

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bogotá, D. C. Junio nueve (09) de dos mil veintiuno
(2021).**

No.110014003012-2021-00392-00

REF: ACCIÓN DE TUTELA

ACCIONANTE: CLAUDIA RAMONA ACOSTA VELASQUEZ

ACCIONADO: INMOBILIARIA OSPINA

1º PETICION

La señora **CLAUDIA RAMONA ACOSTA VELASQUEZ**, obrando en nombre propio, instauró acción de tutela con el fin de que se le protejan sus derechos fundamentales de Acceso a la Información, al Debido Proceso, a la Vivienda, el Derecho a la Dignidad y el respeto a la dignidad humana, ordenándosele a INMOBILIARIA OSPINA expida copia de los siguientes documentos: reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia al cual está sometido el inmueble objeto del presente contrato, Acta de la asamblea de copropietarios donde se fijan de común acuerdo los incrementos que se hicieron en los años 2019, 2020, 2021 y que reflejan una variación del aumento de las cuotas de administración para el 2021, certificado de existencia y representación legal del EDIFICIO BET, el aumento del año en curso, soporte de las actas de los aumentos que se hicieron del año 2019, acreditados por el representante legal de propiedad horizontal y el acta del aumento del año en curso de 2020 (sic). Así mismo para que se ordené a la inmobiliaria tomar en cuenta el momento coyuntural que se vive en el país debido a las protestas en Colombia, sumada a la pandemia, que se le colaboré en el no cobro de intereses, en el mes que va corriendo, y el no aumento de la administración, hasta tanto no se le haga entrega de los soportes de las actas correspondientes del alza de la administración, de acuerdo a lo dispuesto por la Asamblea de copropietarios; al igual para que se respete lo dispuesto por el Gobierno Nacional en el Decreto Legislativo 579 de 15 Abril de 2020 y todas las disposiciones que el gobierno ha establecido tanto en el sector inmobiliario, como a la propiedad Horizontal, la posibilidad de entrega de inmueble, en la fecha señalada que es 31 de mayo de 2021, pero sin perjuicios, que para ese momento no exista inconvenientes ajenos a su voluntad, como las restricciones del gobierno, en los confinamientos, o situaciones de disturbio de orden público.

2º HECHOS

Relata la tutelante que tomó en arriendo un apto. el 01 de Diciembre de 2018 con un canon de arrendamiento inicial por la suma de \$950.000,00, más costo de administración por valor de \$329.000,00 que se pagó a partir de enero de 2019.

Refiere que ha visto los incrementos de los valores de las cuotas de administración de manera desmesurada razón por la que solicitó los soportes de las actas de la asamblea de copropietarios, donde se fijaron los aumentos respectivos del valor de la administración, presentando

un derecho de petición, sin ninguna respuesta coherente, y sin soportes de esos aumentos, no ha habido forma de lograr verificación de esa información, la accionada no le dio un trato digno, ni siquiera por la situación actual que estamos atravesando.

Comenta que se le colaboró en el no cobro de los intereses de los cánones de arrendamiento de los meses de Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 2020, porque lo solicitó a través de un derecho de petición de fecha de 21 de Agosto de 2020.

Indica que nunca se le entregó copia del reglamento de propiedad horizontal, como lo establece la ley.

3º TRAMITE

Mediante auto de fecha 01 de Junio último, se admitió a trámite la solicitud, se tuvo en cuenta las pruebas documentales aportadas y se le comunicó a la demandada la iniciación de la presente acción para que ejerciera su derecho de defensa.

La accionada en su respuesta indicó que al leer con detenimiento los hechos que fundamentan el escrito de acción de tutela, no se puede deducir que haya un desconocimiento por parte de la INMOBILIARIA OSPINA & CIA. S.A.S., de los derechos fundamentales que la demandante exige por vía de tutela y que al revisar las peticiones, para el amparo de los derechos fundamentales por vía de tutela, ninguna de esas peticiones tiene relación directa con los derechos fundamentales invocados en la introducción del escrito de tutela.

Refiere que analizados los hechos, es fácil concluir que la inconformidad de la peticionaria demandante, estriba en la relación contractual que la vincula con la INMOBILIARIA OSPINA & CIA. S.A.S., al igual que con la administración de la propiedad horizontal del Edificio BET por cuanto considera que se están incumpliendo los términos del contrato de arrendamiento y el reglamento de propiedad horizontal, siendo así no es el Juez Constitucional el llamado a dirimir tales controversias, sino será el Juez natural el que a través de una acción judicial decida si le asiste razón a la peticionaria.

Aduce que peticiones como las presentadas por la señora CLAUDIA RAMONA ACOSTA VELASQUEZ, para que no se cobren intereses, teniendo en cuenta el momento coyuntural que se vive, no se ventila por vía de tutela sino a través de la conciliación. De igual forma la petición para la entrega del inmueble no es un tema de derechos fundamentales sino netamente contractuales y las partes, tanto arrendador como arrendatario deben estarse a lo estipulado a lo que pactaron en el respectivo documento, lo cual es ley para las partes.

Informa que no obstante que a la señora CLAUDIA RAMONA ACOSTA VELASQUEZ, no le asiste razón para acudir a la acción de tutela, la peticionaria siempre ha sido atendida por la INMOBILIARIA OSPINA & CIA. S.A.S., en todas sus solicitudes.

4º CONSIDERACIONES

La acción de tutela prevista en el artículo 86 de la Constitución Nacional y reglamentada en el Decreto 2591 de 1.991, se encuentra consagrada para que toda persona por sí misma, o por quien actúe en su nombre, pueda reclamar ante los jueces la protección inmediata de sus derechos

constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o un particular.

Este mecanismo de orden residual, solamente encuentra procedencia cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, por lo que, se pone al descubierto que la intención y espíritu del constituyente fue la de introducir una figura alterna o paralela a los juicios y a los procedimientos que constituyen vía común para hacer valer los derechos cuya función se encuentra genéricamente asignada a la administración de justicia y garantizada por la Carta Política.

Es necesario, por tanto, destacar como reiteradamente lo ha expuesto la Corte Constitucional, que tanto en la norma constitucional, como en su desarrollo legislativo, el ejercicio de la citada acción está condicionado, entre otras razones, por la presentación ante el juez de una situación concreta y específica de violación o amenaza de los derechos fundamentales, cuya autoría debe ser atribuida a cualquier autoridad pública o, en ciertos eventos definidos por la ley, a sujetos particulares. Además el peticionario debe tener un interés jurídico y pedir su protección también específica, siempre en ausencia de otro medio especial de protección o excepcionalmente, como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

En otro orden de ideas, y ocupándonos del asunto sub judice, se ha instaurado la presente acción de tutela con el fin de que se protejan los derechos fundamentales de la accionante de Acceso a la Información, al Debido Proceso, a la Vivienda y el Derecho a la Dignidad, el respeto a la dignidad humana, ordenándosele a **INMOBILIARIA OSPINA** expida copia de los siguientes documentos: reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia al cual está sometido el inmueble objeto del presente contrato, Acta de la asamblea de copropietarios donde se fijan de común acuerdo los incrementos que se hicieron en los años 2019, 2020, 2021 y que reflejan una variación del aumento de las cuotas de administración para el 2021, certificado de existencia y representación legal del EDIFICIO BET, el aumento del año en curso, soporte de las actas de los aumentos que se hicieron del año 2019, acreditados por el representante legal de propiedad horizontal y el acta del aumento del año en curso de 2020 (sic). Así mismo para que se ordené a la inmobiliaria tomar en cuenta el momento coyuntural que se vive en el país debido a las protestas en Colombia, sumada a la pandemia, que se le colaboré en el no cobro de intereses, en el mes que va corriendo, y el no aumento de la administración, hasta tanto no se le haga entrega de los soportes de las actas correspondientes del alza de la administración, de acuerdo a lo dispuesto por la Asamblea de copropietarios; al igual para que se le respete lo dispuesto por el Gobierno Nacional en el Decreto Legislativo 579 de 15 Abril de 2020 y todas las disposiciones que el gobierno ha establecido tanto en el sector inmobiliario, como a la propiedad Horizontal, la posibilidad de entrega de inmueble, en la fecha señalada que es 31 de mayo de 2021, pero sin perjuicios, que para ese momento no exista inconvenientes ajenos a su voluntad, como las restricciones del gobierno, en los confinamientos, o situaciones de disturbio de orden público.

De las pruebas documentales obrantes en el plenario, si bien se observa un derecho de petición dirigido por la accionante a la entutelada, no se observa ni la fecha de su envío ni la forma en que aparentemente este fue dirigido, si bien vía email o por correo. No obstante lo anterior, sí se

observa una respuesta a un derecho de petición expedida a nombre de la demandante.

Por otra parte, con las demás pretensiones tutelares aquí elevadas, de su revisión se observa que las mismas no son viables de ordenarse vía acción de tutela sino que deben ser dirimidas o bien ante un Centro de Conciliación o por el Juez natural, razones que nos llevan a declarar la improcedencia de la presente acción de amparo.

El Despacho advierte a las partes al interior de la presente acción de amparo que para efectos de no vulnerar los derechos de defensa y del debido proceso que les asisten y que a raíz de la pandemia del Coronavirus o Covid 19, que como es de conocimiento público viene afectando a la población mundial - incluida Colombia- y con los fines de impugnar la decisión que aquí se tome y demás aspectos atinentes a la acción tutelar, pueden hacerlo a través del correo electrónico cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

5. RESUELVE

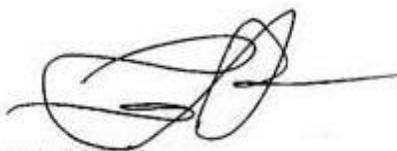
PRIMERO: NEGAR la ACCION DE TUTELA instaurada por **CLAUDIA RAMONA ACOSTA VELASQUEZ** contra **INMOBILIARIA OSPINA**, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR NOTIFICAR esta providencia a las partes en la forma más expedita, aliviándoles el derecho que les asiste de impugnar la presente decisión dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, si no estuvieren de acuerdo con lo aquí decidido, a través del correo electrónico cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

TERCERO: REMITIR el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, en caso de no impugnarse este fallo (artículo 32 del Decreto 2591 de 1991).

CUARTO: Proceda la secretaría a incluir la presente providencia en el Portal Web de la Rama Judicial – Estados Electrónicos-.

CÚMPLASE,



FRANCISCO ÁLVAREZ CORTES
Juez