

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CUMPETENCIA MÚLTIPLE

Bogotá, D.C., Ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE No. 11001-41-89-033-2019-00573-00

Surtido el traslado de la liquidación procede el despacho en derecho a resolver:

El despacho procede a descartar la liquidación presentada por la parte actora por las siguientes razones:

1.- De acuerdo a la ultima liquidación presentada por la parte actora, se menciona que a septiembre del 2020 la deuda era de **\$ 5.411.255 (que incluye la cuota de septiembre)**, y en liquidación aprobada por el despacho de fecha 22 de octubre del 2020, se resolvió que la deuda era de **\$ 858.164, deuda a septiembre 30 del 2020.**

Por tanto de entrada se descartan los intereses que cobra sobre la suma de \$ 5.411.255, ya que esta no es la que finalmente se aprobó.

Para determinar la real liquidación se tiene el saldo adeudado mas las cuotas siguientes, sobre las cuales recaen los intereses de ley, así:

Para los meses siguientes se debe tener en cuenta las cuotas de administración causadas desde octubre a razón de \$ 211.300 mas los intereses hasta la fecha de abril, intereses que corresponden a lo señalado en la ley (**ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Tasa de Interés Bancario Corriente 2021

Desde	Hasta	Tasa para crédito de consumo
1 de enero de 2021	31 de enero de 2021	17.32%
1 de febrero de 2021	28 de febrero de 2021	17.54%
1 de marzo de 2021	31 de marzo de 2021	17.41%
1 de abril de 2021	30 de abril de 2021	17.31%
1 de mayo de 2021	31 de mayo de 2021	17.22%

Tasa de Interés Bancario Corriente 2020

Desde	Hasta	Tasa para crédito de consumo
1 de octubre de 2020	31 de octubre de 2020	18,09%
1 de noviembre de 2020	30 de noviembre de 2020	17.84%
1 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2020	17,46%

Para descontar la deuda de acuerdo a la fecha de los depósitos existentes se tiene que a septiembre 30, la deuda era de \$ **858.164** + 633.900 (cuotas de octubre a diciembre/20) + \$ 28.249 (% de octubre a diciembre) = **\$ 918.019.11**, y para diciembre los depósitos eran por \$ **1.095.576.78** (del 16 de diciembre del 2020), en consecuencia descontando primero a interés y luego a capital se tiene:

(% a Diciembre 30) \$ 28.249 - \$ **1.095.576.78** = **\$ 1.067.327.78** - \$ **1.492.064** (cuotas a diciembre con saldo anterior (\$ 858.164 + 633.900) = **\$ 424.736.02**, deuda a diciembre del 2020.

Siguiendo con el año 2021 se tiene:

Por la cuota de Enero/21 (\$211.300) el interés (2.15%) arroja una suma de \$4.542 x 3 meses /a marzo/21) = \$ 13.626

Total cuota de Enero/21 mas intereses a marzo/21 = **\$ 224.926**

Por la cuota de febrero/21 (\$211.300) el interés (2.19%) arroja una suma de \$9.254.

Total cuota de Febrero/21 mas intereses a febrero/21 = **\$ 220.554**

Por la cuota de Marzo/21 (\$211.300).

Total cuotas del 2021 de enero a marzo = \$ 633.900

Total intereses de enero a marzo \$ 22.880.

Total **\$ 656.780 + \$ 424.736.02**, (saldo a diciembre 2020) = **\$ 1.081.516.02**

Deposito del 26 de febrero del 2021 por \$ 1.267.800, del que se cancela %
- \$ 22.880= **\$ 1.244.920, se cancela capital (633.900 + 424.736.02 =
\$ 186.283.98, SUMA A FAVOR DEL DEMANDADO DE LA QUE SE
DESCUENTAN LAS COSTAS \$ 237.000, PARA UNA DEUDA DE \$
50.716.02 A CARGO DE LOS DEMANDADOS.**

Debe señalarse que frente a la liquidación que hace la parte demandada se aplica el 26.31% que no corresponde al real.

La demandada anexa una consignación del Banco VILLA por \$ 912.000, manifestando que ese valor incluye los intereses de las cuotas de octubre/20 a abril/21, mas la cuota de administración de abril/21, mas \$468.00 por concepto de cuotas de Mayo y junio/21 y \$132.000 por concepto de cuotas extraordinaria.

FRENTE A LAS CUOTAS DE ABRIL EN ADELANTE NO SE HACE PRONUNCIAMIENTO YA QUE LA PARTE DEMANDADA APORTA EL PAGO SEGÚN LA CONSIGNACION APORTADA.

2.- Presenta la parte actora una suma por concepto de honorarios, y aporta un acta de la asamblea en donde se fijan, sin embargo este despacho **no tendrá en cuenta dicha suma**, primero porque ya las agencias en derecho fueron liquidadas, lo que se generaría un doble cargo,

y en segundo lugar la ley que reglamenta la propiedad horizontal, no contempla esa facultad y tercer lugar el despacho se apoya en la sentencia T-062 del 2018, que señala:

“3.8. Del examen de fondo sobre la presunta vulneración del derecho al debido proceso

En el asunto sub-judice, la disputa de orden económico que se somete a examen de este Tribunal, referente a imponer el cobro de un supuesto daño derivado del régimen de responsabilidad civil, no se deriva de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, por cuanto: (i) no se encuentra establecida esa hipótesis en el artículo 50 del reglamento de la copropiedad, en el que se señalan todas las obligaciones de los propietarios (pecuniarias y no pecuniarias); (ii) no constituye un incumplimiento de las contribuciones por expensas comunes a cargo de los copropietarios, exigibles por la vía ejecutiva, de acuerdo con el artículo 36 del reglamento; y (iii) tampoco aparece relacionada en el artículo 88, que expone algunas de las conductas objeto de aplicación de sanciones por la inobservancia de obligaciones no pecuniarias, las cuales son susceptibles de impugnación.

Tal como ya se dijo y lo admite la administradora del conjunto residencial San Lorenzo de Casilla, en respuesta del 7 de diciembre de 2017, la justificación para realizar dicho cobro de honorarios son los artículos 2341 y subsiguientes del Código Civil que regulan la responsabilidad civil extracontractual, pues se considera que el actor ocasionó un daño a la copropiedad, al obligar a contratar los servicios de un profesional del derecho.

Si bien la administración expone un fundamento legal para el efecto, lo cierto es que dicho órgano no tenía la competencia para imponer tal cobro al residente, en la medida en que dentro de sus funciones legales y reglamentarias no figura esa atribución. En efecto, ni en la Ley 675 de 2001 ni en el reglamento de la copropiedad, aparece establecido el cobro a un residente de los honorarios pagados a un abogado por la defensa del edificio en un proceso judicial, como una medida justificada para garantizar la convivencia y seguridad del conjunto. Incluso, una decisión en tal sentido, en contra de lo previsto en la ley, daría lugar a que cada administración muto proprio defina la ocurrencia de un daño, cuando tal asunto está reservado a una autoridad que ejerza función judicial, si se tiene en cuenta que el régimen de responsabilidad civil extracontractual, entre otras, y como regla general, exige la comprobación por parte del demandante de la ocurrencia de un perjuicio derivado de la culpa o dolo del demandado. Así las cosas, más allá de la falta de autorización legal y reglamentaria, lo cierto es que el cobro de un perjuicio por un daño no puede derivarse de la autotutela de quien se considera afectado. Por eso, sin ir más lejos, los honorarios de un abogado como gasto al interior de un proceso judicial reciben la denominación de agencias en derecho, por lo que su definición le compete a una autoridad judicial, de acuerdo con las tarifas previamente regladas por el Consejo Superior de la Judicatura, cuyo valor no necesariamente corresponde a los costos paga-dos por una de las partes a su abogado.

Avalar una conducta, como lo es la asumida por la administración de la copropiedad en este caso en específico, puede convertirse en un obstáculo a la tutela judicial efectiva, pues de aceptar que los conjuntos residenciales tienen competencia para determinar la existencia y posteriormente realizar el cobro de un perjuicio por responsabilidad extracontractual, obligaría a que cualquier residente interesado en acudir al sistema de justicia, no solo deba verse afectado en sus derechos sino que, adicionalmente, tendría que valorar si su capacidad económica le permite soportar las posibles contingencias económicas que se deriven de promover los mecanismos judiciales para su defensa. En este sentido, el cobro de honorarios se convertiría en una barrera que condiciona a los residentes y busca evitar que éstos ejerzan su derecho de acceso a la administración de justicia.

Fuera de lo anterior, en el expediente no obra ninguna prueba que permita evidenciar el cumplimiento de las garantías constitucionales y legales del derecho fundamental al debido proceso en la imposición de esta medida al residente afectado, pues solo se advierte que se le notificó su imposición y el deber de proceder al cobro fraccionado de la misma, sin tener la oportunidad de defenderse ante tal decisión, ni exponer sus argumentos para contradecirla o para ser revisada por un órgano superior.

En este orden de ideas, la Sala de Revisión no encuentra que en el cobro efectuado al actor exista una justa causa, ni desde la perspectiva de análisis sustancial ni en lo que atañe al agotamiento de un trámite procesal. Así las cosas, este Tribunal encuentra que sí se configura una vulneración del derecho fundamental al debido proceso, como consecuencia de la decisión adoptada por el conjunto residencial San Lorenzo de Castilla, por virtud de la cual le impuso al señor Bertulfo Bernal, el cobro de los honorarios por el trabajo que adelantó un abogado que, como ya se señaló, defendió los intereses de la copropiedad.

Por lo anterior, se ordenará a la señora Diana Patricia Romero Roldán, en su calidad de administradora del conjunto residencial San Lorenzo de Castilla, o a quien haga sus veces, que se abstenga de realizar el cobro al señor Bertulfo Bernal de los honorarios del abogado que contrató la copropiedad con ocasión de la respuesta a una petición y a una acción de tutela que por él fue interpuesta. En caso de que dicha suma ya haya sido cancelada, en el término máximo de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, se deberá proceder a su devolución, actualizando el valor de la suma pagada, sin perjuicio de que tal valor pueda ser objeto de compensación, frente al recaudo que se origina por cuotas de administración de la copropiedad, si así lo acepta el accionante.

.....

Segundo.-En virtud de lo anterior, y en relación con el amparo del derecho al debido proceso, se **ORDENA** a la señora Diana Patricia Romero Roldán, en su calidad de administradora del conjunto residencial San Lorenzo de Castilla, o a quien haga sus veces, que se abstenga de realizar el cobro al señor Bertulfo Bernal de los honorarios del abogado que se contrató por la copropiedad, con ocasión de la respuesta a una petición y a una acción de tutela que por él fue interpuesta. En caso de que dicha suma ya haya sido cancelada, en el término máximo de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, se deberá proceder a su devolución, actualizando su valor con base en la variación del Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE, sin perjuicio de que dicha suma pueda ser objeto de compensación, frente al recaudo que se origina por cuotas de administración de la copropiedad, si así lo solicita el accionante.

No sobra también advertir que dicha suma de honorarios fue descartada por este despacho en decisión anterior al señalar que las agencias en derecho las fija el CS de la J, mediante acuerdo, además desde el poder, demanda, auto que libra mandamiento de pago y sentencia no se incluyó ningún emolumento diferente a las cuotas de administración.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

FERNANDO MORENO OJEDA

Juez

**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ D. C.**

El auto anterior se **NOTIFICA** por **ESTADO No. 021**
en el día de hoy **9 de JULIO de 2021**.

JENNIFER JOHANA SEPULVEDA CARDOZO
Secretaria

Firmado Por:

FERNANDO MORENO OJEDA

JUEZ

JUZGADO 033 PEQUEÑAS CAUSAS

JUZGADOS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES

DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

05f767a27e7974624014067ed2fb5bb875d6e0fbdcd5d735be148850b937cf3c

Documento generado en 08/07/2021 06:31:12 a. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>