

## Sentencia T-345/96

### **VIA DE HECHO EN MATERIA DE INTERPRETACION-Fundamento objetivo y razonable**

*Para calificar una actuación judicial como vía de hecho, en razón de la adopción por parte del juez de una interpretación diferente a la de un órgano judicial superior, debe establecerse si la providencia atacada carece efectivamente de fundamento objetivo y razonable.*

### **PROPIEDAD HORIZONTAL-Representación/FAVORABILIDAD EN MATERIA DE INTERPRETACION LEGAL-Aplicación**

*La interpretación aceptada por el juez, promueve y hace efectivo el acceso a la justicia por parte de los ciudadanos al posibilitar que problemas de índole formal, como la exigencia de individualización de los copropietarios, puedan obviarse con la prueba de la representación judicial de la comunidad en cabeza del administrador. El criterio judicial cuestionado permite que una vez constatada la legalidad del nombramiento del representante legal de la comunidad y establecidas sus funciones en el reglamento, pueda éste válidamente proceder a entablar acciones judiciales y extrajudiciales en defensa de los intereses de la comunidad. La importancia de ello se evidencia en el caso de los grandes bloques de vivienda constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, en los cuales el requisito de la individualización de los comuneros puede convertirse en un obstáculo insuperable para el acceso a la justicia. En la hipótesis de que existan diferentes posibilidades de interpretación de un texto legal lo conducente es adoptar aquélla que sea más favorable al ejercicio efectivo de los derechos fundamentales y, en particular, del derecho de acceso a la justicia.*

Referencia: Expediente T-93772

Actor: María Consuelo Gaitán Ospina

Temas:

Vía de hecho e interpretación judicial de la ley

Autonomía funcional del juez

Acceso a la justicia

Propiedad Horizontal

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

### **S E N T E N C I A**

En el proceso de tutela número T-93772 promovido por la señora María Consuelo Gaitán Ospina contra el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín.

### **ANTECEDENTES**

1. María Consuelo Gaitán Ospina instauró, por medio de apoderado, acción de tutela contra el Juez Diecisiete Civil Municipal de Medellín, por considerar que la actuación de este último dentro de un proceso verbal sumario iniciado en contra de ella por el Edificio Concord Propiedad Horizontal constituía una vía de hecho violatoria del debido proceso (art. 29 C.P.).

2. Los hechos que dieron lugar a la interposición de la presente acción de tutela son los siguientes:

2.1 El Consejo de Administración del Edificio Concord, edificio ubicado en la ciudad de Medellín y sujeto al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 182 de 1948, autorizó, en reunión celebrada el día 16 de noviembre de 1994, a Angela María Velásquez González, administradora del mencionado edificio, para iniciar una demanda contra la señora María Consuelo Gaitán Ospina por violación del Reglamento de Propiedad Horizontal.

El día 10 de mayo de 1995, la citada administradora presentó, por medio de apoderado judicial, la mencionada demanda.

La demandante manifestó que la señora Gaitán Ospina, al efectuar una serie de reformas en su apartamento, distinguido con el número 203, había infringido las prohibiciones contenidas en los artículos 10 - numerales 5, 6, 16 y 17, literales a), c), f)-, 18, 19 - literales e) i) -, y 32 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número 3684, del día 17 de septiembre de 1991,

de la Notaría Once del Círculo de Medellín, aclarada mediante la escritura número 4.141 del 4 de octubre de 1991, de la misma Notaría.

Las reformas adelantadas por la señora Gaitán, esgrimía, invadían el espacio físico del apartamento 303, generaban inseguridad - porque permitían el fácil acceso de terceros a los apartamentos superiores -, limitaban la visibilidad de las ventanas del referido apartamento 303 y atentaban contra la estética propia de la edificación.

2.2 El conocimiento de la demanda le correspondió al Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín.

La demandada, María Consuelo Gaitán Ospina, propuso excepciones previas y de fondo. Dentro de las excepciones previas se destacan la de inepta demanda por trámite indebido y la de falta de legitimación o capacidad para ser parte. A juicio de la demandada, el proceso verbal sumario mediante el cual se ventilaba la controversia no resultaba procedente, toda vez que la demandante había solicitado la imposición de multas y el pago de indemnizaciones y esta última pretensión debía ser exigida mediante un proceso ordinario. De otra parte, argüía, la administradora del edificio había presentado la demanda en nombre del Edificio Concord, sin individualizar a cada uno de los propietarios. Por esta razón, consideraba la demandante que el edificio no tenía la calidad de sujeto con capacidad de ser parte en un proceso.

Mediante auto dictado en audiencia de agosto 15 de 1995, el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín declaró la nulidad de lo actuado por encontrar probada la excepción de inepta demanda por trámite inadecuado, conforme a lo preceptuado en el artículo 435, parágrafo 1, ordinal 1, del C.P.C. En consecuencia, el Juzgado, mediante auto de agosto 22 del mismo año, inadmitió la demanda y fijó un término de 5 días para su corrección.

2.3 El día 31 de agosto de 1995, la administradora del Edificio Concord Propiedad Horizontal cumplió con las correcciones ordenadas por el Juzgado.

También en esta ocasión la demandada propuso entre las excepciones previas la de falta de capacidad del Edificio Concord para ser parte en el proceso. Fundamentó tal excepción en los pronunciamientos efectuados por el Tribunal de Medellín los días 29 de noviembre de 1993, 11 de marzo de 1994 y 7 de diciembre del mismo año, y en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, del día 20 de marzo de 1992.

La anterior excepción fue aducida en diversas oportunidades procesales por la ahora demandante en el proceso de tutela, sin que en ninguna de ellas fuera aceptada por el juez. En efecto, la excepción previa de falta de capacidad para ser parte fue esgrimida en la contestación de la demanda, en la reposición del auto que fijaba fecha para la audiencia de conciliación y, posteriormente, en memorial presentado por la apoderada de la parte demandada antes de dictarse la sentencia del proceso verbal sumario.

2.4 En su fallo del día 13 de diciembre de 1995, el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín consideró que "lo dispuesto por el Tribunal de Medellín, no obliga al Juzgador a acoger los criterios planteados en las sentencias proferidas por dicho órgano jurisdiccional, sólo son fundamentos, bases, puntos de apoyo para respaldar ciertos criterios judiciales".

Así mismo, el juzgado estimó que la demanda había sido presentada por la propiedad común denominada Edificio Concord, por medio de su representante, y que, en consecuencia, no se advertía falta de legitimación en la causa. En efecto, añade, el administrador representa, de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 182 de 1948, a cada uno de los copropietarios que conforman la propiedad horizontal.

Adicionalmente, el juzgado encontró probada la violación del reglamento de propiedad horizontal por parte de la demandada y la condenó, conforme a lo dispuesto en la Ley 66 de 1993 y en el artículo 9 de la Ley 16 de 1985, a una multa de 100.000 pesos, reajustables en proporción al aumento del costo de vida certificado por el Dane.

3. María Consuelo Gaitán Ospina interpuso acción de tutela contra la providencia dictada por el Juez Séptimo Civil Municipal de Medellín. Sostiene que en el trámite surtido se configuró una violación al debido proceso, toda vez que el Juzgado admitió como parte demandante dentro del proceso verbal sumario a la propiedad horizontal Edificio Concord, la cual, por estar regida por la Ley 182 de 1948, no era una persona jurídica. Afirma que en tres ocasiones - concretamente, al contestar la demanda, al sustentar el recurso de reposición contra el auto que fijaba fecha para la audiencia de conciliación y al presentar un memorial antes de que se dictara sentencia definitiva - propuso la excepción previa de falta de capacidad para ser parte, pero que el Juzgado hizo caso omiso de su petición de dictar una sentencia inhibitoria. Ello a pesar de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Medellín, la cual fue dejada de lado por el juez con la afirmación de que el criterio del Tribunal en cuanto a la personería jurídica de la propiedad horizontal no era obligatorio.

3.1. La Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín conoció de la acción de tutela instaurada y notificó a la apoderada del Edificio Concord sobre la instauración de la mencionada acción. Sin embargo, la apoderada no intervino en el proceso.

Para la Sala, la enunciación del debido proceso contenida en el artículo 29 de la Constitución corresponde al apotegma *Auditor Altera Pars*, el cual exige "como requisito de la legalidad de la audiencia el de la BILATERALIDAD: el proceso tiene que desenvolverse entre dos PARTES". La legalidad de la audiencia exige que se asegure tanto el derecho de defensa como la observancia de la plenitud de las formas procesales. La estructura del proceso, señala, se desenvuelve entre dos sujetos, opositor y actor, por lo que se requiere que dichas partes cumplan los requisitos necesarios para ser centros de imputación jurídica.

En consecuencia, la inexistencia de uno de los sujetos procesales hace imposible el entramamiento de una relación jurídica.

La propiedad común, continúa, no es persona, razón por la cual su representación no es posible. La representación, de "indeterminados", agrega, sólo existe en casos especialmente prescritos por el legislador - es el caso de los herederos indeterminados - cuando dada la dificultad de determinación de los sujetos se acude a esta figura. En el caso de la propiedad común, señala también, no se da tal situación, toda vez que los copropietarios son fácilmente determinables.

La Sala precisa que actualmente coexisten dos regímenes diferentes para regular la propiedad horizontal. El primero de ellos, contenido en la Ley 182 de 1948, establece que los propietarios de cada uno de los pisos que conforma la propiedad horizontal es dueño exclusivo de su piso y comunero de los bienes afectados al uso común. De esta manera, precisa, se configura una comunidad por parte de los dueños exclusivos, donde a cada uno de ellos corresponde una cuota en los bienes comunes, proporcional al valor de su departamento o piso. Por el contrario, el régimen de la Ley 16 de 1985 consagra un principio práctico que busca evitar inconvenientes en propiedades pertenecientes a gran número de propietarios y, por tanto, confiere personería jurídica a la asociación de condueños. De esta forma, al constituirse la propiedad horizontal se forma una sociedad y los bienes comunes pasan a pertenecer a esa persona moral, la cual conforma un centro de imputación jurídica diferente de los socios.

Puntualiza que el artículo 10 de la Ley 16 de 1985 establece que los administradores de los inmuebles sometidos a la Ley 182 de 1948 dispondrán de las facultades consagradas para los administradores de grandes comunidades, reguladas en la Ley 95 de 1890, y que, en cuanto a su personería, se regirán por el artículo 22 de la misma ley. Agrega el Tribunal que la Ley 95 de 1890 ordena, en su artículo 21, que el administrador de la comunidad debe poseer el padrón exacto de todos los comuneros, así como la relación de cuotas que corresponden a los mismos, y que en el artículo 22 de la misma ley se precisa que el administrador de la comunidad, nombrado conforme a la ley, ejerce la personería de aquélla, lo que no impide que cada comunero represente su parte y sea tenido en cuenta en lo referente a ella.

A continuación, el Tribunal se ocupa de la definición del término "personería", con el objeto de establecer a qué se hace referencia en el artículo 22 de la Ley 95 de 1890, al cual remite expresamente el parágrafo 10 de la Ley 16 de 1985, en lo que hace a las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 182 de 1948. De la definición extrae el Tribunal la conclusión de que la parte demandante en el proceso verbal sumario no estaba constituída debidamente:

"En su decurso cronológico [el término Personería] ha significado tanto como legitimación en la causa, como debida representación, o hasta como capacidad para ser parte. ... PERSONERIA pues en este lenguaje del parágrafo del artículo 10 de la Ley 16 de 1985, significa la manera como se

integra el aspecto subjetivo del proceso por lo que a las partes respecta, cuando en el mismo se debate un derecho u obligación que tiene referencia con un bien de esa peculiar comunidad que se compone por los bienes comunes de la propiedad horizontal y significa entonces que cuando ello acaece comparece al proceso quien lleva su administración, pero no lo hace para sí, porque el derecho no es del administrador, ni lo realiza para los bienes porque ellos no son PERSONA, lo lleva a cabo para los titulares de esa comunidad, para los comuneros. Impropiamente se dice que "representa" a la comunidad. Menos torpemente se señala que representa a los COMUNEROS. Con mayor propiedad se anotaría que está legitimado para comparecer al proceso y realizar todos los actos procesales para la comunidad que se integra por los comuneros perfectamente definidos, A, B, C, D, perfectamente individualizados, porque tal exigencia es un principio de derecho procesal, dado que no se autoriza la mención de COMUNEROS INDETERMINADOS. Las dificultades prácticas, si es que se ofrecen como asfixiantes tienen que aliviarse con los medios que la misma legislación procura, es decir, transformando el régimen de la propiedad horizontal desde el que corresponde a la Ley 182 de 1948, que ya no aparece indicado sino apenas para copropiedades pequeñas, hasta el de la Ley 16 de 1985, que permite ese manejo ágil que corresponde a una sociedad como persona distinta de los copropietarios mismos" (subrayas no originales).

Y más concretamente se manifiesta con respecto a las diferencias que se presentan entre la Ley 16 de 1985 y la Ley 182 de 1948 en punto a la personería y a su representación:

"La representación legal de la propiedad horizontal que se constituye como PERSONA JURIDICA, la lleva el administrador. Ello es así porque se representa a una PERSONA. Del artículo 7° de esta ley [la Ley 16 de 1985] se infiere claramente que bajo el régimen de la Ley 182 de 1948 son los propietarios de los bienes comunes los sujetos de derechos y obligaciones referidos a éstos y que cuando la propiedad se organiza, esos derechos y obligaciones le corresponden como a persona jurídica. Afloran pues con claridad meridiana los centros de imputación jurídica en cada una de las hipótesis posibles: LOS COPROPIETARIOS (comuneros) en una, y la PERSONA JURIDICA en la otra".

Acto seguido, la Sala manifiesta que en los casos en los que se comprueba que las sentencias judiciales han vulnerado un derecho fundamental, el juez de tutela ha de proceder a remover el acto, el cual, dada su condición lesiva del ordenamiento constitucional, deja de ser un acto para convertirse en un hecho jurisdiccional. Finaliza con la decisión de suprimir del mundo jurídico la sentencia del juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín, "porque vulnera el derecho fundamental del debido proceso cuando ha decidido un proceso frente a un sujeto inexistente, frente a un edificio, o mejor, frente a los bienes de uso común de un edificio: corredores, patios, pasillos...".

Con base en las anteriores consideraciones, el Tribunal revocó la decisión proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín, el día 13 de diciembre de 1995, por considerarla una típica vía de hecho.

Cabe aclarar que Ana Toro de Uribe, apoderada del Edificio Concord, impugnó de manera extemporánea la decisión del juez de tutela.

## **FUNDAMENTOS**

### **Las tesis encontradas**

1. El Juez Diecisiete Civil Municipal de Medellín reconoce que aquellas comunidades de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 182 de 1948 y que no han constituido una sociedad para la administración de los bienes comunes, carecen de personería jurídica. Con todo, estima que ello no es óbice para que puedan comparecer en juicio a través de sus administradores, quienes desempeñan las funciones de representación legal, sin que sea necesario para ello individualizar a cada uno de los comuneros.

2. Por el contrario, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín sostiene que sólo es posible la representación de personas, sean éstas jurídicas o naturales. Por esta razón, considera que no es posible la representación y comparecencia en juicio de una propiedad sometida al régimen de la Ley 182 de 1948, que carece de personería jurídica, sin que se haya identificado claramente a cada uno de los copropietarios. Estima que en el presente caso - ante la falta de individualización de la totalidad de los propietarios -, se produciría un evento de representación de indeterminados lo cual no es posible sino en casos excepcionales, taxativamente señalados por el legislador. A juicio del Tribunal, una interpretación contraria a la expuesta constituye una vía de hecho, violatoria del derecho al debido proceso.

### **El problema planteado**

3. Corresponde a la Corte evaluar si la interpretación efectuada por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín - según la cual las comunidades de propietarios sujetas al sistema de propiedad horizontal prescrito en la Ley 182 de 1948 pueden intervenir como parte procesal activa, aunque no se haya constituido una sociedad y no individualicen los comuneros -, contradice de manera manifiesta las disposiciones legales que regulan la materia y, por tanto, genera una violación del debido proceso (art. 29 C. P). En este sentido, debe la Corte precisar si existe un ámbito de penumbra en torno al tema de la capacidad procesal en este contexto, lo que hace que resulten plausibles diversas interpretaciones sobre el punto. De encontrarse que, de acuerdo con la Constitución y la ley, solamente existe una interpretación válida de las normas respectivas, habrá de declararse la vía de hecho. Mas si existen diversas interpretaciones válidas, es decir, que ofrezcan un sustento jurídico defendible, deberá la Corte abstenerse de tal declaración.

## **Desarrollo del régimen de propiedad horizontal en Colombia**

4. De acuerdo con los tratadistas sobre el derecho de propiedad horizontal en Colombia, la primera vez que se intentó regular legislativamente el tema de la propiedad horizontal en el país fue en 1890, cuando en el debate del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 95 de 1890 se incluyeron dos artículos, tomados de la legislación española, referidos a este tema. Los artículos fueron, sin embargo, suprimidos, aun cuando, como anota Gil Sánchez, se observa "la coincidencia de ese proyecto precoz con la regulación que hicieron los artículos 16 a 27 de la Ley 85 de 1890 - actualmente vigentes - del régimen dinámico de las cosas comunes<sup>1</sup>".

Posteriormente, en 1946, se presentó al Congreso un proyecto de ley que recogía la legislación chilena (Ley 6071 de 1937) y la brasileña (Ley 5481 de 1928) sobre el tema. Con todo, el proyecto no surtió el trámite legal necesario, debido a la clausura del Congreso en 1947.

En 1948, el presidente Ospina Pérez dictó el decreto 1268, regulador de la propiedad horizontal. La norma perseguía impulsar los procesos de reconstrucción urbana que hubieron de iniciarse luego de los levantamientos ocurridos en diversas ciudades del país a raíz de los sucesos del 9 de abril. El decreto fue convertido en ese mismo año en la Ley 182 de 1948, aún vigente.

5. La Ley 182 de 1948 consagró un sistema de propiedad por pisos o propiedad horizontal, de acuerdo con el cual, simultáneamente, se establece una comunidad sobre los bienes afectados al uso común y se reconoce a cada propietario el uso exclusivo de sus pisos o departamentos. La ley buscaba contribuir al manejo y mantenimiento de los bienes comunes - que ante la falta de administración concertada se deterioraban rápidamente - y evitar las disputas que por esa causa se suscitaban entre los copropietarios.

6. En el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 se prevé la posibilidad de constituir una sociedad con el único objeto de otorgarle la administración del inmueble. Precisa este artículo:

"Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

"El reglamento deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho

---

<sup>1</sup> Gil Sánchez, Jaime (1987): La propiedad horizontal frente a comunidades inmobiliarias. Derecho de superficie. Falsos condominios, en: Gil Sánchez, Jaime et al.: Propiedad horizontal. Conferencias, legislación, jurisprudencia, modelos. Colegio Antioqueño de Abogados, Medellín, p. 4.



reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título".

Dicha posibilidad resultaba novedosa y se consideraba que facilitaría el manejo del inmueble en cuanto concentraba en dicha sociedad las cuestiones administrativas. Con todo, la solución no fue aplicada, como bien lo manifestaría el senador Hernán Echeverri Coronado, en su exposición de motivos del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 16 de 1985:

"Uno de los principales vacíos observados por la doctrina en la Ley 182 de 1948 es la falta de personería jurídica para la propiedad horizontal, con el objeto de facilitar la mejor administración de los bienes de uso o servicio común. De acuerdo con el artículo 11 de esa ley, dicha personería puede obtenerse cuando se constituye una sociedad para la administración del edificio, porque la ley le otorga personería jurídica automática a las sociedades. Pero si se opta por la redacción del reglamento a que se refiere el mismo artículo, deberá procederse al trámite de obtenerla administrativamente. Pero ya se observó que casi nunca se utiliza el sistema de constituir sociedad y que el proyecto de ley elimina este sistema, precisamente por no ser de utilización en la vida corriente.

"Es tan urgente la personería jurídica comentada, que frecuentemente los interesados acuden al dispendioso mecanismo de solicitarla por vía administrativa, de acuerdo con las leyes pertinentes. El Instituto de Crédito Territorial, ha empleado varias veces este sistema." (subrayas no originales)<sup>2</sup>.

7. Los tratadistas coincidían en evidenciar que el régimen establecido por la Ley 182 adolecía de una gran carencia en lo referente a la personería jurídica de la propiedad horizontal y a la representación de la misma, carencia que no fue satisfecha ni por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983, reglamentarios de la Ley 182 de 1948, ni por la Ley 143 de 1959. Al respecto anotaba el representante Fabio Valencia, en su ponencia para primer debate en la Cámara de Representantes del proyecto que llegaría a ser la Ley 16 de 1985:

"Me permito sintetizar en la siguiente forma el contenido general del proyecto:

"a) Otorga personería jurídica a la propiedad horizontal para lograr el manejo adecuado y ágil de los bienes comunes. La falta de esta personería es el mayor vacío encontrado por los tratadistas al régimen de la Ley 182 y la carencia más sentida por las administraciones de las propiedades horizontales y por los propietarios y usufructuarios de sus bienes.

"La administración y disposición eventual de bienes comunes ha llegado a convertirse en algo extremadamente difícil, si se tiene en cuenta que hoy

---

<sup>2</sup> Historia de las Leyes, segunda época. Legislatura 1985, tomo I. Adición del Senado del año 1987, p. 121.

existen construcciones de esta naturaleza con cincuenta, cien, doscientos y más propietarios que, respecto a los bienes comunes, son copropietarios y que por tanto, para cualquier reclamación o demanda judicial o firma de contratos o de escrituras públicas, hacen necesaria la intervención de todos, precisamente por no constituir persona jurídica, a través de la cual puedan manejarse los bienes como se lograría con la aprobación del proyecto".

El vacío anotado vino a ser subsanado por la Ley 16 de 1985, la cual estableció, en su artículo 3º, que la propiedad horizontal adquiriría personería jurídica con el sólo hecho de su constitución. Dispone el citado artículo:

“Artículo 3º. Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá 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”.

Así, pues, la Ley 16 atribuye el derecho de dominio sobre los bienes afectados al uso común a la persona jurídica que se constituye con base en el régimen de propiedad horizontal. En este sentido, transforma el régimen anterior de la propiedad horizontal consagrado en la Ley 182 de 1948, por cuanto ya no es necesario constituir una sociedad con el objeto específico de administrar los bienes comunes.

8. La Ley 16 de 1985 tiene una peculiaridad, cual es la de que su aplicación es opcional, es decir, depende de la voluntad de los propietarios de los respectivos inmuebles, los que deciden libremente si se acogen a ella o a la Ley 182 de 1948. Esta particularidad obedece a los temores que se generaron en el Congreso frente a las innovaciones contempladas en el proyecto de ley, resistencias que, como lo anota el impulsor del proyecto, el mencionado senador Echeverri, sólo pudieron ser vencidas al declarar, en su artículo 10, que los propietarios podrían elegir libremente el régimen de propiedad horizontal al que querían acogerse, bien fuera el de la Ley 182 de 1948 o el de la Ley 16 de 1985. El texto del artículo 10º de la Ley 16 de 1985 es el siguiente:

"Artículo 10. Aplicabilidad. Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

"Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren

sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

"Parágrafo. Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a su personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley".

Nótese que en el parágrafo se manifiesta expresamente que los administradores de los inmuebles cobijados por la Ley 182 de 1948 se regirán en punto a sus facultades por la Ley 95 de 1890, y que en lo atinente a su personería habrán de actuar de acuerdo con el artículo 22 de la citada ley. Al respecto sostuvo el senador Echeverri Coronado: "El parágrafo del art. 10, es también de la cosecha del doctor López Mendoza y no dudo que mejora la Ley 182 de 1948 y clarifica las facultades de los administradores de la propiedad horizontal para representarla, aunque en verdad, no soluciona la falta de personería jurídica que en ella se echa de menos y que en la Ley 16 de 1985, sí tiene remedio<sup>3</sup>".

9. Importa destacar que las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 fueron reglamentadas por el decreto 1365 de 1986. Para el caso bajo examen son de interés los artículos 30 y 31. El artículo 30 establece:

"En los casos de la Ley 182 de 1948, el administrador elegido en debida forma, tendrá la personería jurídica de la copropiedad en los términos de la Ley 95 de 1890, y en los casos de la Ley 16 de 1985 tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de dominio o uso comunes".

El artículo 31 del decreto se ocupa de las funciones del administrador de la propiedad horizontal. Dentro de ellas establece, en su numeral i) la de "representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, o la copropiedad, en su caso, en todos los actos y contratos acordes a la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con lo que sobre el particular determine la asamblea general de propietarios o el reglamento de administración de la propiedad horizontal".

10. En el reglamento de propiedad horizontal del edificio Concord se manifiesta claramente que éste se acoge al régimen establecido por la Ley 182 de 1948. Con base en este hecho importa ahora establecer si el citado régimen puede dar lugar a la formación de un centro autónomo de imputación jurídica y, de otro lado, independientemente de lo anterior, si los administradores de los inmuebles pueden gozar de capacidad procesal para los efectos de hacer valer los derechos de las respectivas comunidades de propietarios.

---

<sup>3</sup>Echeverri Coronado, Hernán (1987): La ley 16 de 1985, en: Gil Sánchez, Jaime et al., Op. Cit., p. 30.

11. De la lectura de la jurisprudencia y de la doctrina se puede inferir que existe una marcada tendencia a negar la calidad de personas jurídicas a las asociaciones que conforman los dueños de los pisos que integran la propiedad horizontal. Al respecto cabe citar, además de los textos ya transcritos, algunos apartes de la exposición de motivos presentada por el senador Hernán Echeverri acerca del proyecto de ley que se convertiría luego en la Ley 16 de 1985. Reproduce él las palabras del senador Jaime Castro, quien afirma:

"Vale la pena conservar la Ley 182 de 1948 en sus grandes lineamientos, principios y prescripciones, complementándola con desarrollos novedosos en aquellos aspectos en los que la práctica haya mostrado vacíos y deficiencias, como son los relacionados, principalmente, con la necesidad de otorgar personería jurídica a la asociación que necesariamente se forma entre los propietarios para la administración y el manejo de los bienes de uso común...<sup>4</sup>".

A continuación cita también una de las conclusiones a las que llega Nelson Ramos, en su libro "La propiedad horizontal", donde dice: "Es importante establecer por ley, la personería legal a las asociaciones de copropietarios de edificios, sin tener que requerirla expresamente del Estado por la Asamblea General de éstos. Vacío evidente o laguna del derecho, en la cual ha incurrido la Ley 182 de 1948 por parte del legislador<sup>5</sup>".

Una voz contraria a la tendencia expuesta es la de Gustavo Romero Conti, quien acepta que la ley presenta un gran vacío en este campo, pero se inclina por considerar que la comunidad de propietarios sometida a este régimen de propiedad horizontal adquiere una "personalidad jurídica implícita". Dice él:

"Un aspecto de suma importancia del régimen de la propiedad horizontal, que no se ha logrado dilucidar suficientemente, es el de la naturaleza jurídica de la copropiedad de bienes y su uso simultáneo por parte de los copropietarios. El hecho jurídico de la copropiedad crea en la práctica una comunidad virtual (...)

"La comunidad de propietarios antes descrita, adquiere por virtud de los actos y competencias que la ley le atribuye, cierta personalidad jurídica independientemente de la de las personas naturales que la componen: la existencia de un Reglamento que rige el ejercicio individual de los derechos y obligaciones con un fin común, de un patrimonio igualmente común, de un poder decisorio colectivo legitimado por la ley, que emana de la asamblea de copropietarios, y de una capacidad de designar un representante legal facultado para celebrar contratos válidos y adquirir derechos y obligaciones pasiva y activamente en nombre de la agrupación, y

---

<sup>4</sup>Historia de las Leyes, segunda época. Legislatura 1985, tomo I. Adición del Senado del año 1987, p. 218.

<sup>5</sup> Idem, pág. 221

en general, de una serie de atributos legales para actuar independientemente de los miembros que la componen, hace necesario admitir que la propiedad horizontal, como consorcio de personas aunadas para el mismo fin, tiene personalidad jurídica implícita distinta de los copropietarios individualmente considerados (...)

"Existe indudablemente un gran vacío normativo para la comprobación de la existencia legal de la colectividad de copropietarios, como ente autónomo independiente de éstos individualmente considerados, y de su personería sustantiva para contraer derechos y obligaciones: El silencio de la ley en tal sentido ha sido sustituido por un mecanismo supletorio de comprobación, tanto de la existencia legal como de la personería jurídica sustantiva de la copropiedad, que consiste en la presentación ante la autoridad competente, administrativa o judicial, de la copia auténtica del documento notarial mediante el cual se elevó a escritura pública y se protocolizó el reglamento de Copropiedad y los anexos pertinentes<sup>6</sup>" (subrayas no originales).

12. Existe, pues, un acuerdo general acerca de la no existencia como persona jurídica de las asociaciones o comunidades de propietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 182 de 1948, cuando no se constituye una sociedad, según lo dispone el artículo 11 de esa ley.

Surge, sin embargo, la pregunta acerca de si los órganos de administración de las asociaciones o comunidades respectivas sujetas a dicho régimen de propiedad horizontal, tienen capacidad para ser parte por activa dentro de un proceso. Al respecto se han dado dos tipos de respuesta. Las dos parten de la premisa de que sobre los elementos comunes de esos inmuebles se constituye una comunidad civil, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 2322 del Código Civil, el cual preceptúa: "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya constituido sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato." Este artículo ha sido desarrollado en lo atinente a la administración de las comunidades a través de la Ley 95 de 1890, la cual establece en sus artículos 16 a 20 la forma de nombramiento del administrador, y dispone en el artículo 22 lo siguiente acerca de la representación de las comunidades:

"El administrador de una comunidad nombrado con arreglo a las disposiciones anteriores tiene la personería jurídica de ella.

"Esto no impide que cada comunero represente como parte y sea tenido como tal para lo relativo a su derecho; pero si después de representado un comunero dejare de estar a derecho en el lugar del juicio, éste continuará con las otras partes y surtirá sus efectos como si dicho comunero no se hubiere hecho parte".

---

<sup>6</sup> Romero Conti, Gustavo (1983): Manual práctico de propiedad horizontal. Régimen jurídico, económico, orgánico y operativo. Instituto de Propiedad Horizontal y Vivienda, Bogotá, pp. 26 y 27.

Pues bien, mientras que un sector de la doctrina plantea que los administradores de estos inmuebles como tales no tienen esa capacidad y que, por lo tanto, para que la comunidad de propietarios pueda constituirse en parte procesal cada uno de los comuneros debe ser individualizado y otorgar poder al administrador, la otra manifiesta que ello no es necesario, como quiera que el administrador de la comunidad que ha sido designado de acuerdo con las normas legales tiene entre sus funciones la de actuar en su nombre.

13. La primera posición ha sido expuesta reiteradamente por el Tribunal Superior de Medellín. Cabe citar algunos apartes de sus sentencias, que fueron transcritas por la demandante en este proceso de tutela. Así, en el fallo de la Sala de decisión del 29 de noviembre de 1993, se dice:

“La comunidad no tiene subsistencia como entidad abstracta separada de los comuneros. Ella de todos modos es una forma de propiedad y por ende remite a su confirmación CONCRETA CUOTATIVA según la concepción romana de la titularidad de la misma radicada en todos y cada uno de los comuneros en proporción a su cuota de dominio. Esta cuota significa la concurrencia limitante en gastos y beneficios y por consiguiente la expresión de la comunidad en el proceso no puede ser otra que la mención de la totalidad de los comuneros con determinación de su cuota...”

... “Pero el óbice que este ofrece ... es la falta de capacidad para ser parte, de la cual carece en absoluto el EDIFICIO A ..., aún cuando genéricamente se le enuncie como propiedad horizontal. Esa es una estructura de ladrillo que corresponde al conjunto de propiedades privadas y comunes que conforman esa manera de ser de la propiedad pero que no es un ente, un centro de imputación de derechos y obligaciones, hasta cuando se defina, concretando los copropietarios que la conforman y su cuota de dominio. La estructura de la parte en el proceso tiene que ofrecerse desde el momento mismo en el cual SE PRESENTA LA PRETENSION y tiene que corresponder, para cuando se debate una relación jurídica sustancial que interesa por ACTIVA O POR PASIVA a la PROPIEDAD HORIZONTAL, a la perfecta delimitación de la copropiedad, con la expresión determinada de los copropietarios que son dueños de los apartamentos y demás locales de propiedad individual y la expresión de sus cuotas ideales en el condominio. ...”

Igualmente, en la sentencia de la Sala de Decisión del 11 de marzo de 1994, magistrada ponente Doctora Beatriz Quintero de Prieto, se expresó:

"La comunidad no tiene subsistencia como entidad abstracta separada de los comuneros. La comunidad se constituye por la suma de comuneros con expresión del derecho cuotativo de cada uno. Ella de todos modos es una forma de propiedad y por ende remite a su conformación concreta cuotativa según la concepción romana de la titularidad de la misma, radicada en todos y cada uno de los comuneros en proporción a su cuota ideal de dominio. Esa

cuota significa la concurrencia limitante en gastos y beneficios y por consiguiente la expresión de la comunidad en el proceso que no puede ser otra que la mención de la totalidad de los comuneros con determinación de su cuota por cuanto se trata de una legitimación extraordinaria, es preciso además que se pruebe la calidad legitimante que es la cuota de comunero, además de la de administrador de la comunidad, porque demostrar que se es administrador de una comunidad, en los términos del artículo 77 del cpc nro. 5, exigencia que se formula para que la prueba acompañe a la demanda, significa probar que la comunidad existe como tal, es decir que se integra por los comuneros determinados y por la cuota definida de cada uno en ella”.

“Pero es que el defecto en el presente proceso es todavía más profundo: es que así como se presentó la demanda NO EXISTE PARTE ACTORA. Porque la enunciada propiedad horizontal edificio EL PALO, así escuetamente NO TIENE CAPACIDAD PARA SER PARTE, no es centro de imputación de derechos y obligaciones hasta cuando se defina, concretando los copropietarios que la conforman y su correspondiente cuota de dominio. La estructura de la PARTE en el proceso tiene que conformarse desde el momento mismo en el cual se presenta la pretensión que va a ser debatida en las etapas sustanciales del proceso... Todo lo que se viene enunciando tiene validez para la propiedad horizontal que se rige por la Ley 182 de 1948”.

Finalmente, en el fallo del 7 de diciembre de 1994, magistrado ponente Bertulio Tobón Builes se expresó:

... “Ahora bien, la propiedad horizontal no constituye una persona jurídica, es un derecho real, una forma de dominio, una modalidad de la comunidad singular, ya que ésta se da con el derecho de propiedad, cuando varias personas son titulares del derecho de dominio de un inmueble...

“Este aspecto de la propiedad horizontal hace que corresponda a la concepción romana de la comunidad que consagra el C. Civil Colombiano, comunidad que no subsiste separada de los Comuneros, por cuanto está radicada en ellos en proporción a la cuota de dominio de que son titulares. De ahí que son los comuneros quienes conforman esta especie de propiedad y constituyen el centro de imputación de derechos y obligaciones, y, por ende, quienes tienen capacidad para ser parte. Por tal razón este presupuesto procesal se estructura expresando cuáles son los copropietarios y su cuota de dominio y no simplemente enunciando el nombre de la propiedad horizontal”.

Devis Echandía asume también una actitud favorable a esta posición al señalar cuáles son los anexos obligatorios de la demanda. Al respecto dice que el artículo 77 del C.P.C. exige en su artículo 5° "la prueba de la calidad de herederos, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea en que actúe el demandante o se cite al demandado; las dos primeras contemplan la legitimación en la causa de la persona que obre en tal calidad (...), por lo que no es un problema de representación; las tres últimas son representaciones especiales, aunque la comunidad, los bienes administrados y la herencia yacente no son personas jurídicas ni pueden tener la condición de partes (la herencia yacente y la masa del concurso o quiebra pueden ser partes aunque no tienen verdadera personería jurídica)...<sup>7</sup>". (subrayas no originales).

14. La segunda posición, es decir aquella que sostiene que cuando el administrador de la comunidad ha sido nombrado en la forma debida no es necesario identificar plenamente a los comuneros para poder conformarse en parte dentro de un proceso, es defendida por diversos tratadistas y por la misma Corte Suprema de Justicia. Esta manifestó en fallo de febrero 19 de 1985 lo siguiente:

“Dado que los conflictos de intereses no sólo pueden presentarse entre uno y otro de los copropietarios o entre uno de éstos y todos los demás sino también entre la totalidad de los dueños de los pisos o departamentos en que se divide el edificio y un tercero, la ley prevé, con el indiscutible propósito de hacer más ágil el desenvolvimiento de la actividad del conjunto de copropietarios que éstos constituyan una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio o que redacten “un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones, recíprocos de los copropietarios” (art. 11 L 182748). Si lo primero, es decir, si se crea el ente jurídico capaz de adquirir derechos y de contraer obligaciones, es obvio que para promover un proceso o intervenir en él, el administrador de la sociedad tendrá que acreditar la existencia de ésta y la representación que ejerce, por medio del certificado que le expida la entidad facultad para ello. Si, en cambio, no se crea la persona jurídica, no por ello la comunidad existente se hallará limitada en el ejercicio de sus derechos subjetivos, como el de instaurar las acciones pertinentes con motivo de cualesquiera situaciones litigiosas en que pueda verse envuelta. Pero para eso no sería menester que se acompañaren a la demanda correspondiente las copias de las escrituras registradas que acrediten la titularidad del dominio de todos y cada uno de los copropietarios, pues tal cosa, en la práctica, haría imposible o dificultaría formular cualquier demanda, sobre todo en conjuntos residenciales, muy comunes hoy en día, en los que los copropietarios resulten ser muy numerosos. Por consiguiente, bastaría con acreditar que se produjo de conformidad con la ley, el reglamento de copropiedad (art. 11 y 12 Ley 182 de 1948)<sup>8</sup>”.

---

<sup>7</sup> Devis Echandía, Hernando (1990): Compendio de Derecho Procesal Civil. Tomo III. Vol. I: El proceso civil. Parte general. Biblioteca Jurídica Dike, séptima edición, Medellín, pp. 116-117.

<sup>8</sup> El texto de la sentencia se encuentra en Jurisprudencia y Doctrina, tomo XIV, número 161, mayo de 1985, pp. 375-381. El aparte reproducido se halla en la página 380.



Igualmente, en su ponencia ante la Comisión Primera del Senado, para el primer debate del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 16 de 1985, manifestó el senador Ciro López Mendoza:

“En rigor el proyecto busca resolver un problema de representación legal que se ha presentado en algunos departamentos y especialmente en Antioquia, y para ello se acude a la ficción de crear una nueva persona jurídica para la administración de las zonas comunes. Siempre he considerado que ese problema está definido por el artículo 22 de la Ley 95 de 1890 sobre administración de grandes comunidades, puesto que de acuerdo con nuestras normas de interpretación hay que acudir a esos principios generales cuando se encuentran vacíos en la ley, así se trate de estatutos muy especializados.

"Sin embargo, nada impide que para definir con toda claridad el asunto se adopte la ficción legal en el nuevo estatuto, y se consagre la vigencia plena de la disposición antes mencionada, no sólo para el actual sistema sino también para quienes resuelvan acogerse a él en el futuro".

Una posición semejante asume Romero Conti, consecuente con su posición acerca de la personalidad jurídica implícita de las comunidades de propietarios:

“La Ley 182 de 1948 en su artículo 12, confiere al reglamento de Copropiedad la atribución de establecer las facultades, obligaciones y forma de elección del administrador de la propiedad horizontal. La concisión con que la norma expresa el ámbito en que el Reglamento de Copropiedad deberá regular el campo de la administración contradice la importancia de este aspecto vital del sistema. El Decreto 107 de 1983, reglamentario de la Ley 182 de 1948, se limita en el aspecto de la administración de la propiedad horizontal, a otorgar al Reglamento de Copropiedad la facultad de fijar los rasgos del mandato del administrador, pero calla en todo aquello que se relaciona con su competencia jurídica y representación de la copropiedad.

"En el marco de las atribuciones y funciones que el Reglamento de Copropiedad debe asignar al administrador de la propiedad horizontal, la de mayor importancia en el contexto general del sistema es, indudablemente, la de representar legalmente a la copropiedad (...) En rigor jurídico, el administrador legalmente designado es el representante legal del ente jurídico surgido del acto de la copropiedad (...) La representación legal de la propiedad horizontal constituye un mandato reglado que da a quien la ejerce la facultad de ejecutar los actos y contratos necesarios o incidentales para cumplir su objeto...

"La facultad de representación legal deberá consignarse en el reglamento de copropiedad con toda precisión, y describir las atribuciones y facultades que contiene (...) El administrador, en ejercicio de la personería legal, representa

el edificio o conjunto de propiedad horizontal como entidad jurídica, judicial o extrajudicialmente, en las reclamaciones, juicios o actuaciones concernientes a la administración, mantenimiento, conservación reparación, reconstrucción y mejoras de los bienes, áreas y servicios comunes y a su uso y goce, activa o pasivamente<sup>9</sup>”.

Por su parte, Hernando Morales establece diferencias de acuerdo a si, en la situación concreta, la comunidad es demandada o demandante. Para el primer caso considera que los comuneros sí deben individualizarse, mientras que si se trata de cumplir el papel de demandante opina que el administrador, así como cualquier comunero, pueden actuar directamente:

“La comunidad es un estado en que uno o varios bienes pertenecen a varias personas en proindiviso (...) La Corte dice: 'La comunidad es una cosa universal o singular, que nuestro Código Civil llama impropriamente cuasi contrato, no es una persona jurídica. De manera que en estricto rigor, la comunidad como tal carece de capacidad para ser parte, pues no es una entidad distinta de los comuneros individualmente considerados.'

"Pasivamente, es menester demandar a todos a fin de que la sentencia los cobije. Activamente, puede demandar para beneficio de la comunidad uno solo de los comuneros; pero si redundo la acción en provecho de la comunidad favorecerá a todos. La Corte expresa: 'Si bien es cierto que los copropietarios no se representan unos a otros ni tampoco a la comunidad, sin embargo cuando uno de ellos ha litigado para esta última sobre un derecho indivisible la sentencia favorable aprovecha a la comunidad pero la desfavorable no afecta a los derechos de ésta o de los otros condueños que no la aceptan (...)."

Acota que cuando la comunidad designa un administrador, éste lleva la representación judicial de ella, sin perjuicio de que los comuneros puedan actuar como parte en lo relacionado con su interés, tal como lo dispone el artículo 22 de la Ley 95 de 1890<sup>10</sup>.

Finalmente, importa citar también el concepto de Chiovenda sobre la capacidad de las uniones sin personalidad jurídica para ser parte en un proceso. El autor italiano asevera:

“... se ha estimado que los componentes individuales de las Comisiones, o de otras uniones, por el hecho de haberse unido para una obra o de haber escogido un presidente como órgano de su actividad común, por un lado están vinculados por las obligaciones contraídas por el presidente, dentro de los límites que señalen las exigencias del fin común, y por otro pueden ser válidamente demandados, conjuntamente o tan sólo en la persona de su presidente. Lo mismo se sostiene, con mayor motivo, si, en vez de simples

---

<sup>9</sup> Romero Conti, Gustavo, Op. Cit. pp. 29-31.

<sup>10</sup> Morales, Hernando (1985): Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. Editorial ABC, 9a. edición, Bogotá, p. 223-224.

agregados de personas unidas de hecho en una obra, se trata de uniones organizadas corporativamente, en virtud de contrato o estatuto, puesto que se atribuye por extensión una representación general a las personas que están al frente de estas uniones, que dispensa de conferir una representación especial en la litis por parte de los componentes individuales de la unión, e incluso dispensa de la designación de los componentes<sup>11</sup>”.

Y con respecto a los patrimonios autónomos, dentro de los cuales cita el condominio de casas, que es el caso que motivó este proceso de tutela, manifiesta:

“El patrimonio autónomo es una masa patrimonial perteneciente a un determinado sujeto jurídico, por lo que no es ella misma una persona jurídica; pero sustraída a la administración de su sujeto, es confiada a un administrador que actúa en nombre de la misma, lo que permite que el patrimonio autónomo se comporte en el comercio jurídico como un todo independiente, análogamente a una persona. El administrador no representa al sujeto, por lo que éste no es parte en causa en los litigios relativos al patrimonio. Los casos principales de tal figura jurídica son: la quiebra, la herencia yacente, la herencia bajo administración (...), el condominio de casas (R. D.-ley de 15 de enero de 1934, convertido en ley en 10 de enero de 1935, art. 20: el administrador tiene la representación jurídica del condominio, puede promover acciones contra los copropietarios o los terceros y ser demandado en juicio por cualquier objeto), la Hacienda municipalizada (...). Al cesar, en estos casos, la *separatio bonorum*, el sujeto del patrimonio está obligado a reconocer cuanto haya sido hecho legítimamente por la administración del mismo<sup>12</sup>”.

### **La jurisprudencia sobre vía de hecho**

15. El paso a seguir ahora es el de establecer si efectivamente la actuación del Juez Diecisiete Civil Municipal de Medellín, en el sentido de no declarar fundada la excepción previa de falta de capacidad de la comunidad de propietarios del edificio Concord para ser parte en el proceso, constituye una vía de hecho, tal como lo asegura el juez de tutela.

16. Esta Corporación se ha pronunciado ya acerca de si existe una vía de hecho cuando un juez asume una interpretación de una norma entre las diferentes posibilidades existentes. En la sentencia de tutela T-538 de 1994, en la cual se

---

<sup>11</sup> Chiovenda, Giuseppe (1940): Instituciones de Derecho Procesal civil, Volumen II: Las relaciones procesales (la jurisdicción y los sujetos del proceso). Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, pp. 293–294.

<sup>12</sup> Ibid, p. 295.

falló sobre la pregunta acerca de cómo debía interpretarse una norma penal que consagraba un término para apelar, la Corte manifestó que las dos interpretaciones posibles del texto legal eran igualmente admisibles y razonables. A continuación, añadió que en vista de que el caso bajo análisis era del orden penal y afectaba directamente el derecho a la libertad lo más indicado era acoger la interpretación que garantizaba más efectivamente la aplicabilidad del derecho fundamental a impugnar las sentencias condenatorias:

"6. En síntesis, una interpretación literal del artículo 26 de la Ley 81 de 1993 como la acogida por el Tribunal Superior de Medellín, permite afirmar que el término de traslado se contabiliza a partir del momento en que el expediente se deja a disposición de las partes. Otra interpretación de la norma es aquella según la cual los (5) días del término para sustentar el recurso son días completos, lo que justifica su contabilización a partir del día siguiente al día en que se deja la constancia secretarial. Esta última interpretación es más favorable para el procesado, en particular, cuando el acto secretarial dispuesto por la ley con el objeto de informar a los sujetos procesales que tienen a su disposición el expediente, es efectuado luego de transcurrido parcialmente el día judicial. Ambas interpretaciones, una literal y la otra finalista, son igualmente admisibles y razonables. A la luz del principio *pro actione*, sin embargo, la segunda interpretación, en el marco del proceso penal, es más conforme con la Constitución, ya que garantiza la plena efectividad del derecho fundamental a impugnar la sentencia condenatoria (CP art. 29)...

"8.6 El debido proceso y el acceso a la justicia (CP arts. 29, 228 y 229) son derechos fundamentales que obligan a interpretar las normas procesales como instrumentos puestos al servicio del derecho sustancial y a las soluciones que permitan resolver el fondo de los asuntos sometidos a consideración de los jueces (principio *pro actione*). Si bien los derechos mencionados no se vulneran cuando se inadmite un recurso o acción por no concurrir los presupuestos legales para su aceptación, la decisión judicial no debe ser arbitraria ni irrazonable. Se impone, por lo tanto, adoptar la interpretación que tome en cuenta el espíritu y finalidad de la norma y que sea más favorable para la efectividad del derecho fundamental. No son pocos los casos en que el juez, primer garante del debido proceso, sin proponérselo conscientemente, patrocina situaciones de absoluta indefensión de los sindicados y condenados, al prohijar interpretaciones ajustadas al tenor literal del texto, pero contrarias a su espíritu y finalidad".

Luego, en la sentencia de tutela T-123 de 1995, se expresó por parte de esta Corporación que no se estaba frente a una vía de hecho cuando un juez modificaba su criterio de interpretación frente a una norma o cuando no se acogía la interpretación sostenida por los organismos judiciales superiores, si la decisión del juez se justificaba de manera adecuada:

"4. ... el principio de igualdad no se contrae exclusivamente a la producción de la ley. Asimismo, la aplicación de la ley a los diferentes casos debe llevarse a cabo con estricta sujeción al principio de igualdad.

"La Corte Constitucional repetidamente ha señalado que se vulnera el principio de igualdad si se otorga un trato desigual a quienes se hallan en la misma situación, sin que medie una justificación objetiva y razonable. Se pregunta la Corte si este principio se viola por el juez que resuelve un caso sometido a su consideración de manera distinta a como él mismo lo decidió ante una situación sustancialmente semejante o si se aparta de la jurisprudencia vigente sentada por los órganos jurisdiccionales de superior rango (Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo de Estado y Consejo Superior de la Judicatura).

"En materia judicial el principio de igualdad no puede entenderse de manera absoluta, lo que no quiere decir que pierda vigencia. La Constitución reconoce a los jueces un margen apreciable de autonomía funcional, siempre que se sujeten al imperio de la ley (CP arts. 230 y 228). De otra parte, la jurisprudencia tiene sólo el carácter de criterio auxiliar.

"Es evidente que si el principio de independencia judicial se interpreta de manera absoluta, se termina por restar toda eficacia al principio de igualdad. En la aplicación de la ley, los jueces podrían a su amaño resolver las controversias que se debaten en los procesos. En esta hipótesis no se podría objetar el hecho de que simultáneamente el juez, enfrentado a dos situaciones sustancialmente idénticas, fallase de distinta manera.

"Los principios y normas constitucionales se deben aplicar de manera coordinada y armónica. La interpretación más acorde con la Constitución es la que evita que la escogencia de un principio lleve al sacrificio absoluto de otro de la misma jerarquía. Si en el caso concreto, el juez está normativamente vinculado por los dos principios - igualdad e independencia judicial -, debe existir una forma de llevar los principios, aparentemente contrarios, hasta el punto en que ambos reciban un grado satisfactorio de aplicación y en el que sus exigencias sean mutuamente satisfechas.

"La Corte considera que existe un medio para conciliar ambos principios. Si el juez, en su sentencia, justifica de manera suficiente y razonable el cambio de criterio respecto de la línea jurisprudencial que su mismo despacho ha seguido en casos sustancialmente idénticos, quedan salvadas las exigencias de la igualdad y de la independencia judicial. No podrá reprocharse a la sentencia arbitrariedad ni inadvertencia y, por tanto, el juez no habrá efectuado entre los justiciables ningún género de discriminación. De otro lado, el juez continuará gozando de un amplio margen de libertad interpretativa y la jurisprudencia no quedará atada rígidamente al precedente.

"Cuando el término de comparación no está dado por los propios precedentes del juez sino por el de otros despachos judiciales, el principio de independencia judicial no necesita ser contrastado con el de igualdad. El juez, vinculado tan sólo al imperio de la ley (CP art. 230), es enteramente libre e independiente de obrar de conformidad con su criterio. Sin embargo, un caso especial se presenta cuando el término de comparación está constituido por una sentencia judicial proferida por un órgano judicial colocado en el vértice de la administración de justicia cuya función sea unificar, en su campo, la jurisprudencia nacional. Si bien sólo la doctrina constitucional de la Corte Constitucional tiene el carácter de fuente obligatoria (Corte Constitucional, sentencia C-.083 de 1995, MP Dr. Carlos Gaviria Díaz), es importante considerar que a través de la jurisprudencia - criterio auxiliar de la actividad judicial - de los altos órganos jurisdiccionales, por la vía de la unificación doctrinal, se realiza el principio de igualdad. Luego, sin perjuicio de que esta jurisprudencia conserve su atributo de criterio auxiliar, es razonable exigir, en aras del principio de igualdad en la aplicación de la ley, que los jueces y funcionarios que consideren autónomamente que deben apartarse de la línea jurisprudencial trazada por las altas cortes, que lo hagan, pero siempre que justifiquen de manera suficiente y adecuada su decisión, pues, de lo contrario, estarían infringiendo el principio de igualdad (CP art. 13). A través de los recursos que se contemplan en cada jurisdicción, normalmente puede ventilarse este evento de infracción a la Constitución." (subrayas no originales).

17. De la última sentencia transcrita se colige que para calificar una actuación judicial como vía de hecho, en razón de la adopción por parte del juez de una interpretación diferente a la de un órgano judicial superior, debe establecerse si la providencia atacada carece efectivamente de fundamento objetivo y razonable.

La providencia proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Medellín fue objeto de una demanda de tutela por considerarse que constituía una vía de hecho. El Tribunal Superior de Medellín ha manifestado en diversas oportunidades que la comunidad de propietarios sometida a las normas de la Ley 182 de 1948 no tiene capacidad para ser parte procesal por no constituir un sujeto de derecho. A su juicio, son los comuneros debidamente individualizados los que pueden demandar. Por su parte, el Juez Diecisiete Civil Municipal de Medellín estima que el administrador de la propiedad horizontal puede comparecer en juicio en nombre de los comuneros, sin que éstos hayan sido individualizados. Igualmente, sostiene que la interpretación legal establecida por el Tribunal Superior de Medellín no es vinculante para los jueces inferiores, toda vez que la jurisprudencia solamente posee un carácter auxiliar.

El problema actual se centra, entonces, en dilucidar si en los casos en los que existe un debate legítimo acerca de cuál debe ser la interpretación correcta de una norma es posible calificar como vía de hecho una decisión judicial que se aparta del criterio sostenido por un juez superior. En efecto, como se pudo observar en los numerales 12 a 14 de estos fundamentos, tanto en la jurisprudencia como en

la doctrina se han asumido y defendido posiciones divergentes con respecto a la posibilidad de que el ente surgido del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 182 de 1948 se haga parte activa dentro de un proceso, sin individualizar a sus comuneros. Es decir, la definición de ese punto es claramente controvertida y existen argumentos de peso en ambos sentidos. Esta falta de consenso resulta significativa, pues pone de presente la inexistencia de una única interpretación válida, lo cual conduce a la conclusión de que la interpretación del juez civil municipal no es arbitraria.

La decisión judicial impugnada no hace cosa distinta que asumir una de las diversas interpretaciones que caben sobre la materia. Importa, además, señalar que aun cuando la interpretación acogida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal se aparta de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Medellín, ella coincide con la de la Corte Suprema de Justicia, que es el órgano máximo de la jurisdicción ordinaria en el país<sup>13</sup>.

Igualmente, es necesario manifestar que la interpretación aceptada por el juez cuya actuación se cuestiona, promueve y hace efectivo el acceso a la justicia por parte de los ciudadanos al posibilitar que problemas de índole formal, como la exigencia de individualización de los copropietarios, puedan obviarse con la prueba de la representación judicial de la comunidad en cabeza del administrador. Así, pues, el criterio judicial cuestionado permite que una vez constatada la legalidad del nombramiento del representante legal de la comunidad y establecidas sus funciones en el reglamento, pueda éste válidamente proceder a entablar acciones judiciales y extrajudiciales en defensa de los intereses de la comunidad. La importancia de ello se evidencia en el caso de los grandes bloques de vivienda constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, en los cuales el requisito de la individualización de los comuneros puede convertirse en un obstáculo insuperable para el acceso a la justicia. Este punto ha de destacarse, puesto que, como se expresó en la sentencia T-538 de 1994, en la hipótesis de que existan diferentes posibilidades de interpretación de un texto legal lo conducente es adoptar aquélla que sea más favorable al ejercicio efectivo de los derechos fundamentales y, en particular, del derecho de acceso a la justicia.

## DECISION

Primero: **REVOCAR** el fallo proferido por el juez de tutela y, en consecuencia, **NEGAR** el amparo solicitado.

Segundo: Líbrense por Secretaría las comunicaciones a que se refiere el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

---

<sup>13</sup> La demandante en la acción de tutela manifiesta que apoya sus argumentos en la jurisprudencia del Tribunal Superior de Medellín y en una sentencia de la Corte Suprema de Justicia. Sin embargo, el fallo de esta última corporación al que hace alusión –la sentencia del 20 de marzo de 1992, de la Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Héctor Marín Naranjo– no hace referencia al tema de la propiedad horizontal aquí estudiado. En efecto, la sentencia solamente se relaciona de manera tangencial con el problema en análisis, concretamente al hacer una precisión general acerca de la necesidad de ser sujeto de derecho para poder ser parte procesal.

COPIESE, NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, INSERTESE EN LA GACETA  
DE LA CORTE CONSTITUCIONAL Y CUMPLASE.

**EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ**  
Magistrado Ponente

**CARLOS GAVIRIA DIAZ**  
Magistrado

**JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO**  
Magistrado

**MARTHA VICTORIA 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 seis (6) días del mes de Agosto de mil novecientos noventa y seis (1996)).