



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Guadalajara de Buga – Valle del Cauca
Veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	ACCIÓN DE TUTELA
DEMANDANTE	ROMEIRO ORTIZ HERNÁNDEZ
DEMANDADO	EDIFICIO TORRE COLPATRIA DE ARMENIA (Q)
RADICADO	76-III-40-03-001-2019-00152-01
INSTANCIA	SEGUNDA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 030
TEMAS Y SUBTEMAS	SUBSIDIARIEDAD
DECISIÓN	CONFIRMA

Resuelve este Despacho la **IMPUGNACION** al fallo de tutela proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, el pasado 29 de julio del año que transcurre, incoada por el señor **ROMEIRO ORTIZ HERNÁNDEZ**, actuando en nombre propio, en contra de **EDIFICIO TORRE COLPATRIA DE ARMENIA (Q)**, a la cual se ordenó vincular al **CONSEJO DE ADMINISTRACION** y al **COMITÉ DE CONVIVENCIA** del **EDIFICIO TORRE COLPATRIA DE ARMENIA (Q)** y a la señora **YAZMIN SALGADO SOTO**.

1.- HECHOS

En lo que interesa al presente asunto, manifiesta el accionante, que ejerció derecho de petición ante el administrador del edificio accionado, en el que solicitó se realice asamblea extraordinaria para tratar el tema de las mascotas, el que le fue contestado vía whatsapp.

Agrega que es abogado litigante, que por la suspensión de los términos judiciales se atrasó en la cuota de administración, misma que solo canceló hasta a finales de junio, aunque no de manera completa, y el pago del arriendo le sirve para ponerse al día con dicha obligación.

2.- PRETENSIÓN



De acuerdo con los hechos expuestos el actor demanda la protección de sus derechos fundamentales de petición, al debido proceso y los que denominó derecho a arrendar para pagar la cuota de administración y la cuota extraordinaria y la tenencia de mascotas (derecho a la intimidad personal y familiar), para cuya salvaguarda pretende que se ordene al EDIFICIO TORRE COLPATRIA le dé respuesta de fondo a la petición elevada y de manera excepcional sea tutelado su derecho a la tenencia de mascotas.

3.- TRÁMITE EN LA PRIMERA INSTANCIA

La demanda de tutela, le correspondió al Juzgado Primero Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, quien procedió a su admisión mediante auto interlocutorio N° 742 del 15 de julio de 2020, en el cual se dispuso la vinculación del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO TORRE COLPATRIA, así como la notificación de la parte accionada y vinculada, concediéndoles el término de dos días para que ejercieran su derecho de defensa.

Seguidamente, por auto Interlocutorio No. 755 de Julio 23 de 2020 se dispuso la vinculación del COMITÉ DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO TORRE COLPATRIA de Armenia (Q) y de la señora YASMIN SALGADO SOTO, a quienes se les concedió el término de un día para que ejercieran su derecho de defensa.

4.- RESPUESTA DEL ACCIONADO

La vinculada, YASMIN SALGADO SOTO, presentó un escrito en el que informa que el 10 de julio de 2020 suscribió un contrato de arrendamiento con el señor ROMEIRO ORTIZ, pero al momento de recibir el inmueble se enteró de que no se aceptaban mascotas y ella tiene un perro, que es parte de su familia, por lo que la encargada le hizo devolución del canon de arrendamiento



y se procedió a la cancelación del contrato, lo que no solo perjudicó al propietario, sino a ella, que se vio en la necesidad de buscar un nuevo inmueble e incurrir en gastos de mudanza.

Por su parte el accionado, **EDIFICIO TORRE COLPATRIA** de Armenia (Q), a través de su Representante Legal, presenta un escrito en el que informa que, frente a la petición elevada por el actor el mismo día 15 de julio de 2020, se pronunció preliminarmente, no de fondo, a través de whatsapp, indicándole que como administrador debe acatar y obedecer las diferentes decisiones que se tomen en las asambleas de propietarios, incluido el tema de no permitir el arrendamiento de apartamentos con tenencia de mascotas, que el mismo día se comunicó vía telefónica con él para informarle que, con el fin de dar respuesta a su petición, citaría a reunión del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, comentándole que esto conllevaría un tiempo para poder reunir los nueve miembros.

En lo que respecta a las pretensiones manifiesta su oposición, ya que el término para resolver la petición formulada por el actor no se encontraba vencido, dejando claro además que el actor no argumentó un perjuicio irremediable. Seguidamente, en lo que respecta a la vinculación del Consejo de Administración y Comité de Convivencia, argumenta que estos son órganos de administración, que la persona jurídica es representada por él, como administrador, señalando también que dio respuesta a la petición elevada por el actor, la cual adjuntó al pronunciamiento.

Finalmente, **URIEL CESPEDES**, como miembro activo del **COMITÉ DE CONVIVENCIA** y copropietario del **EDIFICIO COLPATRIA**, manifiesta estar de acuerdo con que los ocupantes de los apartamentos y locales tengan su mascota.

6.- FALLO DE PRIMERA INSTANCIA



Tras hacer un recuento sobre el objeto del pronunciamiento, los hechos, pretensiones y derechos fundamentales invocados por la parte actora, expuso el problema jurídico planteado y su solución, a su vez, presentó apartes jurisprudenciales y normativos en torno a los derechos fundamentales alegados, para una vez, mostrado el caso concreto, toma la decisión de declarar IMPROCEDENTE la acción de tutela frente al derecho de petición, derecho al debido proceso y derecho de propiedad deprecados por el accionante y la FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA, respecto del derecho a la tenencia de mascotas como integrante de los derechos a la intimidad personal y familiar.

7.- IMPUGNACION AL FALLO DE TUTELA DE PRIMERA INSTANCIA

El accionante, dentro del término concedido para su impugnación, procedió de conformidad, manifestando que, frente a la petición elevada, no era necesario esperar el término legal, por cuanto el administrador del edificio accionado le contestó el mismo día en que la presentó, 15 de julio de 2020.

En lo que tiene que ver con la tenencia de mascotas, alega que el fallo no protegió los derechos del propietario, pues si el arrendatario no quiere reclamar sus derechos, el arrendador no podría hacerlo. Agrega que para la época en que se aprobó el reglamento no era propietario, resaltando que hay un término para impugnar las actas de asamblea.

Aduce también que no es su intención ocupar el inmueble, por la distancia con su lugar de residencia y de trabajo, pero considera que se le está vulnerando su derecho a arrendar el mismo a una persona con mascota, además de que en el aviso para arrendarlo debería poner la salvedad, lo que generaría reacción por parte de la sociedad protectora de animales.

Por lo expuesto solicita se revoque la sentencia de instancia para poder arrendar el inmueble y así cumplir con sus obligaciones.



8.- ACTUACIÓN SEGUNDA INSTANCIA

Correspondiéndole a este despacho, por reparto, el conocimiento de la presente acción de tutela en segunda instancia, mediante auto N° 488 del 1° de septiembre del año en curso, se dispuso su trámite, ordenándose la notificación a las partes por el medio más expedito.

9.- FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y CONSIDERACIONES EN ESTA INSTANCIA

Se tiene en principio que la tutela es un mecanismo excepcional subsidiario para el amparo de los derechos fundamentales, cuando no existe otro mecanismo de defensa judicial, a menos que se utilice como mecanismo para prevenir un perjuicio irremediable, de la misma manera la inmediatez en su presentación, como elemento de procedibilidad.

Según el artículo 86 constitucional y artículo 6 del decreto 2591 de 1991, la acción de tutela es un mecanismo instituido para la protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando éstos resulten transgredidos, bien sea, con la acción o con la omisión de cualquier autoridad pública o de un particular que preste *“un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”*. No obstante, esta normativa determina que la acción de tutela no será procedente, (i) ante la existencia de otro mecanismo de defensa judicial, o que, bien existiendo, (ii) no resulte eficaz para la protección del derecho fundamental invocado por el demandante, siguiendo el caso particular de quien solicite el amparo y, (iii) cuando sea utilizada como mecanismo transitorio con el fin de evitar la configuración de un perjuicio irremediable. (T-455 de 2005)



Toda vez que al existir dichos medios de defensa, primeramente los ciudadanos han de acudir a ellos, cuando son conducentes para conferir una eficaz protección constitucional¹; es por ello que, quien alega la vulneración de sus derechos fundamentales debe haber agotado los medios de defensa judicial disponibles para el efecto²; pero cuando quien ha tenido la oportunidad de utilizar los medios de defensa judicial previstos de antemano por el ordenamiento jurídico, no los utiliza oportunamente, asume las consecuencias, y dicha omisión no podría ser reemplazada por vía de tutela.

Así en el estudio de la procedencia de la acción de tutela debe darse aplicación al principio de subsidiariedad, ya que como se ha reiterado en diversas sentencias, la acción de tutela no puede suplir los mecanismos jurídicos ordinarios establecidos por el legislador, ni servir como medio de defensa judicial alternativo para la protección de derechos fundamentales. En el mismo sentido, la jurisprudencia constitucional ha establecido que no resulta admisible buscar a través de la acción de tutela, revivir términos concluidos u oportunidades procesales vencidas, bien sea por la negligencia o por la inactividad injustificada de quien interpone la acción. (T-297 de 2009)

Igualmente, la Alta Corporación en la Sentencia T-1029 de 2008, sostuvo que la acción de tutela no puede ser entendida como último recurso de defensa judicial o como una instancia adicional para obtener la protección de derechos que se estiman vulnerados ni como acción principal para debatir asuntos que, por su naturaleza, resultan ser competencia de otras jurisdicciones. (Subrayado del Juzgado).

Por lo tanto, el principio de subsidiariedad debe orientar la acción de tutela, pues se presume que los mecanismos de defensa ordinarios garantizan el cumplimiento del ordenamiento jurídico, con respeto y sometimiento a los derechos fundamentales constitucionales.

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-803 de 2002 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

² Corte Constitucional. Ver Sentencias T-441 de 2003 M.P. Eduardo Montealegre. Lynett; T-742 de 2002.



Ahora, frente al requisito de subsidiariedad frente a las decisiones adoptadas por los órganos de administración en propiedad horizontal, la guardianiana de la Constitución expuso³:

“(...) Con respecto a la subsidiariedad, esta Corporación ha desarrollado el precedente que admite la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las controversias originadas en las decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales. Sin embargo, dicha procedencia cuenta con excepciones (i) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad; (ii) cuando se trata de controversias de orden económico; (iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal. (...)” (negritas y subrayas fuera de texto original).

10.- CASO CONCRETO Y DECISIÓN

No advirtiéndose ningún vicio que pueda anular lo actuado y satisfechos los presupuestos procesales en este asunto, es menester tomar decisión dentro del presente asunto, de conformidad a las consideraciones que serán expuestas a continuación.

De entrada, debe advertir esta servidora que la decisión adoptada por el a-quo deberá ser confirmada, por cuanto, no solo no se encontró evidencia de la vulneración de los derechos fundamentales en cabeza del accionante, sino que la presente acción constitucional no supera el estudio de los requisitos de procedibilidad, concretamente el de la subsidiariedad, como pasa a explicarse.

Según el artículo 86 superior y el artículo 6° del Decreto 2591 de 1991 la acción de tutela fue estatuida **para conjurar la vulneración o amenaza de derechos fundamentales**, ante la inexistencia de otros mecanismos de defensa eficaces para ello, razón por la cual deviene improcedente ante la existencia de estos, y se dice en principio, porque cuando se utiliza como mecanismo transitorio a fin de

³ Sentencia T 062/08.



evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable que no se puede contrarrestar a través de la vía ordinaria, se convierte en idónea.

Ahora, el accionante impugna la decisión de primera instancia solicitando sea revocada y en consecuencia se le permita arrendar el inmueble de su propiedad y así poder satisfacer sus obligaciones de pagar la cuota ordinaria y extraordinaria, alegando que, (i) ante la respuesta dada a su petición el mismo día en que la elevó por el administrador del edificio accionado, se encontraba relevado de esperar el término legal estatuido; (ii) se le está vulnerando su derecho a arrendar a un persona con mascota; y (iii) que para la época en que fue aprobado el reglamento no era propietario, resaltado que para la impugnación de las actas de asamblea se encuentra establecido un término.

En este sentido, inicialmente se advierte que, en lo que tiene que ver con el derecho de petición, resulta meridiano que el mismo fue satisfecho con la respuesta suministrada por el Administrador y los miembros del Consejo de Administración del Edificio Torre de Colpatria, la que satisface el núcleo fundamental del derecho del actor, pues es clara, de fondo y congruente con lo solicitado por aquel, quien además aceptó haberla recibido.

Ahora, en la respuesta suministrada al actor se le informa que el tema de las mascotas ha sido suficientemente abordado en Asambleas Ordinaria de marzo 20 de 2013, Extraordinaria de octubre 22 de 2014 y General de Propietarios de enero 30 de 2020 -de lo que puede dar fe el representante legal del actor-, con una aprobación del cien por ciento 100%, a excepción de la segunda de las citadas que fue del noventa y ocho punto doce por ciento 98.12%, por lo que no se autorizó al administrador a convocar a Asamblea General Extraordinaria, ni lo hará el Comité de Convivencia, ni el Consejo de Administración.

Le aclaran además que como propietario puede convocar a Asamblea Extraordinaria en los términos del capítulo X, artículo 40, inciso 2, del



reglamento de propiedad horizontal, resolviendo también la solicitud de permitir el ingreso de la señora YASMIN SALGADO SOTO, con su mascota.

Puestas así las cosas se advierte que, si bien nuestro máximo órgano de cierre en materia constitucional ha admitido la acción de tutela en contra de las decisiones de los órganos de administración en una propiedad horizontal, el asunto puesto a consideración del despacho encaja dentro de las excepciones contempladas por el alto tribunal para ello, a saber:

“Con respecto a la subsidiariedad, esta Corporación ha desarrollado el precedente que admite la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las controversias originadas en las decisiones o actuaciones de los conjuntos residenciales, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales. Sin embargo, dicha procedencia cuenta con excepciones (i) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones de la copropiedad; (ii) cuando se trata de controversias de orden económico; (iii) cuando se discute la modificación de bienes de uso común o la utilización general del edificio; y (iv) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal. (...)” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)⁴.

Por cuanto en el presente asunto no se advierte la vulneración de derechos de naturaleza fundamental del accionante, ya que, en lo que tiene que ver con la tenencia de mascotas como integrantes de la familia, el derecho reclamado no se haya en cabeza de aquel, quien manifiesta no ocupar el inmueble, ni tener intenciones de hacerlo, pretendiendo tal prerrogativa solo para satisfacer su derecho de carácter legal de arrendar el bien de su propiedad a personas con mascotas, con lo que se evidencia que su estudio se escapa de la órbita constitucional que puede ser protegida por esta vía.

Ahora, el hecho de que la solicitud se funde en el derecho legal que el pretensor tiene de arrendar el bien de su propiedad, deviene necesariamente

⁴ *Ibíd.*



en una controversia de carácter económico, cuya solución también escapa de la esfera del presente mecanismo excepcional.

Ahora, en lo que tiene que ver con el término de caducidad para impugnar los actos de asamblea, y en relación a que para la época en que fue aprobado el reglamento, el accionante no era propietario del bien, de la respuesta dada por la accionada, se advierte que el tema de las mascotas fue tratado también en Asamblea Ordinaria realizada el 20 de enero de 2020, con una aprobación del ciento por ciento 100%; y en todo caso al adquirir su propiedad ha debido conocer y aceptar el contenido del reglamento de la copropiedad. Adicionalmente, se advierte que aquel cuenta con los mecanismos establecidos para tratar el tema de su interés en las Asambleas Ordinarias, así como para convocar a Asamblea Extraordinaria para tal fin.

De otro lado, se advierte que en el caso sometido a consideración de este despacho, no se pudo constatar la existencia de un perjuicio irremediable, puesto que no se satisfacen “los requisitos de ser cierto e inminente, grave y de urgente atención” exigidos por la jurisprudencia constitucional, habida cuenta de que como se dijo al inicio de estas consideraciones, ni siquiera se pudo establecer la vulneración de derechos fundamentales en cabeza del actor.

Es decir, del plenario no aflora la existencia de una amenaza grave e inminente de las garantías constitucionales del pretensor, que deba conjurarse de manera urgente a través de este excepcional mecanismo constitucional.

Suficiente el argumento anterior para que este Despacho tome la determinación de CONFIRMAR la sentencia impugnada, por las razones expuestas en ésta precedencia.

Consecuente con lo expuesto, el *Juzgado Primero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,*



II.- FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia de Tutela N° 087 dictada el 29 de julio de 2020, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE la presente decisión a los interesados en la forma más expedita posible. Se informa a los notificados que cualquier pronunciamiento de cara a este trámite constitucional deberá ser remitida de manera exclusiva al correo electrónico j0lccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co; lo anterior de conformidad con las medidas transitorias de salubridad pública adoptadas mediante acuerdo 11517 de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO: REMÍTASE oportunamente la actuación a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión (Art. 32 Decreto 2591 de 1.991). Anótese su salida y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE,



NATALIA MARÍA VENENCIA GALEANO
Juez

DB.

Firmado Por:

NATALIA MARIA VENENCIA GALEANO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA DE BUGA-VALLE DEL CAUCA

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: **481962bffe219567b719e1f2b5f82a6d03a6f0467a89c1c578867ec87abc5468**

Documento generado en 21/09/2020 01:03:43 p.m.