

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C. Marzo cuatro de dos mil veintidós.

Ref. Acción de tutela No.2022-00085-01 de : FABIÁN ALONSO MARTINEZ ESPINOSA contra ADMINISTRACIÓN – CONJUNTO TECA VERAMONTE PROPIEDAD HORIZONTAL. - SEÑOR ALEJANDRO REYES CONGOTE - ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TECA P.H - MAURICIO MÁRQUEZ ORTIZ, ADMINISTRADOR DELEGADO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TECA P.H

Segunda instancia.

Se procede por el Despacho a decidir sobre la impugnación formulada por la parte accionada contra la decisión del Juzgado 41 Civil Municipal de esta ciudad de fecha febrero 10 de 2022.

ANTECEDENTES.

El señor FABIAN ALONSO MARTINEZ ESPINOSA actuando en causa propia, presenta acción de tutela para que se le proteja el derecho fundamental, al debido proceso, que indica está siendo vulnerado por la parte demandada.

En síntesis, narra en sus hechos el accionante que el día 05 de enero de 2022 se le notificó mediante correo electrónico, la cuenta de cobro No. 7860, correspondiente a las expensas comunes y ordinarias que cancelo como propietario del apto 602 de la Torre 6 ubicado en el Conjunto Residencial Teca.

Señala que al revisar la Cuenta de cobro observo que le estaban cobrando un saldo por concepto de Administración correspondiente al mes de diciembre de 2021 por un valor de ciento ochenta y dos mil setecientos setenta y cuatro pesos (\$182.774), situación que lo sorprendió toda vez que el valor de la cuenta de cobro del mes de diciembre fue cancelado en su totalidad el 03 de diciembre de 2021 y no había recibido ningún tipo de requerimiento por parte de la administración del Conjunto.

Que Informo a la administración del Conjunto lo sucedido y en respuesta del 07 de enero de 2022 el señor Mauricio Márquez Ortiz administrador delegado del Conjunto Teca le informa que dicho valor corresponde a los honorarios de Tutela No. 2022-00085 segunda instancia

la firma BCOM abogados por comunicar el proceso prejurídico. Por lo que procedió a denunciar la violación de su derecho al debido proceso ante la administración del Conjunto, el Consejo de administración y el Comité de Convivencia. También se solicitaron unos documentos con la finalidad de constatar si existía Acta de Asamblea ordinaria o extraordinaria de propietarios o documento jurídico alguno que otorgará al administrador del Conjunto facultades para incluir en la cuenta de cobro de los propietarios valores por concepto de honorarios.

Señala que Mediante correo dirigido a la administración del Conjunto Teca, solicito respetuosamente que el valor correspondiente a Honorarios de abogado, no se identificara como un saldo de administración de diciembre del año 2021, toda vez que ocultar que dicho cobro obedecía a honorarios podría hacerlo incurrir en error y posiblemente hacerlo cancelar dicho valor sin haberse enterado que correspondía a honorarios de la firma de abogados.

Manifiesta que recibió respuesta el día 20 de enero de 2022, en donde me notificaban una respuesta emitida por la firma de abogados BCOM con fecha del 12 de enero de 2022, en donde respondían algunas de las consultas realizadas a la administración, no obstante no fueron aportados los documentos solicitados para realizar la verificación de en qué momento surgió la facultad del administrador para incluir en su cuenta de cobro dineros correspondientes a honorarios de abogados.

Dice que al realizar la verificación de la respuesta de la firma de abogados BCOM, identifiqué una clara violación de su derecho al debido proceso, conductas arbitrarias que carecen de fundamento jurídico y sobre todo la creación de una obligación que no existe ya que ni la Ley 675 de 2001 le otorga esa facultad a un administrador y tampoco dicha facultad fue atribuida por la Asamblea de Propietarios ni se encuentra en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Aclara que no es el recaudo de la cartera lo que genera la violación al derecho al debido proceso, es la inclusión de los honorarios en la cuenta de cobro de la administración, honorarios que fueron pactados a consideración del administrador con la firma de abogados y que no respetaron un debido proceso ya que nunca se realizó algún tipo de requerimiento previo.

Solicita que a través de este mecanismo Tutelar el derecho fundamental al debido proceso y Ordenar al señor Alejandro Reyes Congote- Administrador del Conjunto Residencial Teca PH y al señor Mauricio Márquez Ortiz – Administrador delegado del Conjunto Residencial Teca PH, que se abstengan de realizar el cobro de los honorarios correspondientes a la firma de abogados que contrató la administración y que fueron incluidos en la cuenta de cobro del apartamento 602 de la torre 6 del Conjunto Residencial TECA PH.

Admitida la tutela por el Juzgado 41 Civil Municipal de esta ciudad, con auto de 28 de enero de 2022 y notificada la parte demandada da respuesta así:

CONJUNTO RESIDENCIAL TECA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Solicita al despacho declarar la no procedencia del amparo constitucional, por no haber quebrantado el derecho al debido proceso, por cuanto la Administración de una copropiedad se encuentra plenamente facultada para realizar el recaudo de cartera directamente o a través de un tercero, pues así lo estableció la ley 675 de 2001, pero, además, conforme el artículo 1629 del Código Civil, los gastos de cobranza serán a cargo del deudor, en este caso el propietario del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Indica en su respuesta que la tutela versa sobre una situación de carácter económica entre la propiedad horizontal y un copropietario derivado del régimen de propiedad horizontal gobernada por la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

Señala que la cuenta de cobro notificada el 5 de enero de 2022, corresponde a las expensas necesarias del periodo enero 2022. Por lo cual, contiene dos conceptos, el saldo adeudado del periodo diciembre 2021 y el periodo enero 2022. Que si bien el accionante cancelo el valor por expensas necesarias con corte al 31 de diciembre 2021, lo hizo después de que se hubieron iniciado las gestiones de cobro prejurídico por parte de la Firma BCOM ABOGADOS SAS, las cuales iniciaron el día 1 de diciembre de 2021, Causando de esta forma unos honorarios por la gestión realizada en favor del Contratista.

El Juzgado 41 Civil Municipal concedió el amparo solicitado mediante sentencia de febrero 10 de 2022, fallo contra el cual impugno la parte accionada.

CONSIDERACIONES:

Respecto de la acción ejercida por el perjudicado el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia consagra que: toda persona tendrá acción de tutela para 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.

Procedencia de la Tutela

Legitimación por activa: el señor FABIAN ALONSO MARTINEZ ESPINOSA actuando en causa propia acude a esta jurisdicción para reclamar la protección al derecho fundamental del debido proceso.

Legitimación por pasiva: La tutela se dirige contra **el Conjunto residencial Teca PH.** de naturaleza privada, y contra el administrador de la copropiedad y el administrador delegado Los que están legalmente legitimados para actuar en esta tutela.

Inmediatez: Constituye un requisito de procedibilidad de la acción, el que ésta sea interpuesta en forma oportuna, es decir que se realice dentro de un plazo razonable, toda vez que busca la protección inmediata de los derechos fundamentales, requisito que se cumple en este caso por cuanto la cuenta de cobro le fue notificada al accionante en enero de este año, y la tutela se presentó en el mismo mes.

Subsidiariedad: La Constitución Política de Colombia, en su artículo 86, prescribe sobre la acción de tutela: “Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”.

Respecto de los derechos fundamentales alegados en la presente acción, como son:

El derecho del **debido proceso administrativo**, la Corte ha dicho que este derecho es ante todo un derecho subjetivo, es decir, que corresponde a las personas interesadas en una decisión administrativa, exigir que la adopción de la

misma se someta a un proceso dentro del cual se asegure la vigencia de los derechos constitucionales de contradicción, impugnación y publicidad. En este sentido, el debido proceso se ejerce durante la actuación administrativa que lleva a la adopción final de una decisión, y también durante la fase posterior de comunicación e impugnación de la misma.

El **debido proceso administrativo**, se convierte en una manifestación del principio de legalidad, conforme al cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente establecida en la ley, como también las funciones que les corresponden cumplir los trámites a seguir antes de adoptar una determinada decisión. En esta medida, las autoridades administrativas únicamente pueden actuar dentro de los límites señalados por el ordenamiento jurídico.

DEL CASO CONCRETO

La acción constitucional presentada es con el fin de que se ordene, a la accionada se abstengan de realizar el cobro de los honorarios correspondientes a la firma de abogados que contrató la administración y que fueron incluidos en la cuenta de cobro del apartamento 602 de la torre 6 del Conjunto Residencial TECA PH.

De los hechos narrados en el escrito de tutela, lo pretendido por el accionante y la respuesta allegada por la accionada, el fallo que en vía de impugnación se ha estudiado debe confirmarse ya que el cobro de honorarios que se le está haciendo al accionante no fue pactado, ni hubo ninguna autorización para ello, como tampoco figura en el reglamento de propiedad horizontal. Tampoco hay prueba que al señor FABIAN ALONSO MARTINEZ ESPINOSA la copropiedad Conjunto Residencial Teca PH lo haya demandado para el pago de las expensas y que en proceso ejecutivo se hayan fijado agencias en derecho.

La alta Corporación en sentencia T-062 de 2018 **indico:**”..... 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 pagados por una de las partes a su abogado. ..”

Así las cosas, el amparo impetrado no tiene prosperidad y por consiguiente el fallo que en vía de impugnación se ha estudiado debe confirmarse ya que no amerita revocatoria ni nulidad alguna.

Por estas razones ha de confirmarse el fallo de primera instancia, el cual, se ajusta a normas legales y constitucionales.

Por lo expuesto, el Juzgado veintisiete Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE :

1.- CONFIRMAR El fallo de tutela proferido por el Juzgado 41 Civil Municipal de esta ciudad de fecha febrero 10 de 2022.

2º.- Notifíqueseles a las partes el presente fallo por el medio más expedito.

3 . Remítase el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS.

Firmado Por:

Maria Eugenia Fajardo Casallas

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 027 Escritural

Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **c05e0a95d486c0252dc86b5813953c60d918d40abcdacac98cf661f38af72e25**

Documento generado en 04/03/2022 11:42:16 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>