

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO DIECIOCHO PENAL MUNICIPAL
CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS
BOGOTA D.C.**

RADICACION: 1100140880182021009400
ACCIONANTE: MARIA TERESA GEITHNER CALDERON
ACCIONADO: EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.
DECIDE: TUTELA
CIUDAD Y FECHA: BOGOTA D.C., MAYO DIECINUEVE (19) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

OBJETO A DECIDIR.

Procede el Despacho a resolver la acción de tutela impetrada por la señora **MARIA TERESA GEITHNER CALDERON**, contra el **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.** por la presunta vulneración del derecho fundamental a la igualdad.

1. ANTECEDENTES PROCESALES

1.1. Hechos jurídicamente relevantes.

La señora **MARIA TERESA GEITHNER CALDERON** presentó demanda de tutela, a través de la cual solicita se ordene a la administración del **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.**, que declare nula e inválida la elección del consejo de administración para el periodo Marzo 2021- Marzo 2022 y de contera convoque a la realización de una nueva elección del consejo de administración del periodo referido, aceptando y dando validez a los mismos poderes otorgados a los asistentes a la asamblea virtual realizada el día 27 de marzo de 2021, así como bajo el cumplimiento de las normas del reglamento de propiedad horizontal que dicta la elección de miembros individuales por % de Coeficiente y el cumplimiento de la ley 675 de 2001.

Al efecto, expuso que en asamblea anual de propietarios realizada de forma virtual el día 27 de marzo de 2021, en cabeza del actual Administrador JULIO CESAR HENAO CARDENAS, se le vulneró el artículo 13 de la Constitución

Política de Colombia, así como también se infringieron normas de la ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio legalmente inscrito ante la notaria 25 de Bogotá bajo la escritura pública 1.109 del 7 abril de 1995.

Manifestó, que en dicha asamblea un grupo de propietarios, dos de los cuales pertenecen al actual consejo de administración que nombra al Administrador, junto a otros propietarios que representan por coeficiente una mayoría del 54.12%, apoyados por el Administrador del edificio, crearon durante la asamblea de forma autoritaria un mecanismo de elección que cerraba su derecho a la participación e igualdad en la elección del Consejo de Administración así como a los restantes propietarios con participación minoritaria que representan el 45.88%, y los cuales por votación democrática y transparente, siempre han tenido un (1) miembro de los tres (3) elegidos por coeficiente en el consejo de administración, como mandan los estatutos del Reglamento de propiedad horizontal del edificio.

Mediante auto del pasado 11 de mayo, se avocó el conocimiento de la presente acción de tutela y se ordenó enterar a la administración del **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.**, de los hechos narrados por la demandante.

1.2. Respuesta de la accionada.

1.2.1. Respuesta del EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.

Mediante escrito de respuesta el accionado expuso a través del señor Julio Cesar Henao Cárdenas, que el Edificio Prados de Antigua es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal que contempla la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal que se protocolizo con la escritura pública No. 577 del 8 de marzo de 2004 de la Notaria 25 del Circulo de Bogotá. Agregó, que estas normas establecen que cuando un propietario no está de acuerdo con una decisión tomada por la asamblea general de copropietarios, puede impugnar las decisiones cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.

Precisó, que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo para lograr que se declare la nulidad de una decisión tomada por la asamblea general de copropietarios, pues existen varios mecanismos para conseguirlo como sería la impugnación del acto de asamblea, el comité de convivencia, los mecanismos alternos de solución de conflictos o el juez civil municipal de Bogotá.

Precisó, que la administración del Edificio no impuso un nuevo sistema de votación, propuso una forma de elección que fue sometida a consideración de los asambleístas, quienes de forma democrática según la ley y el reglamento de propiedad horizontal tomaron una decisión. Sin que se haya modificado el

reglamento que no establece una forma de votación para la elección, siendo válidos los existentes en el ordenamiento jurídico colombiano.

Agregó, que, si la accionante no está de acuerdo con las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios, puede acudir a la acción judicial idónea que señala el artículo 382 del Código General del Proceso para impugnar el acto de asamblea, o los otros medios de defensa que contempla la Ley 675 de 2001, por lo tanto, no es procedente que se declare nulo lo aprobado legítimamente por la asamblea general de copropietarios en la reunión del 27 de marzo de 2021.

Por lo anterior, solicitó se deniegue la acción de tutela interpuesta por la accionante por existir otros mecanismos judiciales y extrajudiciales con los cuales puede controvertir la decisión tomada por la asamblea general de copropietarios del 27 de marzo de 2021, como lo es, el comité de convivencia del Edificio, juez civil municipal o la impugnación del acto de asamblea.

2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO. -

2.1. Competencia.

El artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, desarrollado por los numerales 1 de los Decretos 1382 de 2000, 1069 de 2015 y 1983 de 2017, al unísono prevén:

"ARTÍCULO 1. Modificación del artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015. *Modifícase el artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015, el cual quedara así:*

"ARTÍCULO 2.2.3.1.2.1. Reparto de la acción de tutela. *Para los efectos previstos en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, conocerán de la acción de tutela, a prevención, los jueces con jurisdicción donde ocurriere la violación o la amenaza que motivare la presentación de la solicitud o donde se produjeren sus efectos, conforme a las siguientes reglas:*

- 1. Las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier autoridad, organismo o entidad pública del orden departamental, distrital o municipal y contra particulares serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia, a los Jueces Municipales."*

En consecuencia, este Juzgado es competente para tramitar y resolver la demanda de tutela de la referencia, por cuanto la misma se dirige en contra de del **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.**, persona jurídica de naturaleza privada.

2.2. Problema Jurídico.

Vistos los antecedentes reseñados, entrará este Despacho a establecer si es procedente, mediante este mecanismo constitucional, acceder a la solicitud de la señora **MARIA TERESA GEITHNER CALDERON**, de ordenar al **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.**, para que declare nula e inválida la elección del consejo de administración para el periodo marzo 2021- marzo 2022, situación con la cual presuntamente se le están vulnerando sus derechos fundamentales.

Previo a verificar la existencia de tal trasgresión, esta Juez Constitucional deberá examinar la procedibilidad de la acción de tutela en el caso concreto, de conformidad con los diferentes pronunciamientos emitidos por el Máximo Tribunal Constitucional.

2.3. Procedibilidad de la Acción de Tutela - Subsidiariedad y Residualidad.

La acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Nacional, es un mecanismo de carácter residual, subsidiario y cautelar, que se ejerce para la protección inmediata de los derechos fundamentales amenazados o vulnerados.

De conformidad con el numeral 1º del artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela es improcedente cuando existan otros medios de defensa judiciales para la protección de los derechos que se invocan, salvo que se ejerza como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

En efecto, la Corte Constitucional en sentencia T-157 de 2010, realizó un recuento de la posición sentada por la corporación respecto del carácter subsidiario y residual de la acción de tutela:

*“Se encuentra ya muy decantada la jurisprudencia de la Corte acerca de la naturaleza residual de la acción de tutela y sus condiciones de procedencia cuando existe un mecanismo ordinario de defensa. Así ha destacado en múltiples oportunidades que los medios y recursos judiciales ordinarios son el escenario preferente para invocar la protección de los derechos constitucionales fundamentales que se consideren vulnerados en una situación específica, y a ellos deben acudir, en principio, los afectados, a fin de hacer prevalecer la supremacía de estos derechos y el carácter inalienable que les confiere la Carta. En consecuencia, **la acción de tutela adquiere la condición de medio subsidiario, cuyo propósito no es el de desplazar a los otros mecanismos, sino el de fungir como último recurso orientado a suplir los vacíos de defensa que en determinadas circunstancias presenta el orden jurídico, en materia de protección de derechos fundamentales.**”*

En ese orden de ideas, se observa que en el caso *sub examine*, la parte accionante cuenta con un medio de defensa judicial diferente a la tutela para controvertir los actos que considera atentatorios de los derechos fundamentales por parte de la administración del edificio accionado.

En efecto, el legislador reguló las normas de conducta y administración al interior del régimen de propiedad horizontal a través de la Ley 675 de 2001, teniendo como principios orientadores de la ley: (i) la función social y ecológica de la propiedad, (ii) la convivencia pacífica y solidaridad social, de i) el respeto de la dignidad humana, entre otros¹. Así las cosas, el régimen de propiedad horizontal no sólo se rige por la ley antes mencionada, también por el reglamento de la propiedad horizontal, siendo éste el estatuto que regula los derechos y obligaciones de cada copropietario, además de enmarcarse en los presupuestos y garantías establecidas en la Constitución Política.

Aunado a lo anterior, debe decirse por esta Judicatura que la jurisprudencia de la Corte Constitucional 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. Al respecto anunció, que por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, esto es, 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.

Luego entonces, la acción de tutela resulta excepcionalmente 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 la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos.

Descendiendo al caso que nos ocupa advierte el Juzgado que la controversia que presenta la señora **MARIA TERESA GEITHNER CALDERON** en relación con la elección del Consejo de Administración para el periodo comprendido entre marzo 2021 - marzo 2022 en el edificio Prados de Antigua P.H., no puede ser resuelta por esta vía constitucional expedita por al menos dos razones, esto es, **(i)** existen en la normatividad legal, múltiples medios de defensa para la protección de la supuesta vulneración alegada diferentes al procedimiento excepcional de tutela y **(ii)** no se demostró perjuicio

¹ Artículo 2 de la Ley 675 de 2001.

irremediable alguno que afecte los derechos fundamentales de la actora que haga viable la intervención del juez constitucional.

Y ello es así, pues la controversia puesta de presente por la accionante en lo referente a la elección del Consejo de Administración es un asunto que debe ventilarse en la jurisdicción ordinaria contemplada para el efecto, pues es de competencia del juez natural dirimir esta clase de conflictos. Aunado a lo anterior, la señora **GEITHNER CALDERON**, no demostró la falta de idoneidad y eficacia de los diferentes medios de defensa que tiene a su alcance para hacer valer los derechos que estima le están siendo conculcados por la accionada.

De igual manera, cabe precisar que, en este asunto, no se presentan restricciones o limitaciones a las condiciones de existencia vital de la accionante, que hagan viable la intervención del juez constitucional, pues no es un asunto en el que se estén imponiendo sanciones o multas que impliquen restricción a los derechos fundamentales de la propietaria. Además, no hay evidencia que demuestre que la administración haya tomado medidas que afecten la existencia vital de la actora, al mismo tiempo se advierte que la petente concurrió y participó en la asamblea de elección del consejo de administración, diferente es que no esté de acuerdo con los resultados de esta, situación que escapa de la órbita del juez de tutela, debiendo entonces acudir ante el juez natural para impetrar las objeciones que al respecto a bien tenga.

Ahora bien, la jurisprudencia de nuestro Máximo Tribunal Constitucional ha establecido que la legalidad de un acto administrativo puede ser revisada en sede constitucional, únicamente si se demuestra su procedencia como mecanismo transitorio para evitar la concurrencia de un perjuicio irremediable, lo cual no acaeció ni fue probado en el proceso de la referencia.

Respecto de este tópico, la Corte Constitucional se pronunció en sentencia T-275 de 2010 de la siguiente manera:

"Se observa claramente que este mecanismo constitucional se caracteriza por ser subsidiario y excepcional. Esto implica que procede cuando no se disponga de otro mecanismo de defensa judicial o, en el evento en que aun existiendo otro medio de protección ordinario, sea necesario decretar el amparo en forma transitoria para evitar que se produzca un perjuicio irremediable, el cual debe estar debidamente acreditado en el proceso respectivo.

Ahora bien, la procedencia de esta acción como mecanismo de protección de los derechos fundamentales que podrían verse vulnerados por la expedición de los actos administrativos, como regla general, no es la forma adecuada para controvertirlos, toda

vez que contra ellos proceden los recursos de ley ante la jurisdicción contenciosa administrativa”

También es requisito de procedibilidad que la acción de tutela se presente de manera oportuna, esto es, que se interponga dentro de un plazo razonable. Si con la acción de tutela se busca la protección inmediata de derechos fundamentales, ésta debe ser ejercida en el marco temporal de ocurrencia de la amenaza o violación de los derechos para que no se desvirtúe el fin de la acción constitucional de protección actual, inmediata y efectiva.

En relación con la regla de inmediatez, la Corte Constitucional en sentencia T-279 de 2010 se pronunció reiterando que:

“La inactividad o la demora del accionante para ejercer las acciones ordinarias, cuando éstas proveen una protección eficaz, impide que se conceda la acción de tutela. Del mismo modo, si se trata de la interposición tardía de la tutela, igualmente es aplicable el principio de inmediatez, según el cual la falta de ejercicio oportuno de los medios que la ley ofrece para el reconocimiento de sus derechos no puede alegarse para el beneficio propio del sujeto de la omisión o la tardanza”

Al respecto se debe tener en cuenta que la asamblea de propietarios en la que se llevó a cabo la elección del Consejo de Administración en el Edificio Prados de antigua P.H., con la que presuntamente se están vulnerando los derechos fundamentales alegados por la actora, se llevó a cabo el día 27 de marzo de 2021, es decir, hace aproximadamente mes y medio. Sin embargo, analizado el expediente, no encuentra esta Juez que exista justificación alguna en la demora de la parte accionante al interponer la presente acción de tutela, razón por la cual tampoco es procedente el trámite constitucional por no cumplirse este presupuesto.

Bajo ese derrotero, se declarará improcedente la acción de tutela promovida por la señora **MARIA TERESA GEITHNER CALDERON** contra el **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECIOCHO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela promovida por la señora **MARIA TERESA GEITHNER CALDERON** contra el **EDIFICIO**

PRADOS DE ANTIGUA P.H., por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: DESVINCULAR de la acción constitucional al **EDIFICIO PRADOS DE ANTIGUA P.H.**

TERCERO: NOTIFICAR, el fallo en los términos señalados en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

CUARTO: De no impugnarse el presente fallo, **REMITIR** oportunamente la actuación original de este expediente de tutela a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual revisión.

Contra esta decisión procede el recurso de impugnación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

LILIANA PATRICIA BERNAL MORENO

Firmado Por:

LILIANA PATRICIA BERNAL MORENO

JUEZ

JUEZ - PENAL 018 CONTROL DE GARANTIAS DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

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:

**12d65d86d1c2f6a901466a5fc8795a2dec09fc818d34165884ca047c77
b832d7**

Documento generado en 20/05/2021 11:19:01 AM

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