

Sentencia T-267/98

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Procedencia frente asamblea de copropietarios/**ACCION DE TUTELA CONTRA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL**-Señal a través de cable

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Implica propiedad exclusiva y común

Referencia: Expediente T-154.675

Peticionario:
Juan Guillermo Jimenez Moreno.

Magistrado Ponente:
Dr. FABIO MORON DIAZ

Santa Fe de Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y ocho (1998)

La Sala Número 8 de Revisión de tutelas, integrada por los Magistrados **VLADIMIRO NARANJO MESA, CARMENZA ISAZA DE GÓMEZ Y FABIO MORÓN DÍAZ**, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, previo estudio del Magistrado Ponente, resuelve sobre el proceso de tutela instaurado por Juan Guillermo Jiménez Moreno González, contra la Asamblea General de Propietarios de la Urbanización Balcones y Bosques de la Castellana.

I. ANTECEDENTES.

1. Hechos y Pretensiones

Informa el peticionario que impetra la acción de tutela con el fin de hacer cesar por parte de la Asamblea General de Propietarios de la “Urbanización Balcones y Bosques de la Castellana”, ante la cual se encuentra en estado de subordinación e indefensión, el procedimiento que ha adoptado al obligarlo a adquirir en contra de su voluntad, el derecho a una antena parabólica.

De igual forma, manifiesta que en varias oportunidades, ha solicitado a la junta administradora y a la asamblea de copropietarios, que no autoriza la entrada de la señal a su residencia, obteniendo una respuesta negativa bajo el argumento de que es una decisión de la asamblea y por lo tanto es de obligatorio cumplimiento

Por lo anteriormente expuesto, el demandante solicita la protección de sus derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar, y al libre desarrollo de

la personalidad, en consecuencia solicita que se ordene a la Junta Administradora que proceda a interrumpir el envío de la señal de la antena parabólica a su casa y además que se abstenga de cobrar la cuota correspondiente.

II. DECISIONES JUDICIALES QUE SE REVISAN.

El Juzgado Décimo Penal de Medellín, mediante sentencia del 29 de septiembre de 1997, concedió el amparo solicitado al considerar que la Asamblea General de Propietarios de la Urbanización Bosques de la Castellana, ha venido vulnerando los derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar y al libre desarrollo de la personalidad, al mantener en contra de la voluntad del peticionario un servicio sin que exista cláusula o estipulación alguna que así lo indique, además en el reglamento de propiedad horizontal, se observa que la antena parabólica se ofrece como un servicio comunal y sin que se establezca cuota especial alguna para su utilización, por lo que ordenó suspender el servicio en el término de 48 horas.

Impugnada la decisión, conoció en segunda instancia el Juzgado Vigésimo Quinto Penal del Circuito de Medellín, mediante providencia del 1 de diciembre de 1997, confirmó el fallo recurrido, con argumentos básicamente iguales a los expuestos por el *a-quo*.

III. COMPETENCIA DE LA SALA.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 33, 34 y 35 del Decreto 2591 de 1991, la Sala es competente para revisar lo fallo de la referencia. Su examen se hace en virtud de la selección que de la sentencia de tutela practicó la Sala correspondiente, y del reparto que se efectuó de conformidad con el reglamento de esta Corporación.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE.

A. Tutela contra particulares.

La Constitución Política de Colombia, consagró en su artículo 86 la acción de tutela como un medio para lograr la protección de los derechos fundamentales, cuando hayan sido vulnerados o amenazados por la acción u omisión de las autoridades públicas o por aquellos particulares frente a los cuales el petente se encuentre en estado de subordinación o indefensión. En el caso bajo estudio, observamos que el peticionario se encuentra en estado de subordinación, pues tiene que someterse a las ordenes impartidas por la Asamblea de Copropietarios, según lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. Lo anterior, permite concluir la procedencia de la actual acción de tutela.

B. La propiedad horizontal.

En el caso bajo estudio, se observa que se ha presentado un conflicto entre el peticionario y la Asamblea General de Copropietarios de la “Urbanización Bosques de la Castellana”, conflicto suscitado dentro del régimen de propiedad horizontal. Sobre este tema, la Corte Constitucional se ha pronunciado en reiteradas oportunidades, señalando que en la propiedad horizontal concebida como una forma de dominio, se encuentra por un lado la propiedad exclusiva de un inmueble y por otra la propiedad común de las áreas sociales.

Así lo señaló la sentencia T 233 de 1994, con ponencia del Magistrado Doctor Carlos Gaviria Díaz:

“En efecto: la propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble -apartamento o piso-, y, por otro, la propiedad común de las áreas sociales -las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio-, cuyo dominio pertenece a la persona jurídica que, eventualmente, nace una vez se constituye legalmente este tipo de propiedad o a la comunidad pro indiviso y que es diferente a los propietarios individualmente considerados. La dirección y administración del condominio está a cargo de la asamblea general, integrada por la totalidad de propietarios de los apartamentos o pisos, cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado -elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de instrumentos públicos-.

“Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial encargado de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que, si se ajustan a los reglamentos, deben ser acatadas por todos.”

En este caso, el problema surge a raíz de la decisión tomada por la Asamblea General de la mencionada urbanización, en la que se acordó la instalación de la señal de antena parabólica para todo el conjunto, decisión que el peticionario considera atenta contra sus derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar y al libre desarrollo de la personalidad, pues si bien es cierto la Asamblea tiene la facultad de decidir sobre los asuntos relativos a las zonas comunes, en ningún momento tiene el derecho a decidir los asuntos de carácter privado que surgen en el interior de los inmuebles, pues en el momento en que los afecte necesariamente requieren la autorización de su propietario. De no obtener dicha aprobación, se estaría atentando contra su derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, al decidir asuntos que únicamente a él competen.

Sobre este tema, la mencionada sentencia T-233 de 1994, señaló:

“En el caso que ocupa a la Corte, según lo expuesto, la asamblea general del Conjunto Residencial Montana, acordó la instalación de T.V. Cable, (servicio que no está ordenado a las finalidades de existencia, seguridad y conservación de las áreas sociales de la unidad habitacional), no en una de las áreas sociales, como el salón comunal de la urbanización, por ejemplo, sino, por el contrario, como una señal que entra a cada apartamento, para lo que se requiere la autorización del respectivo propietario, que es, según el artículo 15 de la Constitución, el único facultado para decidir sobre el ámbito de su intimidad personal y familiar. Este permiso no fue concedido por la señora Contreras, en razón de que dicho órgano -junta administradora-, al no permitirle el pago de sus obligaciones, le impidió participar en la asamblea general y en la decisión cuestionada, lo que no sólo conduce a que obligatoriamente debe someterse a las decisiones del órgano competente, sino que la convierte en sujeto pasivo de un proceso ejecutivo, que legalmente puede iniciarle la junta administradora. Como se observa, se trata de un particular -asamblea general de copropietarios- que, apoyado en un reglamento de propiedad horizontal, limita los derechos constitucionales fundamentales de uno de los residentes, excediendo ostensiblemente sus facultades meramente reglamentarias.

“De tal forma, la Corte considera que con la actuación realizada por la asamblea general, a través de la Junta Administradora de la Unidad Residencial Montana, se conculca el derecho fundamental a la libertad para decidir sobre el ámbito íntimo, personal y familiar, de que es titular la peticionaria, debido a que, en primer término, decide sobre un asunto que sólo a ella compete como propietaria de un apartamento ubicado en el citado conjunto habitacional; y en segundo lugar, porque contra su voluntad la han obligado a adquirir un servicio que no desea”. (Negrilla fuera del texto).

Para concluir tenemos, que efectivamente la decisión tomada por la Asamblea General de Copropietarios de la “Urbanización Balcones y Bosques de la Castellana”, vulneró los derechos fundamentales del peticionario, pues no pueden ser bienes comunes del conjunto aquellos que no cuentan con la instalación física de la antena parabólica, sino únicamente con la señal a través de cables; así, obligar al peticionario a ver la mencionada señal, sería atentar contra su intimidad, tal como lo advirtieron las sentencias de instancia siguiendo la jurisprudencia de esta Corporación. Por lo anterior, esta Sala de Revisión procederá a confirmar los fallos objeto de revisión, con base en las consideraciones expuestas.

En mérito de lo expuesto, la Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por autoridad de la Constitución

RESUELVE

Primero. **CONFIRMAR** las sentencias proferidas por el Juzgado Décimo Penal Municipal de Medellín y Vigésimo Quinto Penal del Circuito de la misma ciudad, el 29 de septiembre y el 2 de diciembre de 1997, respectivamente.

Segundo. **LÍBRENSE** las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados

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

FABIO MORÓN DÍAZ
Magistrado Ponente

CARMENZA ISAZA DE GÓMEZ
Magistrada (E)

VLADIMIRO NARANJO MESA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO
Secretaria General