



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
**JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO EN PROCESOS LABORALES
DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA**
Girardota- Antioquia, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Proceso	Acción de Tutela
Accionante	IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES
Accionado	UNIDAD RESIDENCIAL CONDADOS DE CALAZANS
Vinculada:	ACRECER S.A.S. Y CARLOS ANDRÉS MONSALVE
Radicado	05079-40-89-001-2021-00404-01
Sentencia:	G:43 T:15

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2591 de 1991, de la Acción de Tutela como mecanismo judicial constitucional consagrado en el artículo 86 de la Constitución Política de 1991, en la oportunidad legal correspondiente, procede este Despacho a resolver la impugnación formulada por el señor **IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES**, frente a lo dispuesto en la sentencia calendada el 25 de marzo de 2022, proferida por la Juez Primero Promiscuo Municipal de Barbosa -Antioquia, dentro de la acción de tutela que instaurara por **IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES**, contra la **UNIDAD RESIDENCIAL CONDADOS DE CALAZANS** y donde fueran vinculados **ACRECER S.A.S** y **CARLOS ANDRÉS MONSALVE**.

2. ANTECEDENTES

2.1. De la protección solicitada

IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES, en nombre propio, promueve acción de tutela en la que reclama la protección de su derecho fundamental, al **DEBIDO PROCESO, UNA VIDA DIGNA Y A LA LIBRE LOCOMOCIÓN**, que considera vulnerado por la accionada ante la prohibición de ingresar a la unidad residencial donde habita como inquilino a bordo de su vehículo automotor, así como el uso de todas las zona comunes, sanción que le fuera impuesta en virtud del incumplimiento del pago de las cuotas de administración por parte del propietario del inmueble.

Indican que es residente de la urbanización **CONDADOS DE CALAZANS** desde el mes de julio del año 2020, en calidad de arrendador, que el contrato de arrendamiento lo celebró con la inmobiliaria **ACRECER**, en su calidad de administradora del bien inmueble.

Señala que desde mediados de diciembre del 2021, el y toda su familia han soportado todo tipo de ultrajes por parte del personal de vigilancia de la unidad residencial que impiden puedan ingresar a la unidad residencial a bordo del carro de su propiedad, teniéndolo que dejar a exposición de todo tipo de peligro en la calle.

Afirma que, lo anterior se debe a una sanción que les ha sido impuesta en virtud que el propietario del apartamento, el señor Carlos Andrés Monsalve, no ha cancelado las cuotas de administración.

Asevera que jamás él o algún miembro de su familia han sido notificados de ningún tipo de novedad por falta de pago o incumplimiento de obligaciones contractuales del

orden pecuniario, entre la agencia administradora del apartamento o del propietario, con la administración de la unidad residencial, así como de ningún tipo de proceso de orden administrativo, judicial o extrajudicial para el cobro de alguna suma dineraria, en titularidad de la administración de la unidad residencial CONDADOS DE CALAZANS, que no ha habido garantías procesales de defensa, de contradicción, de debido proceso, por parte de la administración de dicha unidad, en el proceso que determinó la prohibición del ingreso vehicular suyo y de su familia, al igual que el uso de todas zonas comunes o la permanencia en ellas.

Señala que es Sargento mayor de las Fuerzas Militares, condición especial que le hace beneficiario de ciertos privilegios de protección y de seguridad del estado, ante el labrado natural de enemigos sociales, propios de su gestión, por eso buscó una vivienda que propiciara unos mínimos en márgenes de seguridad, como lo fueran unidad cerrada, portería las 24 horas del día, zona de parqueadero interno, garantías de seguridad personal y patrimonial que han sido vulneradas abruptamente, con la decisión arbitraria por parte de la administradora, por lo que ha visto obligado a irse a vivir con sus hijos donde un familiar al municipio de Barbosa

Finaliza indicando que a la presentación de esta acción constitucional no adeuda ninguna suma dineraria por concepto de cánones de arrendamiento, ni por ningún otro concepto.

Por lo indicado, pretende:

- Se tutele los derechos constitucionales y fundamentales vulnerados y en consecuencia se ordene casar todo tipo de atropellos y actuaciones hostiles, en consecuencia, dé inicio a un proceso administrativo dando estricta observancia de las garantías constitucionales y procesales determine responsabilidades individuales garantizando el derecho a la defensa y contradicción.

2.2. Trámite y Réplica

La acción de tutela fue admitida por auto del pasado 10 de febrero de 2022, providencia en la que se dispuso vincular a ACRECER S.A.S, ordenándose notificar a los accionados, igualmente, negó la medida provisional solicitada por considerarse que no se avizora que realmente se pueda estar ocasionando a los actores un perjuicio inminente, que conlleve al decreto de la misma.

Mediante auto del 09 de marzo de 2022 se decretó la nulidad por parte de este despacho judicial con el fin de que se vinculara al señor CARLOS ANDRÉS MONSALVE, siendo vinculado mediante auto del 11 de marzo de 2022 por el juzgado de conocimiento, y notificación se llevó a cabo vía correo electrónico el 18 de marzo de 2022.

2.2.1. Respuesta de ACRECER S.A.S

ACRECER S.A.S allega respuesta el 17 de febrero de 2022, mediante la cual se pronunció frente a la acción de tutela indicando que son ciertos los hechos del vínculo contractual con el accionante, sobre las restricciones impuestas informa no tener conocimiento, pues ni la administración ni el inquilino las han dado a conocer.

2.2.2. Respuesta de la UNIDAD RESIDENCIAL CONDADOS DE CALAZANS y CARLOS ANDRÉS MONSALVE.

No rindieron informe respecto de los hechos de la presente acción constitucional

2.3. De la sentencia de primera instancia

La funcionaria de primer grado profirió sentencia el 25 de marzo de 2022, declarando improcedente ante la ausencia de vulneración y la existencia de otros medios ordinarios de defensa judicial de los derechos.

La decisión anterior fue adoptada, luego de avocar el análisis de la Constitución Política, y la Jurisprudencia sentada por la Corte constitucional sobre el carácter subsidiario de la acción de tutela.

Indicó que, que la acción se torna improcedente frente a la subsidiaridad, toda vez que el accionante tiene otros medios para reclamar los perjuicios causados por la accionada, de la existencia de un perjuicio irremediable expone que no se cumple con los requisitos para la existencia del mismo pues el menoscabo no es inminente, grave e impostergable, no evidencia la necesidad de adoptar medidas urgentes, porque se trata de derechos netamente económicos y no de raigambre Constitucional.

2.4. De la impugnación

IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES, una vez notificado de la sentencia de tutela y dentro del término legal, formuló impugnación, y concretó su inconformidad en el hecho de que como lo indicó en los hechos 8 y 9 del escrito tutelar, es Sargento mayor de las Fuerzas Militares, condición especial que le hace beneficiario de ciertos privilegios de protección y de seguridad del estado, ante el labrado natural de enemigos sociales, propios de su gestión, por eso buscó una vivienda que propiciara unos mínimos en márgenes de seguridad, como lo fueran unidad cerrada, portería las 24 horas del día, zona de parqueadero interno, garantías de seguridad personal y patrimonial que han sido vulneradas abruptamente, por lo que se ha visto en la obligación de desplazarse a un lugar que ofrezca plenas garantías de integridad y seguridad a él, su familia y su patrimonio.

Señala que quedar de manera indefinida con la prohibición de ingresar en su vehículo familiar al lugar de su residencia, al no poder transitar por ninguna zona de uso común de la unidad residencial donde vive con su familia, lo coloca en una difícil situación, derivada, además, de una sanción que no debe, ni tiene por qué soportar, pues ha desarrollado conductas ejemplarizantes propias de su formación y jamás ha dejado de cumplir con sus obligaciones.

Finaliza indicando que busca el amparo de derechos fundamentales como lo son el derecho al debido proceso, el cual nunca fue garantizado por la administración del conjunto residencial y se le ha sancionado sin las mínimas garantías procesales, con la plena violación a una vida digna, con la sanción impuesta se ha visto en la obligación de desplazarse con su núcleo familiar incluyendo a su hijo menor MATIAS del lugar de su residencia y vivir en otra locación totalmente distinta al lugar de su residencia viéndose inmerso en un desplazamiento forzoso.

2.3. Problema Jurídico

Atendiendo a las pretensiones contenidas en el escrito tutelar, a las afirmaciones defensivas de los accionados, a las pruebas allegadas, al escrito de impugnación y al fallo de primera instancia proferido por la Juez Primero Promiscuo Municipal de Barbosa -Antioquia, debemos establecer primeramente la procedibilidad de la acción, en punto al requisito de la subsidiariedad y la existencia de un peligro que se ocasione un perjuicio irremediable al accionante, que haga necesaria la intervención del juez de tutela ante la presunta afectación de derechos fundamentales del actor.

Si ese primer examen es positivo a los intereses de los accionantes, entonces corresponderá a este despacho determinar si la actuación de la accionada o los vinculados, es violatoria del derecho fundamental al debido proceso.

Ahora, habiéndose dado el trámite respectivo a la solicitud de acción de tutela, de conformidad con el Decreto 2591 de 1991 y recolectadas las pruebas aportadas por las partes necesarias para la verificación de la situación planteada y para el análisis de la posible amenaza o vulneración de los derechos fundamentales invocados, se establecen las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

3.1. De la competencia

Sea lo primero determinar, que acorde a lo establecido por el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991, por la naturaleza del asunto objeto de la acción y el lugar de ocurrencia de los hechos fundamento de la misma, es competente este estrado judicial para conocer y decidir respecto a la acción de tutela atrás referenciada **por vía de impugnación**, contra la decisión judicial proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal con Funciones De Control De Garantías de Barbosa –Antioquia

3.2. Generalidades de la Tutela

Como mecanismo excepcional, subsidiario y transitorio, tenemos que el artículo 86 de la Constitución Nacional, consagra la Acción de Tutela como un procedimiento preferente y sumario para la protección de los derechos constitucionales fundamentales cuando éstos resulten amenazados o vulnerados por la acción u omisión de autoridades públicas o de los particulares, respecto de los cuales el sistema jurídico no tiene previsto otro mecanismo susceptible de ser invocado ante los Jueces, a efectos de lograr la protección de los mismos.

De esta disposición constitucional se deduce que la tutela tiene como dos de sus caracteres distintivos esenciales los de la subsidiariedad y la inmediatez; el primero por cuanto tan solo resulta procedente instaurar la acción cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se promueva como mecanismo transitorio, para evitar un “perjuicio irremediable”, que sea inminente, grave y de tal magnitud que requiera de medidas urgentes e impostergables; el segundo puesto que no se trata de un proceso sino de un remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad, concreta y actual del derecho sujeto a violación o amenaza.

3.3. Análisis jurídico y Constitucional

3.3.1 Generalidades de la acción de tutela

La acción de tutela constituye uno de los más importantes mecanismos de garantía de los derechos constitucionales fundamentales al alcance de toda persona para la defensa de los derechos de carácter fundamental, siempre que hayan sido violentados o amenazados por una autoridad pública y por los particulares, en los eventos expresamente autorizados en el art. 86 de la C.N., y se orienta, en esencia, a la garantía y protección de estos derechos mediante la aplicación directa de la Constitución, a través de un procedimiento expedito y sumario.

La tutela tiene como dos de sus caracteres distintivos esenciales los de la subsidiariedad y la inmediatez; el primero por cuanto tan solo resulta procedente instaurar la acción cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se promueva como mecanismo transitorio, para evitar un “perjuicio irremediable”, que sea inminente, grave y de tal magnitud que requiera de medidas urgentes e impostergables; el segundo puesto que no se trata de un proceso sino de un remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad, concreta y actual del derecho sujeto a violación o amenaza.

Respecto al tema de la subsidiariedad la Corte Constitucional en sentencia T-342 del 14 de mayo de 2012, Magistrado Ponente Dr. JORGE IGNACIO PRETEL CHALJUB, se indicó:

“2.1.1. Cumplimiento de los requisitos de inmediatez y subsidiariedad para la procedencia de la acción de tutela.

La acción de tutela es un mecanismo de protección de derechos fundamentales cuyas características y condiciones son definidas por la misma Carta Política. Dentro de estos requisitos se encuentran la subsidiariedad y la inmediatez.

De acuerdo a la jurisprudencia de esta Corporación¹, la tutela tiene un carácter subsidiario porque existe la necesidad de que en cada caso concreto se acredite que el afectado no cuenta con otro mecanismo de protección de sus derechos o que, en razón a la inminencia de un perjuicio irremediable, “(...) dicho instrumento pierde su idoneidad para garantizar la eficacia de los postulados constitucionales, caso en el cual la Carta prevé la procedencia excepcional y transitoria.”²
(...)

2.1.1.1. Del requisito de subsidiariedad

El principio de subsidiariedad está consagrado en el inciso 4º del artículo 86 de la Constitución, que establece que *“Esta acción sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”*.

En este orden de ideas, existiendo otros mecanismos de defensa judicial que resulten más eficaces para la protección reclamada, se debe recurrir a ellos antes de pretender el amparo por vía de tutela, razón por la cual esta acción no puede desplazar los mecanismos específicos de defensa previstos en la correspondiente regulación común.³

Por tanto, cuando una persona acude a la administración de justicia en aras de buscar la protección de sus derechos, no puede desconocer las etapas procesales contempladas en el ordenamiento jurídico para el caso específico.⁴ Lo anterior por cuanto la tutela no es un mecanismo alternativo que reemplace los procesos judiciales o adopte decisiones paralelas a la del funcionario que está conociendo de un determinado asunto radicado bajo su responsabilidad.

En consecuencia, ha entendido esta Corporación que *“(...) de perderse de vista el carácter subsidiario de la tutela, el juez constitucional, en este ámbito, no circunscribiría su obrar a la protección de los derechos fundamentales, sino que se convertiría en una instancia de decisión de conflictos legales. Nótese cómo de desconocerse el carácter subsidiario de la acción de tutela se distorsionaría la índole que le asignó el constituyente y se deslegitimaría la función del juez de amparo.”*⁵

3.2.2 Requisitos para que se configure un perjuicio irremediable.

¹ Ver las sentencias T-449/98, M.P. Alfredo Beltrán Sierra y T-300/04, M.P. Eduardo Montealegre Lynett.

² Sentencia T-313 de 2005. M.P. Jaime Córdoba Triviño.

³ Sentencia T-680 de 2010. M.P. Nilson Pinilla Pinilla.

⁴ En Sentencia T-313 de 2005, M.P. Jaime Córdoba Triviño se estableció: *“En efecto, la Constitución y la ley estipulan un dispositivo complejo de competencias y procesos judiciales que tienen como objetivo común garantizar el ejercicio pleno de los derechos constitucionales, en consonancia con el cumplimiento de los demás fines del Estado previstos en el artículo 2 Superior. Por tanto, una comprensión ampliada de la acción de tutela, que desconozca el requisito de subsidiariedad, vacía el contenido de las mencionadas competencias y, en consecuencia, es contraria a las disposiciones de la Carta Política que regulan los instrumentos de protección de los derechos dispuestos al interior de cada una de las jurisdicciones.”*

⁵ Sentencia T-406 de 2005. M.P. Jaime Córdoba Triviño

Ha dicho la Corte Constitucional, en sentencia T-953 de 2013, con ponencia del Magistrado Luis Ernesto Vargas Silva, que:

“el perjuicio ha de ser inminente: “que amenaza o está por suceder prontamente”. Con lo anterior se diferencia de la expectativa ante un posible daño o menoscabo, porque hay evidencias fácticas de su presencia real en un corto lapso, que justifica las medidas prudentes y oportunas para evitar algo probable y no una mera conjetura hipotética (...)

Las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable han de ser urgentes, es decir, como calidad de urgir, en el sentido de que hay que instar o precisar una cosa a su pronta ejecución o remedio tal como lo define el Diccionario de la Real Academia. Es apenas una adecuación entre la inminencia y la respectiva actuación: si la primera hace relación a la prontitud del evento que está por realizarse, la segunda alude a su respuesta proporcionada en la prontitud (...)

No basta cualquier perjuicio, se requiere que éste sea grave, lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona. La gravedad obliga a basarse en la importancia que el orden jurídico concede a determinados bienes bajo su protección, de manera que la amenaza a uno de ellos es motivo de actuación oportuna y diligente por parte de las autoridades públicas. Luego no se trata de cualquier tipo de irreparabilidad, sino sólo de aquella que recae sobre un bien de gran significación para la persona, objetivamente. Y se anota la objetividad, por cuanto la gravedad debe ser determinada o determinable, so pena de caer en la indefinición jurídica, a todas luces inconvenientes.

La urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea impostergable, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad. Si hay postergabilidad de la acción, esta corre el riesgo de ser ineficaz por inoportuna. Se requiere una acción en el momento de la inminencia, no cuando ya haya desenlace con efectos antijurídicos. Se trata del sentido de precisión y exactitud de la medida, fundamento próximo de la eficacia de la actuación de las autoridades públicas en la conservación y restablecimiento de los derechos y garantías básicos para el equilibrio social.

De acuerdo con lo anterior, se deduce que hay ocasiones en que de continuar las circunstancias de hecho en que se encuentra una persona, es inminente e inevitable la destrucción grave de un bien jurídicamente protegido, de manera que urge la protección inmediata e impostergable por parte del Estado ya en forma directa o como mecanismo transitorio.

3.4. De los derechos cuya protección se reclama

El derecho constitucional a la vivienda digna, previsto en el artículo 51 superior, que garantiza el goce efectivo y armónico con otros derechos, declarados fundamentales per se, ordenándose la tutela como medio idóneo para superar pronta y eficazmente las contingencias afrontadas. **La “dignidad” en el disfrute real de la vivienda no se reduce a una concepción ideal, pues involucra la noción de “habitabilidad”, en condiciones de salubridad, funcionalidad, privacidad y seguridad**, comportando responsabilidad de calidad, estabilidad y titularidad por parte del Estado y los urbanizadores.

El Debido Proceso: Se consagra internacionalmente en el artículo 8 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, indicando, que *“Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución o por la Ley.”*

Así mismo, la Constitución Política de Colombia preceptúa en el artículo 29, que el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, y que nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con la observancia de la plenitud de las formas de cada juicio.

El derecho a la defensa. Como es sabido, el artículo 29 de la Constitución Política consagra el derecho fundamental al debido proceso, haciendo extensiva su aplicación “a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”.

La Corte Constitucional se ha referido a este derecho, señalando que “lo integran el conjunto de facultades y garantías previstas en el ordenamiento jurídico, cuyo objetivo básico es brindar protección al individuo sometido a cualquier proceso, de manera que durante el trámite se puedan hacer valer sus derechos sustanciales y se logre el respeto de las formalidades propias del juicio, asegurando con ello una recta y cumplida administración de justicia”.

La jurisprudencia constitucional ha destacado la importancia del derecho a la defensa en el contexto de las garantías procesales, señalando que con su ejercicio se busca “impedir la arbitrariedad de los agentes estatales y evitar la condena injusta, mediante la búsqueda de la verdad, con la activa participación o representación de quien puede ser afectado por las decisiones que se adopten sobre la base de lo actuado”. Acorde con ello, ha reconocido igualmente que el derecho de defensa es una garantía del debido proceso de aplicación general y universal, que “constituyen un presupuesto para la realización de la justicia como valor superior del ordenamiento jurídico”.

Es claro que el derecho a la defensa debe ser garantizado por el Estado en el ámbito de cualquier proceso o actuación judicial o administrativa.

4. EL CASO CONCRETO

De entrada valga anotar, que como bien lo indicó la funcionaria de instancia, respecto al requisito de subsidiariedad, para proceda la ACCIÓN DE TUTELA como medio privilegiado, especial y extraordinario de protección, se requiere que dentro del ordenamiento jurídico colombiano no exista otro medio de defensa judicial que permita garantizar el amparo deprecado, **o que existiendo este**, se promueva para precaver un perjuicio irremediable, caso en el cual procederá como mecanismo transitorio, pero contrario a lo concluido por aquella funcionaria, en el presente caso respecto de este requisito, para este Despacho si se encuentra satisfecho, pues si bien, el accionante cuenta con un mecanismo ordinario para la resolver este caso, este no es expedito ni eficaz para la protección de sus derechos fundamentales, que de bulto se advierten vulnerados, pues frente a una sanción impuesta, como lo es la prohibición transitar y usar las zonas comunes lo que le impide ingresar a su parqueadero en la Unidad Residencial Condados de Calasanz por el no pago de las cuotas de la administración, y con la violación al debido proceso, se ven afectados directamente su derecho fundamental al debido proceso, a una vivienda digna y a la dignidad humana, lo cual hace necesaria la intervención del Juez Constitucional.

Así, el despacho desde ya advierte, que del contenido de los derechos constitucionales invocados y ya tratados párrafos atrás conforme a las enseñanzas jurisprudenciales del máximo tribunal en lo constitucional, evidentemente es el derecho fundamental al DERECHO AL DEBIDO PROCESO, en forma directa, y por reflejo, los derechos a la VIVIENDA DIGNA y a la DIGNIDAD HUMANA, los que ciertamente se encuentran vulnerados por parte de la accionada.

Veamos:

En síntesis, la petición de amparo constitucional incoada por el señor IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES se orienta a que se ordene casar los atropellos y actuaciones hostiles, por parte de la Unidad Residencial Condados de Calasanz, pues considera violatorio del debido proceso la prohibición a él impuesta como arrendatario, de

ingresar en vehículo a la unidad residencial y/o permanecer en zonas comunes, por el no pago de las cuotas de la administración por parte del propietario del inmueble.

Ahora bien, al presente caso es aplicable la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, se establecen y definen los bienes comunes como los bienes, los elementos y **zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan** la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, **seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular**, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados⁶.

Bajo este parámetro se puede concluir que las zonas de la unidad residencial por las cuales el accionante debe transitar para llegar a su parqueadero o a su vivienda, son bienes de uso común y que estas están destinadas, además, para la seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular, al que tiene derecho todo propietario o inquilino, como lo es, en este caso el señor GONZÁLEZ TORRES, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por él y la inmobiliaria ACRECER, en calidad de administradora del bien inmueble.

Igualmente, el artículo 29 de la ya mencionada normatividad, establece que los propietarios de los bienes privados de un edificio estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración⁷, y para el cobro de estas determina diferentes mecanismos para las cuales se encuentra facultada la administración como persona jurídica, como lo son establecer un Comité de Convivencia, acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos⁸, o iniciar un proceso ejecutivo⁹ ante autoridad judicial, facultades de las cuales no ha hecho uso la administración, o no se tiene conocimiento se hayan intentado, pues las partes directamente involucradas en el cobro de las cuotas (la administración) o al pago de estas (propietario del inmueble) se sustrajeron de la comparecencia a la presente acción constitucional.

Por su parte, la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-328 del 2 de junio de 2019, con Magistrada Ponente Cristina Pardo Schlesinger, y mediante la cual se resuelve la demanda de inconstitucionalidad contra el inciso 2º del artículo 30 y el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, esa corporación indicó:

⁶ ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

⁷ ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

⁸ ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos 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, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

⁹ ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia

“No sobra precisar, por supuesto, que la prevalencia de los principios de finalidad y necesidad sobre el principio de libertad en el caso concreto, no se opone en modo alguno a que el deudor de las obligaciones pecuniarias a que hace referencia el artículo 30 de la Ley 675 ejerza sus derechos de contradicción, rectificación y/o actualización durante las diversas etapas del proceso que debe necesariamente agotarse con anterioridad a la imposición de cualquier sanción y que resultan esenciales para salvaguardar sus derechos a la intimidad y al buen nombre. (...)”

A este respecto, no puede perderse de vista que garantizar el respeto al debido proceso debe estar presente no solo en las actuaciones de los entes públicos, sino que también este debe ser garantizado por las entidades privadas, máxime cuando se trata de la imposición de sanciones, pues el presunto infractor debe ser citado en debida forma, se le debe dar la oportunidad de conocer los hechos se le atribuyen a fin de que pueda ejercer su derecho a la defensa, derecho de defensa entendido como la oportunidad reconocida a toda persona, en el ámbito de **cualquier proceso**, de ser oída, de hacer valer las propias razones y argumentos, de aportar y controvertir las pruebas en contra y es precisamente estos derechos los que no fueron garantizados y están siendo vulnerados por la accionada en la actuación que adelantó la administración Unidad Residencial Condados de Calasanz en contra del señor Iván Darío González Torres, pues como lo indica el accionante, nunca fue citado, no le fue notificada la falta de pago, mucho menos fue escuchado, lo que per se es violatorio al debido proceso.

Por otro lado, la Ley 675 de 2001, en desarrollo del artículo 1º de la Constitución Política de Colombia, instituye como principio rector el respeto de la dignidad humana, la cual debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones, y es precisamente este esencial principio y derecho fundamental que también está siendo vulnerado por la administración, pues con las sanciones impuestas se está afectando el mínimo de condiciones materiales necesarias para la existencia digna del señor González Torres y de su núcleo familiar, elementos que son constitutivos de una vida íntegra.

Ahora bien, respecto de la sanción implementada, este Despacho evidencia que la misma vulnera el derecho fundamental a la vivienda digna, con la prohibición de transitar en zonas comunes en vehículo y así poder acceder al parqueadero del cual tiene derecho al uso el accionante, y es que este derecho implica una función de amparo de determinados bienes jurídicos como la vida, la salud, la familia, **la seguridad** y es precisamente la seguridad del señor González Torres y la de su familia la que se está poniendo en riesgo, pues notase como él mismo así lo afirma al señalar que por desempeñarse como Sargento Mayor de las Fuerzas Militares, ha labrado enemigos propios de su gestión y al ser ubicado en la ciudad de Medellín como domicilio, buscó una vivienda que propiciara unos mínimos en márgenes de seguridad, como lo fueran unidad cerrada, portería las 24 horas del día, zona de parqueadero interno, garantías de seguridad personal y patrimonial que requería, garantías mínimas de seguridad requeridas que le está siendo vulnerada por la accionada.

Y es que esta juzgadora no desconoce que el no pago de las cuotas de administración pone en grave riesgo a toda la comunidad horizontal, pues con ello se ve afectado el flujo de caja para que la administración cumpla sus deberes como empleador, como pagador de servicios públicos, entre otros, pero no por esto se puede admitir que se tomen medidas con violación al debido proceso y mucho menos que se acepte la implementación de medidas que constituyan vías de hecho, las cuales se encuentran proscritas en un estado constitucional de derecho como en el que hoy nos encontramos, y es que el prohibir que un inquilino, propietario o cualquier tenedor pueda transitar por las zonas comunes para ingresar a su parqueadero o el desplazarse o permanecer como peatón dentro de la unidad residencial donde habita, por el no pago de las cuotas de la administración, es una sanción a todas luces constituye una vía de hecho vulneradora de derechos fundamentales, teniendo en

cuenta además, que existen mecanismos idóneos para la consecución del pago de dichos emolumentos de los cuales la administración no ha hecho uso, como ya se vio.

Finalmente, esta juez no comparte el argumento esgrimido por la juez de primera instancia, en el sentido de indicar que no evidencia la necesidad de adoptar medidas urgentes, porque se trata de derechos netamente económicos y no de raigambre Constitucional, pues como ya se vio, al señor Iván Darío González Torres se le están vulnerando los derechos fundamentales al debido proceso, a la vivienda digna **y a la dignidad humana sometiéndolo a una discriminación injustificada**, a él y a su familia, como consecuencia de una sanción constitutiva de una vía de hecho.

Respuesta al Problema Jurídico:

Con los elementos de prueba obrantes en el plenario y una vez analizados, se advierte, que la sanción impuesta al señor Iván Darío González Torres por parte de la administración Unidad Residencial Condados de Calasanz de transitar por las zonas comunes para ingresar a su parqueadero como consecuencia del no pago de las cuotas de la administración es vulneradora de los derechos fundamentales al debido proceso, a la vivienda digna y a la dignidad humana, y que además, constituye una vía de hecho.

Con base en lo anterior, y como quiera que el problema que entraña el presente caso es de raigambre de derechos fundamentales, que deben ser protegidos constitucionalmente por este medio, considera este Despacho procedente dar aplicación a la línea jurisprudencial enunciada, por lo cual se revocara el fallo del 25 de marzo de 2022, proferido por la Juez Primero Promiscuo Municipal de Barbosa-Antioquia.

Frente a los vinculados ACRECER S.A.S y CARLOS ANDRÉS MONSALVE, el despacho no encuentra actuación alguna vulneradora de derechos, por lo que no habrá condena alguna

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTO DE PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley;

FALLA

PRIMERO: REVOCAR el fallo de tutela calendado el 25 de marzo de 2022, proferida por la Juez Primero Promiscuo Municipal de Barbosa -Antioquia, dentro de la acción de tutela que instaurara por **IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES**, contra la **UNIDAD RESIDENCIAL CONDADOS DE CALAZANS** y donde fueran vinculados **ACRECER S.A.S** y **CARLOS ANDRÉS MONSALVE**, por las razones expuestas en la parte motiva

SEGUNDO: TUTELAR los derechos fundamentales AL DEBIDO PROCESO, A LA VIVIENDA DIGNA Y A LA DIGNIDAD HUMANA del señor **IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES** al haberse demostrado la vulneración a los derechos fundamentales invocados, por parte de la **UNIDAD RESIDENCIAL CONDADOS DE CALAZANS**, por lo que **SE LE ORDENA que inmediatamente a la notificación que vía correo electrónico se le haga de este fallo**, permita el ingreso, tránsito y permanencia en zonas comunes del señor **IVÁN DARÍO GONZÁLEZ TORRES** y de su núcleo familiar, ya sea en vehículo o como transeúnte.

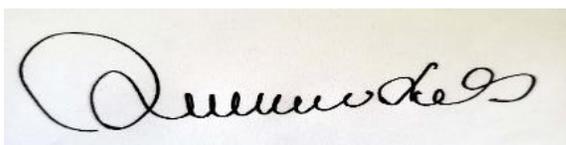
TERCERO: INSTAR a la UNIDAD RESIDENCIAL CONDADOS DE CALAZANS, para que en lo sucesivo garantice el debido proceso y evite implementar vías de hecho en todas sus actuaciones.

CUARTO: DESVINCULAR del presente trámite a los vinculados ACRECER S.A.S y al señor CARLOS ANDRÉS MONSALVE.

QUINTO: NOTIFÍQUESE esta decisión conforme a lo normado por el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

SEXTO: REMITIR el presente expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión (artículo 32 del Decreto 2591 de 1991).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is cursive and appears to read 'Diana Milena Sabogal Ospina'.

**DIANA MILENA SABOGAL OSPINA
JUEZA**

Firma escaneada conforme el art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho