

Sentencia T-143/00

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procendencia

ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Diligencias extraprocenales de cobro

ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión de servicios comunes siempre que no se afecten necesidades vitales

DERECHO DE PETICION ANTE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Inexistencia de perjuicio irremediable

DERECHO DE PETICION ANTE ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Copia del acta de asamblea, entrega de correspondencia y restablecimiento de servicios comunales

INVIOLABILIDAD DE CORRESPONDENCIA Y DERECHO A LA INTIMIDAD-Retención y no entrega de correspondencia por incumplimiento pago de cuotas de administración de copropiedad

ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Recepción de correspondencia

Referencia: expediente T-238681

Acción de tutela instaurada por Carlos Suárez Rueda contra Jaime Rodríguez en su doble condición de representante legal de la Inmobiliaria Rodríguez Díaz Ltda., y administrador del Edificio Zulied.

Magistrado Ponente:
Dr. ANTONIO BARRERA
CARBONELL

Santafé de Bogotá, D.C., febrero veintidós (22) de dos mil (2000).

La Sala Primera de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los magistrados Antonio Barrera Carbonell, Alfredo Beltrán Sierra y Eduardo Cifuentes Muñoz, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente,

SENTENCIA

dentro del trámite del proceso de revisión de los fallos adoptados por el Juez Veintiséis Civil del Circuito de Santafé de Bogotá y el Tribunal Superior - Sala Civil, de la misma ciudad, en la acción de tutela instaurada por Carlos Suárez Rueda contra Jaime Rodríguez en su doble condición de representante legal de la Inmobiliaria Rodríguez Díaz Ltda., y administrador del Edificio Zulied.

I. ANTECEDENTES.

1. Hechos.

1.1. Carlos Suárez Rueda es el representante legal de la Sociedad “Texahoma S.A.”, propietaria del apartamento 201 del edificio Zulied, situado en la calle 85 No. 9-70 de esta ciudad, en el cual reside.

1.2. El día 22 de febrero de 1999 recibió una invitación para asistir a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios que debía realizarse el 2 de marzo de ese mismo año, en la cual se indicaba que los deudores morosos no podían asistir.

1.3. Jaime Rodríguez, gerente de la Inmobiliaria Rodríguez Díaz Ltda., administradora del edificio Zulied, se ha negado a recibirle las cuotas de administración, viéndose en la necesidad de consignar en el Banco Popular el dinero por tal concepto y a iniciar un proceso de pago por consignación en el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá, para que el juez declare que no es deudor moroso y que se encuentra a paz y salvo con la administración del edificio.

1.4. El administrador del edificio le ha impedido el ingreso a las asambleas de copropietarios, no le hace entrega de su correspondencia ni le presta los

demás servicios comunales y se ha negado a expedirle copia del acta de la asamblea general celebrada el 2 de marzo de 1999.

1.5. Agrega, que requiere la copia aludida con el fin de demandar ante la justicia ordinaria las decisiones tomadas en la referida asamblea, las cuales afectan sus derechos patrimoniales y constitucionales, por lo que acude a la presente acción como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable que se le ocasionaría si por el transcurso del tiempo prescribiera tal derecho.

2. Pretensión.

Como quiera que la demanda no contempla una petición concreta, de los hechos expuestos la Sala infiere que la pretensión del demandante se dirige a que se ordene al administrador del Edificio Zulied, expedirle copia del acta de la asamblea general de copropietarios llevada a cabo el día 2 de marzo de 1999, y a que cesen las restricciones impuestas en cuanto a la entrega de la correspondencia y a la prestación de los servicios comunales.

3. Sentencias objeto de revisión.

Primera Instancia.

El Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Santafé de Bogotá, D.C., mediante sentencia del 26 de mayo de 1999, negó la tutela impetrada con fundamento en los siguientes argumentos:

- Existen otros recursos o medios de defensa judicial para lograr el fin perseguido con la acción.
- Para hacer efectivos sus derechos, el demandante puede acudir al proceso abreviado de impugnación de actas contemplado en los artículos 408 y 421 del C.P.C., modificado por los numerales 211 y 224 del art. 1° del Decreto 2289 de 1989, para que se declare la nulidad del acta en la que según él, se le están haciendo una serie de discriminaciones que no se hace necesario transcribir.
- En cuanto a la expedición de la copia del acta de la última asamblea para poder presentarla como prueba con la demanda, tal requisito no se hace necesario si se tiene en cuenta que los arts. 283 y 284 del C.P.C., señalan la procedencia de exhibición de un documento cuando éste tiene como

finalidad la de servir de prueba y ésta se halle en poder de la otra parte o de un tercero.

- La acción impetrada resulta improcedente por cuanto en el presente caso no se da ninguna de las condiciones previstas en el art. 42 del Decreto 2591 de 1991, para que proceda la tutela contra particulares.

Segunda Instancia.

El Tribunal Superior de Santafé de Bogotá, Sala Civil, mediante sentencia del 19 de julio de 1999 confirmó el fallo de primera instancia, con fundamento en las siguientes consideraciones:

- De la observancia de los hechos y pruebas aportadas al proceso, no se advierte que se hallen comprometidos derechos que tengan el carácter de fundamentales. En efecto, si la empresa accionada no le proporciona al demandante la copia solicitada, esa circunstancia por sí sola no vulnera ni amenaza derechos que puedan considerarse de rango constitucional. Se trata en este caso de una controversia de carácter legal, para la que la ley ha establecido procedimientos autónomos.

- Señala igualmente, que si el objetivo del accionante es demandar el contenido del acta aludida, cuenta con la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, prevista en el art. 421 del C.P.C., para la cual ni siquiera es requisito presentar con la demanda la copia del acta impugnada, puesto que se trata de un proceso en que se puede solicitar la obtención del documento, acudiendo a la figura de la exhibición, cuando este se encuentra en poder de la otra parte o de un tercero.

4. Pruebas ordenadas durante la revisión.

Mediante auto del 11 de noviembre de 1999, la Sala ordenó oficiar al administrador del Edificio Zulied a fin de que aportara copia del reglamento de propiedad horizontal, copia del acta de la asamblea que solicita el peticionario, certificación de las cuotas adeudadas por el señor Carlos Suárez Rueda, y copia del acta de la asamblea donde se tomó la decisión de no autorizar el acceso de los copropietarios morosos a las asambleas.

En cumplimiento de lo anterior, Jaime A. Rodríguez G., en escrito de fecha noviembre 18 de 1999, respondió a nombre de la Inmobiliaria Rodríguez Díaz Ltda. anexando los documentos solicitados y manifestó que la deuda del actor asciende a la suma de \$8.475.144 y que no existen actas de

Asamblea donde se haya tomado la decisión de no autorizar el acceso de los copropietarios morosos a las Asambleas.

Igualmente, en el mismo auto, se ordenó al peticionario que aportara las pruebas correspondientes con el fin de establecer que no se le hace entrega de su correspondencia y que no se le prestan los demás servicios comunales.

Con su respuesta, el actor aportó los siguientes documentos.

- Copia de la invitación a la Asamblea General de Copropietarios a celebrarse el día 2 de marzo de 1999, que contiene al final la siguiente observación: “Se ruega solicitar a la administración el paz y salvo correspondiente a las cuotas de administración”.

- Comunicación de fecha noviembre 24 de 1992, suscrita por el jefe de contabilidad de Durán y Cía. Ltda. Propiedad Horizontal donde se le comunica: “Como es de su conocimiento los Organos de decisión de la comunidad, Asamblea General de Propietarios - Consejo de Administración, ha establecido para los deudores morosos, entre otras medidas, la suspensión de los servicios de portería”

- Solicitud de copias de varias Asambleas de Copropietarios, de fecha marzo 18 de 1999, suscrita por el peticionario.

- Copia de la respuesta a la anterior solicitud, suscrita por el administrador del edificio que dice: “Con relación a su solicitud efectuada en carta del pasado 18 de marzo, nos permitimos comunicarle que dado que ustedes se encuentran en mora en el pago de las cuotas de administración, no podemos dar curso a su solicitud, hasta tanto se encuentre el apartamento al día con dichas cuotas”

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

1. Planteamiento del problema.

El asunto a dilucidar en el presente caso consiste en determinar la procedencia de la acción de tutela cuando ésta va dirigida contra un particular que administra una copropiedad, y en caso afirmativo, establecer si aquélla es el mecanismo idóneo para satisfacer la pretensión del demandante tendiente a obtener la expedición de una copia del acta de la

Asamblea General de Copropietarios llevada a cabo el día 2 de marzo de 1999 y que se le ordene a los demandados entregar la correspondencia y restablecer los servicios comunales al peticionario.

2. Solución al problema planteado.

2.1. En cuanto a la procedencia de la tutela para la protección de los derechos constitucionales fundamentales la Corte¹ ha considerado que ella es procedente, en la medida en que en razón del reglamento de copropiedad, de las atribuciones que para los administradores de los edificios o conjuntos residenciales, sometidos al régimen de propiedad horizontal, se confieren en dicho reglamento, e incluso, de los poderes de hecho que dichos administradores ilegítimamente se arrogan, las personas propietarias o residentes en dichos edificios o conjuntos pueden encontrarse en condiciones de subordinación e indefensión.

2.2. La Corte también ha avalado la facultad de los administradores de los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal para realizar, conforme a la ley que lo rige, las diligencias extraprocesales de cobro, siempre que los métodos empleados para la recuperación de la cartera, no sean lesivos de los valores y principios constitucionales ni de los derechos fundamentales de los deudores².

Igualmente la Corte ha estimado que cuando se incumple en el pago de las expensas obligatorias de la copropiedad los administradores pueden suspender los servicios comunes, pero siempre que no se afecten las necesidades vitales de existencia de los propietarios y residentes, ni sus derechos fundamentales. En tal virtud, se ha considerado que los administradores de la propiedad horizontal no pueden suspender por dicha causa los servicios públicos, ni restringir el núcleo esencial de los derechos fundamentales, mediante la utilización de medidas irrazonables y desproporcionadas, v.gr. la circulación por las zonas comunes o al acceso a los inmuebles de uso privado³.

2.3. Aduce el peticionario que se le violó el derecho de petición por no habersele entregado copia del acta de la asamblea. Al respecto la Sala estima lo siguiente:

¹ Sentencia T-333/95 M.P. Antonio Barrera Carbonell

² Sentencias T-228/94, T-360/95 y T-035/97

³ Sentencias T-540/92, T-630/97, T-454/98, T-418/99 y T-470/99,

Como se señaló en la sentencia T- 001/98⁴:

“En principio, el derecho de petición tiene como sujeto pasivo a la autoridad pública no a los sujetos privados. La posibilidad de extenderlos a éstos, depende necesariamente de la forma como el legislador regule su ejercicio, tomando como marco referencial tanto el propio artículo 23, como el inciso final del art. 86 de la Constitución. Por lo tanto, corresponde a éste determinar las condiciones, el ámbito y extensión de su ejercicio”.

Sin embargo, en la misma sentencia se reitera el criterio de la Corte⁵ en el sentido de que es viable proteger el derecho de petición a través de la tutela frente a particulares que prestan un servicio público.

No ha desarrollado el legislador el ejercicio del derecho de petición ante los administradores de la propiedad horizontal. Por consiguiente, en principio, no resultaría viable aquél, salvo que dicho ejercicio sea necesario para la protección de un derecho fundamental que se encuentre afectado o en peligro, o para evitar un perjuicio irremediable.

En tales circunstancias, la negativa de los referidos administradores a atender el derecho de petición podría dar lugar a una tutela definitiva o transitoria, según las circunstancias del caso.

Sin embargo, la materialización de un perjuicio irremediable como elemento esencial para la procedencia excepcional de la acción, cuando existan vías judiciales distintas para la protección de los derechos, no se vislumbra en este caso, porque no se dan los elementos constitutivos de éste, es decir, la inminencia y gravedad del perjuicio y la urgencia e impostergabilidad de las medidas que deberían adoptarse para impedir su ocurrencia.

Al respecto ha dicho la Corte⁶:

“Evidentemente, esta Corporación ha entendido como irremediable aquel daño que puede sufrir un bien de alta significación objetiva protegido por el orden jurídico, siempre y cuando sea inminente, grave, requiera la adopción de medidas urgentes y, por lo tanto, impostergables, y se trate de la afectación directa o indirecta de un derecho constitucional

⁴ M.P. Antonio Barrera Carbonell

⁵ Sentencia T-107/96

⁶ Sentencia T-056 de 1994, M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

fundamental y no de otros como los subjetivos, personales, reales o de crédito y los económicos y sociales, para los que existen vías judiciales ordinarias.”

Por lo demás, el actor cuenta con otro medio de defensa judicial, que se juzga idóneo y eficaz, como es el de solicitar, como prueba anticipada, la exhibición del acta mencionada con el fin de obtener copia de la misma, de acuerdo con el art. 297 del C.P.C. y con arreglo del procedimiento establecido en los arts. 283 y s.s de la misma obra.

En realidad, la persona que reclama el amparo constitucional, puede perfectamente obtener del demandado lo que solicita sin necesidad de que el Juez de tutela invada competencias de los jueces ordinarios para satisfacer su pretensión.

En su demanda de tutela expone que interpuso la presente acción como mecanismo transitorio para evitar el perjuicio irremediable que se le ocasionaría si por el transcurso del tiempo prescribiera el derecho a impugnar el acta, pero los argumentos que expone son los mismos que podría justificar para solicitar la copia de dicha acta acudiendo al mecanismo de la prueba anticipada. Además, dentro del proceso verbal sumario al cual puede acudir para impugnar el acta de la asamblea, de conformidad con el art. 435, párrafo 1, numeral 1 del del C.P.C., es posible solicitar como prueba la copia de dicha acta, previo el trámite de la exhibición.

2.4. En cuanto al derecho reclamado por el demandante, respecto a la entrega de su correspondencia, es de observar que el inciso 3° del artículo 15 de la Constitución Política establece:

“La correspondencia y demás formas de comunicación privada son inviolables. Sólo pueden ser interceptadas o registradas mediante orden judicial, en los casos y con las formalidades que establezca la ley.”

Considera la Sala, conforme a lo anotado anteriormente, que el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración de la copropiedad no justifica la restricción del núcleo esencial del derecho fundamental a que alude el inciso 3 del art. 15 de la Constitución, que se encuentra vinculado igualmente en el derecho a la intimidad, y que se traduce en la facultad de enviar y recibir correspondencia, a que no sea objeto de interceptación o registro sin orden judicial y, en fin, de injerencias arbitrarias o ilegales (art.

17-1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos), que comporten desconocimiento del principio de su inviolabilidad.

Es ajeno completamente a las atribuciones propias del administrador de la propiedad horizontal, la de retener y no entregar la correspondencia a los habitantes del edificio, sin que exista orden judicial, emitida con las formalidades legales.

En relación con el derecho que tiene toda persona de recibir su correspondencia, esta Corte en sentencia T-630/97, expresó:

“Así mismo, la Sala considera que la orden que impide la recepción de correspondencia y toda forma de comunicación privada de los residentes de conjuntos residenciales es arbitraria, pues transgrede de manera desproporcionada el derecho fundamental contenido en el artículo 15 de la Constitución. No ocurre lo mismo con el servicio de selección de la correspondencia, lo cual no transgrede el núcleo esencial del derecho ni afecta una necesidad vital de la persona. Igualmente, sucede con servicios como la piscina y otro tipo de comodidades que no desconozcan necesidades vitales de los residentes.”⁷

2.5. En lo atinente a la negativa del administrador del Edificio Zulied de prestar los servicios comunales al peticionario, considera la Sala que con ello no se le ha violado derecho fundamental alguno al peticionario, pues como se observó antes, es legítimo que ante la mora del pago de las cuotas se suspendan dichos servicios, pero siempre que no se afecten las necesidades vitales del afectado con esta medida.

3. En conclusión, conforme a las consideraciones precedentes, se confirmará el fallo del Tribunal Superior de Santafé de Bogotá, Sala Civil, en cuanto negó la tutela del derecho de petición y se modificará en el sentido de conceder la tutela de los derechos a la intimidad y a la inviolabilidad de la correspondencia.

En consecuencia, se ordenará a Jaime Rodríguez, Gerente de la Inmobiliaria Rodríguez Díaz Ltda, administrador del Edificio Zulied, que entregue la correspondencia que haya retenido al actor y que en lo sucesivo se abstenga de interceptarla y de impedir que éste la reciba. Para esto último, deberá impartir las instrucciones correspondientes para que al demandante se le entregue oportunamente la correspondencia.

⁷ M.P. Alejandro Martínez Caballero.

III. DECISIÓN.

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

RESUELVE:

Primero. **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Santafé de Bogotá, Sala Civil, en cuanto negó la tutela del derecho de petición de Carlos Suárez Rueda, y **MODIFICARLA** en el sentido de conceder la tutela de los derechos a la intimidad y a la inviolabilidad de la correspondencia.

Segundo. **ORDENAR** a Jaime Rodríguez, Gerente de la Inmobiliaria Rodríguez Díaz Ltda, administrador del Edificio Zulied, que entregue la correspondencia que haya retenido al actor, y que en lo sucesivo se abstenga de interceptarla y de impedir que éste la reciba. Para esto último, deberá impartir las instrucciones correspondientes para que al demandante se le entregue oportunamente la correspondencia.

Tercero. Por Secretaría, líbrese la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, comuníquese, publíquese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

ANTONIO BARRERA CARBONELL
Magistrado

ALFREDO BELTRAN SIERRA
Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ
Magistrado

MARTHA SACHICA DE MONCALEANO
Secretaria General