

Sentencia T-216/98

ACCION DE TUTELA-Carencia actual de objeto

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Límites constitucionales y legales

La propiedad horizontal impone a los copropietarios el uso común de algunas áreas, y la consiguiente necesidad de atender a su administración de manera colectiva, a través de un órgano colegiado en el que están llamados a participar democráticamente todos ellos: la asamblea de copropietarios. Las decisiones de este órgano, obligan a quienes tenían derecho a participar en la asamblea y no lo ejercieron (directamente o por medio de apoderado), lo mismo que a aquellos que participaron y cuyas propuestas no fueron acogidas por la mayoría. Sin embargo, la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada por la Constitución y la ley, razón por la cual no pueden sus miembros, así actúen de consuno, arrogarse la competencia para modificar o derogar la legislación sobre los servicios públicos domiciliarios.

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Suspensión de energía eléctrica

Referencia: Expediente T-149753

Acción de tutela en contra de dos particulares por una presunta violación de los derechos al trabajo y a la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Tema: Carencia actual de objeto.

Actor: José Ortiz Flórez

Magistrado Ponente:
Dr. CARLOS GAVIRIA DÍAZ

Santafé de Bogotá D.C., catorce (14) de mayo de mil novecientos noventa y ocho (1998).

La Sala Cuarta de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional, compuesta por los Magistrados José Gregorio Hernández Galindo, Hernando Herrera Vergara y Carlos Gaviria Díaz, éste último en calidad de ponente,

EN NOMBRE DEL PUEBLO

Y

POR MANDATO DE LA CONSTITUCIÓN,

procede a dictar sentencia, en la revisión del fallo proferido por el Juzgado Tercero Penal Municipal de Santafé de Bogotá en el proceso radicado bajo el número T-149753.

ANTECEDENTES

1. Hechos.

José Ortiz Florez es propietario de un local en la Agrupación Comercial Popular "A", ubicado en esta ciudad, y demandó a los particulares Carlos Cañón y Jairo Lurduy Martínez, alegando que éstos, sin ser los administradores del centro comercial, elevaron la cuota de administración de las áreas comunes en cuarenta por ciento (40%), y cuando el actor se negó a cancelar el incremento, le suspendieron el servicio de energía eléctrica, impidiéndole trabajar en la microempresa que allí venía funcionando, y de la cual deriva el sustento personal y familiar.

2. Fallo que se revisa.

El Juzgado Tercero Penal Municipal de Santafé de Bogotá decidió no tutelar los derechos invocados por el actor (12 de septiembre de 1997), pues consideró que los demandados actuaron legítimamente y no violaron derecho alguno al demandante.

Esta decisión no fue impugnada.

CONSIDERACIONES DE LA CORTE

1. Competencia.

La Corte Constitucional es competente para revisar el fallo de instancia, en virtud de los artículos 86 y 241 de la Carta Política; y corresponde a la Sala Cuarta de Revisión pronunciar la sentencia respectiva, de acuerdo con el reglamento interno y el auto de la Sala de Selección Número Doce del 4 de diciembre de 1997.

2. Carencia actual de objeto.

El 1 de abril de 1998, el actor dirigió una comunicación a la Corte Constitucional (folio 44), en la que expresa su deseo de desistir de la acción de tutela que interpuso, pues, según manifiesta, llegó a un acuerdo con la administración del centro Agrupación Comercial Popular "A", canceló las sumas que se le reclamaban por concepto de administración de áreas comunes, y le fue restaurado el servicio de energía eléctrica.

Así, devino improcedente el amparo solicitado por el actor puesto que el proceso de tutela actualmente carece de objeto; sin embargo, esta Sala encuentra del caso reiterar la doctrina sentada por la Corte en la sentencia T-630/97¹, sobre los dos tópicos que a continuación se consideran:

a) **Obligatoriedad de las decisiones adoptadas democráticamente.**

La propiedad horizontal impone a los copropietarios el uso común de algunas áreas, y la consiguiente necesidad de atender a su administración de manera colectiva, a través de un órgano colegiado en el que están llamados a participar democráticamente todos ellos: la asamblea de copropietarios. Las decisiones de este órgano, obligan a quienes tenían derecho a participar en la asamblea y no lo ejercieron (directamente o por medio de apoderado), lo mismo que a aquellos que participaron y cuyas propuestas no fueron acogidas por la mayoría. Así, *"es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pago de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta Corporación: 'abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que apareja responsabilidad y sanción: la renuencia a cumplir las obligaciones que contrae'"*.

b) **Límites de la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios.**

Sin embargo, la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada por la Constitución y la ley, razón por la cual no pueden sus miembros, así actúen de consuno, arrogarse la competencia para modificar o derogar la legislación sobre los servicios públicos domiciliarios (C.P. art. 369), como lo hizo la asamblea de la Agrupación Comercial Popular A, y lo aceptó el juez de instancia. Al respecto, debe reiterarse que:

"Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuales son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades.

¹ M.P. Alejandro Martínez Caballero.

Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4° de la Carta dispone que aquella es 'norma de normas' y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1° del artículo 95 de la Constitución toda persona 'debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios'. Esto significa que los derechos no son absolutos sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales"

Así, esta Sala confirmará la decisión de instancia, pero por las razones consideradas en los apartes anteriores.

DECISIÓN

En mérito de las breves consideraciones que anteceden, la Sala Cuarta de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional, en nombre del Pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Primero. **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Penal Municipal de Santafé de Bogotá en la tutela instaurada por José Ortiz Florez contra dos particulares, pero por las consideraciones de la parte motiva de esta providencia.

Segundo. **COMUNICAR** este fallo de revisión al Juzgado Tercero Penal Municipal de Santafé de Bogotá, para los fines previstos en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

CARLOS GAVIRIA DÍAZ
Magistrado Ponente

JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO
Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General