

Sentencia T-440/97

MEDIO DE DEFENSA JUDICIAL-Controversia sobre propiedad horizontal

El enfrentamiento, causado por la determinación de la administración de la propiedad horizontal en el sentido de prohibir el ingreso de la actora al inmueble de su propiedad, es de aquellos que deben ser resueltos por la justicia civil ordinaria a través del proceso verbal, hoy verbal sumario.

Referencia: Expediente T-129624.

Actora: Sandra González Saavedra.

Procedencia: Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil.

Magistrado Ponente:
Dr. JORGE ARANGO MEJÍA.

Sentencia aprobada en Santafé de Bogotá, en sesión del dieciséis (16) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997).

La Sala Primera (1a.) de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los magistrados Jorge Arango Mejía, Antonio Barrera Carbonell y Eduardo Cifuentes Muñoz, decide sobre la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, de fecha veintiuno (21) de marzo de mil novecientos noventa y siete (1997).

I.- ANTECEDENTES.

A.- La demanda.

Dirigida contra el Consejo Directivo de la Junta Administradora de la Urbanización Cerros de Guadalupe Propiedad Horizontal, persona jurídica domiciliada en Cali, busca la defensa del derecho de propiedad.

En cuanto a los hechos, afirma que el doce (12) de diciembre del año pasado, en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, la actora adquirió, por remate, la propiedad de la casa de habitación de dos plantas distinguida con el número once (11) de la Urbanización Cerros de Guadalupe Propiedad Horizontal, ubicada en la calle primera (1a.), o Avenida de los Cerros, número cincuenta y seis setenta (56-70), registrada al folio de matrícula inmobiliaria 370-0340295 de la citada ciudad, al precio de cincuenta millones cuarenta mil pesos (\$50.040.000.00).

Por auto del treinta (30) de enero del presente año, el juzgado aprobó el remate y ordenó al secuestre Mario Jaramillo entregar el bien y rendir cuentas comprobadas de su gestión.

Pero, antes de la diligencia de remate, el administrador de la Urbanización, señor Alfonso Fonseca Vargas, presentó el valor de la deuda que por cuotas de administración debía quien hasta ese momento era la propietaria del inmueble, esto es, la señora Francy Herrera Victoria, deuda que ascendió a la suma de nueve millones ochocientos ochenta y un mil seiscientos doce pesos (\$9.881.612.00).

El juzgado, el dieciseis (16) de octubre de mil novecientos noventa y seis (1996), ordenó agregar dicha cuenta al expediente para ser considerada "al momento de hacerse la reliquidación del crédito dentro del proceso hipotecario adelantado por la Corporación de Ahorro y Vivienda "CONAVI" (principal) y CONSTRUCTORA LOS CERROS (acumulado), contra la señora Francy Herrera Victoria".

Posteriormente, el diecinueve (19) de diciembre del año pasado, el mismo señor Fonseca Vargas adicionó la cuenta anterior, con una liquidación actualizada por la suma de once millones novecientos veintidós mil ciento noventa y siete pesos (\$11.922.197.00).

Presentada la liquidación adicional del crédito por "CONAVI", el juzgado considera que lo que la demandada adeuda por cuotas de administración, "no puede ser tenido en cuenta al momento de hacerse la reliquidación definitiva del crédito, porque dicha actuación corresponde al secuestre al momento de rendir cuentas de su administración". En consecuencia, el juzgado declara ilegal el auto del dieciséis (16) de octubre de mil novecientos noventa y seis (1996), y determina no atender los escritos del administrador de la propiedad horizontal, por no ser parte en el proceso.

Habiéndose trasladado la actora, en su condición de adjudicataria del inmueble, a la Urbanización Cerros de Guadalupe, el señor Alfonso Fonseca Vargas le negó el acceso al mismo, "argumentando que hasta tanto no se cancelara lo adeudado por la anterior propietaria señora Francy Herrera Victoria, por concepto de cuotas de administración", no se le permitiría el ingreso.

El cinco (5) de marzo de mil novecientos noventa y siete (1997), la actora solicitó, por escrito, permiso para ingresar a su inmueble, para efectuar las reparaciones locativas que fueran necesarias.

El diez (10) del mismo mes, se le contestó, con base en el reglamento de propiedad horizontal, que "se permitirá el ingreso de los obreros", pero "no se expedirá ningún paz y salvo financiero para permitir el ingreso del trasteo o mudanzas a la casa número 11", hasta tanto "se cancele lo adeudado por concepto de cuotas de administración por la anterior propietaria", esto era, la suma de \$13.258.120.00 pesos.

En la última página del reglamento existe una cláusula que establece que el ingreso y salida de trasteos sólo será autorizado por el administrador, previa presentación del paz y salvo financiero. Para la demandante esta norma fue violada al habersele permitido a la anterior propietaria el retiro de sus enseres, a pesar de la deuda que tenía por concepto de cuotas de administración. Además, considera que la certificación sobre la deuda presta mérito ejecutivo contra la anterior dueña, la señora Francy Herrera Victoria.

Las pretensiones de la demanda se reducen a lo siguiente :

"Que se ordene a la Administración de la Urbanización Cerros de Guadalupe - Propiedad Horizontal, y a su representante legal señor Alvaro Fonseca Vargas, se me permita el ingreso libremente y ocupar en forma plena, gozar, usar, disfrutar y disponer del inmueble a mi arbitrio en mi condición de propietaria.

Finalmente, la demandante deja constancia de que, en su opinión, ella no tiene por qué pagar una deuda ajena, puesto que sólo asume responsabilidad con la administración después de la diligencia de remate.

B.- Decisión judicial.

El fallo del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, del veintiuno (21) de marzo del presente año, se negó a conceder la tutela solicitada.

El fundamento de la determinación fue la consideración de que la actora no estaba en circunstancias de indefensión, pues contaba con otro medio de defensa judicial -el proceso verbal-, ni tampoco estaba en situación de subordinación.

Fuera de esto, el Tribunal agregó que tampoco era posible acceder a la tutela como mecanismo transitorio, para evitar un perjuicio irremediable, pues a "esta modalidad ni siquiera se aludió en el caso *sub judice*". E inclusive sostuvo que, según la sentencia T-019 de 1995 de esta Corte Constitucional, "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". Finalmente, el Tribunal estimó que la conducta del administrador está avalada por el mismo reglamento de copropiedad, el cual autoriza el correctivo que en este asunto aplicó el administrador.

II.- CONSIDERACIONES.

A.- Competencia.

La Sala es competente para decidir, por lo dispuesto en los artículos 8o. y 241, numeral 9o., de la Constitución, y 33 y 34 del decreto 2591 de 1991.

B.- Lo que se debate.

Debe examinarse si las discrepancias entre una persona jurídica administradora de una propiedad horizontal y uno de los propietarios deben resolverse a través de la acción de tutela. Así mismo, debe determinarse si esta última acción puede otorgarse como mecanismo transitorio en ausencia de un perjuicio irremediable por precaver.

C.- Motivos por los cuales se denegará la tutela.

Saneada la nulidad a que se hizo referencia en el auto del pasado diecinueve (19) de agosto, procede la Sala a resolver esta acción de tutela así:

1o.- Existencia de otro medio de defensa judicial.

El inciso 3o. del artículo 86 de la Constitución dice que la acción de tutela "sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial".

Pues bien, en el presente caso la actora contaba para su defensa con otro medio de judicial, a saber, el proceso verbal sumario. En efecto, según el artículo 435 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el numeral 239 del artículo 1o. del decreto 2282 de 1989, "Se tramitarán en única instancia por el procedimiento que regula este capítulo, los siguientes asuntos : (...) Parágrafo 1o.- En consideración a su naturaleza : 1o.- 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".

Ciertamente, las diferencias surgidas entre la persona jurídica que administra el reglamento de propiedad horizontal y las áreas comunes de la Urbanización Cerros de Guadalupe, y la demandante, señora Sandra González Saavedra, son susceptibles de ser solucionadas con arreglo a lo dispuesto por el artículo 8o. de la ley 16 de 1985, norma que a la letra dice :

"Competencia y procedimiento. Las diferencias que surgieren entre propietarios y entre éstos y la persona jurídica que nace de lo dispuesto en el artículo 3o. de la presente ley, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular o como integrantes de la persona jurídica antes mencionada, serán sometidas a decisión judicial, mediante el trámite del proceso verbal de que trata el título XXIII, sección primera del libro 3o. del Código de Procedimiento Civil. Al mismo trámite se someterán las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general.

"PAR. Lo dispuesto en el inciso anterior no impide que los interesados puedan recurrir a las autoridades de policía para los efectos preventivos de su competencia."

Para la Sala, no cabe duda de que por el alcance general que tiene el inciso primero de la norma citada, el enfrentamiento objeto del presente asunto, causado por la determinación de la administración de la propiedad horizontal en el sentido de prohibir el ingreso de la actora al inmueble de su propiedad, es de aquellos que deben ser resueltos por la justicia civil ordinaria a través del proceso verbal, hoy verbal sumario de conformidad con la reforma del año de 1989. Por lo demás, es claro que la Urbanización Cerros de Guadalupe es una propiedad horizontal sometida a la ley 16 de 1985, pues así se deduce de la certificación del veinticuatro (24) de julio del presente año, emanada de la Secretaría de Ordenamiento Urbanístico (Subsecretaría de Ordenamiento y Regularización Física - División de Vivienda e Intervenidas) de la ciudad de Santiago de Cali (folio 2o.).

Las consideraciones anteriores demuestran que no es la acción de tutela la procedente para el trámite de las pretensiones formuladas por la parte actora. Cabe recordar que con este criterio se reitera la jurisprudencia de esta misma Corporación, esto es, la contenida en la sentencia de la Sala Tercera (3a.) de Revisión número T-019 de 1995 (Magistrado ponente doctor Eduardo Cifuentes Muñoz). Allí, en lo pertinente, se dijo :

"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)".

"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."

2o. Falta de un perjuicio irremediable por precaver.

Debe señalarse que la interesada, en ningún momento, manifestó que la situación objeto de la tutela la estaba exponiendo a un perjuicio irremediable en alguno de sus derechos constitucionales fundamentales. Ante esta circunstancia, en la cual no hay ninguna prueba que abone la necesidad de precaver uno de tales perjuicios, la Corte no puede aplicar lo dispuesto por la parte final del inciso 3o. del artículo 86 de la Constitución. En otras palabras, en el presente caso no cabe la tutela ni siquiera como mecanismo transitorio para "evitar un perjuicio irremediable".

Por lo tanto, por absoluta sustracción de materia, no podría aquí intentarse aplicar la doctrina contenida en la citada jurisprudencia, la cual enseña que :

"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."

III.- DECISIÓN.

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE :

Primero.- **CONFÍRMASE** la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, del veintiuno (21) de marzo del corriente año, que se negó a conceder la tutela solicitada.

Segundo.- **COMUNÍQUESE** la presente decisión al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, para los efectos del artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

JORGE ARANGO MEJÍA
Magistrado ponente

ANTONIO BARRERA CARBONELL
Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General