual le respondemos lo siguiente:



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

Respecto al primero; acercarse a nuestras oficinas y solicitar fecha y hora de la próxima reunión de propietarios y copropietarios del conjunto el cual se les informa en general de las actuaciones y aprobaciones del concejo de administración.

Respecto a la segunda solicitud; los requerimientos y citaciones se hacen personalmente puerta a puerta de los apartamentos o en portería del conjunto.

Respecto al tercer punto; invitamos a remitirse a la **ley 675 del 2.001**, que en su artículo 51 reza; **Numeral 8 – cobrar y recaudar directamente y/o través de apoderados cuotas ordinarias y extra ordinarias, multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.**

Respecto al cuarto punto, los honorarios que todos los MOROSOS, que fueron facturados son del 15% y a quienes se acerquen a realizar el preacuerdo se les está facturando solo el 10%, esto reglado por el Colegio nacional de abogados que autoriza el cobro de honorarios hasta del 30% y la ley 1123 del 2.007.

Respecto al quinto y último punto remítase por favor al primero de este escrito.

Señor, LIBARDO ARGAEZ MEDINA, Se le recuerda que **durante 25 meses usted no ha pagado**, dinero con el cual se les cancela a los **vigilantes o conserjes, aseadores, secretaria y servicios públicos del área común** como también los **convenios de pagos por atraso en administraciones que me antecedieron**. Usted se ha visto beneficiado sin pagar. Quienes vivimos en propiedad horizontal nos asiste la obligación de cumplir con la ley divulgada para tal fin y todas las demás que en esta materia se pueda aplicar.

De lo anterior, se advierte que, el actor está solicitando el suministro de una documentación que es de competencia de la administración del edificio Ciudad Caribe y, son ellos quienes están en el deber de suministrarla; al respecto, a dicho del accionante tal información no le ha sido entregada, ni se advierte de la contestación efectuada por la accionada que haya entregado la misma al peticionario, situación que se traduce en la vulneración de su derecho fundamental de petición, toda vez que, no es de recibo que la administración no entregue a un copropietario copia de la actas de asamblea y de los contratos suscritos por esta, máxime cuando nada dijo al respecto durante el desarrollo del presente trámite tutelar.

Por lo argumentado, la decisión que adoptará este despacho será la de tutelar el derecho de petición del accionante que se evidencia conculcado, por las razones expuestas previamente, y en tal sentido se ordenará a la accionada que procedan a proferir respuesta frente a lo peticionado por la parte actora, respecto de la documentación solicitada en escrito del 23 de agosto de 2021; en lo que atañe a las controversias derivadas del régimen de propiedad horizontal, no podrá concederse tutela de derecho fundamental alguno, acorde con la causal consagrada en el numeral 1º del artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, ya que las pretensiones realizadas en tal sentido deben ser discutidas ante la vía ordinaria pertinente - Jurisdicción civil- por ser el juez de dicha jurisdicción el juez natural y no haberse demostrado en este trámite la existencia de un perjuicio irremediable.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: TUTELAR, el derecho fundamental de petición cuya protección invoca el señor **LIBARDO ARGAEZ MEDINA**, dentro de la acción que instauró contra la señora **ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe**, conforme a los argumentos que preceden.



RADICACION : 2021 - 571
ACCION : ACCION DE TUTELA
ACCIONANTE : LIBARDO ARGAEZ MEDINA
ACCIONADO : ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto
Ciudad Caribe
Providencia : Sentencia 27/09/2021- concede derecho de petición

SEGUNDO: ORDENAR a la señora **ALEXANDRA CRUZ VILLALBA Administradora del Conjunto Ciudad Caribe**, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de la presente providencia, emita respuesta de fondo y respecto de la documentación solicitada en escrito del 23 de agosto de 2021 dirigida al accionante **LIBARDO ARGAEZ MEDINA**, y la notifique en las direcciones dispuestas para la recepción de dicha notificación, conforme lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: NOTIFIQUESE este pronunciamiento a los extremos involucrados en este trámite constitucional (Artículo 16 Decreto 2591 de 1991).

CUARTO: De no ser impugnado el presente fallo, remítase a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual revisión, al siguiente día de su ejecutoria. (artículo 31, ídem).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL
Juez

Firmado Por:

Dilma Chedraui Rangel
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
Barranquilla - Atlántico

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:

d6ea06b8c60cfa38ce947e7276479c44fa0f8c6678612f72f58fe7546f10c915

Documento generado en 27/09/2021 04:11:28 p. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>