



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

Bogotá DC., veintidós (22) de mayo de dos mil veintidós (2022).-

## 1. OBJETO DE LA DECISIÓN.-

Procede el Despacho a proferir fallo acorde a derecho dentro de la acción de tutela instaurada por el señor **NÉSTOR GARZÓN DÍAZ**, contra la Administradora del **EDIFICIO LUCHI** señora MARÍA CONSUELO VEGA, por vulneración de derechos fundamentales, según lo dispuesto en el artículo 25 Ley 675 de 2001.

## 2. HECHOS QUE MOTIVAN LA ACCIÓN.-

El señor NÉSTOR GARZÓN DÍAZ presenta demanda de acción de tutela, manifestando que el día 1 de abril de 2022 recibió vía electrónica acta de la asamblea general ordinaria realizada el 25 de febrero 2022, en la cual se indica que fue aprobado por votación de mayoría una cuota extraordinaria para la compra de materiales de construcción destinados al arreglo de las zonas comunes y la cuota será pagada por partes iguales para los 14 apartamentos con un valor de \$720.000COP, considerando que la propuesta no debió haber sido expuesta por la administradora ni ser sometida a votación, debido a que es ilegal de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001.

Indica que esta es una práctica común en la Propiedad Horizontal, como se evidencia en las asambleas de años anteriores, de incitar para que el cobro y pago de las cuotas extraordinarias sea en partes iguales a los 14 apartamentos, beneficiándose los apartamentos de mayor extensión en metraje y vulnerando los derechos de los pequeños apartamentos, como en su caso, ser el único aparta-estudio, apartamento 101 con 4.44% de coeficiente, versus 11.14% de coeficiente respecto de los demás apartamentos.

Resalta que la cuota ordinaria, el porcentaje de los 14 apartamentos no suma 100% y de conformidad con el acta de asamblea ordinaria presentan una sumatoria del 99.91% reflejando una inconsistencia de cobro, además la cuota ordinaria mensual que está siendo cobrada y facturada a su apartamento 101, debería corresponder al 4.44% sobre el total del presupuesto aprobado por asamblea, pero le están aplicando el 4.46% alterando su coeficiente.

Señala que el 4 de abril del 2022, envió a la administración y consejo, un oficio enunciando el inconformismo respecto a la aplicación del artículo 25 de la Ley 675 de 2001, indicando claramente que las cuotas ordinarias y extraordinarias se deben cobrar por los coeficientes de la copropiedad, sin embargo, la respuesta del consejo y administradora fue negativa aduciendo que fue aprobada por asamblea, lo cual considero es un procedimiento ilegal. Considerando que existe una vulneración evidente a la ley, respecto de los cobros por coeficiente según el reglamento establecido y constituido en las escrituras de constitución de cada propiedad.

Por lo anterior, solicita tutelar el derecho al cumplimiento del reglamento de



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

propiedad horizontal y ordenar a la señora María Consuelo Vega y/o quien corresponda del EDIFICIO LUCHI, a liquidar nuevamente la cuota ordinaria de acuerdo al coeficiente establecido de ley al apartamento 101, además el reembolso de todos los pagos realizados por este error de cálculo y liquidar nuevamente la cuota Extraordinaria de acuerdo al coeficiente establecido al apartamento 101, reajustando los cobros realizados con ese valor.

Como pruebas allegó las siguientes:

- Carta del inconformismo enviada al consejo y administradora
- Carta de respuesta negativa, enviada por el consejo y administradora
- Acta de Asamblea enviada a los residentes el 1 de Abril de 2022.
- Cuenta de cobro cuota ordinaria mensual de la administración.
- Cuenta de cobro de la cuota extraordinaria.

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL. -

A fin de verificar si existe amenaza o vulneración de los derechos fundamentales invocados por el señor NÉSTOR GARZÓN DÍAZ, éste despacho encontró procedente ordenar el traslado de la demanda al extremo accionado, a fin de notificarle de la misma y para que dentro del término de dos (2) días rindiera las explicaciones que considerara, anexando la prueba documental correspondiente, permitiéndole así ejercer su legítimo derecho de defensa y contradicción.

Ante el requerimiento hecho por el despacho el accionante remite correo electrónico con fecha 10/05/2022 a las 17:35, en el cual manifiesta:

*“Respecto a los derechos vulnerados corresponde al incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal donde las cuotas de administración y extraordinarias deben ser cobradas de acuerdo al coeficiente establecido según lo explicó en la acción de Tutela. En este caso el % que me aplican no es el establecido y las cuotas extraordinarias son aplicadas por montos iguales. En la asamblea del año 2021, fue la misma situación.*

*Yo expuse ante los residentes la ilegalidad del procedimiento de dividir las cuotas en partes iguales. Sin embargo, por Mayoría decidieron aplicarla en partes iguales. Para la asamblea del año 2022, no pude estar presente e igualmente crearon otra cuota extraordinaria en partes iguales. Mi apartamento es el más pequeño de todos y tengo que asumir altos costos vulnerando mis derechos de coeficiente de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal”*

**3.1.** Durante el término del traslado, la señora MARÍA CONSUELO VEGA RAMÍREZ, en nombre propio y en calidad de representante legal del **EDIFICIO LUCHI - PH**, informa que existe un error de plena identificación de la accionada, como quiera que, se la vincula como persona natural, no obstante, la accionada debería ser como tal el Edificio Luchi – PH, representado legalmente por la administradora, como quiera que, el nexo no se da en virtud de relaciones como personas naturales.

Aclarar que, el accionante no asistió a la asamblea de copropietarios el día 25 de febrero de 2022, en la cual los copropietarios acordaron el pago de dicha expensa extraordinaria y, además, fueron notificados de tal determinación tomada



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

por unanimidad entre los asistentes, por tanto, la notificación de dicha decisión fue aprobada por la copropiedad, aclarando que dicha propuesta fue consensuada y aprobada directamente por los copropietarios asistentes, es decir por el máximo órgano de la copropiedad en pleno, contrario a lo expuesto por el accionante, conforme al numeral 4 del artículo 38 y 37 de la Ley 675 de 2001, que transcribe.

Señala que la Asamblea de copropietarios como órgano facultado para ello, tomó la determinación de aprobar las expensas extraordinarias de tal manera, que habiéndose tomado tal determinación por unanimidad de los asistentes, que, no se estableció que a través del pago de cuotas extraordinarias se reuniría "X" cantidad dineraria, sino que, se acordó que, todos y cada uno de los copropietarios aportarían una suma de \$720.000, lo cual permitiría que, se compraran parte de los materiales de obra necesarios para las obras que se tienen previstas, y validar si se puede iniciar con un fondo para el pago de la mano de obra para realizar dichas modificaciones y mantenimientos dentro de la copropiedad. Advierte que las decisiones que adopte la asamblea en pleno, sobre todo cuando existe unanimidad como en el caso que nos ocupa, son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios inclusive para quienes como el accionante, no asistan a la asamblea o estando en ella se ausenten.

Resalta que, existe un error involuntario de carácter tipográfico en los porcentajes de coeficientes que se señalan en el acta, y la liquidación de las cuotas ordinarias de administración se realizaron conforme a derecho y a los coeficientes correctos, inclusive se generan expensas de menor valor para el accionante ya que, el mismo es propietario de dos (2) inmuebles dentro de la copropiedad, pues los inmuebles de propiedad y uso del accionante, son el apartamento 101 y el parqueadero 11 del Edificio Luchi – PH, los cuales tienen unos coeficientes de 4.43% y 1.01% respectivamente, y como consecuencia un coeficiente total para los inmuebles de propiedad del accionante del 5.44%, por lo tanto, la cuota ordinaria mensual a pagar por concepto de cuota ordinaria mensual de administración para el apartamento 101 y el parqueadero 11 del Edificio Luchi – PH sería:  $\$7.990.000 * 5.44\% = \$434.656$ .

Refiere que el incremento y consecuente cobro de la cuota ordinaria de administración, se realizó de conformidad con la lógica y conforme a la ley, esto es que, se realizó un incremento a la cuota de administración conforme al aumento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que, para la presente anualidad fue del 10.07%, ya que, de realizarse de otra manera, no sería posible el sostenimiento, mantenimiento y subsistencia de la copropiedad.

Trascribe el artículo 2 y el numeral 1 del artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, para indicar que, la acción de tutela garantiza derechos constitucionales fundamentales, y ésta resultará improcedente cuando exista otro recurso o mecanismo judicial de defensa judicial. Que en el caso que nos ocupa, es un tema que es estrictamente de conocimiento de la jurisdicción civil ordinaria, tal como lo expone el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, dado que la aprobación de las expensas extraordinarias, así como el incremento de las cuotas ordinarias de administración tienen como génesis la Asamblea de copropietarios, de conformidad al artículo 382 de la Ley 1564 de 2012, considerando que el accionante no debió acudir a la acción de tutela sino que, a partir del día 25 de febrero de 2022 contaba con dos meses para impugnar dichas determinaciones, o acudir ante la jurisdicción ordinaria para lo pertinente, puesto que, este es el medio idóneo para resolver tales controversias. De lo anterior, trae como sustento lo dispuesto en la sentencia T-583 de 2013.

Por lo anterior, solicita al Despacho abstenerse de tutelar el derecho "al



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal” ante la inexistencia de la vulneración y ante la inexistencia y reconocimiento de tal derecho dentro de la Constitución Nacional y el ordenamiento jurídico colombiano. Por otro lado, téngase cuenta que existe otro mecanismo idóneo para la solución de la controversia y, debe resolverse si es de consideración de las partes, ante la Jurisdicción Ordinaria Civil.

Anexa: Copia del acta de reunión de asamblea de copropietarios calendarada del 25 de febrero de 2022, copia del certificado de tradición y libertad del apartamento 101 y del parqueadero 11 del Edificio Luchi – PH, al cual le corresponde el FMI 50N- 907117 y FMI 50N- 907112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Bogotá D.C., respectivamente, Copia de cuenta de cobro por expensas ordinarias de administración correspondiente al mes de mayo de 2021 y Copia de certificación expedida por la Alcaldía Local De Usaquéen fechada del 07 de abril de 2022.

#### **4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.-**

##### **4.1. Procedencia de la Tutela.**

Dispone el artículo 5º del Decreto 2591 de 1991, en concordancia con el numeral 2º del artículo 42 de la misma norma, que la acción de tutela procede contra toda acción u omisión de las autoridades públicas que hayan vulnerado, afecten, o amenacen vulnerar cualquiera de los derechos fundamentales, e igualmente, contra las acciones u omisiones de los particulares encargados de la prestación del servicio público.

Y a su turno el artículo 86 de la Constitución Política que establece la acción de tutela, prevé que toda persona podrá reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados y amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública.

Igualmente, que “La ley establece los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de 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”.

En este caso, indicado al aquí accionante abstenerse de ejercer algunas acciones, es decir se advierte la indefensión del actor frente al actuar del administrador, de tal suerte que uno de los presupuestos de procedibilidad de la acción constitucional se encuentra acreditado.

##### **4.2. De la Competencia.**

De conformidad con el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, en concordancia con el numeral 1º del artículo 1º del Decreto 1983 de 2017, a los Jueces Municipales, les serán repartidas para su conocimiento, en primera instancia, las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier organismo o entidad pública del orden departamental, distrital o municipal y contra particulares.

En consecuencia, éste despacho es competente para conocer de la presente acción de tutela, por haber sido instaurada en contra una entidad privada





Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

del orden particular, al existir un vínculo de subordinación o indefensión.

#### 4.3. Problema Jurídico.

Conforme a la petición de tutela objeto de este pronunciamiento, se trata de establecer si el extremo demandado vulnera los derechos fundamentales del accionante, al no tener en cuenta el coeficiente establecido para la cuota de la administración y que la cuota Extraordinaria aprobada en la asamblea de fecha 25 de febrero de 2022 se deben cobrar por los coeficientes de la copropiedad.

#### 4.4 La subsidiariedad de la acción de tutela. -

Ahora bien, efectuada la anterior precisión, ha de resaltarse que, de acuerdo con el artículo 86 superior, la acción de tutela es un mecanismo subsidiario de protección de derechos fundamentales que sólo procede cuando el peticionario no cuenta con otros medios de defensa judicial o cuando, existiendo otros mecanismos, éstos no son idóneos ni eficaces para evitar la consumación de un perjuicio irremediable, todo lo cual debe ser evaluado por el Juez atendiendo a las particularidades y circunstancias de cada caso.

En lo que a la idoneidad y eficacia de los otros medios judiciales de defensa respecta, la jurisprudencia Constitucional ha determinado en sentencia de tutela T-899 de 2004 que le resulta imperativo al Juez Constitucional valorar si esos medios de defensa proporcionan un grado de protección amplio para garantizar los derechos fundamentales lesionados, pues de no ser así, se habilita la procedencia del amparo constitucional, a lo cual se suma de igual forma la determinación de esa inminencia de afectación de garantías fundamentales que sólo puede evitarse con la intervención de un Juez Constitucional.

Ahora, en lo relacionado con el perjuicio irremediable, la Corte Constitucional ha establecido en sentencia T-1316 de 2014 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."*

Conforme con lo anterior y siguiendo la misma jurisprudencia Constitucional, se ha indicado que, por regla general, no procede la acción de tutela para resolver controversias suscitadas con ocasión de decisiones que adopten los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.

Sin embargo, la jurisprudencia, de manera excepcional, ha admitido la procedencia de la tutela respecto de asuntos relativos a la propiedad horizontal y dirigida contra particulares que ejercen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal en los eventos en que las decisiones que aquéllos adopten, amenacen o vulneren derechos fundamentales de los copropietarios o arrendatarios, quienes, por el hecho de estar obligados a acatar las decisiones que emitan los órganos que administran la propiedad horizontal, se



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

encuentran en una relación de subordinación en relación con éstos últimos.

La procedencia excepcional, siguiendo las consideraciones generales sobre la materia, implica que no existan medios de defensa judicial para la protección de los derechos eventualmente desconocidos, o que, existiendo medios judiciales para su defensa, los mismos no brinden la garantía de protección necesaria para hacer cesar la vulneración o amenaza.

En este sentido, la Corte Constitucional expresó, en sentencia T- 717 de 2004, que:

*“En situaciones particulares, la acción ordinaria prevista por la legislación puede no resultar eficaz para la protección de los derechos fundamentales que son transgredidos por quienes ejercen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal, tales como las Juntas Administradoras, Consejos Administrativos, Asambleas de Copropietarios o cualquier otro órgano que detente la dirección o administración de la copropiedad. La tutela resultará procedente entonces, previa verificación de que el medio de defensa judicial, apreciado en concreto en cuanto a su eficacia y atendiendo las circunstancias en que se encuentre el solicitante, no resulta idóneo para lograr a través de él la protección del derecho fundamental.”*

Ahora bien, atendiendo a estos señalamientos jurisprudenciales se advierte que la normatividad que regula la propiedad horizontal en Colombia ha previsto diferentes mecanismos de justicia ordinaria, mediante los cuales pueden controvertirse las decisiones de los particulares que administran la propiedad horizontal contando, incluso, con la posibilidad de solicitar su suspensión provisional.

Así, la Ley 675 de 2001 estableció diferentes procedimientos para la solución de los conflictos que puedan presentarse “en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal” , entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre aquéllos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 posibilita el acudir a (i) un Comité de Convivencia con el fin de presentar fórmulas de arreglo, dirigidas a “dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; (ii) mecanismos alternos de solución de conflictos y (iii) ante la autoridad jurisdiccional competente.

En este último caso, el párrafo 3° del mismo artículo establece que cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos, el trámite correspondiente será “el previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”, es decir, el proceso verbal sumario.

Así mismo, el artículo 49 de la misma ley prevé la posibilidad de impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios “cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”, dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de la comunicación o respectiva acta, y el artículo 62 prescribe los mecanismos para impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. En ambos casos, la ley remite al procedimiento establecido en el artículo 194 del Código de Comercio, el cual, a su vez, remite a los procedimientos abreviados consagrados en el Código de Procedimiento Civil.



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

Así las cosas, los mecanismos de impugnación ordinarios y, en consecuencia, preferentes, de las decisiones tomadas por las Asambleas de Copropietarios y el Consejo de Administración son los previstos en la Ley 675 de 2001, con lo que la acción de tutela se torna, en principio, improcedente como mecanismo para cuestionar conflictos surgidos con relación a la propiedad horizontal.

#### 4.5. DEL CASO CONCRETO

Las pretensiones del accionante, según su libelo, radican en que la administración del edificio LUCHI (i) liquidar nuevamente la cuota ordinaria de acuerdo al coeficiente establecido de ley al apartamento 101, además el reembolso de todos los pagos realizados por este error de cálculo (ii) liquidar nuevamente la cuota Extraordinaria de acuerdo al coeficiente establecido al apartamento 101, reajustando los cobros realizados con ese valor, al considerar que los cobros son ilegales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001.

Por su parte, la señora MARÍA CONSUELO VEGA RAMÍREZ, en nombre propio y en calidad de representante legal EDIFICIO LUCHI - PH, señala que la Asamblea de copropietarios el día 25 de febrero de 2022, decidió aprobar las expensas extraordinarias, que todos y cada uno de los copropietarios aportarían una suma de \$720.000COP, y que la cuota ordinaria, se encuentra acorde con los porcentajes del coeficiente respecto de los dos inmuebles a nombre del accionante, apartamento 101 y parqueadero 11 del Edificio Luchi – PH, los cuales, corresponde al total de 5.44%, equivalente a \$434.656.

Al respecto, debe precisar frente a la procedencia de la acción de tutela, que en la Sentencia SU-509 de 2001, se señaló que:

*“En primer lugar hay que reiterar que la jurisprudencia ha expresado que es factible interponer tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales debido a que los afectados por decisiones de una Junta o Consejo de Administración, o por un Administrador, o Administradora de los conjuntos sometidos generalmente al régimen de propiedad horizontal, son decisiones que pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios.”*

*La Corte considera pertinente reiterar que los conceptos de subordinación e indefensión son diferentes. En efecto, la subordinación se desprende de una relación jurídica que conlleva la dependencia de una persona respecto de otra y que se manifiesta en el deber de acatamiento a las órdenes proferidas por quien, en razón de sus calidades, tiene competencia para impartirlas; mientras que, a diferencia de lo expuesto, la indefensión es un concepto de naturaleza fáctica, que se configura cuando una persona se encuentra en un estado de debilidad manifiesta frente a otra, de modo que, por el conjunto de circunstancias de hecho que rodean el caso, no le es posible protegerse en un plano de igualdad, bien porque carece de medios jurídicos de defensa o porque, a pesar de existir dichos medios, ellos resultan insuficientes para resistir o repeler la vulneración o amenaza de sus derechos fundamentales.*

*Respecto de las copropiedades, si bien pueden darse casos de hipótesis de indefensión, lo cierto es que, por regla general, lo que se observa es la existencia de una **relación jurídica** basada en la Ley 675 de 2001, que establece una serie de facultades a favor de la asamblea general, del consejo de administración y del administrador que, desde el punto de vista de los residentes y/o copropietarios, conducen a una situación de*



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

*subordinación de los segundos frente a las decisiones que se adoptan por los primeros. Así se constata, por ejemplo, en el artículo 37 de la ley en cita, en donde se señala que la asamblea general puede “[d]ecidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal”. Igualmente, en el artículo 51, se establece que los administradores pueden, entre otras cosas, “cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, 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”.*

Así mismo, dentro del estudio de subsidiariedad de la acción de tutela, dentro del mismo criterio de autoridad, señala:

*“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.”*

De acuerdo con las manifestaciones realizadas por el accionante y las respuestas allegadas por el extremo demandado, encuentra el Despacho probado los siguientes hechos:

- a. Que día 25 de febrero de 2022 se desarrolló la asamblea ordinaria de copropietarios.
- b. Que el señor Gustavo Adolfo Díaz Barrera, el 25 de febrero de 2022, no asistió a la asamblea ordinaria.
- c. Que el accionante cuenta con dos (2) inmuebles dentro de la copropiedad, que son el apartamento 101 y el parqueadero 11 del Edificio Luchi – PH, sobre los cuales se aplica el coeficiente para la cuota ordinaria.

De los anteriores elementos, advierte el Despacho que la problemática se plantea dentro de una litis ajena al fin instituido para la acción de tutela, pues su discusión, en este evento, se centra en cuestionar las determinaciones adoptadas en la asamblea de copropietarios frente a las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, y si estaba facultada para aprobarlas acorde con el coeficiente del apartamento, propiedad del accionante.

Al examinar las posturas y las pruebas aportadas, se evidencia que dicha discusión no es del resorte de la acción constitucional, sino del ejercicio de otros mecanismos ordinarios, contemplados en la Ley 675 de 2001, o ante la jurisdicción ordinaria civil. Además, no se cumple con el requisito de subsidiariedad, pues no se demostró la causación de algún perjuicio irremediable, ni la afectación concreta de derechos fundamentales, pese al requerimiento al accionante para que se precisara cuáles consideraba vulnerados, ratificándose estrictamente en su manifestación de considerar la decisión de la asamblea ilegal y contraria a la Ley de propiedad horizontal, es decir de realizar una controversia de carácter legal, lo cual no puede ser objeto de este trámite, ni puede ser





Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

utilizado este mecanismo subsidiario para ese propósito.

Cabe recordar, que las controversias en material de propiedad horizontal, se presentan distintos mecanismos de solución de conflictos a los cuales pueden acudir los copropietarios y la administración del conjunto residencial, como se destaca en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual dispone que:

“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. (...)”

Además, el Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, en su artículo 390, consagra el proceso verbal sumario como mecanismo para el trámite de controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, previamente señalada. En el primero se regulan las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado; mientras que, en el segundo, se alude a la fórmula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad.

En el caso concreto, se conoció que el 25 de febrero de 2022, se realizó la asamblea general de copropietarios, a la cual fue citado el accionante, pero éste no compareció, siendo la oportunidad y posibilidad de haber ejercido su controversia y ser escuchado, teniendo en cuenta que las determinaciones que se adoptan dentro de la misma por mayoría, son obligatorias como lo indica la Ley 675 de 2001, habiéndose informado por la accionada que en desarrollo de la misma, se aprobó lo cuestionado por el accionante como se muestra en las siguientes imágenes:

### 1. Verificación del *quorum*:

Se procede a verificar la asistencia, para efectos de constatar el *quorum*, indicando el índice porcentual de los coeficientes por apartamento, así:



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

APTO	NOMBRE	INDICE%	ASISTENCIA
101	Néstor Garzón	4,44	NO
102	Isabela Bernal	6,18	SI
103	Pedro Romero	8,52	SI
104	Francisco Devia	8,98	SI
201	Álvaro Vargas	6,13	SI (apoderado)
202	Pedro Rodríguez	5,85	SI
203	Susana Evelin Wassermann Schmulson	5,86	SI (apoderado)
204	Lucila Frasser	6.60	SI (apoderado)
301	Ma. Victoria Ramírez	6,84	SI (apoderado)
302	Johana Gómez	6,13	SI
303	Estefanía Ferro	5,95	SI
304	Dadeiva Cifuentes	6,15	SI (apoderado)
401	Carlos Andrés Vega	11,14	SI
402	Alfonso Pizza	11,14	NO
<b>TOTAL</b>		<b>99,91</b>	

(...)

#### 10. Otros temas:

Debido a que gran parte de los temas que iban a plantearse en este punto, como las multas por perturbaciones a la tranquilidad, reuniones, ruidos de obras y ruidos en general, el rol de los porteros y el manejo de los domicilios pueden quedar contenidos en el Manual de Convivencia, los propietarios acuerdan que dichos temas sean desarrollados en dicho documento, el cual será comentado por todos.

Los copropietarios, entonces, acuerdan que este punto se concrete en la continuidad de las obras de remodelación, que aunque no tiene un presupuesto definido aun, es una prioridad para el edificio debido a que ahora mismo la recepción y el primer tramo de las escaleras quedaron muy diferentes y modernas con relación al resto de pisos y zonas comunes.

Los copropietarios, conscientes de la crisis mundial de desabastecimiento y dado los evidentes problemas de transporte de material, existe un serio riesgo de que el piso que usamos en la primera remodelación se agote para el momento en que decidamos continuar la obra, advierten necesario discutir si votan para asegurar el material de construcción y evitar que se acabe para, en un futuro, aprobar una cuota extraordinaria para la mano de obra.

Siendo lo anterior una necesidad, para evitar que se acaben los materiales, los copropietarios proceden a votar si se aprueba el pago de una cuota extraordinaria para la compra de dichos materiales y si, en caso de ser aprobada, esta se pagará en montos iguales para todos o por coeficiente. La votación se desarrolló así:





Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

Apartamento 101: No asistió.

Apartamento 102: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 103: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 104: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 201: Como el propietario se retiró hace unos minutos de la Asamblea, se somete a lo decidido por la mayoría.

Apartamento 202: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 203: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por coeficiente, en el monto que corresponda para cada apartamento.

Apartamento 204: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 301: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 302: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 303: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 304: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 401: Está de acuerdo con la cuota extraordinaria para la compra de materiales y con el pago de dicha cuota por un valor igualitario para todos de \$720.000.

Apartamento 402: No asistió.

Habiendo mayoría del voto SÍ, se aprueba la fijación de una cuota extraordinaria para la compra de materiales, por un valor igualitario para todos de \$720.000 para todos los copropietarios. Sin embargo, como quieren que debe cancelarse el retroactivo del valor de la administración, de conformidad con el alza aprobada para este año, los copropietarios acuerdan lo siguiente:

Con el pago de la cuota de administración del mes de marzo, se pagará el retroactivo de dichas cuotas correspondientes al nuevo monto de la administración de los meses enero y febrero de este año. Con el pago de la cuota de administración del mes de abril, se pagará el 50% del valor de la cuota extraordinaria (\$360.000). Y con el pago de la cuota de administración del mes de mayo, se pagará el restante 50% del valor de la cuota extraordinaria (\$360.000).

(...)



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

Sobre el tema, el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, señala lo siguiente:

*“ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)  
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.  
(...)”*

Además, sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia T-313 de 2005, M.P. Jaime Córdoba Triviño determinó que cuando una persona acude a la administración de justicia con el fin de que le sean protegidos sus derechos, no puede desconocer las acciones judiciales contempladas en el ordenamiento jurídico, ni pretender que el juez de tutela adopte decisiones paralelas a las del funcionario que debe conocer dentro del marco estructural de la administración de justicia, de un determinado asunto radicado bajo su competencia.

Además, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*, proscribe que:

*El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.*

Por lo tanto, el mecanismo idóneo para plantear su inconformidad frente a las determinaciones adoptadas en asamblea de copropietarios, lo era a través de la impugnación, al cual debió acudir el accionante, máxime cuando le fue notificada como él mismo lo admite sobre lo decidido frente a la cuota extraordinaria y demás cuestionamientos, máxime cuando en tratándose de aspectos económicos, tampoco pueden ser objeto de estudio a través de este mecanismo constitucional, cuando no se demuestra el tipo de afectación o perjuicio irremediable sobre derechos fundamentales.

En lo que respecta al coeficiente de la cuota de administración, el demandante señala que para el apartamento 101, debería corresponder al 4.44% sobre el total del presupuesto aprobado por asamblea, pero que le están aplicando el 4.46% alterando su coeficiente. Frente a ello, la accionada, a través de la administradora indicó el error involuntario de carácter tipográfico en los porcentajes de coeficientes en el acta, y aclara que al ser el accionante propietario de dos (2) inmuebles dentro de la copropiedad, como son el apartamento 101 y el parqueadero 11 del Edificio Luchi – PH, los coeficientes para cada uno son de 4.43% y 1.01%, respectivamente, y como consecuencia el coeficiente total para los inmuebles de propiedad del accionante es del 5.44%, lo que evidencia una errónea apreciación del accionante al tener en cuenta solamente el coeficiente del apartamento, sin aludir el que corresponde al parqueadero, por lo que el porcentaje del coeficiente aumenta, y como consecuencia el valor de la cuota de la administración.





Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

Por consiguiente, conforme con el principio de subsidiariedad, el juez de tutela solo podría intervenir de forma definitiva, si se demuestra la falta de idoneidad y/o eficacia de alguno de los procesos que se debía adelantar por parte del actor como lo dispone el citado artículo 58, organismos que por facultades conferidas por la Ley 675 de 2001 podrán imponer fórmulas de arreglo o las sanciones a que hubieren lugar, a efectos de determinar la correcta interpretación del reglamento de propiedad horizontal para determinar si hay lugar o no a la inhabilidad adjudicada al accionante, pues, se itera, no es viable acudir al mecanismo de amparo, sin antes haberse agotado todas las instancias definidas por la ley.

Empero, el accionante no presentó argumento alguno que le reste idoneidad al trámite ordinario, en tanto, sólo se limitó a acudir a la acción de tutela para satisfacer sus pretensiones. Dicho de otro modo, no se expusieron las razones por las cuales no se ha acudido a la vía preferente signada por el legislador para determinar la correcta interpretación de la norma o Ley denunciada por los extremos, siendo los medios de defensa establecidos por el legislador para dirimir el problema jurídico planteado.

Recuérdese que, la acción de tutela se define como un mecanismo de defensa judicial al cual puede acudir toda persona para obtener la protección inmediata de los derechos fundamentales, cuando éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares en los casos que señale la ley. Por ende, tiene un carácter subsidiario y residual, en tanto ella **sólo procede en el evento en el que afectado no cuente con otro medio de defensa judicial**, o cuando existiendo éste, sea presentada como mecanismo transitorio para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Tal como se indicó anteriormente, y reiterando el segundo supuesto en que procede la acción de tutela, como mecanismo transitorio cuando, aun existiendo otro medio ordinario de defensa judicial, dicha acción se utiliza para evitar un perjuicio irremediable, en cuyo caso se debe acreditar por el actor: (i) que el perjuicio que se alega sea inminente, es decir "que amenaza o está por suceder prontamente"; (ii) que las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable sean urgentes; (iii) que el perjuicio sea grave, "lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona"; y (iv) que la acción de tutela sea impostergable, "ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo en toda su integridad".

Sobre este particular, tenemos que el señor Néstor Garzón Díaz no puso de presente la ocurrencia de perjuicio irremediable alguno, como se indicó antes, sin que además observe el Despacho especiales condiciones materiales de éste, que hagan imperioso el reconocimiento de la tutela y autorice la intervención del juez constitucional, ni se advierte que, con ocasión a la problemática planteada, su estado de vulnerabilidad releve el mecanismo ordinario previsto por el legislador en la medida que no se puede predicar un perjuicio susceptible de vulnerar derechos fundamentales, que se darían mientras que la jurisdicción competente resuelve las pretensiones del accionante.

En ese orden, se declarará improcedente las pretensiones requeridas a través del presente trámite de liquidar nuevamente la cuota ordinaria de acuerdo al coeficiente establecido de ley al apartamento 101, además el reembolso de todos los pagos realizados por este error de cálculo y liquidar nuevamente la cuota Extraordinaria de acuerdo al coeficiente establecido al apartamento 101, reajustando los cobros realizados con ese valor, por cuanto la ley contempla otro



Sentencia Tutela  
RADICADO TUTELA: 110014088038 2022 0054  
ACCIONANTE: NÉSTOR GARZÓN DÍAZ  
ACCIONADO: EDIFICIO LUCHI

mecanismo judicial eficaz e idóneo para la protección de esos requerimientos, como se indicó, ante el procedimiento contravencional o la Jurisdicción civil, ejerciendo las acciones legales pertinentes.

## 5. DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado 38 Penal Municipal con Función de Control de Garantías, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### R E S U E L V E:

**PRIMERO:** **DECLARAR IMPROCEDENTE** la presente acción de tutela interpuesta por el señor **NÉSTOR GARZÓN DÍAZ**, contra la Administradora del **EDIFICIO LUCHI**, señora **MARÍA CONSUELO VEGA**, al no cumplir los requisitos de procedibilidad, conforme a lo razonado en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO:** De conformidad con los artículos 30, 31 y 32 del Decreto 2591 de 1991, notifíquese en legal forma la presente decisión y una vez cumplido éste trámite, si dentro del término de los tres días siguientes, fuere impugnada, remítase al Superior funcional. En su defecto, se remitirá de manera inmediata a la **Corte Constitucional**, para su eventual revisión.

**TERCERO:** El presente fallo podrá ser impugnado dentro de los tres días siguientes a su notificación, sin perjuicio de su cumplimiento inmediato, como lo estipula el artículo 31 ídem.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**LIGIA AYDEE LASSO BERNAL**  
**JUEZ**

Firmado Por:

**Ligia Aydee Lasso Bernal**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Penal 038 Control De Garantías**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá 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:

**ddf7697104110906d44d7d1b291c9e8d314ac25198300d5afed2e01bb8700736**

Documento generado en 22/05/2022 03:02:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente  
URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>