

Sentencia T-789/99

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Ponderación de publicación de lista de deudores morosos

ACCION DE TUTELA-Requisitos para la procedencia en casos de mora en pago de cuotas de administración en conjunto residencial

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Suspensión de servicios propios

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Lista de deudores morosos, uso de citófono, ingreso de taxis y compras por porteros

ACCION DE TUTELA-Carencia actual de objeto

Referencia: Expediente T-244.661

Acción de tutela presentada por Alvaro Diego Muñoz Becerra y otros contra el administrador del Edificio Montecatini, en la ciudad de Medellín.

Magistrado Ponente:
Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA.

Sentencia aprobada en Santafé de Bogotá, en sesión de la Sala Segunda de Revisión, a los catorce (14) días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve (1999).

La Sala Segunda de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Alfredo Beltrán Sierra, Eduardo Cifuentes Muñoz y Carlos Gaviria Díaz, decide sobre la sentencia proferida el veintidós (22) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), por el Juzgado 20 Penal del Circuito de Medellín, en la tutela instaurada por Alvaro Diego Muñoz Becerra y otros contra el administrador del Edificio Montecatini, de Medellín.

El expediente llegó a la Corte Constitucional, por remisión que hizo el Juzgado, en virtud de lo ordenado por el artículo 31 del decreto 2591 de 1991. La Sala de Selección de Tutelas Número Nueve de la Corte, en auto de fecha 16 de septiembre de 1999, eligió, para efectos de su revisión, el expediente de la referencia.

I. ANTECEDENTES.

Los demandantes, que actúan a través de apoderada, manifiestan que el administrador de la copropiedad demandada, les ha violado sus derechos fundamentales a la igualdad (art. 13), a la intimidad (art. 15), al libre desarrollo de la personalidad (art. 16) y a la honra (art. 21), consagrados en la Constitución. Por esta razón, el 25 de mayo de 1999, presentaron acción de tutela ante el Juez Penal Municipal de Medellín.

a) Hechos.

Los demandantes están atravesando una difícil situación económica, lo que ha llevado a que deban más de 30 meses de cuotas de administración en el edificio en donde viven. Esta deuda, actualmente, está por encima de \$18'000.000,00.

Por ello, la administración del edificio, representada por el señor Pedro Cárdenas Gutiérrez, impartió al personal de la portería, el 12 de mayo de 1999, la siguiente orden:

"La familia Muñoz Becerra está informada de que ustedes no les abrirán la puerta, no atenderán a sus visitantes, no les permitirán el ingreso de taxis, no utilizarán el citófono para ellos y no les efectuarán compras de prensa, leche o gaseosa." (folio 5)

Además, señala que la administración ha fijado avisos en el ascensor y en la portería, en los que se da a conocer que el señor Muñoz está en mora. También, se han presentado incidentes como el que ocurrió con el joven Juan Camilo Valencia, que fue abordado por unos vecinos, que le reclamaron la mora en que ha incurrido su familia.

Por otra parte, para el cobro de lo adeudado, actualmente está en trámite un proceso ejecutivo en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Medellín.

Finalmente, la apoderada de los demandantes, en el escrito de tutela, manifiesta que la familia Muñoz Valencia se trasladó, temporalmente, a la ciudad de Bogotá *"tratando de dar un receso a la penosa situación a que*

están abocados y que ha hecho imposible la vida de mis poderdantes."
(folio 3)

b) Actuación procesal.

Admitida la demanda, se ordenó notificar y recibir declaraciones de la familia Muñoz Valencia.

El demandado explicó al juzgado que las órdenes dadas a los porteros están amparadas en el reglamento de propiedad horizontal, elevado a escritura pública nro. 5121, de la Notaría 12 de Medellín, de fecha 31 de agosto de 1988, especialmente, en lo dispuesto en el artículo 22, que trata sobre *intereses de mora y suspensión de servicios comunes*. El saldo actual de la deuda de la familia Muñoz es de \$20'295.805, correspondiente a 31 cuotas vencidas. Manifiesta que la comunidad se ve, con esta mora, seriamente perjudicada, pues no se han podido atender oportunamente las obligaciones con los empleados y los proveedores.

Dice el administrador que, salvo unos pequeños pagos en abril y noviembre de 1996, y un intento de arreglo en marzo de 1997, cuando la esposa del señor Muñoz firmó 6 letras para respaldar la deuda, y que sólo se pudo hacer efectiva la primera. Opina que la familia Muñoz no ha demostrado interés en cumplir sus obligaciones. Actualmente se encuentran en proceso de cobro las letras, en el Juzgado Sexto Civil Municipal.

Aclara, que en ningún momento se les ha negado la entrada a la familia Muñoz o a sus visitantes. Sólo se les ha suspendido el servicio de anuncio a través de la portería, por esto, la familia Muñoz debe estar pendientes de la llegada de sus visitantes, para abrirles la puerta. Tampoco es cierto que se le ha dicho a alguien que la familia Muñoz no viva allí.

Sobre la negativa de ingreso de taxis al interior del edificio, manifiesta que corresponde a una medida general, y obedece a razones de seguridad, que se aplica, sin excepción, a todos los residentes del edificio, desde agosto de 1998. En cuanto a la publicación del estado de cuenta de los propietarios morosos, la lista se encuentra fijada en el ascensor, y no en la portería. Allí están los estados correspondientes de todos los propietarios morosos, y no sólo información del demandante. Recuerda que en la sentencia T-247 de 1998, la Corte señaló que esta clase de información no vulnera el derecho a la intimidad, y contiene datos de importancia económica para los habitantes de los conjuntos residenciales.

Respecto de los incidentes que se han presentado con Juan Camilo Valencia, que es una persona adulta, por parte de algún residente, considera que no obstante ser la administración ajena a esta clase de reclamos, estima que pueden obedecer al trato tan favorable que siempre se le ha dado a la familia Muñoz. En efecto, manifiesta que la falta de pago ha generado un déficit tan grande en el presupuesto del edificio, que los 17 propietarios restantes decidieron asumir el pago de las cuotas mensuales de administración que está a cargo de la Familia Muñoz, pero los copropietarios se sienten engañados, pues esta familia no ha hecho ninguna manifestación para arreglar su deuda.

Para probar esta situación, el administrador acompañó copia de las cuentas y el acta de la junta (fecha 22 de diciembre de 1997), donde se acordó la aprobación de una cuota extraordinaria mensual, facturada en partes iguales entre 17 de los 18 copropietarios (folios 11 y 12), excluyendo, de este pago, a la familia Muñoz (folio 36).

c) Actuación procesal.

El Juzgado 23 Penal Municipal de Medellín, durante el trámite de la tutela, tuvo conocimiento de que se adelantó un proceso contravencional contra el administrador del edificio, por el presunto delito de "ejercicio arbitrario de las propias razones", siendo querellante el demandante de esta tutela, Alvaro Diego Muñoz Becerra. Por ello, el juez de tutela solicitó al Juzgado Cuarto Penal Municipal copia de las diligencias.

Estas diligencias fueron incorporadas a la presente tutela. La querrela fue presentada el 13 de mayo de 1999, por el señor Alvaro Diego Muñoz, ante la Inspección de Policía Municipal de Medellín, con base en la comunicación entregada por el administrador a los porteros, de fecha 12 de mayo de 1999, en la que se suspenden, a la familia Muñoz, los servicios de administración. El proceso terminó con la providencia del Juzgado Cuarto Penal Municipal, de fecha del 21 de mayo de 1999, en la se que dictó resolución inhibitoria, por atipicidad de la conducta. (folios 42 a 52)

Es de anotar que 4 días después de esta providencia inhibitoria, se incoó la presente acción de tutela.

d) Sentencia de primera instancia.

En sentencia del 16 de junio de 1999, el Juzgado 23 Penal Municipal de Medellín denegó, por improcedente, la tutela impetrada. Estimó el juez que según las pruebas allegadas no se ha estipulado cuál es el derecho

fundamental lesionado por la administración del edificio, pues lo que se ha presentado en este caso es la aplicación del reglamento de copropiedad. Y en esta aplicación no ha habido vulneración de derechos fundamentales.

e) Sentencia de segunda instancia.

Impugnada esta decisión por la apoderada de la parte demandante, el Juzgado 20 Penal del Circuito atendió la solicitud de oír la declaración de uno de los testigos que se había solicitado tener como prueba.

En sentencia del 22 de julio de 1999, el Juzgado 20 Penal del Circuito de Medellín confirmó la sentencia del *a quo*. Consideró la juez que en el presente caso existe un problema de índole civil, que no es posible resolver a través de la tutela. Estima que es comprensible la indisposición de la administración y de algunos copropietarios con la mora en que ha incurrido la familia Muñoz. A su vez, esta familia, dada su situación, puede creer que exista discriminación contra ella. Pone de presente la juez, que si se da algún caso de injuria grave contra la familia Muñoz, la vía apropiada sería el proceso penal. Sin embargo, señaló que la no procedencia de la acción no significa que *"el despacho otorgue patente de corso para que se les agravie o se permitan vejámenes que atenten contra su dignidad. En este caso se prevendrá a la administración para que siempre conserve la altura y seriedad en sus informaciones al conglomerado y se respeten los derechos inherentes a la persona."*

II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Primera.- Competencia.

La Corte es competente para conocer de esta demanda, en virtud de lo dispuesto en los artículos 86 y 241, numeral 9, de la Constitución Política y en los artículos 33 a 35 del decreto 2591 de 1991.

Segunda.- Lo que se debate. Reiteración de jurisprudencia.

Se debate el siguiente asunto : si la orden dada por el administrador a los porteros del edificio de que a la familia Muñoz *"no les abrirán la puerta, no atenderán a sus visitantes, no les permitirán el ingreso de taxis, no utilizarán el citófono para ellos y no les efectuarán compras de prensa, leche o gaseosa,"* viola los derechos fundamentales a la igualdad, intimidad, libre desarrollo de la personalidad y a la honra (arts. 13, 15, 16 de la Constitución), señalados por los demandantes.

Como el asunto de los conflictos de la administración de una copropiedad frente a los deudores morosos ha sido tratado en otras oportunidades por esta Corporación, y en este caso no se unificará jurisprudencia, y se confirmará la sentencia que se revisa, se aplicará lo dispuesto en el artículo 35 del decreto 2591 de 1991, por lo que se justificará brevemente esta decisión, previa mención de algunas de las sentencias que han tocado estos temas, así :

a) En primer lugar, en la sentencia T-228 de 1994 se analizó el asunto de la relatividad de los derechos fundamentales frente al concepto **del buen nombre**. Allí se dijo que el derecho al buen nombre exige como presupuesto esencial, el comportamiento adecuado de quien aspira a hacerlo valer. En lo pertinente se señaló:

"Pero el derecho al buen nombre no es gratuito. Por su misma naturaleza, exige como presupuesto indispensable el mérito, esto es, la conducta irreprochable de quien aspira a ser su titular y el reconocimiento social del mismo. En otros términos, el buen nombre se adquiere gracias al adecuado comportamiento del individuo, debidamente apreciado en sus manifestaciones externas por la colectividad.

"Lo anterior implica 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."(sentencia T-228 de 1994, M.P., doctor José Gregorio Hernández)(se subraya)

b) En relación con **la publicación de lista de morosos, en las zonas comunes de la copropiedad**, la Corte al reiterar la sentencia sobre el buen nombre y analizarlo respecto de la inclusión en la lista, dijo, en la sentencia T- 360 de 1995, que tal publicación no constituye, por sí misma, violación a los derechos al buen nombre y a la intimidad, si lo único que se da a conocer es un hecho cierto, la mora en el pago de cuotas de administración, asunto que interesa a los demás habitantes de la copropiedad. En lo pertinente, se dijo:

"Ahora bien, la publicación de la lista de deudores morosos en las carteleras del conjunto residencial en obediencia de directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, no constituye por sí misma,

vulneración del derecho constitucional fundamental a la intimidad ni al buen nombre. (...) Las circunstancias descritas en este caso no comportan una situación que pueda interesar tan solo al propietario, sino que involucran aspectos que comprometen a los demás miembros del conjunto residencial, y que, de algún modo, se relacionan con las previsiones del reglamento de la copropiedad. No se trata de informaciones estrictamente personales, familiares no destinadas al conocimiento público; por el contrario, la administración no hizo nada diferente a cumplir lo establecido por el reglamento de copropiedad del conjunto residencial, en el sentido de informar la situación de mora en que se encuentra el mencionado señor Gonzalez Luna, en relación con el atraso que presenta en el pago de las cuotas de administración, después de habersele requerido para el pago de las cuotas adeudadas." (sentencia T-360 de 1995, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara) (se subraya)

c) Más adelante, la Corte precisó, en la sentencia T-630 de 1997, que la **información en las carteleras de morosos debe ser ponderada.** Al analizar el caso, la Sala manifestó que deberá estudiarse concretamente la información contenida en las listas así: a) si involucra aspectos que compromete a todos los residentes de la copropiedad; b) si se describen asuntos que tienen que ver con la intimidad ; c) que tengan relevancia económica para la copropiedad; y, d) que la información sea limitada a los habitantes el edificio, y no al público en general. Se transcribe lo pertinente de esta sentencia :

"Deberá estudiarse: a) si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial; b) si no se describen aspectos estrictamente personales o familiares; c) si la información tiene relevancia económica para todos los miembros del conjunto; d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general." (sentencia T-630 de 1997, M.P., doctor Alejandro Martínez Caballero)

e) En la sentencia T-454 de 1998, se señalaron los **requisitos para que en casos de mora en el pago de administración, proceda la tutela.** Estos casos operan cuando **existe una limitación arbitrara de derechos** y el proceso verbal no resulta idóneo ni efectivo para impedir tal limitación. Dijo esta sentencia:

"Por el contrario, la acción de tutela procede como un medio eficiente y eficaz para la protección inmediata de derechos fundamentales que resultan vulnerados con las decisiones de aquellas personas y, además se constituye en la vía procesal prevalente, en las siguientes ocasiones: a)

cuando prima facie existe una vulneración de derechos fundamentales o una limitación arbitraria de estos derechos b) cuando el proceso verbal sumario "no resulta idóneo y efectivo para lograr el amparo inmediato de derechos fundamentales conculcados o amenazados en razón de actos expedidos por dicha junta o asamblea"¹ c) cuando las decisiones de la administración o asamblea impiden la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos. **Esto quiere decir que la acción de tutela es procedente cuando "ese espacio donde el hombre requiere de los demás para proteger necesidades vitales, no puede ser anulado por el grupo social"**² (sentencia T-454 de 1998, M.P., doctor Alejandro Martínez Caballero)(se subraya)

f) La Corte también ha analizado **la legitimidad de la suspensión de servicios de administración para lograr que a través de mecanismos no judiciales se llegue a la solución de conflictos**, siempre que no constituya, dicha suspensión, amenaza a derechos fundamentales. Este análisis está en la sentencia antes citada T-630 de 1997.

*"Entonces, esta Sala considera que la suspensión de servicios busca preservar fines constitucionalmente legítimos, que son el derecho a la propiedad y la facultad de hacer efectivo un derecho subjetivo. Ahora, **también se considera que la suspensión de servicios es adecuada y necesaria para obtener el fin perseguido, pues resulta razonable y legítimo que los particulares busquen mecanismos no judiciales de solución de conflictos que no limiten arbitrariamente derechos ajenos.** Por ello, si bien existen mecanismos judiciales para lograr el pago de las expensas adeudadas es factible utilizar métodos pacíficos que toleren la diferencia. Así mismo, la junta administradora puede tomar las medidas del caso para propender por la seguridad de la unidad residencial. Sin embargo, esta Sala considera que algunas de las medidas adoptadas por la junta administradora del conjunto residencial Villa del Sol, tales como la no recepción de documentos y correspondencia privada y la suspensión del citófono, no son proporcionales stricto sensu, pues si bien sirven al interés para el cual han sido ordenadas, extralimitan su ejercicio y desvirtúan el fin para el cual fueron establecidas, pues en algunas ocasiones son tan gravosas que podrían generar daños de magnitud constitucional."* (sentencia T-630 de 1997, ya citada) (se subraya)

Es de observar que en esta tutela (T-630 de 1997), en la que se revisaban dos acciones de copropiedades distintas, que habían sido acumuladas por la

¹ Sentencia T-333 de 1995. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

² Sentencia T-670 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

Corte para proferir una sola sentencia, en el caso de una de las tutelas, se ordenó el restablecimiento del uso del citófono, en atención de las características propias del conjunto residencial en donde se le había suspendido al propietario moroso. En ese conjunto, el número de apartamentos es de más de 300, y existe lejanía con la portería. Se consideró, que había amenaza al derecho a la seguridad personal, por la suspensión del uso del citófono. En el otro caso, sólo había 30 apartamentos y control en el área de la portería. En este caso no se ordenó el restablecimiento del servicio de citófonos. En ambos se protegió el derecho a la recepción de la correspondencia.

Tercera.- El caso concreto.

Aplicando las anteriores sentencias, la presente tutela no está llamada a prosperar pues, a pesar de no conocerse en qué términos está elaborada la lista de deudores morosos, de la información suministrada por los propios demandantes y el administrador, ella no contiene más datos que el hecho concreto sobre el estado de mora y el valor de la misma, no hay informaciones que afecten la intimidad, o datos personales o sobre su familia; esta información tiene interés para los demás copropietarios, pero no se suministra para el público en general, está limitada al edificio; y, en la lista, aparecen todos los propietarios que estén en mora. Es decir, en cuanto a la violación de los derechos alegados por los demandantes, por el hecho de aparecer en la lista de deudores morosos, no es procedente la tutela.

Tampoco prospera por haber sido suspendido el uso del citófono a los demandantes y el que éstos tengan que abrir la puerta de sus visitantes. No obstante la incomodidad que esto pueda significarles, no es vulneradora de derechos fundamentales. Al respecto, caben las mismas reflexiones que se hicieron en la sentencia T-630 de 1997, pues, según obra en el expediente, la copropiedad sólo tiene 18 apartamentos, lo que significa que existe un control por parte de la portería, a diferencia de lo que ocurría en uno de los casos antes mencionados, en donde el conjunto tenía más de 300 propiedades, alejados de la portería y un menor control, que amenazaba la seguridad personal de los habitantes del conjunto en general, y de los demandantes de la tutela, en particular.

Lo del ingreso de taxis al edificio, según el administrador, es una instrucción general, impartida para todos los habitantes del edificio, desde agosto de 1998. No hay violación de derechos por este aspecto, y menos por el hecho de que a los demandantes, los porteros del edificio no les efectuarán las compras de periódico, leche o gaseosa.

Finalmente, sólo resta decir que se confirmará la sentencia que se revisa, con la advertencia que en ella hizo el *ad quem*. Es decir, que el hecho de no conceder esta acción, no significa que la administración pueda adoptar actitudes que atenten contra la dignidad de los demandantes, si ellos regresan al edificio, pues, tal como lo advirtió su apoderada, éstos se trasladaron a la ciudad de Bogotá, lo que también haría improcedente esta tutela, por carencia de objeto.

Por lo expuesto, se confirmará la sentencia del Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín.

III. DECISIÓN.

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

RESUELVE :

CONFIRMAR la sentencia del Juzgado 20 Penal del Circuito de Medellín, de fecha veintidós (22) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), en la acción de tutela presentada por Alvaro Diego Muñoz y otros contra el administrador del edificio Montecatini.

Por Secretaría General, líbrense las comunicaciones a que se refiere el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

ALFREDO BELTRÁN SIERRA
Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ
Magistrado

CARLOS GAVIRIA DÍAZ
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General