

**Sentencia No. T-019/95****DERECHO DE COPROPIEDAD**

*El derecho de copropiedad no exhibe el carácter de un derecho fundamental. No existe conexidad entre las facultades que surgen de la condición de propietario y otros derechos fundamentales del peticionario como podrían ser sus derechos a la vida, a la salud o a la igualdad. Por otra parte, la vulneración de su derecho a la propiedad es simplemente hipotética, ya que las irregularidades en la forma de llevar la contabilidad, en el cobro de intereses de mora por la no cancelación oportuna de la cuota de administración y en la contratación de abogados para el cobro de acreencias, por sí mismas, no tienen la virtualidad de vulnerar el derecho a la propiedad.*

**PROPIEDAD HORIZONTAL-Diferencias entre copropietarios**

*Las controversias que se produzcan en virtud del ejercicio de los derechos de copropiedad y con ocasión de la aplicación del régimen de propiedad horizontal, son de naturaleza legal, y no constitucional. La acción de tutela no es el medio idóneo para proteger los derechos legales para cuya defensa la ley ha dispuesto otros mecanismos.*

**ENERO DE 1995****Ref.: Expediente T-48514****Actor: LUIS FERNANDO  
SANMIGUEL****Temas:****-Fundamentalidad del derecho a la  
propiedad****-Controversias en materia de  
propiedad horizontal****-Procedencia de la acción de tutela****Magistrado Ponente:****Dr. EDUARDO CIFUENTES  
MUÑOZ**

La Sala Tercera de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Eduardo Cifuentes Muñoz, Carlos Gaviria Díaz y José Gregorio Hernández Galindo, ha pronunciado

**EN NOMBRE DEL PUEBLO**

**Y**

**POR MANDATO DE LA CONSTITUCION**

la siguiente

**SENTENCIA**

En el proceso de tutela número T-48514 promovido por el señor LUIS FERNANDO SANMIGUEL, contra los señores ANTONIO SALCEDO VARGAS, JOSE ULISES PAEZ LOPEZ y LUIS RENGIFO.

**ANTECEDENTES**

1. Luis Fernando Sanmiguel entabló acción de tutela contra Antonio Salcedo Vargas, José Ulises Páez López - propietarios de apartamentos del edificio Fuentemar, ubicado en la ciudad de Santa Marta -, y Lira Ariza Prado, administradora del edificio, por vulneración de su derecho a la propiedad.

2. El actor manifiesta que mediante escritura pública 2430, otorgada el 28 de junio de 1.979 en la Notaría Segunda de Bucaramanga, adquirió el apartamento C-9 del edificio Fuentemar. Afirma que la asamblea general de copropietarios la conforman cerca de 36 personas y se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal consagrado en la ley 16 de 1.985 y en el decreto reglamentario 1365 de 1.986

3. Como hechos violatorios de su derecho constitucional a la propiedad, expone los siguientes:

3.1 El día 24 de abril de 1.994, Antonio Salcedo, José Luis Páez y Luis Rengifo, sin el cumplimiento de las formalidades legales, realizaron una asamblea general de copropietarios del edificio Fuentemar, en la cual se autoeligieron miembros de su junta directiva y designaron como Presidente al señor Antonio Salcedo.

3.2 Los demandados excluyeron ilegalmente de la convocatoria a la referida asamblea a los deudores morosos de la comunidad de copropietarios.

3.3 Los demandados, agrega, se "han constituido en un régimen arbitrario y de facto", ya que la Alcaldía de Santa Marta les negó la personería jurídica

que solicitaron con base en las irregularidades cometidas al convocar a la asamblea general.

3.4 Entre las actuaciones arbitrarias y jurídicamente inexistentes de la junta directiva, se denuncian las deficiencias en la contabilidad, el constreñimiento del pago de cuentas por cobrar mediante circulares y boletines, el cobro de intereses compuestos del 4% mensual, el pago de abogados y asesores para el recaudo de las acreencias y la celebración de las reuniones de la asamblea general de copropietarios en la ciudad de Barranquilla, hechos todos que pueden ocasionar graves perjuicios a los propietarios.

4. El petente solicita se ordene a los demandados que acaten la decisión de la oficina jurídica de la Alcaldía de Santa Marta y procedan a convocar una asamblea extraordinaria, sin exclusión de los deudores morosos. Pide, además, que la Alcaldía nombre un delegado para la vigilancia de la legalidad de las decisiones de la asamblea, y que el juez de tutela designe a un administrador para la guarda de los papeles y valores de la comunidad.

5. El Juzgado Quinto Penal del Circuito de Santa Marta negó la tutela solicitada, mediante sentencia de agosto 17 de 1.994.

5.1 El fallador de primera instancia considera que en la realización de la asamblea general del 24 de abril de 1.994, se desconoció el artículo 19 del decreto 1365 de 1.986, por cuanto la fecha de su realización fue extemporánea, el quórum no correspondió al requerido y la representación de los propietarios se efectuó de manera ilegal. Así mismo, con fundamento en la inspección judicial practicada a las instalaciones de la administración, el fallador de instancia pudo verificar el manejo irregular que se le ha dado a la contabilidad del edificio Fuentemar.

5.2 No obstante, el Juez de tutela estima improcedente la acción, debido a la existencia de otros medios judiciales de defensa, específicamente el proceso verbal sumario consagrado en el título XXIII, artículo 442 del Código de Procedimiento Civil, el cual se aplica según el artículo 435 *ibid.*, a las "controversias sobre propiedad horizontal de que tratan el artículo 7° de la ley 182 de 1.948 y los artículos 8° y 9° de la ley 16 de 1.985"

Para el fallador de primera instancia, "la teleología de la acción de tutela no es la de suplir las vías ordinarias". Adicionalmente, - sostiene -, en el caso *sub examine*, la acción de tutela no se interpuso como mecanismo transitorio, no habiendo lugar a conceder el amparo solicitado.

6. El peticionario impugnó la anterior decisión. Expresa como fundamentos de su inconformidad el hecho de que los demandados hacen caso omiso de las recomendaciones de la oficina jurídica de Santa Marta, continúan efectuando los cobros, disponen de los fondos y bienes comunes, y desconocen los derechos de voto de los propietarios morosos.

Señala que si bien no mencionó expresamente que hacía uso de la acción de tutela como mecanismo transitorio, en la interpretación de ésta prima el principio de informalidad, pudiendo incluso ser formulada verbalmente. En consecuencia, a su juicio, el fallador se equivocó al no haber analizado la procedencia de la acción en su modalidad de transitoria para evitar un perjuicio irremediable. Afirma que los hechos expuestos están causando perjuicios que pueden llegar a ser irremediables.

7. La Sala Penal del Tribunal Superior de Santa Marta, mediante sentencia de septiembre 15 de 1.994, confirmó en su integridad el fallo impugnado.

El Tribunal de segunda instancia anota que el derecho de propiedad es, en principio, un derecho económico y social, y sólo es predicable su naturaleza de fundamental cuando se encuentra en estrecha conexidad con derechos fundamentales de aplicación inmediata, en especial los derechos a llevar una vida digna - mediante el mantenimiento de unas condiciones materiales mínimas de existencia - y a la igualdad. El fallador niega el carácter de derecho fundamental de la propiedad, que en este caso se afirma vulnerado, como consecuencia de la ausencia de convocatoria a los propietarios con deudas pendientes a la asamblea general. Para el Juez de tutela, este hecho, si bien le impide ejercer la facultad, emanada de su condición de propietario, de participar en la administración del conjunto residencial, no significa una restricción ilegítima al derecho de propiedad sino la regulación administrativa del derecho.

8. Adicionalmente, el tribunal comparte el razonamiento del juez de tutela, en el sentido de que no habiendo el petente utilizado la acción de tutela como mecanismo transitorio, mal podía aceptarse una variación de lo inicialmente reclamado, lo cual es extraño a la institución de la tutela y tomaría por sorpresa a los posibles intervinientes en el proceso.

Por último, señala que así se hubiera ejercido como mecanismo transitorio, la acción igualmente no prosperaría, ya que en el caso en mención no concurren los elementos de inminencia, urgencia y gravedad que permiten la prosperidad de la petición de tutela.

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

### **Derechos fundamentales involucrados**

1. El petente acusa las actuaciones irregulares de miembros de la junta directiva de la copropiedad "Edificio Fuentemar", como violatorias de su derecho fundamental de propiedad. El Juez de tutela de primera instancia

desecha la acción de tutela interpuesta por considerarla improcedente. El Juez de segunda instancia confirma la decisión inicial con fundamento en la improcedencia del mecanismo constitucional, pero también esgrime el argumento de que, en este caso, no se evidencia la vulneración de un derecho fundamental. La propiedad - aduce el Tribunal Superior de Santa Marta - sólo adquiere el carácter de fundamental cuando se halla en relación de conexidad directa con otros derechos fundamentales como la vida o la salud. No siendo este el caso, tampoco es posible pretender que se viola el derecho fundamental de propiedad mediante la restricción de las facultades dimanantes de la condición de copropietario.

2. El petente estima que la deficiente contabilidad, la celebración irregular de reuniones de la asamblea general del edificio, el cobro excesivo de intereses y la contratación innecesaria de abogados para el cobro de acreencias, son hechos que violan su derecho de propiedad.

Las actuaciones descritas reflejan la conducta del órgano de dirección - junta directiva - dispuesto por la ley para el manejo de asuntos internos propios de un grupo de propietarios de un inmueble sujeto al régimen de copropiedad (Ley 6° de 1985, art. 1°). Los actos u omisiones en la dirección y administración de los asuntos y bienes comunes, pueden comprometer la responsabilidad civil y penal de sus directores, en caso de ocasionar perjuicios a los miembros de la copropiedad.

3. La Corte encuentra acertada la afirmación del Juez de tutela en segunda instancia en el sentido de que la propiedad, en estas circunstancias, no exhibe naturaleza de derecho fundamental. Sobre la fundamentalidad relativa del derecho a la propiedad, la doctrina constitucional ha sostenido:

**"Si bien el carácter de fundamental del derecho a la propiedad privada es relativo, la Corte Constitucional ha reconocido que, en los casos en los que su desconocimiento conduzca a la vulneración de los derechos fundamentales a la vida, a la igualdad y a la dignidad humana, éste adquiere el carácter de derecho fundamental<sup>1</sup>".**

4. En el presente caso, el derecho de copropiedad no exhibe el carácter de un derecho fundamental. No existe conexidad entre las facultades que surgen de la condición de propietario y otros derechos fundamentales del peticionario como podrían ser sus derechos a la vida, a la salud o a la igualdad. Por otra parte, la vulneración de su derecho a la propiedad es simplemente hipotética, ya que las irregularidades en la forma de llevar la contabilidad, en el cobro de intereses de mora por la no cancelación oportuna de la cuota de administración y en la contratación de abogados para el cobro de acreencias, por sí mismas, no tienen la virtualidad de vulnerar el derecho a la propiedad.

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-125 de 1994. MP. Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

## Improcedencia de la acción de tutela

5. El fallador de primera instancia negó la acción de tutela ya que el afectado tenía a su disposición otro medio de defensa judicial, en este caso el proceso verbal de que trata el artículo 442 del Código de Procedimiento Civil.

En una ocasión anterior, la Corte ya tuvo oportunidad de precisar 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)"<sup>2</sup>.

Las controversias que se produzcan en virtud del ejercicio de los derechos de copropiedad y con ocasión de la aplicación del régimen de propiedad horizontal, son de naturaleza legal, y no constitucional. La acción de tutela no es el medio idóneo para proteger los derechos legales para cuya defensa la ley ha dispuesto otros mecanismos.

6. Situación diferente se presenta, cuando los actos o decisiones de los órganos de dirección o administración de una copropiedad, vulneran otros derechos fundamentales. En estas circunstancias, la acción de tutela sí puede ser el medio de defensa idóneo para neutralizar ataques inconstitucionales a derechos fundamentales. En este sentido la Corte Constitucional, afirmó:

**"Si bien el juez civil tiene competencia y cuenta con los medios necesarios para evitar que a la demandante se le vulnere el derecho a participar en las decisiones de la asamblea de copropietarios, no puede, antes de dictar sentencia, impedir que la junta administradora ejecute judicialmente a la accionante, ni ordenar que cese la violación a sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, lo que sí es materia de la sentencia de tutela. De tal manera que, ante la violación de los derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, invocados por la demandante y ante la ausencia de un medio tan eficaz como la tutela, para su protección judicial, su restablecimiento será otorgado a través de esta vía."**<sup>1</sup>

La anterior excepción no es aplicable a la situación aquí examinada. Los hechos expuestos por el peticionario hacen referencia exclusivamente a la

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-210 de 1993. MP. Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ

<sup>1</sup>Corte Constitucional. Sentencia T-233 de 1994. MP. Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ

afectación de su derecho de propiedad que, se reitera, por carecer del rango de derecho constitucional fundamental, torno improcedente la acción de tutela.

### **DECISION**

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de Revisión,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** las sentencias de agosto 17 de 1.994 y de septiembre 15 de 1.994, proferidas por el Juzgado Quinto Penal del Circuito de Santa Marta y el Tribunal Superior de Santa Marta, Sala Penal, respectivamente.

**SEGUNDO.- LIBRESE** comunicación al Juzgado Quinto Penal del Circuito de Santa Marta, con miras a que se surta la notificación de esta providencia, según lo establecido en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

**EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ**  
**Magistrado Ponente**

**CARLOS GAVIRIA DIAZ**  
**Magistrado**

**JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO**  
**Magistrado**

**MARTHA V. SACHICA DE MONCALEANO**  
**Secretaria General**

(Sentencia aprobada por la Sala Tercera de Revisión, en la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes enero de mil novecientos noventa y cinco (1995)).