El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: DEBIDO PROCESO / TUTELA CONTRA DECISIÓN JUDICIAL / PRINCIPIO DE SUBSIDIARIEDAD / PROPIEDAD HORIZONTAL / DEBE ACUDIRSE A LA REGLAMENTACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001.**

… en línea de principio, la acción de tutela no procede contra las providencias o actuaciones judiciales, dado que no pertenece al entorno de los jueces constitucionales inmiscuirse en el escenario de los trámites ordinarios en curso o ya terminados, para tratar de modificar o cambiar las determinaciones pronunciadas en ellos, porque al obrar de esa manera se quebrantarían los principios que contemplan los artículos 228 y 230 de la Constitución Política.

No obstante lo anterior, en los precisos casos en los cuales el funcionario respectivo incurra en un proceder claramente opuesto a la ley, por arbitrario o antojadizo, o adelanta un trámite o una actuación en forma alejada de lo razonable, puede intervenir el juez de tutela con el fin de restablecer el orden jurídico o prevenir el agravio que con la actuación censurada se pueda causar a las partes o intervinientes en el proceso, si el afectado no cuenta con otro medio de protección judicial. (…)

… el amparo constitucional invocado es improcedente, por incumplirse con el requisito de procedibilidad de la subsidiariedad, ya que, en asuntos relacionados con el régimen de propiedad horizontal, la Corte Constitucional ha establecido que, por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación. (…)

Aunado a lo anterior, tampoco se evidencia que la parte actora le haya pedido expresamente a la autoridad judicial accionada que aportara las pruebas de lo alegado por la administradora del Edificio Portal de Pinares PH y explicara con claridad cuál es la norma que ha violado del reglamento de propiedad horizontal por la cual se le está pidiendo que desocupe el inmueble, de manera que hubiese obligado un pronunciamiento explícito del titular del juzgado sobre el particular.

Solo a partir de allí, podría empezar a analizarse si la aparente omisión del despacho resulta lesiva de los derechos fundamentales del accionante. Como no ha ocurrido de esa manera, es inviable que esta Corporación se anticipe al criterio del funcionario que conoce del asunto.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA**

Sala de Decisión Civil Familia

Magistrado Ponente:

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

Pereira, doce (12) de julio de dos mil diecinueve (2019)

Acta N° 299 de 12-07-2019

Expediente: 66001-31-03-002-**2019-00117-01**

**I. ASUNTO**

Se decide la impugnación formulada por el señor PABLO ALBERTO RIAÑO CASTILLO, contra el fallo proferido el 17 de mayo de 2019, mediante la cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira resolvió la acción de tutela promovida por el opugnante frente al JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA y el EDIFICIO PORTAL DE PINARES PH, trámite al que se vinculó a los señores GUSTAVO ARBELÁEZ CASTAÑEDA y CIELO MAR TAVERA RESTREPO y a la sociedad C.I. FIRMAS INNOVATIVAS LTDA.

**II. ANTECEDENTES**

1. El accionante promovió el amparo constitucional, por considerar que las accionadas vulneran sus derechos fundamentales al debido proceso, a circular libremente, a la intimidad, vivienda digna, buen nombre, honra, vida y salud.

2. Señaló como sustento de su reclamo, en síntesis, lo siguiente:

2.1. El 28 de agosto, suscribió contrato de arrendamiento con el señor GUSTAVO ARBELÁEZ CASTAÑEDA, quien fungía como secuestre del apartamento 1102 del EDIFICIO PORTAL DE PINARES PH.

2.2. Desde que empezó a disfrutar del inmueble existían problemas de filtraciones en su interior desde las fachadas y en su estructura externa, que causaron daños internamente a lo que ya se había arreglado antes de firmar contrato, por lo que en las primeras tres semanas le pidió cordialmente a la administradora que tomara acciones para arreglar dichas filtraciones.

2.3. La administradora no hizo los arreglos pertinentes, motivo por el cual, con el dueño del apartamento Jhon F. Quintero, en el mes de enero del presente año, se incurrió en gastos de reparación de las fachadas que estaban filtrando al interior del apartamento y que dañaron los mantos asfálticos de las 2 terrazas y los cielos rasos, también las paredes y pisos, los cuales no le correspondían, ya que esto es responsabilidad de la administración del edificio Portal de Pinares.

2.4. Su continua búsqueda de que la administradora arregle los daños, activa una persecución desde las tres primeras semanas en que se mudó al apartamento, hasta el punto de pasar un reporte o documento, de fecha febrero 18 del 2019, al secuestre y al Juzgado Sexto Civil Municipal con mucha información falsa y mal intencionada.

2.5. Durante los últimos meses la administradora ha utilizado indebidamente un listado que le aportó de varias personas autorizadas por él para entrar, salir y vivir en el apartamento, dicho listado fue puesto en la pared de la portería varias veces, se buscó a esas personas en las redes sociales como Facebook, Instagram y otros, para imprimir sus fotos, revelando su identidad a todo el que ingresaba al edificio; autorizó y ordenó a los vigilantes empezar un libro de entradas y salidas de personas únicamente para el apartamento 1102 y revisar sus pertenencias.

2.6. La administradora Damaris Jiménez Valencia y el consejo administrativo del edificio Portal de Pinares le vienen violando el derecho a una vivienda digna, la salud, a la intimidad, al libre acceso al apartamento, igualdad de cohabitantes, además de las injurias y calumnias relacionadas con que utiliza el apartamento para uso comercial (empresa de Web Cam), también que cada día entran y salen muchas personas y se hacen pedidos de comida a domicilio, cuando el tamaño del apartamento está diseñado para albergar y recibir un gran número de personas (5 habitaciones, 5 baños, 3 salas), como él tiene muchos amigos y familia está en la libertad de recibirlos en mi apartamento.

2.7. Mediante oficio del 14 de marzo de 2019, el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL requiere al señor GUSTAVO ARBELÁEZ CASTAÑEDA, quien es el secuestre del apartamento 1102 del Edificio Portal de Pinares PH, para que presente las copias de las consignaciones desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento hasta febrero de 2019; también para que de una manera amigable dé por terminado el contrato con los arrendatarios del inmueble, ya que no se está cumpliendo con lo estipulado en reglamento de propiedad horizontal.

2.8. El 30 de marzo de 2019, el señor GUSTAVO ARBELÁEZ CASTAÑEDA, le envió un oficio en el que le manifiesta que en su condición de secuestre y en cumplimiento a lo ordenado por el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL, en providencia del 14 de marzo de 2019, la cual es de obligatorio y estricto cumplimiento, da por terminado el contrato de arrendamiento suscrito a partir de la fecha.

2.9. El secuestre le hace saber de una providencia expedida por el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL donde le ordenan terminar el contrato, sin entender por qué, pues la administración del conjunto no le ha informado o notificado legalmente ningún tipo de anomalía, ni mucho menos lo han citado ante el comité de conciliación, tampoco ha sido multado, y si existe alguna sanción, se hizo de manera unilateral, violando el derecho al debido proceso. El JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL asume como verídicas las quejas de la administradora Damaris Jiménez Valencia.

2.10. El JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA, no puede haber proferido providencia alguna en su contra y ordenar que desocupe el inmueble, ya que en ningún momento ha existido pronunciamiento de autoridad competente, y si hubo alguno, él no ha sido notificado. Considera que si el juzgado estimó que estaba haciendo un uso indebido del inmueble debió habérselo comunicado y verificar si era cierto.

2.11. Ha cancelado el canon de arrendamiento de manera puntual y no ha violado ninguna norma del reglamento de propiedad horizontal ni del contrato de arrendamiento.

3. Solicita se ordene (i) a la Administración y Junta Directiva del EDIFICIO PORTAL DE PINARES PH le notifique cuáles son las normas del reglamento de propiedad horizontal que ha violado y aporten las pruebas correspondientes; y, que las personas que habitan el apartamento y sus visitantes puedan circular por el conjunto siempre que él lo autorice, sin ninguna restricción diferente a las señaladas en el reglamento; (ii) al JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA aportar las pruebas de lo alegado por la administradora del edificio y explique con claridad cuál es la norma que ha violado del reglamento de propiedad horizontal por la cual se le está pidiendo que desocupe el inmueble.

4. Correspondió el conocimiento del amparo constitucional al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, quien impartió el trámite legal; ordenó vincular a los señores GUSTAVO ARBELÁEZ CASTAÑEDA y CIELO MAR TAVERA RESTREPO y a la sociedad C.I. FIRMAS INNOVATIVAS LTDA, y decretó la inspección judicial al proceso ejecutivo radicado 2010-00626 (fl. 101 Cd. 2ª instancia).

4.1. La señora CIELO MAR TAVERA RESTREPO, informó que el pasado 4 de mayo, en su calidad de secuestre, le fue entregado el apartamento 1102 del Edificio Portal de Pinares PH, por parte del secuestre saliente, señor GUSTAVO ARBELÁEZ CASTAÑEDA, observando que el bien inmueble tiene fuertes problemas de humedad, está dividido en dos pisos, uno de ellos ocupado por su dueño y el otro arrendado al aquí accionante, quien vive allí con sus familiares (fl. 112 id.).

4.2. El señor JHON FREDY QUINTERO MONTES, representante legal de la sociedad C.I. FIRMAS INNOVATIVAS LTDA, por intermedio de apoderada judicial, expuso que tiene conocimiento de todos los problemas que se han presentado relacionados con el apartamento ubicado en el Edificio Portal de Pinares PH, donde se le han violado una serie de derechos a los arrendatarios del inmueble, como la igualdad, a circular libremente, intimidad y al buen nombre. Narra, en síntesis, los mismos hechos expuestos por el accionante en el escrito de tutela. Afirma que ha tratado de llegar a un acuerdo con la administradora del edificio sobre los pagos de las cuotas de administración y los daños que se presentan en las zonas comunes de la propiedad horizontal y en su apartamento, el cual se encuentra embargado y secuestrado por el Juzgado “Segundo” (sic.) Civil Municipal de Pereira, en el proceso radicado 2010-00626 (fls. 114-115 id.).

4.3. El EDIFICIO PORTAL DE PINARES PH, por intermedio de su administradora, indicó que respecto al inmueble en cuestión se han adelantado dos procesos ejecutivos por no pago de las cuotas de administración, uno de ellos el radicado en el Juzgado Sexto Civil Municipal bajo el número 2010-00626. Se pronunció sobre los hechos de la demanda que le competían y en los que hacían mención a la orden impartida por el Juzgado Sexto Civil Municipal se abstuvo de hacerlo, pues eran ajenos a la administración del edificio. Solicita se declare que no existe vulneración alguna, toda vez que las medidas desarrolladas por el personal de vigilancia y de la administración, corresponde a los protocolos que implementa la empresa de seguridad y que deben ser ejecutados por el personal que presta tal servicio (fls. 117-134 id.).

**III. LA SENTENCIA IMPUGNADA**

El Juzgado de primera instancia declaró improcedente el amparo por ausencia del requisito de subsidiariedad, al considerar que el asunto planteado comporta un conflicto entre un habitante de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, el consejo de administración y el administrador de la misma, para lo cual el ordenamiento jurídico prevé un mecanismo ordinario de defensa para quienes estiman conculcados sus derechos por decisiones de los órganos de administración de un conjunto residencial, el cual es idóneo y eficaz, analizadas las circunstancias particulares del actor a la luz de los parámetros determinados por la Corte Constitucional como relevantes para ese propósito. Tampoco se observa la inminente materialización de un perjuicio grave que requiera medidas urgentes e inaplazables. De otro lado, el accionante no ha formulado solicitud alguna ante el Juzgado Sexto Civil Municipal de la ciudad, en procura de obtener lo que ahora pretende por medio de la acción de tutela (fls. 137-142 id.).

**IV. LA IMPUGNACIÓN**

La formuló el accionante aduciendo los mismos argumentos expuestos en el escrito de tutela y quejándose de que en el fallo que se impugna se desconocen los derechos fundamentales de defensa y debido proceso, los cuales han sido violados por la administradora del Edificio Portal de Pinares PH y por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira, en el proceso ejecutivo radicado 2010-00626 (fls. 148-151 id.).

**V. CONSIDERACIONES DE LA SALA**

1. Esta Corporación es competente para resolver la impugnación, toda vez que es el superior funcional de la autoridad judicial que profirió la sentencia de primera instancia.

2. De conformidad con lo expuesto en el acápite de antecedentes, la decisión adoptada en primera instancia y la impugnación, corresponde a la Sala resolver si el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA y el EDIFICIO PORTAL DE PINARES PH, vulneran los derechos al debido proceso, a circular libremente, a la intimidad, vivienda digna, buen nombre, honra, vida y salud, invocados por el accionante; y si la acción de tutela es el mecanismo procedente para su protección.

3. Bien se sabe, siguiendo los criterios de la jurisprudencia patria, que, en línea de principio, la acción de tutela no procede contra las providencias o actuaciones judiciales, dado que no pertenece al entorno de los jueces constitucionales inmiscuirse en el escenario de los trámites ordinarios en curso o ya terminados, para tratar de modificar o cambiar las determinaciones pronunciadas en ellos, porque al obrar de esa manera se quebrantarían los principios que contemplan los artículos 228 y 230 de la Constitución Política.

4. No obstante lo anterior, en los precisos casos en los cuales el funcionario respectivo incurra en un proceder claramente opuesto a la ley, por arbitrario o antojadizo, o adelanta un trámite o una actuación en forma alejada de lo razonable, puede intervenir el juez de tutela con el fin de restablecer el orden jurídico o prevenir el agravio que con la actuación censurada se pueda causar a las partes o intervinientes en el proceso, si el afectado no cuenta con otro medio de protección judicial[[1]](#footnote-1).

**VI. EL CASO CONCRETO**

1. Se recuerda que, en el presente caso, el señor PABLO ALBERTO RIAÑO CASTILLO, pretende que por este mecanismo excepcional se disponga ordenar a la Administración y Junta Directiva del EDIFICIO PORTAL DE PINARES PH le notifique cuáles son las normas del reglamento de propiedad horizontal que ha violado y aporten las pruebas correspondientes; que las personas que habitan el apartamento y sus visitantes puedan circular por el conjunto siempre que él lo autorice, sin ninguna restricción diferente a las señaladas en el reglamento; y, al JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA, aportar las pruebas de lo alegado por la administradora del edificio y explique con claridad cuál es la norma que ha violado del reglamento de propiedad horizontal por la cual se le está pidiendo que desocupe el inmueble.

2. Vistas así las cosas la Sala considera que, como lo advirtió acertadamente el juez de primera instancia, el amparo constitucional invocado es improcedente, por incumplirse con el requisito de procedibilidad de la subsidiariedad, ya que, en asuntos relacionados con el régimen de propiedad horizontal, la Corte Constitucional ha establecido que, por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación[[2]](#footnote-2):

“**4. El requisito de subsidiariedad en asuntos de Propiedad Horizontal**

4.1. La jurisprudencia inicial de la Corte Constitucional estableció que tratándose de conflictos generados por las relaciones entre los habitantes de un conjunto residencial y la administración en el marco del régimen de propiedad horizontal, el recurso adecuado y efectivo que es procedente es el proceso verbal sumario civil. (...)

(...)

4.12. Finalmente, la sentencia T-034 de 2013,[[3]](#footnote-3) realizó una recapitulación de la jurisprudencia constitucional en relación con las controversias que surgen en propiedad horizontal y estableció las siguientes reglas específicas relacionadas con la procedencia de la acción de tutela:

“Así, en primer lugar, el amparo constitucional tan sólo se convierte en un mecanismo principal de protección, cuando se gestiona la salvaguarda de derechos fundamentales como el debido proceso, la libertad de locomoción o la dignidad humana, siempre que el otro medio de defensa judicial no resulte idóneo y eficaz para tal fin. En caso contrario, como lo ha admitido la Corte a partir de la lectura del artículo 86 del Texto Superior y del artículo 6.1 del Decreto 2591 de 1991, es preciso examinar si dicho medio resulta lo suficientemente expedito para evitar un perjuicio irremediable, pues de lo contrario la acción de tutela tan sólo prosperaría como mecanismo transitorio de defensa judicial.

**En segundo lugar, cuando la controversia se limita a simples juicios de legalidad sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de las obligaciones propias de dicho régimen**, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente de orden económico **o de uso de los bienes de la copropiedad, en criterio de la Corte, los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el procesos verbal sumario o el proceso abreviado, son los llamados a servir como vías judiciales de solución**.”

(...)

4.14. En suma, la Sala encuentra que la jurisprudencia de la Corte ha establecido reglas muy claras sobre el principio de subsidiariedad de la acción de tutela cuando se trata de conflictos entre propietarios y órganos de la administración del régimen de propiedad horizontal. Por regla general, debe acudirse a los mecanismos ordinarios de defensa judicial que ofrece aquella regulación, entiéndase: la vía extrajudicial a través de la conformación de (a) un Comité de Convivencia y (b) mecanismos alternativos de solución de controversias (artículo 58 de la Ley 675 de 2001), (c) la vía jurisdiccional a través del proceso verbal sumario de única instancia, y (d) el proceso policivo cuando la controversia se trata de la tenencia o posesión de un bien o la tenencia de mascotas que perturban la convivencia. Excepcionalmente, la acción de tutela resultará procedente como vía principal cuando existe una amenaza o violación a un derecho fundamental que requiere de la intervención expedita del juez constitucional para evitar un perjuicio irremediable. Adicionalmente, procederá la acción de tutela cuando las decisiones de la administración de la unidad residencial *“[impidan] las satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos”*.[[4]](#footnote-4) (Subrayas y negrillas de esta Sala).

3. Aunado a lo anterior, tampoco se evidencia que la parte actora le haya pedido expresamente a la autoridad judicial accionada que aportara las pruebas de lo alegado por la administradora del Edificio Portal de Pinares PH y explicara con claridad cuál es la norma que ha violado del reglamento de propiedad horizontal por la cual se le está pidiendo que desocupe el inmueble, de manera que hubiese obligado un pronunciamiento explícito del titular del juzgado sobre el particular.

Solo a partir de allí, podría empezar a analizarse si la aparente omisión del despacho resulta lesiva de los derechos fundamentales del accionante. Como no ha ocurrido de esa manera, es inviable que esta Corporación se anticipe al criterio del funcionario que conoce del asunto.

4. Como quedó visto, ningún análisis de fondo merece el presente asunto por su marcada improcedencia y solo resta recordar que la regla de la subsidiariedad puede romperse, cuando media un perjuicio irremediable, no obstante dicho menoscabo se caracteriza por ser inminente y grave, de manera que las medidas que se deban adoptar por vía de tutela sean impostergables para restablecer el derecho, como en múltiples ocasiones lo ha sostenido también la jurisprudencia, condiciones todas que la parte accionante debe acreditar, pero que ni siquiera fueron insinuadas[[5]](#footnote-5).

5. En esas condiciones puede concluirse que no se satisface el presupuesto de la subsidiaridad que consagra el numeral 1º, artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, según el cual, la tutela resulta improcedente cuando existan otros recursos o medios de defensa judicial y en consecuencia así se declarará, pues a esa especial acción no puede acudirse como mecanismo principal de protección, ni resulta posible emplearla como medio alternativo de los ordinarios previstos por el legislador para obtener la protección a un derecho.

6. Así las cosas, el amparo se torna improcedente por cuanto es claro que existe la vía ordinaria para dirimir conflictos como el planteado por el accionante, en tanto la tutela no está llamada a prosperar cuando se cuenta con otros medios de defensa judicial.

7. Recuérdese que el alto tribunal Constitucional ha señalado que, “*la acción de tutela solo procede cuando (i) no existan otros medios de defensa judiciales para la protección del derecho amenazado o desconocido; cuando (ii) existiendo esos mecanismos, no sean eficaces o idóneos para salvaguardar los derechos fundamentales en el marco del caso concreto, evento en que la tutela desplaza el medio ordinario de defensa; o cuando (iii) sea imprescindible la intervención del juez constitucional para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable (art. 86, CP), hipótesis en la cual el amparo opera en principio como mecanismo transitorio de protección. (…) La subsidiariedad establece que la acción constitucional es improcedente, si quien ha tenido a su disposición las vías judiciales ordinarias de defensa, no las utiliza ni oportuna ni adecuadamente, acudiendo en su lugar a la acción constitucional, pues los medios de control ordinarios son verdaderas herramientas de protección dispuestas en el ordenamiento jurídico, a los cuales debe acudirse oportunamente si no se pretende evitar algún perjuicio irremediable”[[6]](#footnote-6).*

8. Se confirmará entonces el fallo impugnado.

**VII. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**Primero:** CONFIRMAR el fallo de tutela proferido el 17 de mayo de 2019, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, por lo indicado en la parte motiva.

**Segundo:** Notifíquese esta decisión a los interesados por el medio más expedito posible (Art. 5o., Dto. 306 de 1992).

**Tercero:** Remítase el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y cúmplase

Los Magistrados,

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO**

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, sentencia STC7208 de 2016. [↑](#footnote-ref-1)
2. Corte Constitucional, sentencia T-454 de 2017 (MP Cristina Pardo Schlesinger). [↑](#footnote-ref-2)
3. Corte Constitucional, sentencia T-034 de 2013 (MP Luis Guillermo Guerrero Pérez). En esta providencia esta Corporación revisó la acción de tutela de una residente de un conjunto residencial que alegó la vulneración de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad personal y familiar y a la propiedad privada por la decisión de la administración de prohibir subirse en el ascensor con mascotas e imponer una multa como sanción por incurrir en esa conducta. La Corte retomó los criterios jurisprudenciales de la procedencia de la acción de tutela y afirmó que en el caso concreto este mecanismo era procedente por cuanto la norma que se había introducido al manual de convivencia afectaba derechos fundamentales que requerían de una protección efectiva. [↑](#footnote-ref-3)
4. Corte Constitucional, sentencia T-386 de 2002 (MP Rodrigo Escobar Gil). [↑](#footnote-ref-4)
5. Sentencia T-318/17 [↑](#footnote-ref-5)
6. Corte Constitucional, Sentencia T-480 de 2014. [↑](#footnote-ref-6)