



JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Proceso:	Acción de Tutela
Accionante:	Katherine Berrio Castrillón y otro
Accionados:	Urbanización Torres de Patio Bonito P.H
Radicado:	05001 40 03 011 2020-00893 -00
Instancia:	Primera
Providencia:	Sentencia Tutela No. 695 de 2020
Decisión:	Concede parcialmente Amparo Constitucional.
Tema:	Jurisprudencialmente se han exigido algunos requisitos de procedibilidad de la acción de tutela, uno de ellos es la subsidiariedad , que consiste en que el accionante, antes de acudir a esta acción agote de los mecanismos que ordinariamente ha contemplado el legislador para reclamar lo que se pretende.

Dentro de la oportunidad consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política, se decide la ACCIÓN DE TUTELA, promovida por **Katherine Berrio Castrillón y Casey Julián Kaplan**, en contra de **Urbanización Torres de Patio Bonito**, para la protección de sus derechos constitucionales fundamentales a la petición y al debido proceso.

I. ANTECEDENTES.

1. Fundamentos Fácticos. Manifestó la apoderada de la accionante que sus poderdantes son propietarios del apto 1805 ubicado al interior del conjunto residencial accionado desde el año 2019, y que desde entonces vienen siendo hostigados por parte de la administración en diferentes actuaciones que han culminado en sanciones pecuniarias en su contra.

Prueba de lo anterior la acción de tutela que conoció el Juzgado 32 Penal Municipal de Medellín, en la cual resolvió amparar su derecho fundamental a la intimidad, ordenando la reubicación de unas cámaras de vigilancia instaladas en la órbita del inmueble de los demandantes.

Posterior a dicha actuación los accionantes reciben comunicación por parte de la administración haciendo mención al cobro de los honorarios profesionales del abogado que contestó la acción de tutela, como parte de las costas procesales generadas en dicha acción constitucional, las cuales fueron cargadas irregularmente a la factura de cobro de administración de la copropiedad.

Con el fin de atacar las actuaciones que en su consideración son arbitrarias, la apoderada de los accionantes procedió entre los días 24 y 30 de septiembre de 2020 a elevar derecho de petición solicitando una aclaración de la imputación de los abonos y de los cobros realizados en la factura de administración, e igualmente rindió descargos de las acusaciones presentadas en su contra, solicitando y aportando pruebas en el mismo escrito, el cual fue debidamente recibido por la directiva de la copropiedad.

Argumenta que, si bien la propiedad horizontal, resolvió favorablemente la solicitud de exoneración de cobro de honorarios, no recibió respuesta satisfactoria en cuanto a la explicación de la imputación de los abonos, ni se remitió el estado de cuenta actualizado, pues según la accionada se encontraba pendiente la actuación de la contadora, respecto a la conciliación de los estados financieros.

Aunado a lo anterior, el 31 de octubre del año que avanza, le fue notificado a los accionantes sendas actuaciones en la cual se les sancionaba por hechos ocurridos en los meses de agosto y septiembre hogaño, particularmente por infracciones al reglamento de convivencia y reglamento interno de la propiedad horizontal, en donde se les hace acreedores a cuatro multas de carácter económico por 4 hechos ocurridos en distintos momentos.

De allí que la apoderada de los accionantes se viera obligada a interponer el respectivo recurso de reposición dentro del término oportuno frente a tales decisiones, las cuales fueron confirmadas íntegramente, sin mayor elucubraciones al respecto, pues el objeto de esta impugnación era lograr que la administración practicara las pruebas solicitadas por la parte sancionada, sin embargo esto nunca ocurrió.

Finaliza su escrito indicando que, con las anteriores actuaciones, se evidencia una tendencia marcada por parte de la administración a desconocer los derechos fundamentales de los accionantes, como quiera que por todas las vías legales posibles han intentado llevar a feliz

término las controversias suscitadas al interior de la copropiedad sin lograr un escenario propicio para el debate sancionatorio.

2. Petición. Con fundamento en los hechos narrados, solicitó el tutelante que se le ampararan los derechos fundamentales invocados en la presente acción, ORDENÁNDOLE a la accionada, rehacer la actuación disciplinaria practicando las pruebas solicitadas, y respetando las garantías mínimas procesales de los accionantes, además de dar respuesta de fondo, clara y expresa frente a la petición presentada en relativo al estado de cuenta del apto 1805 de la copropiedad, todo ello en el marco de la presunta vulneración de los derechos fundamentales al debido proceso y derecho a la petición consagrados en la constitución Nacional.

3. De la contradicción. La sociedad demandada se notificó del auto admisorio de esta tutela, dictado el 1º de diciembre de 2020, quien, en el término oportuno, se pronunció frente a los hechos y pretensiones de la acción de tutela.

En primera medida considera que el actuar de los accionantes es temeroso en la medida de que ya se había interpuesto una acción de tutela por los mismos hechos, la cual conoció el Juzgado 32 Penal Municipal de la Ciudad, la cual concluyo con un fallo favorable a los intereses de los accionantes, por lo que se ha faltado a la verdad en el juramento realizado en el libelo petitorio.

En lo referente al pronunciamiento sobre los hechos enunciados en el escrito de tutela, vale la pena resaltar lo siguiente:

Afirma que, no es cierto que los procesos sancionatorios adelantados en contra de los accionantes sean producto del hostigamiento y del desconocimiento de sus derechos fundamentales, pues estos han sido iniciados a instancias de otros copropietarios por quejas presentadas e informes de la empresa de seguridad que verificaron lo sucedido, frente a lo cual se les brindó la oportunidad de brindar descargos e interponer los respectivos recursos, acorde con el debido proceso.

Respecto del cobro de honorarios profesionales jurídicos, la administración procedió a corregir dicha situación y afirma que se verá reflejada en el estado de cuenta del mes de diciembre de 2020, junto con las respectivas multas y demás emolumentos causados, pues la imputación

de los pagos realizados deben ser conciliados por la contadora de la copropiedad, aclarando que estos serán imputados en la forma que legalmente corresponde, esto es, de acuerdo a las disposiciones del art. 1652 y siguientes del Código Civil y 881 del Código de Comercio.

Respecto de los nuevos cargos acusados en el mes de septiembre de 2020, afirma que se debieron a conductas reiterativas como ruidos a altas horas de la noche así como arrojar cenizas al apartamento contiguo, frente a las cuales se produjeron las respectivas sanciones, al considerar que las pruebas solicitadas no eran pertinentes, pues censura el hecho de que los accionantes continúan haciendo caso omiso a las recomendaciones y amonestaciones ya recibidas a diferencia de los demás copropietarios que siempre acatan las órdenes para la sana convivencia.

Resalta que los procesos adelantados siempre responden al interés general de los habitantes del conjunto residencial, para ello se agotan etapas previas de persuasión incluso espacios de conciliación, a los cuales siempre han faltado los accionantes, y una vez agotados culminan en las sanciones que hoy se reprochan

Finalmente, censura que las acusaciones subjetivas lanzadas por los accionantes no pueden constituir vulneración alguna a los derechos fundamentales, simplemente deben reconocer sus faltas y acatar el reglamento de convivencia, pues no pueden utilizar la tutela como un mecanismo evasivo de sus responsabilidades.

4. Problema jurídico. Corresponde a este despacho resolver si la **UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE PATIO BONITO P.H.**, está vulnerando los derechos constitucionales fundamentales al debido proceso y derecho de petición, en el marco de las actuaciones adelantadas por la copropiedad, que desencadenaron en las sanciones pecuniarias impuestas por el presunto incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia, de igual forma identificar si la respuesta brindada al derecho de petición presentado el día 25 de agosto de 2020, estrictamente en lo relativo a la actuación del estado del apto 1805.

Al ser ésta la oportunidad legal y al no haber encontrado causal que invalide la actuación, se entra a decir el presente asunto, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. De La Acción De Tutela y su carácter de subsidiario. De conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política, la acción de tutela, está instituida única y exclusivamente para la protección de los Derechos Constitucionales Fundamentales de todas las personas del Estado cuando éstos resulten vulnerados por la acción u omisión de una autoridad que los desconozca.

También procede como mecanismo transitorio, no obstante existir un medio alternativo de defensa judicial, cuando sea necesario utilizarla para **"evitar un perjuicio irremediable"** que, a juicio del juez, sea inminente, grave y de tal magnitud que se requiera de medidas urgentes e impostergables para impedir que el perjuicio se extienda **"y llegue a ser de tal naturaleza hasta el punto del no retorno de la situación, o lo que es lo mismo, que se convierta en irremediable"**.

2. Procedencia de la acción de tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales. Reiteración de jurisprudencia.

De acuerdo con la jurisprudencia desarrollada por la Corte Constitucional, las demandas de tutela que promuevan los residentes de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal contra los particulares que ejerzan y representen a la administración (juntas administradoras, consejos de administración, asambleas de copropietarios o administradores) son procedentes por tratarse de agentes que, al amparo de la ley y los reglamentos internos, adoptan decisiones cuya incidencia es directa para los moradores del lugar. Por ejemplo, en la Sentencia T-1082 de 2001, MP. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte explicó lo siguiente.

"Si bien hay normas que establecen mecanismos ordinarios de protección judicial para resolver los conflictos que se den dentro del régimen de propiedad horizontal, de darse una vulneración a derechos fundamentales originada por la aplicación del reglamento de copropiedad, las decisiones tomadas en asamblea general del conjunto residencial o en cualquier tipo de determinaciones tomadas por el administrador del condominio, es posible proteger a través de la tutela tales derechos so pena de que ateniéndose a la existencia de otros mecanismos ordinarios de protección judicial se consume o continúe la transgresión de los derechos fundamentales".

Como se desprende de la normativa aplicable y de la jurisprudencia desarrollada sobre la materia, el papel que desempeñan los órganos de dirección y administración de los

inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes, por supuesto que sin perder de vista la prudente utilización que de las áreas privadas corresponde a los residentes y la posibilidad de adoptar correctivos para garantizar la tranquilidad de todos los moradores. En la Sentencia T-470 de 1999 la Corte explicó que: *"la Administración de un centro residencial, cuya función únicamente recae sobre las áreas comunes y de ninguna manera puede extenderse a las privadas, desborda el campo de sus atribuciones cuando obstaculiza o impide a los habitantes de las unidades de aquél ejercer los derechos individuales que les corresponden."*

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, establece una distribución funcional de competencias entre los diferentes órganos de copropiedad, de manera que asigna a los Administradores un considerable número de tareas dentro de las cuales se destacan, para lo que ahora nos interesa, las siguientes tareas:

"Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

(...)

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

(..)

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios."

Naturalmente que la Administración de un conjunto puede ejecutar una amplia gama de actividades que le permitan atender, de manera razonable, sus cometidos y en esa medida "tiene un amplio ámbito de injerencia sobre las zonas comunes" mayor que el que pueden desplegar sobre los bienes de dominio particular. No obstante, su labor, como la de los demás órganos de la copropiedad, está sujeta a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes.

"si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental."

La Corte quiere llamar la atención en el sentido de que estos organismos no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, siempre y cuando éstos no afecten la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos. Dicho en otros términos, su margen de acción tiene como límite los objetivos legales para los cuales fueron diseñados (seguridad y armónica convivencia). Así, por ejemplo, la Corte ha explicado que los miembros de un consejo de administración no pueden impedir el ingreso de familiares y amigos de los residentes porque ello vulnera el derecho a la intimidad.

3. Del debido proceso. El artículo 29 de la Carta Política consagra el debido proceso¹, como el conjunto de garantías que buscan la protección del individuo que se encuentre incurso en una **actuación judicial o administrativa**, para que durante el trámite procesal se respeten las formalidades propias de cada juicio y se logre la aplicación correcta de la justicia.

¹ Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-214 del 28 de abril de 1994, MP. Dr. Antonio Barrera Carbonell ha expresado: "El debido proceso es un derecho constitucional fundamental, instituido para proteger a las personas contra los abusos y desviaciones de las autoridades, originadas no sólo de las actuaciones procesales, sino en las decisiones que adopten y puedan afectar injustamente los derechos e intereses legítimos de aquellas. Corresponde a la noción de debido proceso, el que se cumple con arreglo a los procedimientos previamente diseñados para preservar las garantías que protegen los derechos de quienes están involucrados en la respectiva relación o situación jurídica, cuando quiera que la autoridad judicial o administrativa deba aplicar la ley en el juzgamiento de un hecho o una conducta concreta, lo cual conduzca a la creación, modificación o extinción de un derecho o la imposición de una obligación o sanción

Edificio José Félix de Restrepo Carrera 52 #42-73, piso 14 oficina 1414

Para que la protección a este derecho sea efectiva, es necesario que cada una de las etapas procesales estén previamente definidas por el legislador, pues, de lo contrario, la función jurisdiccional quedaría sujeta a la voluntad y arbitrio de quienes tienen la función de solucionar los conflictos de los asociados y de resolver sobre la interdependencia de sus derechos. Esta previa definición legal de los procedimientos que constituyen el debido proceso, se denomina las "*formas propias de cada juicio*" y se constituye por lo tanto, en la garantía de referencia con que cuentan las personas para determinar en qué momento la conducta de los jueces o de la administración se convierte en ilegítima, por desconocerse lo dispuesto en las normas legales, situación en la cual la actuación configuraría una causal de procedibilidad de la acción de tutela.

La Corte Constitucional ha reconocido ese carácter, pero así mismo ha entendido que la procedencia de la acción de tutela en estos casos, en aras de la preservación de principios tales como la seguridad jurídica y la legalidad, también de suma importancia en un estado de derecho, debe ser subsidiaria y excepcional.

Así, a través de su desarrollo jurisprudencial, ha entendido que la acción de tutela es el mecanismo idóneo cuando se presenta una vía de hecho por parte de la autoridad, siempre y cuando el ordenamiento no prevea otro mecanismo para cuestionar la decisión o el existente sea inadecuado o insuficiente para brindar la protección requerida.

Para tal efecto, ha enunciado los defectos que constituyen vía de hecho en sentencia T-640 de 2005, así:

"(i) El defecto orgánico se presenta en los casos en que la decisión cuestionada ha sido proferida por un operador jurídico que carecía de competencia para ello, esto es, cuando el funcionario es incompetente para dictar la providencia.

"(ii) El defecto sustantivo tiene lugar cuando la decisión judicial se sustenta en una disposición claramente inaplicable al caso concreto, bien porque se encuentra derogada, porque estando vigente su aplicación resulta inconstitucional frente al caso concreto, o porque estando vigente y siendo constitucional, la misma es incompatible con la materia objeto de definición judicial. Dentro del defecto sustantivo pueden enmarcarse también aquellas providencias que desconocen el precedente judicial, en especial el que es fijado por la Corte Constitucional respecto de la materia debatida o con efectos erga omnes.

"(iii) El defecto fáctico se configura siempre que existan fallas estructurales en la decisión que sean atribuibles a deficiencias probatorias del proceso, como puede ser la falta de práctica y decreto de pruebas conducentes al caso debatido -insuficiencia probatoria-, la errada interpretación de las pruebas allegadas al proceso -interpretación errónea- o la valoración de pruebas que son nulas de pleno derecho -ineptitud e ilegalidad de la prueba-.

(iv) En lo que refiere a los defectos procedimentales, éstos son imputables al fallador cuando se aparta o desvía del trámite procesal previamente estatuido por la ley para iniciar y llevar hasta su culminación el asunto que se decide”.

En la misma línea, tuvo objeto de pronunciamiento la sentencia T-108 de 2005, en lo relativo a la propiedad horizontal:

"La Corte ha destacado la necesidad de respetar los elementos estructurales del debido proceso para la imposición de cualquier tipo de sanción, pecuniaria o no. La adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio."

4. Multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y respeto al debido proceso. (Sentencia C-318 de 2002)

Ha reconocido la Corte Constitucional la posibilidad de imponer sanciones a residentes por el incumplimiento de obligaciones previstas en la ley o los reglamentos de propiedad horizontal. En sintonía con ello, la normativa vigente (Ley 675 de 2001) autoriza el cobro de multas ante la inobservancia de obligaciones no pecuniarias:

"Artículo 59.- Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo". (Subrayado no original).

De otra parte, **la Corte también ha destacado la necesidad de respetar los elementos estructurales del debido proceso para la imposición de cualquier tipo de sanción, pecuniaria o no. Y de la misma forma la Ley 675 de 2001 hace un reconocimiento expreso en los siguientes términos:**

"Artículo 60.- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia."

Empero, la adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio.

3. Del Derecho de Petición.

La Constitución Política, en el Título II, de los derechos, las garantías y los deberes, Capítulo I, de los derechos fundamentales, artículo 23, consagra el derecho de petición, garantizando a todos los habitantes el derecho a presentar peticiones respetuosas ante las autoridades, por motivos de interés general o particular y obtener pronta resolución.

Al respecto, estatuye la ley 1755 de 2015, por la cual fue desarrollado este derecho fundamental, que:

"Artículo 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos."

Fijándose además como plazo para obtener respuesta a las solicitudes elevadas invocado el derecho fundamental de petición, el término de 15 días siguientes a su recepción, según fue establecido en el art. 14 de la norma ibídem.

Ahora, clarificado lo anterior, resulta preciso indicar que la jurisprudencia ha establecido el alcance del derecho de petición, de la siguiente manera:

"Quien eleva una petición, en tanto sea respetuosa, tiene derecho a la respuesta y ésta debe ser oportuna -dentro de los términos señalados en la ley-, entrar al fondo del asunto planteado por el peticionario y resolver sobre él, desde luego siempre que el funcionario sea competente para ello.

"En efecto, dice el artículo citado: "Las peticiones se resolverán o contestarán dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de su recibo. Cuando no fuere posible resolver o contestar la petición en dicho plazo, se deberá informar así al interesado, expresando los motivos de la demora y señalando a la vez la fecha en que se resolverá o dará respuesta".
(Se subraya)

"Una interpretación laxa de esta disposición llevaría al palmario desconocimiento del artículo 23 de la Carta Política, que, como ya se ha visto, exige pronta respuesta. "Por tanto, su aplicación ha de ser excepcional, extraordinaria, alusiva exclusivamente a la imposibilidad de la administración de contestar dentro del término una determinada y

específica petición. Esto es, la autorización legal en comento debe entenderse con criterio restrictivo y de ninguna manera general.”

Así las cosas, cualquier desconocimiento injustificado de dicho plazo legal acarrea la vulneración del derecho fundamental de petición.

Igualmente la Corte Constitucional, en la sentencia T-377 DE 2000, fijó los supuestos fácticos de este derecho, que son: **a)** El derecho de petición, es fundamental y determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa. **b)** El núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión, pues de nada serviría la posibilidad de dirigirse a la autoridad si ésta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidió **c)** La respuesta de cumplir con unos requisitos: Oportunidad, debe resolverse de **fondo, clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado**, ser puesta en conocimiento del peticionario. Y si no se cumplen con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho.

III. CASO CONCRETO:

Los accionantes CASEY JULIAN KAPLAN Y KATHERINE BERRIO CASTRILLON habitan el apartamento 1805 de la Unidad Residencial Torres de Patio Bonito desde el año 2019, fecha desde la cual comenzaron una serie de insucesos que han deteriorado la relación entre los propietarios colindantes de dicha unidad familiar así como la administración y los demás órganos administrativos que la componen.

Prueba de dicha situación, son los diferentes procesos sancionatorios que se han iniciado en contra de los accionantes por el incumplimiento del manual de convivencia, resumidos esencialmente en conductas que irrumpen en la tranquilidad del edificio, como lo es los ruidos y en general actividad perturbadora que presuntamente realizan los demandantes en tutela, en horario no habitual, así como fumar y arrojar residuos de este consumo a los balcones de otros apartamentos.

Paralelamente se han adelantado sendas actuaciones legales, tales como acciones de tutela y derechos de petición presentados en contra de la copropiedad, buscando la protección de sus derechos fundamentales, así como el respecto por las garantías mínimas procesales en las

actuaciones administrativas desplegadas en el marco de la violación al reglamento de propiedad horizontal.

Dicha confrontación ha llevado a ambas partes a enfrentarse en diferentes actuaciones, para proteger los intereses que a cada uno les asiste desde su respectiva posición, pues se involucran derechos tanto colectivos como la propiedad privada y el libre desarrollo de la personalidad, y el respeto por las libertades.

Sea lo primero en indicar que, no encuentra este Despacho sustento en las afirmaciones esgrimidas por la parte accionada, al considerar la presente acción de tutela como temeraria, por el hecho de ya haberse tramitado otra acción de tutela que conoció el Juzgado 32 Penal Municipal con Función de Control de Garantías de Medellín, en la cual se concedió el amparo constitucional a los hoy aquí demandantes en tutela, providencia de la que se destaca, versa sobre el derecho a la intimidad, y en particular a la reubicación de unas cámaras de seguridad instaladas en la órbita del inmueble identificado con el número 1805 de la copropiedad.

En efecto la controversia que hoy nos convoca, es sustancialmente distinta, pues si bien los derechos fundamentales que hoy se reclaman pueden encontrar relación alguna con las consideraciones expuestas por aquel fallador, los hechos vulneradores que se refutan, son posteriores a la emisión de dicha sentencia, pues en síntesis a la forma en cómo se adoptó la decisión que culminó con la sanción en contra de los actores, así como el estado de cuenta actualizado, solicitado por los ocupantes del apto 1805.

Tal y como lo afirma la accionada en su contestación, particularmente en el hecho OCTAVO, en el que se indica que las actuaciones reprochadas en el escrito de tutela, obedecen "**A NUEVOS PROCESOS SANCIONATORIOS POR REITERADAS VIOLACIONES A LAS NORMAS DE CONVIVENCIA**" líneas que concurra con las explicaciones brindadas por la apoderada de los accionantes al momento de interponer la tutela, argumentos suficientes para considerar improcedente la temeridad y la cosa juzgada, en lo que respecta a este trámite constitucional.

Ahora bien, entrando a analizar la presunta vulneración de los derechos fundamentales de los accionantes, ocupa en primer lugar en consideración, la supuesta inobservancia del **debido proceso**, en el trámite sancionatorio que terminó con la imposición de 4 multas pecuniarias

a los ocupantes del apto 1805, por conductas reiteradas que afectan la sana convivencia de los copropietarios.

Del caudal probatorio arrojado con el escrito de tutela y su respectiva contestación, se evidencian un total de 29 archivos (PDF, Word, Excel, JPG) de los que destacan 7 actas de reunión del Consejo de Administración dentro de las cuales se aborda la comisión de las faltas al manual de convivencia por parte de los habitantes del apartamento 1805.

De igual forma se evidencian, intercambios de comunicaciones entre los accionantes y accionada, derecho de petición con su respectiva respuesta, estados de cuenta, imputación de pagos, manual de convivencia, reglamento de propiedad horizontal y respuesta al recurso de reposición interpuesto por la apoderada de los actores.

Tenemos que a los actores se les acusa que los días 12 y 15 de septiembre de 2020, se presentaron hechos violatorios del manual de convivencia consistente en ruidos molestos a altas horas de la noche, y arrojar restos de cenizas de cigarrillo a otros apartamentos, hechos que fueron puestos en conocimiento por los inquilinos a la administración y que afirman ser verificados por los empleados de la empresa de seguridad.

La apoderada de los actores cuestiona la ocurrencia de estos hechos solicitando la práctica de pruebas, como la inspección ocular, videos de cámaras de seguridad y testimonios de otros copropietarios, sin embargo censura que la administración no se pronunció frente a estas y omitió su práctica.

Y es que es precisamente esa omisión la que genera la indisposición de la parte actora, pues de los documentos que dan respuesta a los descargos y al recurso de reposición presentado por los actores, no se brinda una explicación suficiente para desechar el decreto y practica de las pruebas solicitadas, así mismo brilla por su ausencia documento que sustente la decisión adoptada, en donde se incorporen y valoren los descargos rendidos por las partes, y en general se delibere sobre la situación y se emita el respectivo juicio de valor, ya que ni siquiera se mencionan sus postulados.

Recordemos que, el núcleo esencial del debido proceso, contempla además de la oportunidad de proponer medios de defensa, ser vencido en juicio de acuerdo a las normas preexistentes

y luego de escuchados y valorados los argumentos expuestos, pues no basta solo con brindar la oportunidad de pronunciarse si no que estos deben ser igualmente estudiados.

Ahora bien, la **subsidiaridad** de la acción de tutela le impide en principio al juez constitucional entrar a sustituir la jurisdicción ordinaria en el que reside la competencia para resolver estos conflictos; esto, ya que en nuestra jurisdicción existe un trámite para resolver de manera precisa estos conflictos, lo encontramos en el artículo 17 numeral 4 del CGP. Por lo tanto, es esa vía creada por nuestro legislador para resolver esos conflictos; sin embargo, pueden ser objeto de debate y resolución a través de acción de tutela, cuando se presente un perjuicio irremediable. En el presente caso, no encuentra el Despacho prueba de la configuración de un perjuicio grave e inminente que pueda generar consecuencias irremediables al tutelante, quien cuenta con la vía ordinaria civil para discutir la actuación de la copropiedad. En ese sentido tampoco puede afirmarse que los peticionarios se encuentren en estado de indefensión pues cuentan con otros medios de defensa judicial para la protección de sus derechos.

Ha sido clara la Corte Constitucional en considerar que, para que el amparo constitucional proceda en sede de tutela proceda, además de existir una evidente desviación de la actuación adelantada que amerite la intervención del juez, debe demostrarse una amenaza palpable de la ocurrencia de un perjuicio irremediable. Pese a que la apoderada de los accionantes hace referencia en su escrito tutelar al mismo, no establece con precisión cual es esa amenaza que puede desencadenar en una lesión irreparable a los derechos de los actores, pues recuérdese que esta debe ser inminente y previsible, no basta con enunciar probabilidades remotas, o simples juicios de valor sin sustento alguno.

En este punto considera esta falladora, que si bien podría existir algún defecto en la actuación de la accionada, no es esta judicatura la única guardiana de los derechos fundamentales de los accionantes, ya que bien puede acudir a la jurisdicción ordinaria a para la solución de conflictos originados al interior de la copropiedad, a través del proceso verbal sumario de controversias de propiedad horizontal consagrado en el art. 390 del C.G.P.

Es por ello que las peticiones de los actores en ese sentido serán desechadas, al no superarse el requisito de subsidiariedad establecida por la reiterada jurisprudencia nacional.

Pese a ello, la invitación a la Copropiedad accionada, y en especial a los integrantes del Consejo de Administración, es a adoptar y practicar un verdadero procedimiento sancionatorio, serio y transparente, el cual sea coherente con la magnitud de la responsabilidad que implica el poder de administrar justicia, ya que los principios rectores del derecho sancionatorio tienen claros postulados compatibles con cualquier actuación sea jurisdiccional o no, del que se destacan **LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA, LA EQUIDAD, LA IGUALDAD, LA OBJETIVIDAD Y EL DERECHO A LA DEFENSA**, los cuales evidentemente han sido desconocidos en la actuación adelantada en contra de los accionantes.

Como ya se dijo, será objeto de debate en otro escenario procesal, si la decisión es justa o se encuentra ajustada a derecho, pues **NO** le compete a esta agencia judicial, emitir juicios de valor sobre las resueltas del proceso.

Finalmente, y en lo tocante al **derecho de petición** presentado el día 26 de octubre de los corrientes, frente al que la apoderada de la parte accionante, afirma no haber recibido la facturación actualizada del apto 1805 pese a ser oportunamente solicitada, y pese a que la administración reconoce que la petición de suprimir el cobro de honorarios profesionales es procedente, la misma no se ha hecho efectiva, pues según aduce la copropiedad se debe a trámites administrativos internos en el cruce de información financiera que deba realizar la contadora.

De la respuesta a la acción de tutela se destaca la afirmación realizada en el hecho quinto, en el que se indica que la actualización se verá reflejada en el mes de diciembre de 2020, desconociendo así los términos previstos en la ley, pues no existe impedimento alguno, para que la factura de administración sea corregida suprimiendo el cobro de los emolumentos no adeudados, cuando ya la administración admitió su yerro en ese sentido.

Es completamente razonable lo reclamado por la parte actora, en la medida de que basta con actualizar la facturación del mes de noviembre de 2020, sin que deba esperarse a que se cause la del mes siguiente, pues los argumentos expuestos por la administración en nada justifican que pueda expedirse un nuevo recibo de pago, inherente a los factores contables internos de los que son ajenos los accionantes, situación que no amerita mayores consideraciones al respecto, pues no existe contraposición entre las partes en ese sentido, por lo que se ordenara la remisión de dicha documentación en la forma solicitada.

Evacuados así, todos y cada uno de los derechos enunciados en el libelo introductor ha de concederse amparo constitucional deprecado por la actora.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. FALLA:

PRIMERO: NEGAR el amparo constitucional al derecho fundamental al debido proceso deprecado por los señores **KATHERINE BERRIO CASTRILLON Y CASEY JULIAN KAPLAN**.

SEGUNDO: CONCEDER el amparo constitucional al derecho fundamental al debido proceso deprecado por los señores **KATHERINE BERRIO CASTRILLON Y CASEY JULIAN KAPLAN**, ordenando a la accionada **UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE PATIO BONITO P.H** que en el término de 48 horas hábiles siguientes a la notificación de esta providencia, proceda a dar respuesta completa a la solicitud presentada el 26 de octubre de 2020, emitiendo una nueva factura de administración del apartamento 1805, correspondiente al mes de noviembre de 2020, en la cual se evidencie la actualización de los cobros realizados específicamente lo relativo a los honorarios jurídicos y la forma como se han imputado los pagos.

TERCERO: Respecto de la solicitud de condena en costas solicitada por la parte accionada, se advierte que la misma es improcedente, toda vez que se trata de un trámite constitucional para la protección de derechos fundamentales caracterizado por la gratuidad e inmediatez, en la que no se prevén este tipo de sanciones conforme al decreto 2591 de 1991 y demás leyes complementarias.

CUARTO: NOTIFICAR por el medio más expedito y eficaz posible la presente decisión a las partes, según lo dispuesto por los artículos 16 y 30 del Decreto 2591 de 1991 y artículo 5º del Acuerdo 306 de 1992, déjese la respectiva constancia en el expediente; adviértase acerca de la procedencia de la **IMPUGNACIÓN** de este fallo, la cual puede interponerse dentro de los tres (03) días siguientes a su notificación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

QUINTO: REMITIR el presente expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, si no fuere impugnada, dentro de los tres (3) días siguientes.

NOTIFÍQUESE


LAURA MARÍA VÉLEZ PELÁEZ
JUEZ