



## República de Colombia



### JUZGADO SESENTA Y SIETE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS

**Bogotá D. C, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós  
(2022)**

#### ASUNTO

Proferir sentencia de primera instancia dentro de la acción de tutela interpuesta por la señora Diana Marcela Rojas Mendoza contra el Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., por la presunta vulneración del derecho al debido proceso.

#### SITUACIÓN FÁCTICA

En escrito de tutela manifiesta la accionante lo siguiente:

*PRIMERO: El pasado 21 de enero del año en curso fui notificada de una sanción pecuniaria, por parte de la administración del conjunto residencial SOL DE LA SABANA, arguyen ellos que “perturbé la tranquilidad de los ocupantes al hacer caso omiso de lo estipulado en el numeral 7 del artículo 54 Capítulo 11 del Reglamento de Propiedad Horizontal” del mismo en unos supuestos hechos ocurridos el día 08 de enero del año 2022, los cuales obedecen a la prohibición de fiestas, ruidos, bullicios, entre otras.*

*SEGUNDO: En ningún momento se me citó para que hiciera uso de mi defensa, simplemente hicieron de juez y parte, donde procedieron a aplicar la sanción de manera arbitraria.*

*TERCER: Manifiesta la administración, de manera verbal, que ellos midieron los decibeles y que estos superaron la medida permitida; ahora bien, por escrito no se me allegó prueba alguna de que ello en realidad fuere así, no tengo idea de cuál fue la medida, por ende ignoro si realmente incurri en una falta con quienes residen en el conjunto accionado.*

*CUARTO: Con base en lo anterior, he optado por acudir a ellos de manera verbal, recalcándoles lo consagrado en el artículo 29 de nuestra Constitución, a lo cual sus respuestas han sido decadentes, absurdas, como, por ejemplo; afirman ellos que el debido proceso no se aplica en esta situación porque ya está reglamentado en una asamblea realizada el 14 de marzo de 2021.*

#### LA PETICIÓN



Pretende la accionante que a través de este mecanismo excepcional se tutele su derecho fundamental al debido proceso, y en consecuencia que se deje sin validez la sanción impuesta por el Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H.

## **ACTUACIÓN PROCESAL**

El Despacho, mediante auto de fecha diecisiete (17) de mayo del dos mil veintidós (2022), asumió el conocimiento de la presente acción y dispuso la vinculación del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., corriéndole traslado del escrito de tutela y sus anexos para garantizar el derecho de contradicción. Así mismo, dispuso vincular como terceros con interés al Consejo de Administración y al Comité de convivencia del Conjunto Residencial Sol de la Sabana.

## **RESPUESTA DE LAS ENTIDADES QUE CONFORMAN EL CONTRADICTORIO**

### **Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H.**

Jhon Fredy Rubiano, quien actúa en calidad de administrador del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., informa que *“(...)atendiendo las funciones del administrador expuestas en el artículo 51 de la ley 675 y las que lo complementan, en fecha 21 de enero/22 se le notificó a la señora Diana Marcela Rojas que se había hecho acreedora a una sanción por convivencia de carácter pecuniario, anexando video realizado por el personal de seguridad con equipo de sonometría (medidor de decibeles) de fecha 8 de enero donde se demuestra que vulnero la norma presentada en el Artículo 54, numeral 7 del Capítulo XI del reglamento de propiedad horizontal, manteniendo el aparato de sonido en su inmueble a alto volumen sin tener en cuenta que varios de los residentes podían estar en trabajo desde casa o descansando después de una jornada de labores(...)”*

Alega que conforme a lo establecido en el Artículo 62 de la ley 675 del 2001, El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, dicha impugnación tal como lo establece la norma *“(...)sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción(...)”*. así las cosas, agrega el citado que la señora *“(...)Diana marcela Rojas mediante comunicado fechado del 11 de febrero del presente remite sus descargos por ruido, pero a esa fecha aún no se contaba con un comité de convivencia; posteriormente de conformado según asamblea del 3 de abril del presente, el comité de convivencia luego de instaurado y en ejercicio, en compañía de la administración programa y envía comunicado de fecha 27 de abril a la propietaria de la torre 6 apto 2024 para ser escuchada, ejerciendo el derecho a la defensa, la contradicción o impugnación a la cual confirma su asistencia (...)”*

Adicional a esto, informa que la accionante fue escuchada por el Comité de Convivencia en reunión mantenida el cuatro (04) de mayo del dos mil veintidós (2022), y que en virtud de este dicho comité expidió acta dirigida al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., en la que se realizan unas consideraciones y recomendaciones, sin embargo, agrega que a la fecha aun no se ha reunido el citado Consejo de Administración.



El Consejo de Administración y el Comité de convivencia del Conjunto Residencial Sol de la Sabana, no se pronunciaron respecto a los hechos y pretensiones de la demanda.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Este Juzgado es competente para conocer y decidir la acción de tutela, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Constitución Política y el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, toda vez que la mengua de los derechos fundamentales puede predicarse respecto de una autoridad y/o una entidad de carácter privado o particular.

### **PROBLEMA JURIDICO**

De acuerdo con la situación fáctica expuesta, corresponde al Despacho establecer si i) ¿vulneró el Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H. el derecho fundamental al debido proceso de la señora Diana Marcela Rojas Mendoza, al imponerle a esta una sanción por el incumplimiento a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal? ii) ¿es procedente la acción de tutela para solicitar la nulidad de las sanciones impuestas por el Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H.?

De conformidad con lo establecido por el Artículo 86 de la Carta Política, respecto a la acción de tutela, toda persona tiene la posibilidad de “(...)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 éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.(...)”. Como tal la jurisprudencia ha establecido dos requisitos básicos de procedibilidad: la inmediatez, y la subsidiariedad.

En lo que respecta a la inmediatez, es importante resaltar que la tutela puede ser presentada en cualquier momento, sin embargo, la jurisprudencia constitucional<sup>1</sup> ha establecido que debe mediar una racionalidad temporal, de manera que permita la protección integral de los derechos fundamentales, y que no se afecte los derechos de terceros.

Ahora bien, con relación a la subsidiariedad el numeral 1° del artículo 6° del decreto 2591 de 1991, establece que la tutela se torna improcedente en el evento en que el accionante cuente con otros recursos o medios judiciales de defensa, “(...)salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. (...)”. Para lo anterior, le corresponde al juez constitucional valorar la eficacia de dichos medios de defensa, en atención a las condiciones en que se encuentre el solicitante.

---

<sup>1</sup> Sentencias SU-961 de 1999, T-344 de 2000, T-1169 de 2001, T-105 de 2002, T-575 de 2002, T-843 de 2002, T-315 de 2005, T-993 de 2005, T-1140 de 2005.



En ese sentido, ha dicho la corte<sup>2</sup> que “(...) *A propósito del perjuicio irremediable, se ha sostenido por la Corte que se caracteriza por ser un perjuicio (i) inminente, es decir, por estar próximo a ocurrir; (ii) grave, por dañar o menoscabar material o moralmente el haber jurídico de la persona en un grado relevante; (iii) que requiera medidas urgentes para conjurarlo; y (iv) que la acción de tutela sea impostergable a fin de garantizar el adecuado restablecimiento del orden social justo en toda su integridad.*<sup>3</sup>(...)”

En sentencia T-711 del 2011 la Corte ha sostenido que, por lo general, la tutela no procede para resolver controversias suscitadas por causa de las decisiones que adopten los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.<sup>4</sup> Sin embargo, a manera de excepción, se ha aceptado la procedencia del amparo constitucional si la acción ordinaria puede no resultar eficaz para que los derechos fundamentales que son quebrantados de manera relevante sean protegidos, previa apreciación del caso concreto y las circunstancias en las que se halla el solicitante.<sup>5</sup>

Ahora bien, en sentencia T-126 de 2005 la Corte examinó el caso de un copropietario que solicitaba la revocatoria de una multa impuesta por el consejo de administración de su edificio, pues entendió que aquella había sido proferida sin el respeto a su derecho al debido proceso<sup>6</sup>. La Sala de Revisión respectiva declaró improcedente la acción de tutela, bajo el entendido de que el demandante,

*“(...) además de contar con la posibilidad de adelantar un proceso verbal sumario para cuestionar la aplicación del Reglamento de propiedad horizontal por parte de los órganos administradores, tenía, de acuerdo con los artículos 62 y 49 de la Ley 675, la posibilidad de impugnar la multa por inasistencia dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación, (...) así como la posibilidad de impugnar, dentro de los dos meses siguientes a la publicación o comunicación de las respectivas actas, las decisiones mediante las que la Asamblea de Copropietarios negó la revocatoria de la multa. (...)”*

Aunado a lo anterior, es importante resaltar que en palabras de la Corte “(...)nadie puede alegar que careció de medios de defensa si gozó de la oportunidad de un proceso y menos todavía si tomó parte en él hasta su conclusión y ejerció los recursos de que disponía(...)”<sup>7</sup>

## **DEL CASO CONCRETO**

Del estudio de la documentación aportada por la accionante, se tiene que el día veintiuno (21) de enero del dos mil veintidós (2022), fue notificada de una sanción impuesta por la presunta violación de las disposiciones contenidas en el numeral 7 del artículo 54 del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., adicional a esto le informan que de dicha sanción se pone en conocimiento al consejo de administración y al comité de convivencia. En ese orden, la accionante aporta como pruebas la copia del oficio de Notificación y cuenta de cobro de administración<sup>8</sup>,

<sup>2</sup> Sentencia T-711 del 2011.

<sup>3</sup> Sobre las características del perjuicio irremediable en la sentencia T-225 de 1993.

<sup>4</sup> Véase la sentencia T-633 de 2003.

<sup>5</sup> Véase la sentencia T-1106 de 2005.

<sup>6</sup> Sentencia T-711 del 2011.

<sup>7</sup> Sentencia C – 542 de 1992.

<sup>8</sup> Folio 4 Pdf 003 AnexosEscritoTutela.



en la que se puede ver el cobro de unas sumas por concepto de administración e intereses de Mora.

Por otro lado, informa la parte accionada que “(...)Diana Marcela Rojas mediante comunicado fechado del 11 de febrero del presente remite sus descargos por ruido, pero a esa fecha aún no se contaba con un comité de convivencia; posteriormente de conformado según asamblea del 3 de abril del presente, el comité de convivencia luego de instaurado y en ejercicio, en compañía de la administración programa y envía comunicado de fecha 27 de abril a la propietaria de la torre 6 apto 2024 para ser escuchada, ejerciendo el derecho a la defensa, la contradicción o impugnación a la cual confirma su asistencia (...) así las cosas, indica que en reunión de fecha cuatro (04) de mayo del dos mil veintidós (2022) realizada entre la accionante y el Comité de Convivencia del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., se llevó a cabo el trámite correspondiente a la escucha de los descargos de la accionante, el cual quedó consignado en acta 03 de esa misma fecha, suscrita por miembros del citado comité y por la accionante, cuya ejecución se llevó a cabo en los siguientes términos:

**-Ejecución**

Se inicia con la aclaración del proceso del comité de convivencia la reunión a las 8:28 p.m.; con la señora Diana Rojas Torre 6 Apartamento 2024, manifiesta que le llegó el comunicado donde le informaban que causaba malestar a todos los residentes del conjunto por el volumen que estaba alto, la señora manifiesta que desconocía lo aprobado en la asamblea de marzo del 2021 ya que por motivos personales no pudo asistir motivo por el que desconocía sanción directa y no reviso el correo electrónico le indica al administrador que se haga el debido proceso, porque en ningún momento nadie le hizo la observación, en ese momento vivía sola y coloco música y no fue todo el día fue un rato no fue ni una hora, no fue intencional ni buscaba causar malestar a los vecinos y ha sido la única vez que pasa algo así, no estuvo de acuerdo con la sanción y pasa el derecho de petición y descargos para el debido proceso. La señora manifiesta que nadie le golpeo la puerta, ni le marcaron al teléfono y siente que se le está vulnerando el derecho, adicionalmente en el video que a ella le enviaron no se evidencia que el guarda realice llamado de atención verbal, se manifiesta que se pasara el acta al consejo de administración para que ellos revisen si se aplica o no aplican las sanciones pertinentes “El comité de convivencia al escuchar a la propietaria evidencia que no hubo intencionalidad no ha sido recurrente, se aplique sanción pedagógica para alguna actividad que el conjunto requiera”.

De la documentación aportada, se puede evidenciar no solo que la accionante cuenta con un mecanismo idóneo para garantizar el efectivo goce de los derechos deprecados en la presente acción constitucional, sino también que está haciendo uso de estos, y adicionalmente, tal como queda consignado en el acta, aún falta que dichas diligencias sean remitidas al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., para que se decida si se aplican o no se aplican las sanciones pertinentes, luego entonces no se puede predicar en el caso objeto de estudio, la existencia de algún perjuicio irremediable que amerite la procedencia de la presente acción de tutela; pero además se advierte la existencia de medios de defensa ante los órganos de administración de la copropiedad los cuales aún se están agotando, lo cual desnaturaliza la subsidiariedad y residualidad de la acción de amparo propuesta.

De conformidad con lo expuesto, este despacho no tutelaré el derecho fundamental al debido proceso deprecado por la señora Diana Marcela Rojas Mendoza, en la medida en que esta cuenta con otros mecanismos de defensa los cuales está ejerciendo. En consecuencia, declarará improcedente la presente acción constitucional.



En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SESENTA Y SIETE PENAL MUNICIPAL CONTROL GARANTÍAS DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Constitución y la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. – DECLARAR IMPROCEDENTE** el amparo de tutela deprecado por la señora Diana Marcela Rojas Mendoza, en contra del Conjunto Residencial Sol de la Sabana P.H., conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO.** Notifíquese esta determinación conforme a lo normado en los artículos 16 y 30 del Decreto 2591. Informándose que contra el presente fallo procede el recurso de IMPUGNACION.

**TERCERO.** En el evento que no sea impugnada la presente decisión, remitir a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ÓSCAR ORLANDO GARZÓN VEGA**  
**JUEZ**