

Sentencia Nro. T-028 de 2020
Proceso: Acción de tutela (2ª Instancia)
Demandante: Elvia Margarita Alzate Giraldo.
Demandado: Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Medellín y otro.
Radicado: 05001 31 03 006 2020 00056 01.
Asunto: Revoca sentencia impugnada
Tema: Vía de hecho por violación al debido proceso.
Sinopsis: *"...irrefragable es que la puntualizada norma otorga al Juez cognoscente la potestad oficiosa de estudiar todo lo concerniente a las requisitorias que conforme a la ley debe reunir el documento que la parte demandante aduzca como título compulsivo, sea que la parte demandada formule o no recurso de reposición por ese aspecto frente al auto ejecutivo. Es decir, que el control oficioso del Juez es prevalente y omnímodo como quiera que tiende a que se garantice y preserve, ni más ni menos, el principio de legalidad, uno de los pilares de nuestro estado social de derecho y que integra la noción integral del debido proceso como derecho fundamental..."*

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN-**

Medellín, dieciocho (18) de marzo de dos mil veinte (2020)

Se ocupa la Sala de proveer de fondo en la impugnación formulada por la señora Elvia Margarita Alzate Giraldo, en contra de la sentencia proferida el día trece (13) de febrero de 2020 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín, al interior de la acción de tutela incoada por aquella en contra del Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Medellín, trámite al que fue vinculada la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Serranía, como tercera con eventual interés en las resultas de la presente acción constitucional.

I. ANTECEDENTES.

1. De lo peticionado. Narró el extremo activo en su escrito de tutela (*Cfr. fls. 2 a 16*) que, el día 23 de agosto de 2019, el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Medellín, libró mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo incoado por la Asociación de Copropietarios Urbanización Serranía, el cual le fue notificado y

posteriormente, allegó la debida contestación de la demanda, exponiendo sus puntos de inconformidad.

Así mismo, puso de presente que, el juzgado no se inmutó en revisar lo expuesto en el escrito allegado al despacho, bajo la premisa de que, la misma había sido contestada extemporáneamente y, por ende, se entendía por no contestada.

Posteriormente, el Juez de conocimiento emitió sentencia ordenando seguir adelante con la ejecución, por lo adeudado por la tutelante Elvia Margarita Alzate Giraldo, específicamente unas cuotas de administración de dos bienes inmuebles ubicados en la Urbanización Serranía, que incluían una edificación aún no sometida al régimen de PH. A su juicio, el juzgador erró, pues los predios no existen jurídicamente y, por ende, no puede ser cobrada una cuota de administración sobre los mismos, incurriendo en una violación a la normativa de propiedad horizontal.

Con todo, señala que la decisión adoptada ha transgredido el derecho fundamental al debido proceso, consagrado en el artículo 29 de la Constitución, pues, resalta que se le negó la posibilidad de defenderse y, por ende, todo lo actuado dentro de dicho proceso resulta nulo.

Con observancia de los fundamentos de orden fáctico que vienen de explanarse, y con la pretensión de amparo de su derecho fundamental al debido proceso, solicitó: *“...dentro de un plazo prudencial perentorio, en amparo de mi derecho fundamental al debido proceso y al acceso real y efectivo a la administración de justicia, se ordene al juzgado accionado declarar la nulidad de lo actuado desde el mandamiento de pago dentro del proceso de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS URBANIZACION SERRANIA contra ELVIA MARGARITA ALZATE GIRALDO RADICADO 05001418900920180123300...”* (Cfr. fl. 2)

2. De su trámite y la decisión impugnada. El conocimiento de la presente acción de tutela correspondió al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín, despacho judicial que, luego de realizar el trámite de rigor, el día trece (13) de febrero de 2020, profirió sentencia

95

desestimatoria del amparo deprecado, ilustrando para tal decisión que: "...revisado el trámite del proceso en el cual se vertebra la presente acción constitucional, se avizora que la juez actuó conforme a derecho en cada una de las etapas del proceso ejecutivo, esto es, la señora Alzate Giraldo se notificó del proceso el día 26 de septiembre de 2019, el despacho le dio 5 días para pagar y 10 para excepcionar dicha demandada, la demandada contestó el 22 de octubre de 2019, es decir, por fuera del término otorgado por el Juzgado; consecuencia de ello no se tuvo por contestada la demanda ejecutiva. Aunado a lo anterior, la demandada una vez se emitiera el auto que daba por no contestada la demanda (fl. 85 del cuaderno del proceso ejecutivo), debió interponer el respectivo recurso de reposición frente al auto que le negó la contestación, y no lo hizo. Por lo que esta agencia judicial considera que no acarrearía la prosperidad de sus pretensiones en esta acción constitucional." (Cfr. fls. 68)

3. Censura del impugnante. Oportunamente, la señora Elvia Margarita Alzate Giraldo impugnó el fallo, clamando por la revocatoria de la sentencia de primer grado, sirviéndose de idénticos argumentos a los develados en el escrito genitor de la presente acción constitucional. Adicionalmente, manifestó que la sentencia goza de: (i) un defecto factico, (ii) un error inducido, y (iii) es una decisión que carece de motivación, en el sentido de los bienes en los que se basó la providencia emitida por el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencias Múltiple de Medellín, son jurídicamente inexistentes.

Trazados de esta manera los motivos de impugnación, procede la Sala, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991, a decidir el recurso impetrado con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. La acción de tutela está consagrada como mecanismo ágil y eficiente destinado a salvaguardar los derechos fundamentales de todas las personas, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la actuación de una autoridad o de un particular en los casos expresos que contempla el decreto 2591 de 1991.

Desde esa óptica, por regla general, el amparo no es un escenario paralelo, alternativo o coetáneo a los procedimientos diseñados por el legislador para resolver las controversias suscitadas con la administración, o entre los propios administrados, ya que el principio del Estado de Derecho supone la existencia de una estructura organizada para impartir justicia con autonomía, en la que el juez de tutela únicamente está llamado a intervenir en ocasiones excepcionales, que comprometan la lesión o puesta en peligro de derechos de rango superior.

La Corte Constitucional expuso de manera pormenorizada las reglas generales y especiales de procedencia de la acción constitucional contra las providencias judiciales, así, en la sentencia C-590 del 8 de junio de 2005, además de los requisitos generales, se señalaron las causales de procedibilidad especiales o materiales del amparo tutelar contra las sentencias judiciales. A saber:

“...para que proceda una tutela contra una sentencia se requiere que se presente, al menos, uno de los vicios o defectos que adelante se explican.

(...)

b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.

d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales¹ o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.

2. Estas características conllevan a que, en el caso de tutelas dirigidas contra providencias judiciales, dicha acción no pueda utilizarse como mecanismo para lograr la intervención del juez constitucional a fin de entorpecer la tarea del Juez natural o de conocimiento, socavando

¹ Sentencia T-522/01

los postulados constitucionales de independencia y autonomía de los Jueces (Art. 228 C. P.), y propiciando un reemplazo de los procedimientos ordinarios de defensa, cuando el amparo ha sido concebido -precisamente, para suplir la ausencia de éstos y no para resquebrajar los ya existentes.

Precisados brevemente los requisitos generales y específicos de "procedibilidad" de la acción incoada, se dispone el Despacho a abordar el estudio de los hechos aducidos por la accionante como violatorios del debido proceso, a fin de corroborar la configuración de las anteriores exigencias.

3. Caso concreto y su solución. En el caso que ocupa la atención del Despacho, la vulneración constitucional imputada al Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, se centró en que para el accionante la autoridad judicial demandada, vulneró sus derechos fundamentales al debido proceso, incurriendo así en una vía de hecho por defecto material sustantivo, consistente en que el juez ordenó seguir adelante con la ejecución por las deudas que tienen los inmuebles identificados con número interno 5007-2 y 5007-3, los cuales no existen jurídicamente y, por lo tanto, no son susceptibles de ser cobrada sobre ellos las cuotas de administración que se pretende, máxime si no han sido incluidos en los estatutos aprobados por la asociación, conforme los artículos 4, 8, 16 y 29 de la ley 675 de 2001. Por su parte, el argumento central de la copropiedad consiste en que los inmuebles existen materialmente y cada ocupante disfruta de los derechos de la copropiedad, como zonas comunes, iluminación, cámaras, citófono, derechos todos que la accionante reclama para sí, para sus apartamentos y cada uno de los arrendatarios, pero a la hora de contribuir con la cuota de administración de cada uno de esos apartamentos, ella dice que solo tiene uno.

La profundidad litigiosa de este caso, conlleva a que, de entrada, el Tribunal observe que la sentencia proferida por el señor Juez Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, proferida en desarrollo de sus funciones como dispensador de justicia, contiene un yerro que debe

corregirse, advirtiéndose su incursión en defectos sustantivos que transgreden los derechos fundamentales de la accionante y hacen necesaria la intervención del juez constitucional, muy a pesar de que no se hayan agotado los recursos ordinarios con que contaba la tutelante dentro del proceso ejecutivo, puesto que por encima de no cumplirse con el requisito de procedibilidad denominado SUBSIDIARIEDAD, es urgente superar el error legal advertido, para evitar que con él se desencadene una violación en línea de otros derechos fundamentales, con los efectos nocivos que le son inherentes y, veamos:

En primer lugar, encuentra el Tribunal que no puede compartirse el entendido que al problema jurídico se le dio por parte del juez *a-quo* de tutela, pues, si bien es cierto que no fueron agotados los medios ordinarios de defensa, no obstante, la vulneración iusfundamental entraña una protuberancia que dota de viabilidad a la presente causa constitucional, y veamos lo que al respecto ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“...no desconoce la Sala que la querellante no formuló reparo alguno al ser notificada por el Tribunal de la decisión cuestionada (resolver la alzada a pesar de la inasistencia de la apelante), circunstancia que, en principio, haría inviable el amparo. Sin embargo, ante el evidente desacierto del Tribunal, el cual ha comprometido gravemente las garantías fundamentales de la accionante, habrá de concederse la protección constitucional.

Memórese que en un caso de connotaciones similares, precisó la Corte que:

(...) en algunos casos en los que la decisión judicial vulneró de manera protuberante los derechos fundamentales o las normas de orden público, [se] ha admitido que no resultaba conveniente anteponer tales exigencias, pues no constituyen un obstáculo insuperable que impidiera otorgar la protección.

En tal sentido, en oportunidad anterior, ante la evidente vulneración de las garantías constitucionales, la Sala concedió la tutela, a pesar de que no se agotaron los mecanismos ordinarios de defensa judicial, ni se promovió en forma oportuna el amparo, con el fin de ‘proteger los derechos reclamados por la parte accionante, en aras de garantizar la prevalencia del derecho

sustancial sobre el procesal'. (ST 12 Oct. 2012. rad. 1545-01; reiterado en CSJ STC2413-2016).

Lo anterior, a su vez, lleva a la Corporación a recoger los precedentes STC1070-2017 y STC8947-2017, por no resultar acordes a lo aquí expuesto, de cara al nuevo ordenamiento procesal adoptado con la expedición del Código General del Proceso y la prevalencia de las garantías constitucionales de los intervinientes.

4. En consecuencia, se ordenará al Tribunal accionado dejar sin valor y efecto el proveído dictado en audiencia del 5 de julio de 2017, mediante el cual decidió resolver la apelación (pese a que la recurrente no lo sustentó en la oportunidad debida), y las actuaciones que dependan de éste, para que adopte una nueva decisión en la cual tenga en cuenta las consideraciones precedentes."

Y se advierte que este es uno de los casos en los que la protección debe abrirse paso, flexibilizando el requisito de la subsidiariedad, por cuanto el juez, de manera ligera, pasó por alto los requisitos legales que debe reunir el título ejecutivo objeto de la presente causa, pues, debió pararse en que se estaba cobrando unas cuotas de administración sobre unos inmuebles que no han sido sometidos al régimen de PH, actividad reglada legalmente, que no podían las partes derogar a través de una supuesta conciliación, derivando ello en una inexistencia o ilegitimidad del título ejecutivo que estaba obligado el juez de la causa ejecutiva a controlar de forma oficiosa.

En respaldo del anterior juicio, es preciso memorar que la H. Corte Suprema en Tutela de su Sala de Casación Civil destacó "...la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, "potestad-deber" que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso..." advirtió entonces el Alto corporado que:

"(...) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (...) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código

de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia (...)

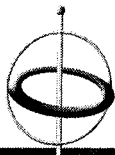
“(...)”.

“Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente: “Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)”.

De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)”.

“Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibidem) (...)”.

“Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que



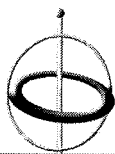
erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...)

“(...)”.

“En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”.

“De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)”.

“Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no



podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a ésta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...).²

En consecuencia, irrefragable es que la puntualizada norma otorga al Juez cognoscente la potestad oficiosa de estudiar todo lo concerniente a las requisitorias que conforme a la ley debe reunir el documento que la parte demandante aduzca como título compulsivo, **sea que la parte demandada formule o no recurso de reposición por ese aspecto frente al auto ejecutivo**. Es decir, que el control oficioso del Juez es prevalente y omnímodo, como quiera que tiende a que se garantice y preserve, ni más ni menos, el principio de legalidad, uno de los pilares de nuestro estado social de derecho y que integra la noción integral del debido proceso como derecho fundamental.

Significa, entonces, que el funcionario judicial debe en cualquier momento procesal acometer de nuevo el análisis del documento que la parte actora allega a modo de título ejecutivo, para después de ese reexamen determinar si colma o no los presupuestos concurrentes que lo estructuran. De ahí que, si el resultado de esa labor conduce a establecer que las exigencias en comento no se cumplen, es imperiosa aún de oficio la

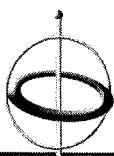
² STC3298-2019. Catorce (14) de marzo de dos mil diecinueve (2019). M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. Radicación n.º 25000-22-13-000-2019-00018-01.

revocatoria del mandamiento de pago, así se halle ejecutoriado, sin que con ello asuma la defensa oficiosa de la parte ejecutada; porque de tal forma se evita que el desacierto cometido en el pasado se mantenga y se convierta, que sería mucho más grave, en fuente de nuevos errores, que se generarían si ese control no se hiciera y en contrario se ordenara seguir adelante la ejecución.

Conforme lo anterior, observa esta sala del Tribunal que, al dictar el proveído objeto de la disconformidad constitucional, el Juez a quo transgredió los derechos que la parte impugnante alude, puesto que su decisión por la arista dilucidada constituye una vía de hecho por las razones que pasan a exponerse:

3.1. Naturaleza del reglamento de propiedad horizontal, acogido por la asociación de copropietarios. La ley 675 de 2001 define en su artículo 3° el reglamento de propiedad horizontal como el estatuto por el cual se regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, reglamento que requiere ser elevado a escritura pública, en el que, de manera libre y voluntaria, deciden acogerse los propietarios, tanto iniciales como posteriores adquirentes, donde se plasman todos los actos jurídicos permitidos en el ejercicio de disposición de los bienes privados, siempre que no contraríe la constitución ni la ley.

Sobre la naturaleza del reglamento de propiedad horizontal, debe indicarse que aún existe disparidad en la doctrina, pues mientras para unos se trata de una comunidad que la ley tipifica como un cuasicontrato, para otros se trata de un contrato innominado de adhesión, contratos que se caracterizan por el dirigismo legislativo que el Estado hace de la relación contractual, imponiéndole ciertas formalidades y exigiendo requisitos mínimos para su existencia, a través de la ley, *“los cuales no pueden ser variados por los particulares; el establecimiento de presupuestos generales y particulares que deben cumplir los contratantes y la determinación de los efectos que debe producir el contrato. La forma como desarrolla el Estado esta intervención, está determinada con las normas*



imperativas, lo cual denota que los particulares no pueden sustraerse al cumplimiento de aquellos requisitos, so pena de ineficacia del contrato”,³ tesis última, que más se acopla al fenómeno auscultado.

De la anterior definición, se sigue, indefectiblemente, que es el dueño o los copropietarios quienes están facultados por la ley para constituir por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, reglamento que si bien en principio -por contener una voluntad unilateral de propietario-, podría estimársele apenas como un acto unilateral de adhesión, ya que es la ley la que obliga a su conformación, no obstante, una vez el reglamento es registrado, pasa a conformar un mandato imperativo que se incorpora de pleno derecho en todos los actos jurídicos que tienen que ver con el ejercicio y capacidad de disposición de cada unidad privada, lo que lleva a aceptar la tesis de un verdadero “Contrato de Adhesión”, punto al cual se refiere el autor Luis Guillermo Velásquez⁴: “*En su obra ‘La propiedad de casas por pisos’, Zamón Masoeu, de la editorial Ariel Barcelona 1964, al citar a Castán expresó: “..Los reglamentos de propiedad son contratos normativos o sea que tienen como función, no el disciplinar directamente relaciones concretas entre los contratantes, sino fijar una uniforme reglamentación general y abstracta para que se acomoden a ella quienes en el futuro contraten.”*

Debe fulminarse, que cada propietario de una unidad privada al ingresar a la comunidad de propiedad horizontal, mediante cualquier modo de adquisición del dominio, *verbi gracia*, una compraventa, debe adherirse a lo dispuesto por el reglamento, es decir, debe aceptar las condiciones, deberes y derechos impuestos en él, convirtiéndose este hecho en una característica del “contrato de adhesión”, y el fundamento de los otros dos presupuestos axiológicos de la pretensión que ahora nos concita: (ii) *la existencia de un reglamento de propiedad horizontal, el que bien puede estimarse un contrato y por ende fuente de obligaciones, y (iii); el*

³. Fierro Méndez, Rafael Enrique. Teoría general del contrato. Contratos civiles y mercantiles. Ediciones Doctrina y Ley. Bogotá 2007. Pagina 14.

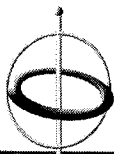
⁴. Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Editorial Leyer. Tercera edición 2005. página 223.

incumplimiento por parte de alguno de los copropietarios del reglamento o contrato.

Descendiendo al caso concreto, tenemos, que la demandante, la señora Elvia Margarita Alzate Giraldo, es titular del derecho real de dominio, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-440462. De igual forma, dicho predio pertenece a la Asociación de Copropietarios constituida por certificado especial de la Gobernación de Antioquia, el 02 de abril de 1997, constituyéndose en una entidad sin ánimo de lucro denominada ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA SERRANÍA, entidad que identificó el predio como unidad de vivienda familiar con número 5007-1.

Conforme lo anterior, debe admitirse que existe una relación jurídica contractual entre las partes en conflicto, que les impone legalmente un vínculo contractual entre cada uno de los copropietarios de los bienes privados que hacen parte de la asociación de copropietarios Urbanización de Serranía, en cuya ejecución se expidió la liquidación del administrador, prevista en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, de la que ahora se pretende su ejecución, no obstante, dicho documento no puede escapar a que en su formación y ejecución se cumpla con los requisitos legales para que preste mérito ejecutivo, sin que las partes puedan derogar su cumplimiento, o simplemente, pretender que por la vía de la conciliación se pueden crear cuotas de administración sobre bienes no sometidos a PH.

En efecto, los requisitos de fondo hacen alusión a que el título obedezca a una relación real y seria, que la firma no sea falsificada, si es el caso, que la obligación no se haya extinguido por medio del pago o por cualquier otro medio extintivo previsto por la Ley, **o que no existe ningún hecho impeditivo de la acción o del surgimiento del derecho**, los cuales, si bien deben alegarse como excepciones, por el procedimiento de la forma que en cada caso prevé la ley, en veces, son apreciables de la simple revisión del título y, como se dijo, el juez puede volver sobre ellos, *ex officio*, con miras a determinar si es viable seguir adelante con la ejecución o no.



En este caso, al abrigo del recuento fáctico y probatorio observado en la presente acción constitucional, se observa que el contenido del título ejecutivo, certificado por el administrador, corresponde al cobro de cuotas de administración sobre inmuebles jurídicamente inexistentes. Para tal efecto, cabe recordar, que la ley 675 de 2001 en su artículo 18 y 5° numeral 7°, obliga estipular dentro del reglamento de propiedad horizontal: *“7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes”*

Obligación atendida en el reglamento de la copropiedad horizontal constituida mediante el acta n° 37 del 01 de mayo de 2013, indicándose en su artículo 14, en cumplimiento de tal cometido, que: *“...son bienes de dominio particular y exclusivo dentro de la asociación de copropietarios de la Urbanización Serranía, 132 unidades de viviendas unifamiliares, con un área total construida cada una de **108 metros cuadrados e individualizados de la siguiente manera: (...) 5007-1 404462...**”*

Dicha cláusula que sin duda ha sido desconocida por los demandados durante todo este tiempo, pese a la prístino de ella, pues no cabe la menor duda, por así quedar probado a lo largo del proceso, que en el inmueble ubicado en la carrera 20 B n 45 C 120 de Medellín, descansa una construcción de tres pisos, así lo evidencia el registro fotográfico obrante a folio 45 y la propia confesión hecha por la accionante, en el transcurso de este breve juicio.

En el punto, la H. Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que la parte del predio que ocupa no es susceptible de individualizarse al carecer de folio de matrícula inmobiliaria independiente y corresponder sólo a un piso de una edificación no sometida al régimen de propiedad horizontal.

En tal sentido, expuso *“un piso de un edificio que no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal no puede ser*

considerado como un bien inmueble determinado, pues no solo carece de matrícula o cédula inmobiliaria que lo haga único e inconfundible con la edificación misma y con el terreno que ocupa, sino que tampoco permite segregarlo de todo el conjunto conformado por suelo y edificio, haciéndose imposible que se ordene un desenglobe que permita registrarlo como una propiedad independiente, pues, antes de eso, necesariamente se impone que previamente el dueño deba someter voluntariamente la edificación al régimen de propiedad horizontal...”⁵

De este modo, el único inmueble que real y jurídicamente existe es el identificado con matrícula inmobiliaria N°. 001-440462 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, compuesta por una vivienda unifamiliar...es decir, si alguna cuota de administración es viable cobrar por la vía ejecutiva, es la proporcional al área construida que aparece en los estatutos, conforme lo señala su artículo 21, que a la letra dice: **“DERECHOS Y DEBERES PROPORCIONALES. En la asociación de copropietarios de la Urbanización la Serranía, existe un único tipo de vivienda que corresponde a viviendas unifamiliares, con un área construida de 108 metros cuadrados. En consecuencia, cada uno de los copropietarios es titular del mismo coeficiente de propiedad. (cfr. fl 7 c. ppal). En caso de modificaciones a las viviendas, debidamente autorizadas por la Asamblea General y las autoridades competentes, que constituyan ampliación del área o inmuebles independientes, se realizarán los cobros de las expensas comunes en consideración a dichas modificaciones. En caso de modificaciones no autorizadas se procederá como lo determine la asociación y conste en las respectivas actas...”**

Y conforme lo ordenado en el numeral 9 del artículo 39, que indica como naturaleza y funciones de la asamblea general de copropietarios: **“...distribuir las cuotas de expensas ordinarias y extraordinarias entre los propietarios de bienes privados, con sujeción al**

⁵ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, M. P. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, dieciocho (18) de abril de dos mil doce (2012). Ref. exp. 1100102030002012-00733-00

coeficiente de propiedad establecido en el artículo 21 del presente estatuto... (cfr. fl. 12 cdno ppal).

Y que no se diga que la tolerancia de la Asociación, con los demás propietarios que tienen de igual forma dos o tres apartamentos en la urbanización, frente a la violación de la cláusula 21 del reglamento de propiedad horizontal, purgó la transgresión, pues tal permisividad no puede burlar u omitir los permisos ante las autoridades urbanísticas competentes, además, por cuanto lo que debió procederse a realizar entre las partes era la reforma estatutaria, para autorizar las construcciones en coordinación con la oficina competente de la administración municipal, la cual requiere de las mismas formalidades para su creación, es decir, de la reunión de la asamblea general, conforme a su naturaleza y funciones, según lo ordenan los artículos 38 y siguientes de los estatutos.

En ese orden de ideas, es claro, que con su actuación el juzgador vulneró el derecho al debido proceso del actor, habida consideración que no contemplan las consecuencias jurídicas que debieron ser advertidas y que constituyen la médula del litigio en lo que a requisitos del título ejecutivo se refiere, todo lo cual debe ser objeto de amparo por esta Sala del Tribunal, pues reviste relevancia constitucional, hasta el punto que **la intervención del juez de tutela se hace indispensable para remediar, como *ultima ratio*, una actuación arbitraria, caprichosa, o abiertamente alejada del marco legal que orienta la actividad de administrar justicia en cualquiera de los ámbitos mencionados.**

Las razones anteriores, se estiman suficientes para concluir que la protección debe concederse y a fin de garantizar los derechos del tutelante, se dejará sin valor y efecto la determinación del 18 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, siendo la decisión que definió finalmente la controversia, y se ordenara a dicho Despacho judicial, que su lugar, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de este fallo, emita una nueva providencia en la que resuelva el asunto puesto a su conocimiento, teniendo en cuenta lo expuesto en esta providencia.

De esta manera, y por las razones antes expuestas, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, Sala Cuarta de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. FALLA:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de tutela proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín, el día trece (13) de febrero de 2020, al interior de la acción *iusfundamental* deprecada por la señora Elvia Margarita Alzate Giraldo en contra del Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Medellín, para, en su lugar,

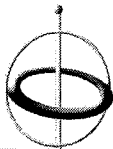
SEGUNDO: TUTELAR el derecho al debido proceso invocado por Elvia Margarita Alzate Giraldo, conforme las consideraciones en que está sustentada esta providencia, en consecuencia,

TERCERO: Se **DEJA** sin efecto la determinación del 18 de diciembre de 2019, mediante la cual se ordenó seguir adelante la ejecución en contra de la señora Elvis Margarita Alzate Giraldo, al interior del proceso con radicado 05001-41-89-009-2018-01233-00 y, se **ORDENA** al (a) actual titular del Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Medellín, que en el término máximo de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la notificación de esta providencia, profiera una nueva providencia, teniendo en cuenta lo expuesto en esta decisión.

CUARTO: Devolver el proceso radicado No. 009-2018-01233-00 Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, el cual fue remitido a esta colegiatura en calidad de préstamo

QUINTO: REMITIR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión (Art. 31 Dcto. 2591/91).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



TRIBUNAL SUPERIOR
Medellin

M. P.
Julián Valencia Castaño



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VELEZ GAVIRIA
Magistrada



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

impugnación en acción de tutela con radicado número 05001 31 03 006 2020 00056

01