

Sentencia T-418/99

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES

SUBORDINACION-Habitantes respecto de junta administradora de edificio

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Instalación de tienda

PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD SOCIAL-Conducta deshonestas al señalarse como persona desplazada

La dramática situación de confrontación interna que vive nuestro país, la cual ha implicado que miles de colombianos deban abandonar sus tierras, no puede ni debe ser utilizada, sea cual sea el objetivo, de manera caprichosa y mentirosa, mucho menos si lo que se pretende es la realización de intereses particulares, pues ello además de reflejar una conducta deshonestas y egoísta, implica incurrir en una clara violación del principio de solidaridad, consagrado en la Constitución, que no sólo le ocasiona daño a los verdaderos desplazados, quienes legítimamente aspiran al apoyo del Estado y de la sociedad, sino que generan en ésta última un nivel de escepticismo de consecuencias graves, al sentirse manipulada y engañada con este tipo de conductas.

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Mecanismos tendientes al pago de cuotas de administración atrasadas

DEBIDO PROCESO POR ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Incompetencia para prohibir ingreso y salida de bienes muebles a habitante en mora de cancelar cuotas de administración

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Prohibición de ingreso de refrigerador con destino a tienda instalada en inmueble

Referencia: Expediente T- 203225

Actora: Elizabeth Calderon Montaña

Demandada:

Luz Marina Barbosa, Presidenta del Consejo de Administración del “Conjunto cerrado los Cerezos Multifamiliar de baja altura primera etapa- propiedad horizontal”, ubicado en la ciudad de Villavicencio.

Magistrado Ponente:
Dr. FABIO MORON DIAZ

Santa Fe de Bogotá, D.C., junio nueve (9) de mil novecientos noventa y nueve (1999).

La Sala Octava de Revisión de Tutelas, integrada por los H. Magistrados Fabio Moron Diaz, Vladimiro Naranjo Mesa y Antonio Barrera Carbonell, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, previo estudio del Magistrado Ponente, resuelve sobre el proceso de tutela instaurado por Elizabeth Calderon Montaña contra Luz Marina Barbosa, en su calidad de Presidenta del Consejo de Administración del “Conjunto Cerrado Los Cerezos Multifamiliar De Baja Altura Primera Etapa- Propiedad Horizontal”, ubicado en la ciudad de Villavicencio, por acciones que le atribuye a ese organismo, las cuales en su criterio configuraron un abuso de autoridad del mismo, que a su vez ocasionó la vulneración de sus derechos fundamentales al trabajo y a la igualdad, para los cuales vía tutela solicitó protección.

I. ANTECEDENTES

Manifiesta la demandante, que es madre de tres hijos y cabeza de familia dado que su esposo actualmente se encuentra privado de la libertad; que por los problemas de orden público que afectan la población de Miraflores (Guaviare), fue desplazada de esa zona, lo que la obligó a trasladarse a Villavicencio, a la casa No. 48 del conjunto cerrado los cerezos, inmueble de propiedad de su marido, en el cual, para subsistir y sostener a su hijos menores instaló una tienda.

Que por la ausencia de su esposo se le han presentado graves problemas económicos que le han impedido, desde junio de 1998, pagar las cuotas de administración del inmueble, hecho por el cual la presidenta del consejo de administración del conjunto y el secretario del mismo “..se confabularon... y dieron la orden a los celadores de no dejarme (sic) entrar a los señores vendedores (surtidores) de la tienda y a ningún carro que venga para mi humilde vivienda...”

Que la presión ejercida por dichas personas se hizo aún más reprochable cuando el 31 de octubre de 1998, impidieron el ingreso de un enfriador que su suegra le había prestado para que pudiera vender helados en su tienda, ocasionándole, no sólo la pérdida del transporte que para el efecto había contratado, sino la imposibilidad de incrementar sus ingresos y así poder cancelar lo adeudado por concepto de administración.

Que tales medidas violan su derecho fundamental a la igualdad, pues en la casa No. 47 del mismo conjunto residencial funciona otra tienda, a la cual si le

permiten el ingreso de los vendedores y surtidores, hecho que ella atribuye a que la propietaria si cuenta “...con su esposo que la respalda”.

Por último, le presenta al Juez constitucional una “petición especial”, en el sentido de que le indique a que autoridad debe acudir para hacer efectivo el arriendo de una casa que su suegra le cedió para ayudarle con los gastos de la familia, el cual la arrendadora no paga desde el mes de abril de 1998, y cuyo producto precisamente tenía destinado para cubrir los gastos de administración de la casa.

II. LAS DECISIONES DE INSTANCIA

Primera instancia.

En primera instancia le correspondió conocer del proceso de tutela de la referencia al Juzgado Quinto Penal del Circuito de Villavicencio, el cual, previa la práctica de varias pruebas¹, a través de fallo proferido el 18 de noviembre de 1998, denegó el amparo solicitado por la actora con base en los siguientes argumentos :

La acción interpuesta era improcedente por estar dirigida contra particulares, pues “...no se avisa un perjuicio irremediable con las características de inminente, urgente, grave e impostergable...”.

Los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, acarrear para sus propietarios y habitantes una serie de obligaciones y restricciones al ejercicio de los derechos que se derivan del mismo, consagradas en el respectivo reglamento, el cual es elevado a escritura pública y como tal es de obligatorio cumplimiento. Dicho reglamento, de conformidad con las disposiciones de la ley 182 de 1948 y 16 de 1985, debe contener las normas relativas a la administración, conservación y uso de las zonas comunes, al pago de las cuotas de administración, al período del consejo o junta respectiva, entre otros, y las diferencias que surjan sobre la legalidad y aplicabilidad de sus normas, o sobre las decisiones adoptadas por la asamblea general, que deben consignarse en las correspondientes actas, deben ser dirimidas por la autoridad judicial competente, mediante el trámite del proceso verbal regulado en el Código de Procedimiento Civil, circunstancia que hace improcedente la acción.

Manifiesta, remitiéndose a la jurisprudencia de esta Corporación, que el régimen de propiedad horizontal impone limitaciones al ejercicio de la propiedad que se tiene sobre el bien individual, “... con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma, [y que] igualmente podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.”

¹ Ver Autos de pruebas proferidos por el a-quo, fechados los días 4 y 10 de noviembre de 1998, folios 27 y 107 del Expediente.

Con base en esos presupuestos, concluye el a-quo que para dirimir el conflicto que se plantea, la actora deberá recurrir a los mecanismos judiciales ordinarios de defensa, específicamente “...al proceso verbal sumario regulado en el artículo 435 del C. de P. C.”, pues la tutela sólo procede en casos excepcionales, como cuando se configura “...una vía de hecho o se produzca un agravio constitucional irreparable...”, situaciones que en el caso específico no se presentan.

No obstante negar el amparo solicitado por la demandante, el a-quo requiere al consejo de administración del conjunto demandado, en cabeza de su presidenta, “...para que en un futuro se abstenga de impedir el acceso de bienes muebles para casas de habitación ...” como ocurrió con la accionante...”, por estar en mora con los pagos de las respectivas cuotas.

La apelación del fallo del a-quo

Con fecha 23 de noviembre de 1998, el Procurador 178 Delegado en lo Penal apeló el fallo del a-quo, manifestando lo siguiente :

Aclara el Procurador Delegado, que no obstante lo dispuesto en el artículo 341 del decreto 2591 de 1991, que señala que los fallos de tutela podrán ser impugnados por el defensor del pueblo, el solicitante, la autoridad pública o el representante del órgano correspondiente, le es dado también hacerlo al Procurador General, sus Delegados o Agentes, a quienes la Constitución, a través del artículo 277-7, les atribuye la función de intervenir ante las autoridades judiciales en procura de la protección de los derechos fundamentales de las personas.

Sobre el caso específico manifiesta, que impugna la decisión del a-quo, dado “...que la prueba develó la actitud arbitraria e intolerante de quienes cumplen funciones de administración del conjunto donde reside la accionante, hecho hoy muy común en el ámbito de las relaciones que en la convivencia en copropiedad se presenta, pues quienes son designados para tales labores terminan imponiendo reglas y gobernando caprichosamente aquellas instituciones privadas, sometiendo a los moradores dada la posición de indefensión, a condiciones que ofenden el legítimo ejercicio de sus derechos no sólo de propiedad sino los inherentes a aquella y aún la intimidad, dignidad y locomoción.”

En su criterio, tan clara es la realidad del abuso, que el sentenciador no obstante su negativa a conceder el amparo constitucional, reconoce la ofensa a los derechos de la accionante y conmina a los demandados a que se abstengan de ese tipo de comportamientos.

La tutela de la referencia, sostiene el Procurador Delegado, no es improcedente no obstante estar dirigida contra particulares, pues es indiscutible el estado de indefensión de la actora respecto de los demandados, y el abuso de que ha sido

objeto a raíz de las decisiones que éstos adoptaron, lo que hace necesario que se le tutelen los derechos para los cuales solicitó protección.

Segunda Instancia.

De la apelación del fallo de primera instancia conoció la Sala Penal del Tribunal Superior de Villavicencio, la cual, a través de sentencia proferida el 29 de enero de 1999, confirmó la decisión del a-quo de denegar la tutela interpuesta por la actora para proteger sus derechos fundamentales al trabajo y a la igualdad, y revocó la conminación que aquél le hizo al consejo de administración del conjunto cerrado "Los Cerezos", en cabeza de su presidenta, para que en el futuro se abstuvieran de conductas como la cuestionada por la demandante.

Los motivos que sirvieron de base a la decisión del ad-quem son en síntesis los siguientes :

Comparte el Juez Constitucional de segunda instancia el argumento presentado por el Procurador Delegado, en el sentido de que la acción de tutela en el caso específico que se revisa era procedente, no obstante estar dirigida contra particulares, dado el estado de indefensión de la demandante frente a los accionados, quienes controlan el acceso al conjunto residencial y prohibieron la entrada del aparato a que se refiere la actora.

Sin embargo, señala el ad-quem, "...del estudio de los hechos motivo de la demanda la Sala considera que no existe vulneración o amenaza de vulneración de derechos fundamentales de la señora accionante, pues al estar sometida al régimen de propiedad horizontal está obligada a acatar las normas que legalmente están rigiendo en el conjunto residencial, las cuales, como está probado en este expediente, se incluyen en lo pertinente en cada una de las escrituras públicas otorgadas para cada copropietario."

Anota también el ad-quem, "...que es claro que la señora Elizabeth Calderón Montaña se encontraba en mora, como ella misma lo admite, [luego] la prohibición contenida en el manual de instrucciones de la portería o celaduría la cobijaba y, por lo tanto, no podía entrar ni sacar bienes muebles del conjunto cerrado. La orden estaba en concordancia con el reglamento de propiedad horizontal que rige el conjunto residencial y con lo decidido unánimemente en asamblea general de copropietarios. No se ejecutó en la celaduría por expresa orden de la administradora..., contra quien se dirige esta acción de tutela, sino que es la decisión tomada por unanimidad por la asamblea general."

Así las cosas, concluye la Sala Penal del Tribunal Superior de Villavicencio, que "...si la señora accionante considera que la citada orden es ilegal, la vía para solicitar su anulación no es la de la acción de tutela, sino que tal cuestión debe ventilarse en la justicia civil ordinaria, tal como lo establece el artículo 8 de la Ley 16 de 1985, y el artículo 7 y concordantes de la Ley 182 de 1948 bajo cuyo régimen se reglamentó el conjunto Los Cerezos."

Por último, considera el Juez constitucional de segunda instancia, que el requerimiento que el a-quo le hizo al consejo de administración del conjunto residencial, para que se abstenga de impedir el acceso de bienes muebles con destino a las casas de habitación cuyos propietarios estén en mora con la administración, debe revocarse, pues reitera que la vía para solucionar cuestiones de esta índole no es la acción de tutela, sino las leyes y reglamentos sobre propiedad horizontal.

III. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

La Sala Octava de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional es competente para pronunciarse en el proceso de la referencia, el cual fue debidamente seleccionado por la Sala correspondiente y repartido al Magistrado Sustanciador conforme lo establece el reglamento de esta Corporación, de acuerdo con los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, y 33 a 36 del Decreto 2591 de 1991 respectivamente.

Segunda. La materia.

En el caso específico que se revisa, la actora plantea dos situaciones a partir de las cuales considera que el consejo de administración del conjunto residencial en el que habita, en cabeza de su presidenta, le vulneró sus derechos fundamentales al trabajo y a la igualdad. Esas situaciones son las siguientes :

Manifiesta la demandante, que no obstante conocer las restricciones que le impone el reglamento de propiedad horizontal del mencionado conjunto residencial y los reiterados llamados de atención que en ese sentido le ha hecho la administración del mismo, dada su precaria situación económica, ocasionada por su condición de “desplazada”² de una zona de violencia y la ausencia de su marido que se encuentra privado de la libertad, se vio obligada, para sostener a sus tres hijos menores, a instalar en su casa una tienda de comestibles, cuyo funcionamiento se ve obstruido por la conducta de los demandados, quienes prohibieron la entrada de los proveedores y de un bien mueble adquirido para el negocio (un refrigerador), violando así su derecho fundamental al trabajo y a la igualdad, pues a su vecina de la casa 47, quien también tiene una tienda, si le permiten tales ingresos

En segundo lugar señala, que esa misma situación económica le ha impedido desde hace más de nueve meses cancelar las cuotas de administración y que por esa razón la demandada dio orden a los porteros de impedir el ingreso del refrigerador que había conseguido para poder vender paletas en su tienda, actitud que considera violatoria de su derecho al trabajo.

² En efecto, en el texto de la demanda que originó el proceso de tutela que se revisa, se lee que una de las causas que dio origen a la actual situación de la actora, es el hecho de haber sido desplazada del Guaviare por los enfrentamientos entre la policía y la guerrilla, folio 23 del Expediente.

Le corresponde entonces determinar a la Sala, primero, si la tutela en el caso específico que se revisa era procedente no obstante haber sido interpuesta contra particulares; segundo, si efectivamente los hechos que relata la actora, como lo sostiene, originaron la violación de los derechos fundamentales para los cuales solicita protección, o si por el contrario, como concluyeron los jueces de primera y segunda instancia, la controversia que ella plantea le corresponde dirimirla a la justicia ordinaria, específicamente a la jurisdicción civil, dado que la tutela en el caso específico ni siquiera procede como mecanismo transitorio de protección, pues no se produjo ningún hecho que comprometa la realización de los derechos fundamentales que la actora alega vulnerados.

Tercera. De la procedencia de la acción de tutela en el caso específico que se revisa.

La acción de tutela es una institución que consagró la Constitución de 1991 para proteger los derechos fundamentales de las personas, de lesiones o amenazas de vulneración por parte de una autoridad pública y, bajo ciertos supuestos, por parte de un particular, se trata de un procedimiento judicial específico, autónomo, directo y sumario, que en ningún caso puede sustituir los procesos judiciales que establece la ley; en ese sentido la acción de tutela no es una institución procesal alternativa ni supletiva.

Ahora bien, la procedencia de la acción de tutela contra particulares está supeditada, de conformidad con lo establecido en el artículo 86 de la Carta Política, a la existencia de uno de los siguientes presupuestos :

- a. Que el particular esté encargado de un servicio público ;
- b. Que el particular afecte gravemente el interés colectivo ;
- c. Que el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión frente al particular.

En el caso analizado, la actora, en relación con los responsables de hacer efectivas las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la asamblea general de copropietarios, entre ellos la demandada, se encuentra en estado de subordinación, pues, como lo ha señalado en anteriores oportunidades esta Corporación, “ la subordinación tiene que ver con acatamiento, sometimiento a órdenes proferidas por quienes, por razón de sus calidades, tienen competencia para impartirlas, situación en la que también se halla la petente, debido a que la decisión prohijada por la asamblea general y llevada a efecto por la junta [administradora] debe ser acatada, según los estatutos de la copropiedad y ante la coacción de un proceso ejecutivo.”³

En ese contexto, la tutela que se revisa, no obstante haber sido interpuesta contra particulares, era procedente, dado que la actora alegaba la violación de sus derechos fundamentales a la igualdad y al trabajo, señalando que la misma

³ Corte Constitucional, Sentencia T-333 de 1995, M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell

se originaba en decisiones tomadas por la Asamblea de General de Propietarios y por el Consejo de Administración del conjunto residencial en el que habita, a cuyas decisiones ella está sometida, sin posibilidad de respuesta efectiva ante la violación o amenaza de los derechos fundamentales para los cuales solicita protección.

Cuarta. En el caso concreto que se revisa no se configura violación o amenaza de vulneración de los derechos al trabajo y a la igualdad de la actora, quien a pesar de reconocer que esta incumpliendo el reglamento de propiedad horizontal, aún mantiene funcionando un establecimiento comercial en su casa.

Los hechos que narra la actora tienen ocurrencia en un conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, regulado por el respectivo reglamento, cuyo texto se incorporó a cada una de las escrituras de compra-venta suscritas por los ahora propietarios.

Sobre dicho régimen de propiedad horizontal ha señalado esta Corporación lo siguiente :

“...el régimen de propiedad horizontal tiene entre otras las siguientes características :

“Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud del cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que tiene sobre el primero.

“Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que éstos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948)”⁴

En el caso que se revisa, el problema que se plantea se origina en la decisión de la demandada, esposa del propietario del inmueble, de instalar en su casa, la cual hace parte de un conjunto residencial cerrado, una tienda, no obstante saber y conocer que con ello incurre en la violación del reglamento de propiedad horizontal; sin embargo, la actora justifica su decisión en la difícil

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997, M.P. Dr. Hernando Herrera Vergara.

situación económica que afronta, según ella desde que fue “desplazada” por la violencia de la zona del Guaviare y su marido fue detenido, lo cual, sostiene, no le deja otra opción, ya que esa es la única manera que tiene para sostenerse ella y sostener a sus tres hijos menores.

De las pruebas recaudadas por el a-quo se concluye que efectivamente se trata de un conjunto residencial cerrado, destinado exclusivamente para vivienda; que él mismo se rige por el respectivo reglamento de propiedad horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 2503 de 1994 de la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio, en cuyo artículo noveno, “delimitación y destinación”, se establece que los inmuebles del conjunto se destinarán a ser usados como viviendas unifamiliares sometidas a las restricciones de uso establecidas en ese mismo reglamento⁵, mientras en el artículo treinta y nueve, que consagra las obligaciones de los propietarios y ocupantes de las viviendas, se lee en el numeral primero lo siguiente : “ Obligaciones. ...Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este reglamento”⁶; así mismo, que en reiteradas oportunidades la presidenta del consejo de administración, verbalmente y por escrito, ha requerido a la demandante para que cierre el establecimiento comercial que instaló en su casa, sin proceder sin embargo a tomar ninguna otra medida.⁷

En efecto, en ningún momento la demanda ni los demás integrantes del consejo de administración, han adoptado ninguna medida coercitiva o contraria a derecho, dirigida a cerrar el establecimiento o a impedir que éste funcione, lo que de plano descarta la vulneración del derecho al trabajo que alega la actora, para cuya realización ella flagrantemente está violando el reglamento de copropiedad.

Tanto es así, que la tienda después de dos años sigue funcionando, a pesar de la clara prohibición que sobre el particular establece el reglamento, de los requerimientos hechos por la administración y de las decisiones de la asamblea de copropietarios, en el sentido de que aquélla tome las medidas correspondientes para evitar ese tipo de actuaciones, que sin duda lesionan derechos de los que son titulares los copropietarios⁸, conducta que encaja perfectamente dentro de la filosofía que rige la propiedad horizontal, régimen que, ha dicho la Corte, “...impone limitaciones al ejercicio de la propiedad que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma [y que podrá también imponer] restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.”⁹

⁵ Página 39 Reglamento de Propiedad Horizontal.

⁶ Página 82 del Reglamento de Propiedad Horizontal

⁷ Ver declaración rendida por la actora ante el a-quo, folios 30 a 32 del Expediente

⁸ Acta No.006 de 7 de febrero de 1998, de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial; ver original a los folios 124 a 1336 del Expediente.

⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997, M.P. Dr. Hernando Herrera Vergara

No puede entonces la Sala, como no lo hicieron los jueces de instancia, aceptar los argumentos que esgrime la demandante para respaldar su decisión de instalar la tienda, como tampoco puede acceder a su solicitud de amparo para su derecho fundamental al trabajo, pues de una parte su precaria situación económica no puede legitimar una decisión arbitraria que desconoce derechos de terceros y obligaciones específicas que ella adquirió, y de otra, no ha habido por parte de la accionada ninguna conducta reprochable dirigida a clausurar el negocio o a impedir que éste funcione, no obstante corresponderle, dada su condición de presidenta del consejo de administración, reivindicar y defender los derechos de la comunidad que la eligió para ese cargo, acudiendo a las autoridades competentes, demostrando con ello una actitud tolerante y ponderada.

“...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.” (Corte Constitucional, Sentencia T-630 de 1997, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero)

En este punto la Sala considera necesario hacer un llamado de atención a la actora, quien al interponer la acción de tutela arguyó su condición de “desplazada”, pues, manifestó que dada la situación de violencia que por la época azotaba la zona del Guaviare debió abandonar ese lugar, y luego, cuando durante el proceso se comprobó que eso no era cierto, pues ella habita en el inmueble desde hace más de cuatro años, aceptó que esa no era precisamente la verdad, pero que había considerado “argumentable” ese hecho dada su situación.¹⁰

La dramática situación de confrontación interna que vive nuestro país, la cual ha implicado que miles de colombianos deban abandonar sus tierras, no puede ni debe ser utilizada, sea cual sea el objetivo, de manera caprichosa y mentirosa, mucho menos si lo que se pretende es la realización de intereses particulares, pues ello además de reflejar una conducta deshonesto y egoísta, implica incurrir en una clara violación del principio de solidaridad, consagrado en la Constitución, que no sólo le ocasiona daño a los verdaderos desplazados, quienes legítimamente aspiran al apoyo del Estado y de la sociedad, sino que generan en ésta última un nivel de escepticismo de consecuencias graves, al sentirse manipulada y engañada con este tipo de conductas.

Quinta. La asamblea de copropietarios y el consejo de administración de un conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, si bien tienen la facultad de decidir cuales son las medidas que se deben

¹⁰ Ver declaración rendida por la actora al a-quo, folio 30 del Expediente.

adoptar en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación del respectivo conjunto, no pueden con esas medidas contrariar la Constitución.

El segundo de los problemas que plantea la demandante, se refiere a la posible vulneración de sus derechos fundamentales por la prohibición que impuso la asamblea de copropietarios, de permitir el ingreso y salida de bienes muebles a aquellas viviendas cuyos habitantes se encuentren en mora en el pago de las cuotas de administración.

Sobre este tema la Corte ha señalado, “...que los copropietarios de inmuebles que se rigen como propiedad horizontal sí están facultados para adelantar mecanismos tendientes a lograr el pago de cuotas de administración retrasadas, pero que encuentran límite en la aplicación directa de la Constitución...”¹¹

En esa perspectiva, le corresponde al juez constitucional determinar, si en el caso específico que se revisa la medida adoptada por la asamblea de copropietarios y aplicada por los administradores del conjunto residencial, impedir la entrada de un refrigerador adquirido por la demandante para vender helados en su tienda, transgrede o no sus derechos constitucionales.

La prohibición de ingreso y salida de bienes muebles a las casas cuyos habitantes se encuentren en mora en los pagos de las cuotas de administración, fue adoptada, en el caso específico que se revisa, por la asamblea general de copropietarios de manera general y previa al hecho que denuncia la actora¹², esto es que está dirigida y es aplicable a todos aquellos que se encuentren en esa situación. Lo anterior se puede verificar en el acta No. 006 del 7 de febrero de 1998, cuya copia, como se dijo antes, reposa en el expediente

En anteriores oportunidades, esta Corporación ha protegido derechos fundamentales de personas que recurrieron a la tutela para salvaguardarlos, de violaciones o amenazas originadas precisamente en decisiones o medidas adoptadas por los consejos de administración o por las asambleas de copropietarios de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, y lo ha hecho porque efectivamente ha comprobado que tales medidas afectan o impiden la realización plena de las garantías constitucionales.

Así por ejemplo, en los casos en los que ha comprobado que la suspensión del servicio de distribución de correspondencia y de citófono, efectivamente puede “...derivar en la transgresión del derecho a la inviolabilidad de correspondencia y demás formas de comunicación privada, o del derecho a la vida, de expresión y al debido proceso”¹³, ha ordenado que tales medidas se suspendan,

¹¹ Corte Constitucional, Sentencia T-630 de 1997, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

¹² En efecto ésta medida fue adoptada por la Asamblea General de Copropietarios en la sesión celebrada el 7 de febrero de 1998, correspondiente al Acta No. 6, ver folios 135 y 136 del Expediente.

¹³ Corte Constitucional, Sentencia T-630 de 1997, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero.

advirtiendo que los beneficiados con la decisión no pueden por eso reivindicar el derecho a no pagar las cuotas de administración, ni las adeudadas ni las futuras.

En el caso que se analiza, la medida cuestionada implica la prohibición de ingreso y salida de bienes muebles a las casas cuyos propietarios y/o habitantes se encuentren en mora en el pago de las cuotas de administración, disposición que la Sala encuentra desproporcionada y violatoria del derecho fundamental al debido proceso de los habitantes del conjunto residencial, consagrado en el artículo 29 de la C.P., pues la impone una instancia que no tiene competencia para hacerlo, dado que se trata de una función propia de las autoridades de policía; por ese motivo, la Sala confirmará el fallo del a-quo y le ordenará la Asamblea General de Copropietarios inaplicar esa disposición del reglamento que rige el conjunto residencial.

Ahora bien, en el caso específico que ocupa a la Sala, según lo expresa clara y reiteradamente la actora, el refrigerador al cual se le impidió el ingreso había sido adquirido con destino a la tienda que ella instaló en su casa, violando los reglamentos del conjunto y no obstante los requerimientos de la administración, es decir, de un bien que iba a fortalecer un establecimiento de comercio que opera irregularmente y que afecta los intereses y la tranquilidad de los demás habitantes del conjunto, luego no es procedente que el juez de tutela ordene que se permita su ingreso, dado que ello implicaría afectar el bienestar de la comunidad y respaldar una posición que como la de la accionante, desconoce el mandato del artículo 95 de la C.P., que señala como uno de los deberes de la persona, el de respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios.

Por último, anota la Sala, que si la accionante insiste en que prevalece su precaria situación económica frente a las restricciones que le impone el reglamento de copropiedad y que son injustos los requerimientos para que cierre el establecimiento comercial que instaló en su casa, puede ella recurrir a la justicia ordinaria, específicamente a la jurisdicción civil, la cual tiene competencia para dirimir ese tipo de controversias.

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

RESUELVE

Primero. Inaplicar la disposición del reglamento adoptado por la Asamblea General de Copropietarios del “Conjunto Residencial los Cerezos, Multifamiliar de baja altura -primera etapa- Propiedad Horizontal”, ubicado en la ciudad de Villavicencio y el Consejo de Administración del mismo, que prohíbe el ingreso y salida de bienes muebles a las casas cuyos habitantes se encuentren en mora en el pago de las cuotas de administración, por ser esa medida contraria a la Constitución.

Segundo. **CONFIRMAR** la Sentencia proferida el 18 de noviembre de 1998 por el Juzgado Quinto Penal del Circuito de Villavicencio, que denegó la acción de tutela de la referencia y requirió al consejo de administración del conjunto residencial en el habita la actora, en cabeza de su presidenta, para que en el futuro se abstenga de impedir el acceso de bienes muebles a las casas cuyos ocupantes se encuentren en mora en el pago de las cuotas de administración.

Tercero. Sin embargo, en el caso concreto que se revisa, la medida adoptada por la Asamblea General de Copropietarios, en el sentido de impedir el ingreso de un refrigerador con destino a la tienda irregularmente instalada por la actora en su casa se mantendrá, por la situación ilegítima en la que se encuentra la demandante y porque tal medida no vulnera ninguno de los derechos fundamentales alegados.

Tercero. Líbrense por Secretaría las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

FABIO MORON DIAZ
Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA
Magistrado

ANTONIO BARRERA CARBONELL
Magistrado

PABLO ENRIQUE LEAL RUIZ
Secretario General (E)

