

## JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.

### Acción de Tutela No. 110014189 028 2023 00780 01

Resuelve el Juzgado la impugnación a que fue sometido el fallo de tutela proferido el 28 de noviembre de 2023 por el Juzgado 28 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, en la acción de tutela promovida por ÁLVARO HENRY CORREDOR ROJAS contra la ADMINISTRACIÓN CONJUNTO SANTA MARÍA DE LA ESPERANZA.

#### 1. ANTECEDENTES

1.1. El señor Corredor Rojas interpuso acción de tutela reclamando la protección constitucional de sus derechos fundamentales de petición, debido proceso e igualdad. Solicitó que: (i) Se declare improcedente el cobro coactivo adelantado en su contra; (ii) Se ordene a la administración y al Consejo de Administración suministrar la información requerida y responder de fondo sus peticiones; y (iii) ordenar a la Administración del conjunto entregar *“el reglamento de propiedad horizontal de dicho conjunto, lo mismo que las actas debidamente firmadas del consejo de administración en la que se destituye a la administradora YAMILE BELLO”*

1.2. Como fundamento fáctico expuso, en síntesis, que a inicios del año 2022 se acercó a la administración de la copropiedad accionada, a efectos de hacer el pago de las cuotas de administración correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2021 y enero de 2022; sin embargo, la administradora le informó que dicha deuda se encontraba en cobro jurídico, por lo que debía cancelar las obligaciones en la oficina del abogado designado, junto con un 20% adicional. El 28 de agosto de 2023 presentó una propuesta de pago, pero fue negada, por la misma razón, estar en cobro jurídico.

Asegura que, como no fue notificado de ningún cobro pre jurídico, se abstuvo de pagar, pues le pareció un acto arbitrario por parte de la accionada, que transgrede su debido proceso; dado que frente a otros copropietarios si estaban adelantando ese trámite previo.

A través de derecho de petición del 11 de septiembre de 2023 solicitó a la convocada copia de cartas escritas o correos electrónicos mediante los cuales se le hubiera notificado el cobro pre jurídico, sin embargo, con la respuesta le

entregaron las notificaciones del cobro jurídico pero no pre jurídico, porque no existen; las notificaciones de cobro jurídico tienen membrete de un juzgado, pero la firma es del abogado que adelanta el proceso, situación que le parece incoherente porque es como si el abogado fuera “juez y parte”. Esas notificaciones no tienen su firma de recibido, pues si existe notificación en portería el vigilante tiene la obligación de entregar el documento al copropietario y recoger su firma. En la petición del 11 de septiembre, también solicito copia del reglamento de propiedad horizontal, el cual no fue aportado.

Al no recibir respuesta de fondo a su solicitud, elevó un nuevo derecho de petición el 6 de octubre de 2023, exigiendo nuevamente la documental antes requerida y aportando un recibo de consignación por la suma de \$6.558.100,00, correspondiente al capital adeudado, aclarando que no pagaría intereses, honorarios de abogado, ni sanciones, al no haber adelantado la administración previamente el cobro pre jurídico e impedirle solucionar la obligación con anterioridad.

No obstante, de ninguna de sus peticiones ha obtenido respuesta de fondo pues los documentos solicitados no le han sido aportados.

## **2. EL FALLO IMPUGNADO**

El Juzgado de primera instancia, tras observar acreditado el derecho de petición presentado por el accionante ante la tutelada el pasado 11 de septiembre de 2023 y reiterado en petición del 06 de octubre de 2023, cuyas solicitudes resumió el juzgador así: “(...) 1. Cartas escritas o correos electrónicos en los que se me notifico que se iniciaría un cobro de tipo jurídico del valor adeudado a la administración. 2. Copia escrita o digital del reglamento de propiedad horizontal. 3. Acta de la última reunión de copropietarios. 4. Acta del consejo de administración en la que se prescinde de los servicios de la administradora anterior. (...)”. A su vez, en la reiteración realizada por el accionante, mediante petición del 6 de octubre de 2023, solicita: “(...) se responda de manera seria y de fondo lo anunciado (...) ya que a todas luces se evaden todas las preguntas lo mismo que no se entregan los documentos solicitados...”, y explicar que, a pesar de que la accionada guardó silencio, lo que en principio daría lugar a aplicar la presunción de veracidad prevista en el artículo 20 del Decreto 2591 de 1991; en este caso esa presunción se desvirtuaba con los mismos documentos aportados por el accionante con el escrito de tutela, puesto que allegó las comunicaciones de fecha 2 y 17 de octubre de 2023, dirigidas al señor CORREDOR ROJAS, mediante las cuales se dio respuesta a sus peticiones, así:

*“(...) 1. Adjunto copia de la información solicitada sobre la correspondencia de envió a cobro jurídico. 2. El reglamento de propiedad Horizontal lo puede solicitar en la notaria 29 de Bogotá bajo escritura pública 11-556 del 25 de octubre de 2002. 3. El acta se encuentra en revisión aún no está para publicación. 3 adjunto copia en que se prescindieron de los servicios de la anterior administradora”; y (ii) Respuesta de 17 de octubre de 2023, indicando: “(...) 1. Como parte del proceso legal que el conjunto cursa ante usted ante el juzgado quince de pequeñas causas usted puede ir a validar la documentación que requiere pidiendo acceso al expediente como demandado. 2 Le ratifico que la copia del reglamento de propiedad Horizontal es parte esencial de la escritura de su apto, si usted requiere una copia la puede solicitar directamente en la notaria 29 donde reposa, la copia que está en la administración está incompleta y no estoy en capacidad de compartirla para evitar que se genere una falsa información, le aclaro que según la ley estoy cumpliendo la información donde usted puede solicitarla y se incluirá el costo de un duplicado completo dentro del presupuesto para vigencia del año 2024. 3. Se adjuntas las actas solicitadas. 4. Se adjuntas las actas solicitadas (...)” (resumen del juzgador de primer grado, en la sentencia)*

Entonces, se explica en la decisión, al margen de que la accionada no realizó manifestación frente a los hechos y pretensiones de la tutela, con dicha prueba documental se tuvo por contestadas las peticiones del actor, aunque las respuestas no hayan sido favorables a los intereses de éste, y en ese orden, no se evidenció vulneración o amenaza de su derecho fundamental de petición.

Igualmente, consideró que no se encontraba conculcado el debido proceso invocado, por no demostrarse siquiera sumariamente la existencia de un acto procesal o actuación de la que pueda concluirse su arbitrariedad o contrariedad con el ordenamiento jurídico, ni se acreditó la existencia de un perjuicio irremediable para la procedencia de la acción.

Por todo lo anterior, negó el amparo impetrado.

### **3. LA IMPUGNACIÓN**

En tiempo, la parte accionante impugnó la sentencia de primera instancia, manifestando, en resumen, que si bien la accionada emitió respuesta frente a sus derechos de petición de 11 de septiembre y 06 de octubre de 2023, éstas no fueron completas y de fondo, pues con ninguna de ellas le fue entregado el reglamento de propiedad horizontal solicitado, documento requerido para establecer si se encuentra contemplado el cobro pre jurídico, que a su juicio debía adelantarse como se hizo respecto de otros copropietarios, pero que no lo cobijó a él, lo que repercute incluso en su debido proceso. Tampoco se manifestaron sobre la destitución de la administradora, y si esa destitución tenía relación con la actitud afanosa de iniciar cobros jurídicos.

Adicionalmente, sostiene que las actas que le fueron entregadas carecen de valor por no contener las firmas de los miembros de consejo; cuestiona los documentos recibidos con membrete del juzgado donde aparentemente cursa

un proceso en su contra y el hecho de que se le estén cobrando sobrecostos.

#### 4. CONSIDERACIONES

4.1. Sea lo primero señalar, que conforme al artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, la acción de tutela es el mecanismo idóneo para la protección de los derechos constitucionales fundamentales frente a la vulneración o amenaza por la acción u omisión de las autoridades públicas, y en algunos casos de los particulares, siempre que no se disponga de otra vía judicial expedita para ello, salvo que se interponga como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable al tenor de lo preceptuado en los artículos 1º, 5º y 8º del Decreto 2591 de 1991.

4.2. El presente trámite se inició por la presunta vulneración de los derechos de petición y debido proceso. Frente al primero, el artículo 13 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el canon 1º de la Ley 1755 de 2015 *-por medio de la cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-*, y el cual se acompasa con lo previsto en la norma 23Superior, lo ha definido como el que tiene toda persona para presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular, con miras a obtener una pronta resolución, advirtiéndose, además, por vía jurisprudencial que a diferencia de los términos o procedimientos judiciales, esta protección fundamental es una vía expedita de acceso directo a las autoridades, y aunque su objetivo no incluye la exigencia de una resolución en un sentido determinado, sí implica para que exista un pronunciamiento oportuno y concreto frente a la reclamación que se invoca.

Por otro lado, conforme lo establece el artículo 14 del CPACA, modificado por la citada Ley, salvo norma especial, las peticiones se resolverán o contestarán dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de su recibo. Asimismo, y conforme al párrafo de dicho canon normativo, en caso de no resolverse la petición dentro del lapso citado *"la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado (...) expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo en que se resolverá o dará repuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto"*.

Adicional a lo anterior, recuerda esta judicatura que, conforme a los lineamientos antes expuestos, el término de 15 días con que originalmente

contaban las entidades, para resolver la petición formulada, dicho plazo fue ampliado conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020, expedido por el Gobierno Nacional con ocasión al estado de emergencia sanitaria decretado, por lo que el estudio de las peticiones causa de la acción de amparo debían responderse dentro del término de 30 días. Posteriormente, mediante la Ley 2207 del 17 de mayo de 2022, se derogó el precepto 5º antes mencionado, por lo que a partir del día siguiente de la promulgación de esa norma, el término para resolver las peticiones, volvió a ser de 15 días.

**4.3.** En lo que respecta al derecho al debido proceso, este se encuentra contemplado en el artículo 29 de la Constitución Política que establece:

*“El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso”, prerrogativa que sin duda ante su desconocimiento es susceptible de protección por vía de la acción de tutela”.*

**4.3.** En el caso concreto, el accionante pretende, mediante la presente queja constitucional, (i) se declare improcedente el cobro ejecutivo adelantado en su contra por parte de la Copropiedad accionada, y (ii) que se ordene a la accionada responder de fondo sus solicitudes, suministrando la información requerida, aportando *“el reglamento de propiedad horizontal de dicho conjunto, lo mismo que las actas debidamente firmadas del consejo de administración en la que se destituye a la administradora YAMILE BELLO”*.

**4.4.** Al respecto, lo primero que advierte el despacho es que, aunque el accionante asegure que la convocada debió adelantar un cobro pre jurídico en su contra por las obligaciones adeudadas, frente a ese punto habría que recordar que la Ley 675 de 2001, regulatoria del tema de propiedad horizontal, no establece ese trámite previo al cobro coactivo o ejecutivo, previendo si en su artículo 48 que el *“título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”*, por lo que, en principio, bastaría con que el administrador del conjunto certifique la deuda de una determinada unidad residencial privada que lo integra, para que se ejerza el cobro coactivo, o ejecutivo. Por lo tanto, como dicho trámite se ajusta a la

ley, no podría calificarse la situación presentada con el accionante de vulneradora de su debido proceso.

El reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad podría contemplar o no, el cobro pre jurídico que tanto alega el accionante, pero como no se cuenta con esa prueba documental para confrontar si se estipuló ese trámite, no puede hacerse un pronunciamiento al respecto. Valga precisar en este punto, que la copropiedad le indico al accionante en una de sus respuestas, dónde podía obtener copia de ese reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto, el actor constitucional contó con la posibilidad de obtenerlo directamente de la fuente (la Notaria donde está protocolizado) y aportarlo como prueba para verificar su contenido en cuento al punto del cobro pre jurídico y las consecuencias del mismo, pero como el interesado no lo hizo, nada puede considerarse al respecto.

Ahora, la discusión sobre la deuda que está siendo cobrada al accionante por la copropiedad, deberá plantearla directamente a la Administración accionada, y si no lo escucha, al interior del proceso ejecutivo iniciado en su contra, donde puede realizar las manifestaciones que estime pertinentes, plantear la discusión sobre la procedencia o no del cobro de intereses y de honorario de abogados, ejercer su derecho de contradicción y defensa, incluso puede invocar causales de nulidad si estima que no fue debidamente notificado, pues, aclarase, la acción tutela no fue dispuesta para sustituir, reemplazar u omitir esos caminos ordinarios de defensa, de ahí su carácter subsidiario y residual, que de no cumplirse estos requisitos, improcedente deviene hacer uso directo de este mecanismo constitucional.

**4.5.** Frente al derecho de petición invocado, se encuentra acreditado que, mediante solicitudes del 11 de septiembre y 06 de octubre de 2023, el accionante requirió una serie de documentos ante la Copropiedad accionada, relacionados con escritos de notificación de cobro pre jurídico por las expensas adeudadas, actas de asamblea, de los actos del consejo de administración y el reglamento de propiedad horizontal; peticiones que asegura no se encuentran contestadas de fondo.

No obstante, con la documental aportada con el escrito de tutela, se observa que la convocada emitió las comunicaciones de 02 y 17 de octubre de 2023, mediante los cuales se abordaron sus solicitudes, indicándole que se aportaban las “actas” solicitadas, brindando información acerca del cobro jurídico que se adelanta en su contra, así como lo concerniente con el abono realizado, y señalando que

para obtener copia del reglamento de propiedad horizontal requerido, debía solicitarla ante la Notaría 29 donde reposa dicho documento. Lo anterior, fue corroborado por el propio accionante en la impugnación, donde manifestó que, pese a que le fueron entregadas las “actas” y documentos con membrete de un juzgado, estos no cuentan con firmar, por lo que, a su juicio, carecen de valor probatorio.

En lo que tiene que ver con el reglamento de propiedad horizontal petitionado, se observa que la accionada, en respuesta de 02 de octubre de 2023 (pág. 12 archivo 01), le informó al accionante que *“2. El reglamento de propiedad horizontal lo puede solicitar en la notaría 29 de BOGOTA bajo escritura 11-556 de 25 de octubre de 2002”*; y en comunicación del 17 de octubre de ese mismo año, le indicó *“2. Le ratifico que la copia del reglamento de propiedad horizontal es parte esencial de la escritura pública de su apto, si usted requiere una copia la puede solicitar directamente en la notaría 29 donde reposa, la copia que está en la administración está incompleta, le aclaro que según la ley estoy cumpliendo dando la información donde usted puede solicitarla y se incluirá el costo de un duplicado completo dentro del presupuesto para la vigencia del año 2024.”*

En virtud de lo anterior, aunque el accionante considere que dicha respuesta no se ajusta a lo solicitado, lo cierto es que la contestación concuerda con lo pedido y resuelve de fondo su reclamación, sin que de ninguna manera la misma deba atender satisfactoriamente sus pretensiones. Y, aunque es claro que con dicha respuesta no se aportó el documento solicitado, lo cierto es que si se le indicó al accionante la manera en que podía obtenerlo, sin que se observe que haya desplegado gestión alguna más allá de la petición reiterativa, pues no manifestó haber acudido a la notaría señalada para su consecución, ni que, habiéndolo hecho, el documento no le fuera expedido. Por lo tanto, contrario a lo sostenido en la impugnación, el accionante si cuenta con otro medio distinto a la acción de tutela para obtener el reglamento, y es acudiendo a la autoridad que le fue señalada.

Al respecto, se le pone de presente que el *“derecho de petición no implica una prerrogativa en virtud de la cual, el agente que recibe la petición se vea obligado a definir favorablemente las pretensiones del solicitante, razón por la cual no se debe entender conculcado este derecho cuando la autoridad responde oportunamente al peticionario, aunque la respuesta sea negativa”*<sup>1</sup>. De ahí que, tan solo compete al juzgado verificar el contenido de la respuesta, indistintamente de que el sentido de la decisión sea favorable o no a los intereses del petente.

---

<sup>1</sup> Sentencia T-146/12

En este orden de ideas, con las anteriores consideraciones, no se evidencia por parte este juez constitucional conducta atribuible a la accionada respecto de la cual se pueda determinar la presunta amenaza o violación de un derecho fundamental de la actora, por lo que debe, en línea con lo dispuesto por el *a quo*, debe declararse la improcedencia de la acción de tutela.

No está de más precisarle al accionante que las controversias que plantea frente a la validez de dichos legajos, o incluso frente a los presuntos sobrecostos cobrados o las irregularidades a que hace referencia por incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, no deben ser dirimidas a través de la acción de tutela, pues el accionante cuenta con otros mecanismos para obtener el favorecimiento de sus pretensiones, ya sea iniciando las acciones administrativas correspondientes dentro de la copropiedad o acudiendo a la jurisdicción ordinaria, incluso agotando los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

Al respecto 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 (...)”* (Sentencia T-454 de 2017).

En efecto, el artículo 390 del Código General del Proceso establece que *“Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza: (...)1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos [18](#) y [58](#) de la Ley 675 de 2001.”* A su vez, el artículo 58 de la Ley 575 de 2001, dispuso 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 (...) 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos (...)”*

Así las cosas, caracterizada la tutela por la subsidiariedad, la cual no se halla presente y al no demostrarse la gravedad o la inminencia en el daño, se colige que esta súplica constitucional, en lo que respecta a la validez o no de los documentos entregados y la solicitud de improcedencia del pago coactivo, debe ser

negada.

## **5. CONCLUSIÓN**

En consecuencia, no existen razones para revocar la sentencia primigenia, por lo que será confirmará, según lo expuesto en esta providencia.

## **6. DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticinco Civil del Circuito de este Distrito Capital de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución,

### **RESUELVE**

**6.1** Confirmar el fallo de tutela de fecha 28 de noviembre de 2023 por el Juzgado 28 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, por lo expuesto en la parte motiva de esa decisión.

**6.2.** Notificar esta decisión a las partes y demás interesados por el medio más expedito.

**6.3.** Remitir las diligencias a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

Notifíquese y cúmplase  
El Juez,

**LUIS AUGUSTO DUEÑAS BARRETO**

DLR

Firmado Por:

**Luis Augusto Dueñas Barreto**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 025**  
**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: **24ab1e817bb02ef0be0a3e594653373b6a3570cff58a7c804b94042822f2e0cb**

Documento generado en 29/01/2024 07:55:51 AM

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