

Sentencia T-752/99

JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Cobros extraprocesales

La jurisprudencia reiterada de esta Corporación, ha sostenido que las juntas administradoras de la propiedad horizontal están facultadas para realizar cobros extraprocesales a los copropietarios que no cumplen con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que son necesarias para “la administración, conservación y reparación de los bienes comunes”. Sin embargo, se reitera, que no todos los métodos de recuperación de cartera son constitucionalmente legítimos, pues los actos de la copropiedad encuentran su límite en la aplicación directa de la Carta.

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Suspensión de servicios

DERECHO A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alcance

La protección constitucional del derecho a la intimidad busca hacer efectivo el respeto por la esfera individual y familiar donde no es factible la interferencia no autorizada, por lo cual aquel derecho “consiste en el dominio exclusivo y reservado que la persona tiene de su fuero interno, compartible sólo con aquellos que la autonomía de su voluntad designe, y en algunos casos con quienes naturalmente, están ligados a ella por vínculos de familia, pero en una medida no absoluta, sino razonable”. Así pues, esta garantía se convierte en un límite de la intervención arbitraria de otras personas, lo cual no significa un aval constitucional al aislamiento absoluto frente al conglomerado, menos aún en las relaciones de convivencia en la propiedad horizontal, en donde la integración y la necesidad de coexistencia son las condiciones determinantes en la copropiedad.

DERECHO A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Ambitos de privacidad

De los vínculos que surgen en la propiedad horizontal es posible distinguir dos ámbitos de la privacidad individual y familiar. El primero, relacionado con el ejercicio del derecho en las zonas de uso privado, el

cual impone un grado de respeto mayor y, por ende, una protección judicial más estricta. El segundo, referido a la práctica del derecho a la intimidad en las áreas de uso común, en donde puede limitarse en mayor medida para dar cabida al legítimo ejercicio de los derechos de los demás residentes, por lo que la garantía judicial es menos estricta. De ahí pues, que en esta última esfera, entran en consideración otros elementos que deben ponderarse al momento de la interpretación constitucional.

DERECHO A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR-No se vulnera por restricción de ingreso a zona comunal de parqueo

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Restricción de ingreso a zona comunal de parqueo

DERECHO A LA PROPIEDAD-Fundamental por conexidad

Referencia: Expediente T-227.704

Acción de tutela instaurada por Raúl Eduardo Becerra Pedraza contra la Junta Directiva de Copropietarios y el administrador de la unidad residencial Bavaria en Barranquilla.

Magistrado Ponente:
Dr. ALEJANDRO MARTÍNEZ
CABALLERO

Santa Fe de Bogotá, once (11) de octubre de mil novecientos noventa y nueve (1999)

La Sala Séptima de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Alejandro Martínez Caballero, Fabio Morón Díaz y Vladimiro Naranjo Mesa, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

en el proceso de revisión del fallo adoptado por el Juez 17 Civil Municipal de Barranquilla, dentro de la acción de tutela instaurada por Raúl Eduardo Becerra Pedraza contra la Junta Directiva de Copropietarios y el administrador de la unidad residencial Bavaria en Barranquilla.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos

- El accionante es propietario del apartamento 302 del bloque A del conjunto residencial Bavaria en Barranquilla.

- Por dificultades económicas del actor, aproximadamente, hace 2 años no paga las cuotas de copropiedad correspondientes a la administración del conjunto residencial. Por ello, en el año de 1998, la administración de la propiedad horizontal inició un proceso ejecutivo.

- Por decisión de la junta de copropietarios, a partir del mes de enero del presente año, los residentes que se encuentran en mora en el pago de las expensas mensuales, no tendrán derecho al uso de los parqueaderos de uso común del conjunto residencial. Por consiguiente, el actor no podía ingresar su vehículo, pues en la unidad residencial no existen parqueaderos de uso privativo de los copropietarios.

- Después de varios conflictos personales entre el actor, su familia y el administrador del conjunto, en enero del presente año, el accionante se comprometió verbalmente con la administración a pagar oportunamente las cuotas de 1999 y a cancelar la suma morosa en el proceso ejecutivo en curso. Por su parte, la administración permitiría el ingreso del vehículo al parqueadero de uso común, lo cual en efecto sucedió.

- Sin embargo, por disposición de la Asamblea de Copropietarios, a partir del 17 de abril del año en curso, se acordó que “no se le permitiera el acceso, a la unidad residencial Bavaria, a los vehículos de los copropietarios y/o inquilinos que le adeuden a la Asociación sumas de dinero iguales o superiores al equivalente a tres cuotas ordinarias de administración”. Lo anterior, por cuanto el parqueo “se realiza en zonas comunes, es decir que ningún propietario ejerce el derecho de dominio en forma exclusiva sobre las zonas destinadas al aparcamiento”. (Folios 23 y 24)

- Como consecuencia de la anterior decisión, el actor estacionó su automotor en frente del conjunto residencial, pero al igual que otros propietarios que se encuentran en las mismas condiciones, encontró su vehículo en la mitad de la vía pública, exponiéndolo a daños propios y ajenos.

- Así mismo, consta en el expediente de tutela que, a primero de abril de este año, las cuentas por cobrar de la copropiedad ascienden a 20 millones de pesos; que las deudas de 20 apartamento se encuentran en cobro jurídico y; que el 25 de marzo del presente año se comunicó la decisión de la junta directiva de la copropiedad de “suprimir un celador”, por lo que el ingreso de vehículos al conjunto residencial será limitado al uso de una puerta en el día y de dos puertas en las horas de la noche, de tal manera que solo en las horas nocturnas funcionará el acceso de vehículos de residentes y visitantes, normalmente.

2. La Solicitud

El actor considera que las decisiones de la copropiedad transgreden sus derechos a la intimidad, al buen nombre, a la libertad y “a no ser molestado en mi persona y en mi familia”, como quiera que “el parqueo, en mi condición de propietario del apartamento, es un derecho, no un servicio contratado con la administración”. Por ello, el accionante propone que “no se me preste el servicio de los porteros consistente en abrir y cerrar las puertas de acceso al conjunto residencial: que se me permita tener llave y yo mismo puedo abrir y cerrar las puertas”. En consecuencia, solicita que el juez de tutela ordene “la suspensión inmediata de acción perturbadora de mis derechos”.

3. Sentencia objeto de revisión

Mediante providencia del 4 de agosto del presente año, el Juzgado 17 Civil Municipal de Barranquilla, decidió negar las pretensiones de la tutela, pues, a su juicio, no existe vulneración de derechos fundamentales.

El juez de tutela considera que el comportamiento omisivo del accionante lo hace “merecedor de las medidas reglamentarias aplicables a los copropietarios de dicho conjunto”, por lo que la acción de tutela no puede ser utilizada para “patrocinar el incumplimiento de las obligaciones contraídas por los individuos, y menos cuando en éste caso no se han demostrado las amenazas o vulneración a las garantías esenciales de la intimidad y al buen nombre”.

Así mismo, el *A quo* afirma que la decisión de la copropiedad no “se entiende como amenaza al derecho de la propiedad”, pues el accionante “tiene toda la libertad de usar y disponer de su vehículo, las veces que estime conveniente, ya que sólo se le está prohibiendo el acceso del mismo a las áreas comunes del conjunto como son los parqueaderos”.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

Competencia

La Corte Constitucional es competente, a través de esta Sala de Revisión, para revisar la sentencia proferida dentro del proceso de la referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86 y 241 numeral 9o. de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 33 al 36 del Decreto 2591 de 1991.

Asunto bajo revisión

2. La Asamblea de Copropietarios del conjunto residencial Bavaria en Barranquilla, acordó que quienes presentan más de tres meses de retraso en el pago de las expensas ordinarias, no podrán usar la zona común de parqueo. En razón a que el accionante adeuda más de tres cuotas de administración, no puede ingresar su vehículo a la unidad, por lo que considera vulnerados sus derechos a la intimidad, libertad y buen nombre. Por su parte, el juez de tutela consideró que los accionados no sólo no transgreden derechos fundamentales sino que actúan en ejercicio de la facultad legal que tienen para cobrar las acreencias a su favor. Por ello, esta Sala deberá resolver si el uso de zonas comunes en la propiedad horizontal, aún en situaciones de mora, constituye un derecho fundamental que debe ser protegido a través de la acción de tutela.

Propiedad horizontal y uso de zonas comunes.

3. La jurisprudencia reiterada de esta Corporación¹, ha sostenido que las juntas administradoras de la propiedad horizontal están facultadas para realizar cobros extraprocesales a los copropietarios que no cumplen con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que son necesarias para “la administración, conservación y reparación de los bienes comunes” (artículo 5º de la Ley 182 de 1948). Sin embargo, se reitera, que no todos los métodos de recuperación de cartera son constitucionalmente legítimos, pues los actos de la copropiedad encuentran su límite en la aplicación directa de la Carta (C.P. art. 4º)

¹ Ver, entre otras, las sentencias T-035 de 1997. M.P. Hernando Herrera Vergara, T-228 de 1994 M.P. José Gregorio Hernández Galindo, T-360 de 1995 M.P. Hernando Herrera Vergara.

4. Pues bien, en anteriores pronunciamientos, esta misma Sala de Revisión² ha señalado que, ante la mora en el pago de las expensas obligatorias, la copropiedad puede suspender los servicios que presta directamente, siempre y cuando no afecte las necesidades vitales de existencia de sus habitantes, pues “ese espacio donde el hombre requiere de los demás para proteger necesidades vitales, no puede ser anulado por el grupo social ni puede tomar medidas que nieguen las posibilidades de existencia que el individuo no puede asegurarse por sí mismo”³ (i). Igualmente, es claro que la administración de la propiedad horizontal no puede suspender los servicios públicos de quien incumple sus compromisos económicos con aquella, como quiera que “los servicios públicos son el medio por el cual el Estado realiza los fines esenciales de servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales (C.P. art. 2)”⁴ (ii). Finalmente, las medidas de cobro que adelanten las copropiedades no pueden transgredir el núcleo esencial de derechos fundamentales (iii). Así pues, se convierten en actos abusivos de las facultades de cobro de la administración, la utilización de medidas que limitan irrazonable y desproporcionadamente los derechos, a manera de ejemplo, de circulación de los residentes en las zonas comunales destinadas para ello, o que le nieguen, a sus titulares, el acceso a los inmuebles de uso privado⁵.

5. En este contexto, surge un interrogante ¿la decisión de la “Unidad Residencial Bavaria” de impedir el acceso del vehículo del accionante a la zona de parqueo, es un acto constitucionalmente legítimo?. Para responder esa pregunta es importante tener en cuenta que, de acuerdo con el artículo 102 del Reglamento de la copropiedad⁶, son bienes comunes “en el primer piso toda la zona de circulación que sirve de acceso a los seis (6) bloques incluyendo los parqueaderos y las jardineras que circundan el conjunto de la construcción”. Por esta razón, es fácil concluir que el accionante alega el uso de un bien común de la copropiedad.

² Ver sentencias T-630 de 1997 y T-454 de 1998. M.P. Alejandro Martínez Caballero

³ Sentencia T-630 de 1997 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

⁴ Sentencia T-540 de 1992 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁵ Con relación a este tema, puede consultarse la sentencia T-470 de 1999. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

⁶ El Reglamento de la propiedad horizontal fue protocolizado mediante escritura pública 648 del 10 de abril de 1979 de la Notaría Tercera de Barranquilla

Se afirmó en precedencia que, en ejercicio de la facultad legal de administrar los bienes de la propiedad horizontal, la copropiedad puede suspender los servicios que presta directamente, siempre y cuando no afecte las necesidades vitales de existencia de sus habitantes. Pues bien, para esta Sala el uso del parqueadero no constituye un espacio vital que asegure las posibilidades de existencia digna del accionante, pues esa restricción implica más una limitación a derechos de contenido patrimonial que una restricción a contenidos esenciales de vida. Por lo tanto, la Sala entra a averiguar si la decisión de la asamblea transgrede el núcleo esencial de derechos fundamentales del accionante.

Derechos a la intimidad, buen nombre y propiedad en el régimen de propiedad horizontal.

6. La protección constitucional del derecho a la intimidad busca hacer efectivo el respeto por la esfera individual y familiar donde no es factible la interferencia no autorizada, por lo cual aquel derecho “consiste en el dominio exclusivo y reservado que la persona tiene de su fuero interno, compartible sólo con aquellos que la autonomía de su voluntad designe, y en algunos casos con quienes naturalmente, están ligados a ella por vínculos de familia, pero en una medida no absoluta, sino razonable”⁷. Así pues, esta garantía se convierte en un límite de la intervención arbitraria de otras personas, lo cual no significa un aval constitucional al aislamiento absoluto frente al conglomerado, menos aún en las relaciones de convivencia en la propiedad horizontal, en donde la integración y la necesidad de coexistencia son las condiciones determinantes en la copropiedad.

Por consiguiente, de los vínculos que surgen en la propiedad horizontal es posible distinguir dos ámbitos de la privacidad individual y familiar. El primero, relacionado con el ejercicio del derecho en las zonas de uso privado, el cual impone un grado de respeto mayor y, por ende, una protección judicial más estricta. El segundo, referido a la práctica del derecho a la intimidad en las áreas de uso común, en donde puede limitarse en mayor medida para dar cabida al legítimo ejercicio de los derechos de los demás residentes, por lo que la garantía judicial es menos estricta. De ahí pues, que en esta última esfera, entran en consideración otros elementos que deben ponderarse al momento de la interpretación constitucional.

⁷ Sentencia T-620 de 1995 M.P. Vladimiro Naranjo Mesa.

En este orden de ideas, es fácil concluir que la restricción o el ingreso a la zona comunal de parqueo, atañe directamente con ese segundo ámbito del derecho a la intimidad personal o familiar, el cual deberá analizarse con la facultad de cobro de las expensas que tiene la administración, para la conservación y cuidado de las zonas de la copropiedad. Por consiguiente, la recuperación de la cartera morosa rebasa el interés particular del residente que incumple, pues es un asunto que interesa, e incluso afecta, de manera especial a todo el conjunto residencial. Es por ello, que la Sala considera que, en el asunto *sub iudice*, no es factible deducir vulneración al derecho a la intimidad.

7. De igual manera, la Sala estima que la decisión de la asamblea que reprocha el actor, tampoco transgrede su derecho al buen nombre, pues como bien lo tiene establecido la jurisprudencia constitucional, éste es “*el resultado del comportamiento en sociedad*”⁸, por lo que “*no está en posición de reclamar respeto y consideración a su buen nombre quien ha incurrido en actos u omisiones que de suyo generan el deterioro del concepto general en que se tiene al interesado. Así, el que incumple sus obligaciones y persiste en el incumplimiento se encarga él mismo de ocasionar la pérdida de la aceptación de la que gozaba en sociedad y no puede, por tanto, aspirar a que se lo reconozca públicamente como persona digna de crédito*”⁹. De ahí pues, que la medida adoptada por la asamblea es tan sólo una consecuencia de la conducta del actor, pues la mora en el pago de las cuotas de administración por más de dos años, evidencia que es su propio comportamiento el que causa una restricción al uso de los bienes de la copropiedad.

8. Por último, la Sala se referirá a la posible violación del derecho a la propiedad sobre los bienes comunes. Así las cosas, vale la pena aclarar que la jurisprudencia de esta Corporación¹⁰ ha señalado que, en principio, el derecho a la propiedad no es fundamental, pero que puede adquirir ese carácter cuando se presenta en conexidad con derechos fundamentales. Al respecto se ha dicho:

"La propiedad es un derecho económico y social a la vez. En consecuencia, la posibilidad de considerarlo como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido

⁸ Sentencia SU-082 de 1995 M.P. Jorge Arango Mejía

⁹ Sentencia T-228 de 1994 M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

¹⁰ Entre otras, pueden consultarse las sentencias T-427 de 1998, T-554 de 1998, C-428 de 1994 y T-431 de 1994

en abstracto, sino en cada caso concreto. Sin embargo, esto no significa que tal definición pueda hacerse de manera arbitraria.

"A la hora de definir el carácter de derecho fundamental de la propiedad en un caso concreto, el juez de tutela debe tener como criterio de referencia a la Constitución misma y no simplemente al conjunto de normas inferiores que definen sus condiciones de validez. Esto significa que, en su interpretación, el juez de tutela debe mirar el caso concreto bajo la óptica de los principios, valores y derechos constitucionales, de tal manera que ellos sean respetados.

"Sólo en el evento en que ocurra una violación del derecho a la propiedad que conlleve para su titular un desconocimiento evidente de los principios y valores constitucionales que consagran el derecho a la vida a la dignidad y a la igualdad, la propiedad adquiere naturaleza de derecho fundamental y, en consecuencia, procede la acción de tutela. Dicho en otros términos, la propiedad debe ser considerada como un derecho fundamental, siempre que ella se encuentre vinculada de tal manera al mantenimiento de unas condiciones materiales de existencia, que su desconocimiento afecte el derecho a la igualdad y a llevar una vida digna".¹¹

En este orden de ideas, la Sala no encuentra que el derecho a la propiedad del accionante adquiera el rango de fundamental, pues en el presente asunto, no es clara su conexidad directa e inescindible con derechos que sí gozan de ese carácter. Por lo tanto, la discusión sobre el uso del parqueadero como bien de la comunidad, no adquiere relevancia constitucional sino que es una disputa legal que puede ser resuelta en el proceso verbal sumario, de conformidad con lo expuesto en el artículo 435 del Código de Procedimiento Civil. Por todo lo expuesto, la sentencia objeto de revisión, deberá confirmarse.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE:

¹¹ Sentencia T-506 de 1992. M.P. Ciro Arangarita Barón

Primero.- **CONFIRMAR** el fallo proferido por el Juzgado 17 Civil Municipal de Barranquilla, el 4 de agosto del año en curso, dentro de la acción de tutela de la referencia.

Segundo. **LÍBRESE** por Secretaría la comunicación de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO
Magistrado

FABIO MORÓN DIAZ
Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO
Secretaria General