

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., siete de julio de dos mil veintidós

Rad: 110014003025202200044401
Accionante: PIEDAD MARÍA POLO JIMÉNEZ
Accionada: CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA
FONTANA II P.H.

Procede el despacho a resolver la impugnación presentada por la accionante en contra de fallo de primera instancia proferido el 18 de mayo de 2022 por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá, dentro de la acción de tutela de la referencia y previo el estudio de los siguientes,

I. ANTECEDENTES

En síntesis, indicó la accionante que se le han vulnerado los derechos fundamentales de petición y al debido proceso con el proceder de la accionada, ya que presentó ante la misma, derecho de petición el pasado 3 de noviembre de 2021, en donde solicitó se le respetara el debido proceso, se le garantizara el derecho de defensa y contradicción, suplicó la reliquidación de la deuda por concepto de cuotas de administración por estimar que se le están cobrando intereses sobre intereses al 2% mensual y no conforme a la Ley 675 de 2001, se elimine el cobro por concepto de honorarios de abogado al no estar reglamentados ni autorizados por los copropietarios, aunado a que ello no está reglado como una función del administrador; además, se reasigne a la deuda existente por cuotas de administración unos excedentes por ella cancelados en años pasados y otros desviados para imputarlos al cobro de honorarios; así mismo pidió copia del Reglamento

de Propiedad Horizontal, del Manuel de Convivencia y de las Actas de Asamblea aprobadas por el Conjunto y, a la fecha de interposición de la acción de tutela no ha emitido respuesta, proceder con el que estima se le vulneran sus derechos fundamentales invocados.

ACTUACIÓN SURTIDA

1.- Sometida al reparto la presente acción constitucional le correspondió su conocimiento al Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá, quien la admitió y dispuso la notificación de la accionada, instándola para que ejerciera su derecho de defensa y se pronunciara sobre los hechos que la fundamentan.

2.- Dentro del término concedido, la entidad accionada manifestó haber dado respuesta a cada uno de los puntos referidos por la accionante en el derecho de petición, para lo cual acompañó copia de la respuesta dada y la constancia de haber sido notificada a la actora.

II. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante providencia adiada el 18 de mayo de 2022, el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá, profirió decisión de fondo en este asunto, concediendo parcialmente el amparo reclamado al considerar que con la contestación dada por la accionada remitida al correo electrónico pipiji1994@hotmail.com se dio respuesta a los tres primeros cuestionamientos atinentes a la reliquidación de la obligación, imputación de intereses, eliminación de rubros y reasignación de deuda donde se le dieron las explicaciones de su negativa, sin embargo, respecto de la solicitud de remitir las copias de los documentos fue escueta y evasiva, al aducir que la accionante puede acercarse y verificarlos en las instalaciones de la administración de la copropiedad, por lo que dispuso que dentro del término de 48 horas siguientes a la notificación del fallo, la accionada conteste de manera clara y precisa y de fondo la petición del 3 de noviembre de 2021, en especial en los aspectos que guarden relación con la expedición de copias e informe sobre el cumplimiento de lo dispuesto.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión de primera instancia, la accionante formuló impugnación a la decisión de primera instancia, bajo el argumento, en resumen, que pese a que se le amparó parcialmente el derecho de petición, la accionada no le ha definido sobre lo solicitado en lo referente a la imputación de pagos efectuados desde el año 2016 por \$143.680 más \$50.000 que canceló el 10 de julio de 2018 que de acuerdo con los recibos no aparecen imputados a la obligación y en el informe brindado por la accionada no se sabe qué ha pasado con esos dineros y, referente al cobro de honorarios de abogado no se reversarán toda vez que la administración puede realizar cobro por interpuesta persona el cual tiene un costo del 10% prejudicial y el 20% en la etapa judicial, pero evade la respuesta sobre el paradero de esos dineros; insiste en que se le debe proteger el derecho al debido proceso frente a este tema específico pues mientras no pase por un control o debate entre los copropietarios, el administrador no tiene facultad para cobrar dicho rubro, tal como lo ha dicho la Corte Constitucional en Sentencia T-062 de 2018, por lo que con el proceder del administrador al cobrarle el rubro de honorarios de abogado se le vulnera el debido proceso.

IV. CONSIDERACIONES

1. Mediante la carta constitucional de 1991, se determinó que la organización del Estado colombiano debía realizarse conforme a los principios de un Estado de Derecho, lo que implica que cada uno de las instituciones que lo componen deben estar sujetas a una serie de reglas procesales, que se encargan de crear y perfeccionar todo el ordenamiento jurídico; de esta manera se limita y controla el poder estatal con el fin de que los derechos de las asociados se protejan y puedan realizarse, dejando de ser imperativos categóricos para tomar vida en las relaciones materiales de la comunidad.

Una de las características fundamentales del Estado de Derecho, es que las actuaciones y procedimientos regulados deben sujetarse a lo dispuesto en los postulados legales.

Estos principios y derechos constitucionales irradian a todo el ordenamiento jurídico su espíritu garantista, que busca como fin último la protección y realización del individuo en el marco del Estado al que se encuentra asociado.

Uno de los mecanismos destinados a buscar la materialización de los principios que componen el Estado de Derecho es la Acción de Tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Nacional, como el instrumento idóneo para que toda persona logre la garantía y protección de sus derechos fundamentales cuando estos hayan sido vulnerados o sean amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular.

Por su parte el artículo 31 del Decreto 2591 de 1.991, reglamentario del artículo 86 de la Constitución Nacional, establece que el fallo que se dicte por el juzgado que adelantó el conocimiento de una Tutela, puede ser impugnado ante el superior por el Defensor del Pueblo, el solicitante, la autoridad pública o el representante del órgano correspondiente, lo anterior sin perjuicio de su cumplimiento inmediato.

2. De otro lado, el derecho fundamental de petición, concebido en el artículo 23 de la Constitución Política, dispone que “[t]oda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.”.

A su turno, la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 “POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA EL DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICIÓN Y SE SUSTITUYE UN TITULO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO”, en su artículo 14, señaló que “[s]alvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción (...)”. Sin embargo, en el

parágrafo de la mentada regla se establece una excepción, la cual consiste en que, si eventualmente no es posible dar respuesta a la petición en dicho lapso, se informará tal circunstancia al interesado con exposición de los motivos y el plazo en que será resuelta, el cual no podrá ser mayor al doble del tiempo establecido inicialmente, sin perjuicio de lo que establezcan las leyes especiales.

En sentencia T-293 de 2015 la Corte Constitucional determinó “(...) que este derecho comporta las siguientes obligaciones correlativas para la autoridad que recibe la solicitud: (i) la petición debe ser resuelta de fondo, de manera clara, oportuna, precisa y congruente con lo solicitado; (ii) la respuesta debe producirse dentro del plazo legalmente establecido y en caso de vacío normativo, dentro de un plazo razonable, que debe ser lo más corto posible;¹ (iii) la respuesta no implica aceptación de lo solicitado; (iv) la falta de competencia de la entidad ante quien se plantea, no la exonera del deber de responder;² y (v) ante la presentación de una petición, la entidad pública debe notificar su respuesta al interesado.³”.

3. Otro tema de relevancia es lo relacionado con la procedencia de la acción de tutela para abordar temas relacionados con la validez o no del cobro de honorarios de abogado por parte de los Conjuntos Residenciales en aplicación de la Ley 675 de 2001, sobre lo cual la Corte Constitucional en sentencia citada por la accionante T-062 del 26 de febrero de 2018, M.P. Luís Guillermo Guerrero Pérez, señaló:

“Sobre el particular, la jurisprudencia de esta Corporación ha sido enfática en señalar que, por regla general, la acción de amparo no es procedente para resolver controversias de orden económico, dada su naturaleza subsidiaria y por ser dicho escenario ajeno al objeto de la tutela vinculado con la salvaguarda de derechos fundamentales^[43]. Adicionalmente, este Tribunal ha reiterado que la acción de amparo es improcedente como mecanismo para discutir pretensiones de carácter monetario derivadas de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal^[44], pues el actor puede acudir al proceso verbal sumario consagrado en el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012, proceso del que conocerán los jueces civiles municipales acorde con el artículo 17 de dicha ley^[45].”

¹ Sentencia T-481 de 1992; M.P. Jaime Sanín Greiffenstein.

² Sentencia T-219 de 2001, M.P. Fabio Morón Díaz.

³ Sentencia T-249 de 2001; M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

Sin embargo, en el asunto sub-judice, la disputa de orden económico que se somete a examen de este Tribunal, no se deriva de la interpretación de la Ley 675 de 2001, ni de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, ya que la repetición del cobro que se realiza al señor Bertulfo Bernal de los honorarios cancelados al abogado que defendió a la copropiedad en una acción de amparo previa, motivada en la falta de respuesta a un derecho de petición que por él fue interpuesto, se fundamenta en un conflicto económico de naturaleza civil, tal como lo admite la propia administradora del conjunto residencial San Lorenzo de Casilla, en respuesta del 7 de diciembre de 2017, al señalar que la justificación jurídica para realizar dicho cobro de honorarios son los artículos 2341 y subsiguientes del Código Civil que regulan la responsabilidad extracontractual, toda vez que se considera que el actor ocasionó un daño a la copropiedad al someterla a un proceso judicial que obligó a contratar los servicios de un profesional del derecho.

Esto significa que el cobro que se impone al accionante, al no estar sustentado ni en la Ley 675 de 2001 ni en el reglamento de propiedad horizontal, torna improcedente tanto el proceso verbal sumario (previamente aludido), como la intervención del Comité de Convivencia y de los mecanismos alternos de solución de conflictos, pues la procedencia de todas estas herramientas se sujeta a que la disputa se suscite con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad, dejando por fuera los conflictos de origen civil...

Por tal razón, en este caso, el actor podría acudir a la acción de repetición, a través de un proceso verbal^[47], para demostrar que no adeudaba el monto de dinero que le ha sido exigido por el conjunto accionado, toda vez que el artículo 2313 del Código Civil consagra la posibilidad de repetir lo pagado, cuando dicha acción carece de todo fundamento jurídico real o presunto^[48]. Lo anterior, sin perjuicio de que si el accionante aún no ha cancelado la totalidad del valor requerido y, por esta razón, el Conjunto San Lorenzo de Castilla promoviera una demanda o cobro ejecutivo en su contra, el actor podría excepcionar la inexistencia de la obligación ante la falta de título jurídico, en aplicación del artículo 442 del Código General del Proceso^[49].

En todo caso, ya sea que al actor le corresponda iniciar un proceso verbal, o en su lugar, tener que esperar a que se inicie un proceso ejecutivo en su contra para poder acreditar la inexistencia de la obligación, a juicio de esta Sala de Revisión, es claro que cualquiera de dichas cargas no solamente resultan excesivas para el señor Bertulfo Bernal sino que conllevarían a premiar la actuación de la administración que, de entrada, despierta una duda razonable con respecto al ejercicio de sus atribuciones y la garantía del derecho al debido proceso, pues la configuración de un daño, como el que aquí se reclama, supone la intervención de una autoridad judicial y no la consideración motu proprio sobre su existencia^[50], sobre todo cuando de abstenerse a realizar el pago que se reclama, podría el accionante verse excluido de los beneficios del sorteo del parqueadero, al encontrarse en mora frente al cumplimiento de las obligaciones con el conjunto accionado. Nótese cómo, y en ello no cabe duda, lo que en el fondo subyace es el

aprovechamiento de una clara relación de sujeción, en donde el residente carece de la posibilidad de contar con un medio de defensa idóneo y efectivo, distinto a la acción de tutela, para poder solucionar una controversia, en la que se impone, de forma unilateral y sin posibilidad de contradicción, la voluntad de las autoridades encargadas de la administración del conjunto en el que vive.

Como consecuencia de lo anterior, en torno a la solicitud de anular el cobro de los honorarios del profesional del derecho que representó al conjunto San Lorenzo de Castilla, este Tribunal encuentra que la acción de amparo se torna procedente y, por lo tanto, se procederá a realizar el estudio de fondo sobre esa pretensión.” (Subrayado fuera del texto)

4. Descendiendo al caso concreto y revisada la documentación allegada por la accionante con el escrito de tutela, aunado a lo por ella expuesto en los fundamentos fácticos, se logra establecer que los fines esenciales que la actora buscaba con la interposición de la presente acción eran la protección de su derecho de petición el que consideró vulnerado con el proceder de la accionada al no haberle dado una respuesta a lo referido en el escrito que presentó el 3 de noviembre de 2021 sobre el cual no había recibido respuesta alguna y la protección al debido proceso, ya que la administración del Conjunto Residencial Portal de la Fontana II Etapa P.H. le viene cobrando unos rubros por concepto de honorarios de abogado, cuando estos no han sido aprobados por la comunicad ni están establecidos en el reglamento o en alguna acta de asamblea, frente a lo cual la accionada le indicó no le había respondió.

4.1. Bajo la anterior perspectiva se tiene que, conforme la prueba documental que allegó la accionada, el día 15 de mayo de 2022 emitió la respuesta que consideró atendía el derecho de petición que le planteó la actora, la que le notificó al correo electrónico que informó la petente y que de acuerdo a lo expuesto en el escrito de impugnación, la propia actora informa que recibió la respuesta en la que se le negaron algunas de sus reclamaciones y, en tema puntual con la inconformidad expuesta por la accionante se le dijo “ *No se recalculará la obligación, toda vez que para la copropiedad y conforme con los pagos realizados, los intereses, el capital y los honorarios causados, su obligación actual es de \$1.863.500 más honorarios del 10% (hasta tanto se presente la*

demanda, momento en el cual serán del 20%), por valor de \$186.350 para un total a pagar de \$2.049.850”.

4.2. Confrontada esa respuesta con lo pedido por la accionante, claramente surge que en verdad no se le dio una respuesta coherente y acorde con lo que ella solicitó, pues pese a que la actora le allegó los soportes de pago que dan cuenta de haber pagado \$143.680 en el año 2016 y \$50.000 más consignados el 10 de julio de 2018, no se le informó la forma como se aplicaron esos valores a la obligación, a lo cual tenía derecho de saber la actora, es decir, ha debido informársele de manera detallada a dónde fueron a parar esos pagos, lo que de manera alguna se zanjó con la respuesta recibida y, de ahí que el fallo de primer grado se adicionara para ordenarle a la accionada que la respuesta debe ser complementada y se le instará para que de manera detallada y precisa informe cómo imputo esos valores a la obligación que tiene la actora con la copropiedad.

4.3. De la misma manera, habrá de ampararle el debido proceso a la actora, pues de acuerdo con los lineamientos jurisprudenciales citados, la administración no tiene potestad alguna para cobrar el rubro de honorarios de abogado, ya que al menos en este trámite no probó que la copropiedad los hubiese aprobado y de ahí, que el proceder de la administración se torne caprichosa y antojadiza ya que queda claro que dentro de las funciones del administrador no está consagrado que sea él quien liquide y recaude el valor de unos honorarios de abogado, máxime cuando como en el presente caso ni siquiera ha promovido una acción judicial para obtener el pago de lo que adeuda la actora por concepto de cuotas de administración, lo que significa que mientras ello no ocurra, no le puede cargar dicho concepto en las cuentas de cobro que emana, por lo que se le ordenará que en el término de 48 horas siguientes a la notificación que se haga del fallo, se abstenga de realizar cobro a la señora Piedad María Polo Jiménez de los honorarios de abogado, por lo que deberá proceder a recalcular la deuda sin incluir dichos rubros y notificarle a la actora de la misma.

En este sentido, se tiene entonces que la sentencia de primera instancia deberá ser adicionada, pues no queda duda que la accionada con la respuesta dada el pasado 15 de mayo de 2022 no resolvió de fondo todos los cuestionamientos que formuló la actora en su derecho de petición presentado el 3 de noviembre de 2021 y, además, se le amparará el derecho fundamental al debido proceso ya que sin lugar a dudas, la administración del conjunto Residencial accionado al pretender cobrar unos honorarios de abogado que no aparecen causados ni autorizados en los estatutos ni por la comunidad, viola dicho precepto fundamental ya que su proceder se torna en caprichoso y antojadizo.

En virtud de los argumentos expuestos, el **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: ADICIONAR el fallo de primera instancia, proferido por el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá, el día 18 de mayo de 2022 y, en consecuencia, en el numeral primero se ampara de igual manera el derecho fundamental al debido proceso invocado por la actora y en el numeral segundo, se le ordena, además de lo que se le indicara en el fallo, lo siguiente:

Que dentro del término de 48 horas siguientes a la notificación que se le haga del fallo, proceda a informar a la actora de manera detallada y precisa la manera como imputó los pagos por valor de \$143.680 en el año 2016 y \$50.000, consignados el 10 de julio de 2018; así mismo se abstenga de realizar cobro a la señora Piedad María Polo Jiménez de los honorarios de abogado, por lo que deberá proceder a recalcular la deuda sin incluir dichos rubros y notificarle a la actora de la misma

SEGUNDO: NOTIFICAR esta decisión por el medio más expedito a las partes y al Juez Constitucional de primera instancia. Déjese la constancia de rigor.

TERCERO: ENVIAR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión. Déjense las constancias pertinentes.

Notifíquese y cúmplase


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza