

EREPIÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE
CONTROL DE GARANTÍAS**

Bogotá D.C., veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

ACCIÓN DE TUTELA

Radicación:	No. 2022-228
Accionante:	María Paula Trujillo Perdomo
Accionada:	Edificio los Olivares P.H.
Decisión:	No tutelar

I. ASUNTO

Resolver la acción de tutela instaurada por la señora **María Paula Trujillo Perdomo** quien actúa a través de apoderado judicial, en contra del Administrador del **Edificio los Olivares P.H.**, por la presunta vulneración a sus derechos fundamentales a la intimidad, al trabajo, a la libertad, al debido proceso y a la propiedad privada, consagrados en la Constitución Política.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Se interpone acción de tutela indicando los siguientes hechos:

1. Señala que es la propietaria del apartamento 403 ubicado en la calle 116 No 13 A – 06 de Bogotá, en el **Edificio Los Olivares P.H.**
2. Refiere que la actora alquila el apartamento para procurarse su sostenimiento, por lo que desde el **26 de agosto de 2022** inscribió y registró su apartamento en el **Registro Nacional de Turismo**, con el fin de que se reconociera que su inmueble puede ser considerado como un apartamento turístico.
3. Así las cosas, la accionante ha estado desarrollando esta actividad de alquiler a turistas, al principio esta actividad fue abalada por el administrador del Edificio, pues considera que esta no es una actividad que esté prohibida por el reglamento de la copropiedad
4. Señala que el día **16 de diciembre de 2022**, recibió una comunicación por parte del administrador del conjunto en la cual se le negaba la posibilidad de alojar huéspedes, debido a esta situación se ha visto afectada en sus derechos fundamentales pues, este es el sustento económico con el

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

que cuenta, así también ha visto vulnerado su derecho al goce efectivo de la propiedad.

III. MEDIDA PROVISIONAL

La presente acción de tutela fue repartida a este Despacho el día 21 de diciembre de 2022. Analizado el escrito de tutela se pudo advertir que, como medida provisional la parte accionante solicitó: (...) *“que mientras se resuelve la acción de tutela impetrada, se ordene al administrador del Edificio Los Olivares señor Jorge Ávila, suspenda el impedimento de ingreso y alojamiento de los huéspedes que llegan en este momento y que puedan llegar en próximas oportunidades”* (...)

En la misma fecha este Despacho resolvió:

(...) “

1. **NO DECRETAR**, la medida provisional solicitada, en razón a que la misma está dirigida a que el conjunto accionado **Edificio Los Olivares** permita el ingreso de huéspedes al apartamento en el cual reside la accionante, sin embargo, se hace notar que de los anexos allegados, no se verifica que el edificio accionado haya negado el ingreso de los huéspedes que refiere el apoderado de la accionante. Aunado a lo anterior, no se observa que la accionante se encuentre ante un inminente riesgo o amenaza por la presunta negativa del ingreso de los huéspedes a su apartamento, y que amerite la intervención del Juez de tutela en forma inmediata, obviando el trámite respectivo para la decisión de fondo de la misma”. (...)

IV. PRETENSIONES

La parte accionante peticiona le sean amparados sus derechos fundamentales invocados. Solicita se ordene al Administrador del **Edificio los Olivares P.H.** le permita a la accionante ejercer su derecho prestar el servicio de hospedaje y alojamiento en su inmueble.

V. RESPUESTA DE LA ENTIDAD ACCIONADA

Edificio los Olivares P.H.

El administrador del Edificio accionado refiere que la copropiedad es una vivienda de tipo residencial regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal el cual fue protocolizado mediante escritura pública No 2397 del 2 de mayo de 2003 en la Notaría 6ta del Círculo de Bogotá, que en el artículo 11 del mentado reglamento se dispuso que la destinación y limitación de las unidades serían exclusivamente para vivienda familiar, en ese sentido considera que si una persona se somete este tipo de vivienda se somete al reglamento y al régimen de propiedad horizontal.

Por otra parte, informa que el inmueble también es propiedad del señor Feliz Mauricio Trujillo Perdomo y de la señora María Paula Trujillo Perdomo y que entre

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

los hermanos existen desavenencias con relación a la propiedad del inmueble, así también del uso que le ha dado la accionante, pues el señor Mauricio Trujillo no está de acuerdo con el arrendamiento del inmueble a turistas. Finalmente, arguye que como administrador del Edificio su única preocupación es procurar a las familias y copropietarios residentes, tranquilidad y un ambiente fitosanitario seguro, sobre todo en época de pandemia, haciendo cumplir el reglamento de la propiedad horizontal.

VI. RESPUESTA DE LAS ENTIDADES VINCULADAS

Cámara de Comercio de Bogotá

La apoderada especial de la entidad vinculada informa que las cámaras de comercio son entidades privadas que desarrollan funciones públicas registrales por delegación expresa de la ley, conforme lo establecen entre otros, los artículos 26 y siguientes del Código de Comercio, el artículo 40 y siguientes del Decreto 2150 de 1995, el Decreto 019 de 2012, entre otros, con los cuales se define que la naturaleza de las cámaras de comercio es la de ser entidades privadas que desarrollan funciones públicas por delegación del Estado, como lo es la administración de los registros públicos: mercantil, de las entidades sin ánimo de lucro, único de proponentes, **nacional de turismo** y único de operadores de libranza, a través de los cuales se da publicidad a ciertos actos, contratos y negocios jurídicos y se otorga oponibilidad en los casos previstos por la misma ley.

Dentro de la delegación de funciones que le ha sido dada, tiene a su cargo llevar los registros y certificar sobre actos y documentos en ésta inscritos, es decir que cuenta con la obligación legal de realizar la inscripción de todos los actos, libros, y documentos con los requisitos formales y legales establecidos por el legislador y en virtud de los ordenados por una autoridad judicial o administrativa que deban registrarse.

En lo que respecta al **Registro Nacional de Turismo – RNT** informa que es un registro público en el que deben inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia, este registro es obligatorio para el funcionamiento y debe actualizarse anualmente.

Ahora bien, de conformidad con el Decreto 2590 de 2009 en su artículo 1 se estableció lo siguiente:

“Artículo 1°. De los prestadores de servicios de vivienda turística. Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos.

Parágrafo primero. Inscripción ante el Registro Nacional de Turismo: De conformidad con el artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006, las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanentes, en su condición de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos, deben estar inscritos ante el

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

Registro Nacional de Turismo. La obtención del registro constituye requisito previo y obligatorio para que el inmueble pueda ser utilizado como vivienda turística...”

Adicionalmente, en el artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el Decreto Ley 2106 de 2019, se señala que:

“...son prestadores de servicios turísticos (...) Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente (...).”

De igual manera, el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019, establece:

“ARTÍCULO 144. OBLIGACIÓN A CARGO DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 quedará así:

“Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo.”

De acuerdo con lo anterior, deben inscribirse en el **Registro Nacional de Turismo** todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia, de igual manera, las personas naturales o jurídicas que destinen vivienda turística de su propiedad a prestar el servicio de alojamiento turístico siempre y cuando la operen directamente; es decir, que se registra únicamente quién ejerce la actividad.

Ahora bien, es pertinente precisar que en la solicitud de inscripción del prestador de servicios turísticos debe diligenciar si el inmueble se encuentra o no sometido a régimen de propiedad horizontal y si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales, así lo establece el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 2063 de 2018, que señala:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.2.2. De los requisitos generales para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Para la anotación de

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

la inscripción en el Registro Nacional de Turismo los prestadores de servicios turísticos cumplirán los siguientes requisitos:

8. Cuando se trate de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá informar si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales

Valga precisar que escapa del control de las cámaras de comercio que los inmuebles sometidos a propiedad horizontal y que presenten servicios turísticos en efecto se encuentren autorizados en los reglamentos de propiedad horizontal.

Ahora bien, frente al caso particular, refiere que en sus registros se pudo verificar que la señora **María Paula Trujillo Perdomo** quien presta su actividad a través del inmueble ubicado en la Calle 116 No 13 A – 06 el 24 de agosto de esta anualidad solicitó la inscripción en el **Registro Nacional de Turismo**, la cual fue aprobada el día 26 de agosto de 2022, asignándole el número RNT No 137464, en el registro la propietaria informó que el inmueble no se encontraba sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por lo anterior, señala que si bien esta es la información que reposa en sus bases de información, las cámaras de comercio no controlan que los inmuebles sometidos a propiedad horizontal y que presten servicios turísticos en efecto se encuentren autorizados en los reglamentos de propiedad horizontal. Con lo anterior, considera que no ha vulnerado derechos fundamentales de la actora, por lo que solicita su desvinculación del presente amparo constitucional.

Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio - Confecámaras

El representante legal suplente de la entidad vinculada, que es una entidad privada, sin ánimo de lucro y de carácter gremial que agrupa a las 57 Cámaras de Comercio del país, y desarrolla las funciones establecidas en el artículo 96 del Código de Comercio en favor de las Cámaras de Comercio:

“Las confederaciones de cámaras de comercio servirán de órgano consultivo de las confederadas en cuanto se refiera a sus funciones y atribuciones, con el fin de unificar el ejercicio de las mismas, recopilar las costumbres que tengan carácter nacional y propender al mejoramiento de las cámaras en cuanto a tecnificación, eficacia y agilidad en la prestación de sus servicios. Como tales, convocarán a reuniones o congresos de las cámaras confederadas, cuando lo estimen conveniente, para acordar programas de acción y adoptar conclusiones sobre organización y funcionamiento de las cámaras del país”.

Con relación al caso particular refiere que se procede a realizar la consulta en el Registro Único Empresarial y Social RUES identificando que a nombre de la señora María Paula Trujillo Perdomo se tiene inscrito el RNT No 137465 desde el **26 de agosto de 2022** en la **Cámara de Comercio de Bogotá**, en la categoría de vivienda turística, subcategoría apartamento turístico.

Señala que la entidad a la que representa no tiene ningún tipo de relación fáctica con la presunta vulneración de los derechos fundamentales, pues esta entidad de derecho privado no tiene ningún tipo de función registral, pues esta actividad se encuentra exclusivamente en cabeza de las Cámaras de Comercio quienes por

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

mandato legal tienen a su cargo la administración de los registros públicos incorporados al Registro Único Empresarial y Social – RUES, es por lo anterior, que considera que esta acción de tutela es improcedente frente a la entidad que representa, por lo que solicita su desvinculación del presente amparo constitucional.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

El apoderado del ente ministerial informa al Despacho que existe falta de legitimación en la causa por pasiva frente a su representada por cuanto esta no es la entidad llamada a responder por la presunta amenaza o vulneración del derecho fundamental, además considera que no es la entidad llamada a resolver el conflicto que se presenta entre la propiedad horizontal y la accionante, finalmente, solicita su desvinculación por ser improcedente en contra del Ministerio que representa.

Superintendencia de Industria y Comercio - SIC

La coordinadora del grupo de gestión judicial informa que es una entidad de carácter interdisciplinario y en el mismo sentido atiende diferentes frentes, entre los que se encuentran: (i) Protección de Datos Personales, (ii) Protección al Consumidor, (iii) Promoción a la Competencia, vigilancia a Cámaras de Comercio, (iv) Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, (v) la administración del registro de Propiedad Industrial es decir la concesión, cancelación y otros trámites en materia de marcas y patentes, lo anterior ha de entenderse en desarrollo de Funciones Administrativas.

Igualmente, en desarrollo de funciones Jurisdiccionales la Superintendencia está facultada para adelantar procesos en materia de protección al consumidor y competencia desleal entre otras y Propiedad Industrial. Las facultades a que se hace referencia se encuentran dispersas a lo largo de la legislación, no obstante, el Decreto 4886 de 2011 contiene las facultades que ejerce la Superintendencia en las diversas materias y la estructura de la Entidad. Con base en lo expuesto considera que no tiene legitimación en la causa por pasiva, toda vez que la presunta vulneración a los derechos fundamentales de la actora es ajena a la entidad vinculada, finalmente, solicita su desvinculación de esta acción de tutela.

VII. PRUEBAS

Con el escrito de tutela, **la parte accionante María Paula Trujillo Perdomo** adjuntó poder, copia del **Registro Nacional de Turismo**, comunicaciones enviadas por el administrador y certificado de tradición y libertad.

El accionado Administrador del **Edificio los Olivares P.H** no allegó ningún soporte documental, **Cámara de Comercio de Bogotá** remitió poder general, poder especial, certificado de existencia y representación, tarjeta profesional y certificado del Registro Nacional de Turismo de la accionante. **Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio – Confecámaras** remitió certificado de existencia y representación. **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo** remitió los documentos que acreditan su representación judicial y la **Superintendencia de Industria y Comercio** no allegó ningún soporte.

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

VIII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Competencia

De conformidad con el artículo 86 de la Constitución Política, en concordancia con los Decretos 2591 de 1991 y Decreto 1983 de 2017 que dispone reglas de reparto, es competente este Despacho para resolver la solicitud de la tutela.

Frente al factor territorial se tiene que la dirección de ubicación de la accionante es Bogotá, y en esta misma ciudad tienen concurrencia los hechos fundamento de la solicitud de amparo.

2. Del *sub examine*

La acción de tutela se encuentra consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, prevista como un mecanismo de carácter Constitucional extraordinario y expedito, por medio del cual toda persona puede demandar ante los Jueces, por sí o a través de representante, la protección inmediata de sus derechos fundamentales cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, siempre que el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

El derecho a la propiedad privada

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia consagra, que se garantizará la propiedad privada y los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles lo cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, seis principios, a saber: “a) *la garantía de la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme a las leyes civiles*; b) *la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de la propiedad*; c) *el reconocimiento del carácter limitables de la propiedad*; d) *las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado*; e) *el señalamiento de su función social y ecológica* y; f) *las modalidades y los requisitos de la expropiación*¹.”

También se ha dicho que este derecho solo puede tutelarse cuando se verifica la afectación de algunas de sus facetas, como el uso, el goce y usufructo y se vean afectada directamente la dignidad humana de quien solicita el amparo constitucional²

El derecho al debido proceso

El debido proceso como derecho fundamental, se encuentra consagrado expresamente en el artículo 29 de la Constitución Política, y como primer elemento cabe resaltar su aplicación no solo para los juicios y procedimientos judiciales, sino también para todas las actuaciones administrativas, así: “*El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales o administrativas*”. Lo anterior, quiere decir que este

¹ Confrontar Sentencia C-147 de 1997, Sentencia C-589 de 1995. Sentencia C-006 de 1993, Sentencia C-428 de 1994, Sentencia C-216 de 1993, sentencia C-227 de 2011. M.P Juan Carlos Henao Pérez.

² Sentencia T 454 de 2012 MP Luis Ernesto Vargas Silva.

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

derecho permea todo el ordenamiento jurídico, incluso las relaciones entre particulares. La jurisprudencia de la Corte Constitucional, ha precisado que en materia educativa, esto significa que los reglamentos universitarios deben contener por lo menos: “(i) las faltas disciplinarias, así como sus correspondientes sanciones o consecuencias; y (ii) el procedimiento a seguir antes de imponer una sanción o tomar una decisión sobre la conducta”³

La jurisprudencia constitucional también ha definido el derecho al debido proceso como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia.

Hacen parte de las garantías del debido proceso:

(i) El derecho a la jurisdicción, que a su vez conlleva los derechos al libre e igualitario acceso a los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo;

(ii) el derecho al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley;

(iii) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando sea necesario, a la igualdad ante la ley procesal, a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso;

(iv) El derecho a un proceso público, desarrollado dentro de un tiempo razonable, lo cual exige que el proceso o la actuación no se vea sometido a dilaciones injustificadas o inexplicables;

(v) El derecho a la independencia del juez, que solo es efectivo cuando los servidores públicos a los cuales confía la Constitución la tarea de administrar justicia, ejercen funciones separadas de aquellas atribuidas al ejecutivo y al legislativo y

(vi) El derecho a la independencia e imparcialidad del juez o funcionario, quienes siempre deberán decidir con fundamento en los hechos, conforme a los imperativos del orden jurídico, sin designios anticipados ni prevenciones, presiones o influencias ilícitas.

En este sentido, el cumplimiento de las garantías del debido proceso consagradas en la Constitución, tiene diversos matices según el derecho de que se trate “dado que no

³ En la Sentencia T-301 de 1996. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz esta Corporación se refirió, de manera específica, a los contenidos mínimos del derecho al debido proceso en el marco de procedimientos universitarios.

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

todo derecho es de orden penal, sino que es posible encontrar “reglas y procedimientos” de otros órdenes como el civil, el administrativo, el policivo, el correccional, el disciplinario o el económico, entre otros, que no son comparables o asimilables directamente al ordenamiento penal y que comportan decisiones y sanciones de diversa categoría, matices que deberán ser contemplados en la regulación de sus propias reglas”.

Derecho al Trabajo

En el marco normativo del Estado social de derecho vigente en Colombia, el trabajo tiene la doble calidad de derecho fundamental y de obligación social se ha establecido en el artículo 25 de la Constitución Política.; además, es doctrina reiterada de la Corte que: *“El trabajo tiene un carácter de derecho-deber y, como todo el tríptico económico de la carta -propiedad, trabajo, empresa-, cumple una función social. Es una actividad que goza en todas sus modalidades de la especial protección del Estado”*.

La Constitución Colombiana, por su parte, no sólo consagra todos los postulados esenciales del Estado social de derecho, sino que de manera específica, define al trabajo como uno de los fundamentos del Estado y contempla plenas garantías laborales para la consecución de los fines propuestos, como características esenciales de esta nueva concepción de las relaciones obrero-patronales sobresalen las siguientes: 1) percepción dialéctica y conflictiva de los intereses que confluyen; 2) carácter funcional de los conflictos como impulsores de una sociedad pluralista, solidaria y justa y 3) excepción al principio del derecho romano de igualdad contractual en beneficio de la protección especial de los intereses de los trabajadores”.⁴

Derecho a la igualdad

El derecho a la igualdad se encuentra consagrado en el artículo 13 de la norma Fundamental Colombiana, es un derecho y un principio constitucional del cual se predica lo siguiente:

“Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.”

El alcance de esta norma ha sido desarrollado por la Honorable Corte Constitucional donde se ha indicado que *para que este derecho se haga efectivo para todas las personas se puede presentar un trato diferencial positivo el cual consiste en el deber del Estado de proteger a las personas por su condiciones económica, física o mental, se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta, para hacer que la igualdad sea real*

⁴ Sentencia T-230 de 1994, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

y efectiva. El principio de igualdad y la posibilidad de realizar el Estado una diferenciación positiva tiene fundamento en el preámbulo de la Constitución, cuando este se refiere al propósito de asegurar la igualdad dentro de un marco social justo”⁵

Por otra parte, para determinar si un trato diferenciado se justifica cuando las autoridades dan a unos y a otros individuos no, se ha establecido la aplicación de un test de igualdad, a través del cual se busca afrontar de la mejor manera posible la relatividad del concepto de igualdad, donde se deben tener en cuenta por lo menos tres aspectos: “los sujetos entre los cuales se quieren repartir bienes o gravámenes; esos bienes o gravámenes a repartir; y finalmente, el criterio para asignarlos⁶.” Aunado a esto se deberá verificar si existe una razón suficiente para la permisón de un trato desigual y si la hay es válido un tratamiento diferente.

PROBLEMA JURÍDICO

Procede el Despacho a determinar si la administración del **Edificio los Olivares P.H.** vulnera los derechos fundamentales al trabajo, a la libertad, al debido proceso y a la propiedad consagrados en la Constitución Política de **María Paula Trujillo Perdomo** quien actúa a través de apoderado judicial, por cuanto no se le permite utilizar su apartamento como hospedaje turístico.

De conformidad con los anteriores postulados, procede el Despacho a analizar el caso objeto de estudio.

EL CASO OBJETO DE ESTUDIO

Obra en el expediente que la parte accionante **María Paula Trujillo Perdomo** a través de su apoderado judicial, radicó una acción de tutela en contra del **Edificio los Olivares P.H.**, en razón a que no se le permite utilizar su apartamento como hospedaje turístico aun cuando se encuentra inscrita en el **Registro Nacional de Turismo**, por lo que considera se le vulneran sus derechos fundamentales a la propiedad, al debido proceso, al trabajo entre otros, debido a que se le estaba permitiendo la utilización de su apartamento para el alojamiento temporal de turistas y sin mediar argumento alguno se le negó por parte de la administración continuar con la prestación de este servicio, con el escrito de tutela allegó poder, copia del Registro Nacional de Turismo, Copia de las comunicaciones allegadas por el accionante a la propietaria y certificado de tradición y libertad.

Por su parte el Administrador del **Edificio Los Olivares** informa que se negó la continuidad de la actividad de hospedaje turístico a la actora con base en que el reglamento de la propiedad horizontal dispuso que la destinación de los inmuebles del edificio está dirigido solo al uso de vivienda familiar, es decir, no está permitida la utilización de los apartamentos para su destinación comercial, aunado a que la actora debe someterse al régimen de propiedad horizontal así como al reglamento establecido mediante escritura pública No 2397 del 2 de mayo de 2003 ante la Notaria 6ta del Círculo de Bogotá. señalado lo anterior, se procedió a vincular a esta acción de tutela a la **Cámara de Comercio de Bogotá** quien en el informe rendido manifestó que, por una parte recae una obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal la cual es reportar a la **Superintendencia de Industria y**

⁵ Sentencia T - 330 de 1993

⁶ Sentencia T 789 de 2000

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

Comercio sobre la prestación de este tipo de servicios en los inmuebles de propiedad horizontal cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación o no se encuentren inscritos en el **Registro Nacional de Turismo**.

Ahora bien, en cuanto al **Registro Nacional de Turismo** cuando se solicita su inscripción se debe informar si el inmueble se encuentra sometido o no a régimen de propiedad horizontal y si el mismo está autorizado para la explotación de actividades comerciales, pues así lo ha establecido el decreto 2063 de 2018 en su artículo 2.2.4.1.2.2. numeral 8, no obstante, la accionante al momento de solicitar el registro manifestó que el inmueble no estaba sometido al régimen de propiedad horizontal, asimismo indicó que en el reglamento de propiedad horizontal del inmueble no se autoriza la prestación del servicio turístico de hospedaje. (folio 4 del informe allegado por la Cámara de Comercio de Bogotá)

¿EL INMUEBLE EN EL QUE SE ESTA DESARROLLANDO LA ACTIVIDAD TURISTICA ESTA SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

No

¿Dentro del reglamento de propiedad horizontal del inmueble en el que realiza su actividad se establece la autorización para la prestación del servicio de alojamiento turístico?

No

De lo anterior, se observa que la propietaria no cumple con los requisitos legalmente establecidos para la prestación del servicio de hospedaje turístico a pesar de haber obtenido la inscripción en el **Registro Nacional de Turismo** pues además se pudo verificar que faltó a la verdad sobre la naturaleza del inmueble para lograr que la **Cámara de Comercio de Bogotá** realizara el registro sobre el inmueble objeto de esta acción de tutela, incurriendo en falsedad en documento público, aunado a esto, la accionante no cuenta con la autorización en el reglamento de propiedad horizontal para que se destine el apartamento a la realización de una actividad comercial o turística, tampoco se observa que se haya solicitado a la asamblea de copropietarios o al ente que dirige la administración del edificio para que se le autorizara tal actividad, por lo que hasta tanto no medie la autorización debida no se observa ninguna vulneración al derecho a la propiedad o al debido proceso de la actora, mucho menos a su intimidad.

Refiere el apoderado de la accionante que este es el sustento económico con el que cuenta la accionante y que debido a la negativa del administrador para ejercer su actividad comercial y de servicio turístico, la accionante esta dejando de percibir ingresos, sin embargo, este Despacho de manera oficiosa, pudo verificar a través de la Superintendencia de Notariado y Registro que la usuaria ostenta la calidad de propietaria de al parecer otros 5 inmuebles, razones estas que conllevan a determinar que la actora no sufre ningún perjuicio en su trabajo o mínimo vital si a esta situación quiso hacer referencia el togado que la representa, por lo que para este Estrado Judicial es claro que no existe ninguna vulneración a los derechos fundamentales deprecados. Por todo lo anterior, **no se tutelaran** los derechos fundamentales de la señora **María Paula Trujillo Perdomo** quien actúa por medio de apoderado judicial.

Radicación: No. 2022-228
Accionante: María Paula Trujillo Perdomo
Accionada: Edificio los Olivares P.H.
Decisión: No tutelar

Finalmente, se desvinculará a la **Cámara de Comercio de Bogotá**, a la **Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio – Confecámaras**, al **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo** y a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, por cuanto estas entidades no han vulnerado los derechos fundamentales de la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: NO TUTELAR los derechos fundamentales invocados por **María Paula Trujillo Perdomo**, a través de su apoderado judicial, en contra de la parte accionada **Edificio los Olivares P.H.** por lo expuesto en la parte orgánica de esta decisión.

SEGUNDO: DESVINCULAR a la **Cámara de Comercio de Bogotá**, a la **Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio – Confecámaras**, al **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo** y a la **Superintendencia de Industria y Comercio** conforme se puso de presente en párrafos precedentes

TERCERO: INFORMAR a la parte accionante y la parte accionada, que la presente decisión puede ser impugnada dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación

CUARTO: ORDENAR que, de no ser impugnada esta decisión, se remita la actuación original a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, una vez la H. Corte Constitucional decida sobre su revisión, dejando las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Laura Steffany Gómez León

LAURA STEFFANY GÓMEZ LEÓN
JUEZ