

Sentencia No. T-210/93

PROPIEDAD HORIZONTAL/MEDIO DE DEFENSA JUDICIAL

En los regímenes que reglamentan la propiedad horizontal, se ordena que las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se definan. La acción de tutela no es la vía judicial idónea. Al existir otro medio de defensa judicial, igualmente apto para proteger los derechos del propietario y el arrendatario, sobre zonas de uso común del conjunto residencial La Floresta de esta ciudad, la presente acción de tutela, se torna improcedente.

REF.: Expediente No. T-11732

Acción de tutela instaurada por Iván Obregón Sanín y Juan Carlos Castillo Garnica, contra una organización de carácter particular.

Magistrado Ponente: Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ.

Santafé de Bogotá, D.C., ocho (8) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993).

La Corte Constitucional, por intermedio de la Sala Cuarta de revisión de tutelas, integrada por los Magistrados Carlos Gaviria Díaz, José Gregorio Hernández Galindo y Hernando Herrera Vergara, procede a examinar el fallo proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, el día 19 de marzo de 1993, en virtud del cual resuelve la acción interpuesta por los ciudadanos mencionados en la referencia.

I. ANTECEDENTES.

Los señores IVAN OBREGON SANIN y JUAN CARLOS CASTILLO GARNICA, en su calidad de propietario y arrendatario, respectivamente, de un apartamento ubicado en el conjunto residencial La Floresta, de esta ciudad, interpusieron ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca,

acción de tutela contra la administradora y el consejo de administración de dicho conjunto habitacional, pues consideran que al no permitir que el citado señor Castillo Garnica, estacione el carro de su propiedad (taxi) en el parqueadero que le corresponde, se han violado los derechos fundamentales consagrados en los artículos 13, 16, 24, 25 y 84 de la Constitución Nacional.

II. HECHOS.

El señor Iván Obregón Sanín dió en arrendamiento, al señor Juan Carlos Castillo Garnica, un apartamento de su propiedad, ubicado en el edificio U-306 del Conjunto Residencial La Floresta de esta ciudad, a partir del 15 de enero de 1993, contrato que, a juicio del primero, "da derecho al inquilino a utilizar todas las áreas comunes del conjunto, exactamente como si fuera el propietario".

Sin embargo "el primer día en que el inquilino trató de entrar al parqueadero del conjunto, que es un área común, un vehículo de su propiedad, destinado a prestar servicio como taxi, el portero le impidió la entrada, alegando que tenía orden de la Administración de impedir la entrada de taxis al parqueadero", motivo por el cual el arrendatario se dirigió por escrito a la administradora, quien respondió que según acta No. 30 del 27 de noviembre de 1988, emanada del consejo de administración y ratificada posteriormente por la No. 20 de enero 27 de 1993, no se permite estacionar taxis ni camiones dentro del parqueadero del conjunto.

Esa decisión la cuestionan los accionantes, pues consideran que tanto la administradora como el consejo de administración de dicho conjunto "se están extralimitando en sus atribuciones que nunca incluyen la de establecer prohibiciones de carácter discriminatorio en contra de los residentes del conjunto", violando en consecuencia los derechos contenidos en los artículos 13, 16, 24, 25 y 84 de la Ley Suprema que consagran "los derechos a la movilización y al trabajo y prohíben toda forma de discriminación en razón de profesión u oficio y el establecimiento de requisitos adicionales no previstos en la ley."

Finalmente se agrega en la solicitud de amparo que esta acción es pertinente de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 42 del decreto 2591 de 1991.

III. FALLO DE UNICA INSTANCIA.

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Corporación a la que acudieron los peticionarios, decidió en sentencia fechada el 19 de marzo de 1993, denegar por improcedente la solicitud impetrada, pues dicho conflicto debe ser resuelto por la jurisdicción ordinaria, mediante el ejercicio de la acción correspondiente "que se tramita por el procedimiento verbal contemplado en el Código de Procedimiento Civil. A más de lo anterior en

el párrafo de la norma citada se establece igualmente la actuación ante las autoridades de Policía como medida preventiva".

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE.

a.- Competencia.

Esta Corporación es tribunal competente para revisar la sentencia precitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 241-9 de la Constitución Nacional en concordancia con el 33 y ss. del decreto 2591 de 1991, y específicamente le corresponde a esta Sala, en virtud del reparto y escogencia previo efectuado por la sala de selección respectiva.

b.- Tutela contra particulares.

El artículo 86 de la Constitución Nacional consagra, como regla general, la procedencia de la acción de tutela contra las autoridades públicas, cuando por la acción u omisión de éstas se amenace o vulnere un derecho constitucional fundamental. No ocurre lo mismo cuando se trata de actos u omisiones de personas particulares, pues en tales eventos dicha acción sólo procede en aquellos casos en que expresa y taxativamente lo autorice la ley, siempre y cuando se cumplan los lineamientos fijados por el constituyente, a saber: que los particulares estén encargados de la prestación de un servicio público, que la conducta del particular afecte grave y directamente el interés colectivo, o que el solicitante de la tutela se halle frente al particular en estado de indefensión o subordinación.

En desarrollo de este mandato constitucional, el artículo 42 del decreto 2591 de 1991, establece nueve casos en los que cabe tal mecanismo de defensa contra personas particulares, y es así como en el numeral 4o., invocado por los peticionarios, prescribe:

"4.- Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controle efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización".

Esta Corporación, ha reiterado en múltiples ocasiones, que la indefensión "es una relación fáctica y jurídica que coloca a la persona que la sufre en situación de desventaja ostensible, hasta el grado de quedar materialmente inerme para evitar la vulneración o amenaza de sus derechos fundamentales". (sent. T-189/93)

En el caso que es objeto de revisión, los peticionarios no se hallan en estado de indefensión frente a la administradora y al consejo de administración del conjunto residencial La Floresta, como se demostrará más adelante, pues

cuentan con otros medios de defensa judicial, igualmente aptos y eficaces, para proteger los derechos constitucionales fundamentales, que afirman se les han vulnerado.

c.- La propiedad horizontal.

El artículo 1o. de la ley 16 de 1985, define a la propiedad horizontal, como "una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme a las disposiciones de esta ley".

Dicha propiedad se encuentra regulada en las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, quedando a voluntad de los propietarios acogerse a uno u otro régimen. En caso de que éstos opten por someterse, exclusivamente, a las normas de la ley 182 de 1948, debe dejarse constancia expresa de este hecho en el reglamento de copropiedad, y si por el contrario la decisión es sujetarse a lo dispuesto en la ley 16 de 1985, el reglamento de copropiedad debe reformarse en este sentido, previo el cumplimiento de las diligencias que la misma ley estatuye.

Pero sea cual fuere el régimen que decidan adoptar los propietarios, la ley ordena en ambos casos, expedir un reglamento de copropiedad, el cual debe ser acordado por la unanimidad de los interesados, elevarse a escritura pública e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, junto con los títulos de propiedad. En dicho estatuto deben consagrarse las normas relativas a la administración del inmueble, conservación y uso de zonas comunes, funciones de la asamblea de copropietarios, quórum para sesionar y decidir, votaciones, reuniones ordinarias y extraordinarias, facultades, obligaciones y forma de elección del administrador, valor de las cuotas de administración, periodo del administrador y de la junta de administración etc., y todas aquellas otras disposiciones en las que se precisen los deberes y obligaciones de los propietarios en relación con la copropiedad.

La asamblea general de propietarios, que está integrada por la totalidad de los dueños de los apartamentos o casas que conforman el edificio o conjunto residencial, es la máxima autoridad de la copropiedad, encargada de dirigirla y administrarla, ya sea directamente o por intermedio de un tercero. Las decisiones que adopta dicha colectividad constan en actas que deben ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma, las cuales obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes, al administrador y los demás órganos ejecutores y asesores de la administración y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto "siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos o reglamento de dominio o uso comunes" (art. 29 dec. 1365 de 1986).

Ahora bien, los propietarios cuyos inmuebles estén sometidos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, están autorizados, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 11 del mismo ordenamiento, a constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de la copropiedad, cuyo administrador tendrá las mismas facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades.

Y en lo que respecta a los inmuebles sujetos a la ley 16 de 1985, la propiedad horizontal una vez constituida conforme a las exigencias establecidas en la ley, "forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados". Ente al que se le asignan, entre otras, las siguientes funciones: "cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo".

De otra parte preceptúa el artículo 7o. de la ley últimamente citada, que "Todos los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la Ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo, y por tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Así mismo, las demás prescripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica". Los bienes de uso o servicio común, como se recordará, son inalienables e indivisibles.

Finalmente cabe agregar que en los dos regímenes que reglamentan la propiedad horizontal, se ordena que las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se definan. (arts. 7 Ley 182/48 y 8 de la Ley 16/85).

C.- El caso que se revisa.

En el proceso que es objeto de revisión por parte de esta Sala, se advierte a primera vista, la existencia de una controversia entre el arrendatario y el propietario de un bien inmueble situado dentro del conjunto residencial La Floresta de esta ciudad, y la administradora del mismo, con ocasión de la aplicación por parte de esta última, de una decisión que dice haber adoptado la Asamblea general de copropietarios de dicha propiedad horizontal, en el sentido de no permitir el parqueo de vehículos de servicio público (taxis) dentro de la zona del conjunto asignada para tal fin, razón por la cual al citado arrendatario no se le permite la entrada del taxi de su propiedad al parqueadero del conjunto, lo que considera atentatorio de varios derechos

fundamentales, motivo que lo indujo a interponer junto con el propietario, acción de tutela contra la citada administradora y la junta de administración .

La acción de tutela, como en tantas oportunidades se ha reiterado, no es un mecanismo paralelo, adicional, sustitutivo o alternativo que pueda proponerse en reemplazo de las acciones judiciales o procedimientos ordinarios que el legislador ha estatuido, sino una acción a la que se puede recurrir, cuando dentro de los distintos medios de defensa consagrados en nuestro ordenamiento jurídico no existe alguno idóneo para proteger en forma inmediata y objetiva, un derecho constitucional fundamental que se considera vulnerado o amenazado por virtud de la conducta activa u omisiva de una autoridad pública o de un particular, en los eventos expresamente señalados por la ley.

En el caso que es objeto de estudio, la acción de tutela no es la vía judicial idónea para definir los derechos que tienen el señor Iván Obregón Sanín, en su calidad de propietario de un apartamento del conjunto residencial La Floresta y el señor Juan Carlos Castillo Garnica, arrendatario del mismo, para usar una zona común del citado conjunto, concretamente, el área de parqueadero, por cuanto disponen de otro medio de defensa judicial, igualmente eficaz, al que pueden acudir, y que el legislador ha estatuido claramente en las leyes que regulan la propiedad horizontal, cual es iniciar ante la jurisdicción civil un proceso verbal sumario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 435 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

En efecto, prescribe el artículo 435 precitado:

"Se tramitarán en única instancia, por el procedimiento que regula este capítulo, los siguientes asuntos:

PARAGRAFO 1o. En consideración a su naturaleza:

1.- Controversias sobre la propiedad horizontal de que tratan el artículo 7o. de la Ley 182 de 1948 y los artículos 8o. y 9o. de la Ley 16 de 1985".

El proceso verbal sumario que, como se acabó de anotar, es de única instancia, es breve, expedito y por tanto eficaz e idóneo, para que los accionantes recurran a él, con el fin de definir las diferencias que hoy afrontan con la administración del edificio del conjunto residencial en donde está ubicado el inmueble de propiedad de uno de ellos, y que actualmente ocupa, en calidad de arrendatario, el otro petionario.

En consecuencia, al existir otro medio de defensa judicial, igualmente apto para proteger los derechos del propietario y el arrendatario, sobre zonas de uso común del conjunto residencial La Floresta de esta ciudad, la presente acción de tutela, se torna improcedente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.-1 del decreto 2591 de 1991, y así se resolverá.

Finalmente debe agregarse que la acción ordinaria a que alude el Código de Procedimiento Civil, no impide que los peticionarios, en este caso propietario y arrendatario, recurran a las autoridades de policía, para los efectos preventivos de su competencia.

Así las cosas, le asiste razón al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, al denegar por improcedente la solicitud de tutela impetrada, decisión que será confirmada.

En mérito de lo expuesto, la Sala Cuarta de Revisión de tutelas, en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Nacional,

R E S U E L V E :

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, fechada el 19 de marzo de 1993, por medio de la cual se deniega por improcedente la tutela interpuesta por IVAN OBREGON SANIN Y JUAN CARLOS CASTILLO GARNICA, contra la administradora y la junta de administración del Conjunto residencial La Floresta, de esta ciudad.

SEGUNDO. Comunicar la presente decisión al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, para que dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

Cópiese, comuníquese, notifíquese, cúmplase, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional.

CARLOS GAVIRIA DIAZ
Magistrado Ponente

JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO
Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO
Secretaria General