

Sentencia T-107/01

**JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO
RESIDENCIAL-Cobros extraprocesales**

**ADMINISTRACION DE PROPIEDAD
HORIZONTAL-Suspensión de servicios siempre y cuando no se
afecten necesidades vitales**

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”. Así las cosas, es claro para la Sala que los mecanismos extraprocesales para presionar el pago de obligaciones atrasadas de deudores morosos, por parte de las juntas administradoras de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, son aceptables como legítimos en la medida que “...no afecten las necesidades vitales de existencia de sus habitantes”, y no sean “irrazonables o desproporcionados”

**ADMINISTRACION DE PROPIEDAD
HORIZONTAL-Suspensión servicio de citófono y portería**

- Reiteración de Jurisprudencia -

Referencia: expediente T-399382

Acción de tutela interpuesta por Jaime Rojas Bedoya contra El Conjunto Residencial Santa Lucía De Chía.

Magistrado Ponente:
Dr. FABIO MORON DIAZ

Bogotá, D.C., enero treinta y uno (31) de dos mil uno (2001).

La Sala Séptima de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados **CRISTINA PARDO SCHLESINGER (e)**,

ALVARO TAFUR GALVIS y FABIO MORON DIAZ, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

en el proceso de revisión de los fallos proferidos por **EL JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIA, CUNDINAMARCA**, el 4 de septiembre de 2000, que denegó la acción de tutela interpuesta por **JAIME BEDOYA ROJAS** contra **EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE CHIA**, representado por su administrador señor **ARTURO ROJAS**, y por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA** que confirmó esa decisión.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos.

Manifiesta el actor, que junto con varios miembros de su familia reside en la casa No. 21 del conjunto residencial demandado, de la cual él es propietario, y que dada la grave crisis económica que afronta el país, la cual lo ha afectado directamente, desde hace varios meses le ha sido imposible cancelar las cuotas de administración que le corresponden, lo que motivó a la junta administradora del conjunto residencial a iniciar un proceso ejecutivo en su contra.

Señala, que no obstante que los administradores del conjunto dieron inicio al mencionado proceso ejecutivo, de manera arbitraria y paralela adoptaron medidas coactivas que atentan contra sus derechos fundamentales, como ordenar a los celadores que impidan el paso a su casa de las personas que lo visitan o acuden a prestarle algún servicio comercial, lo que según él vulnera sus derechos a la privacidad y a llevar una vida digna en condiciones de igualdad.

Reitera, que si el conjunto demandado ya recurrió al medio judicial que señala la ley para obtener el pago de lo que él le adeuda por administración, no se justifica que recurran a mecanismos de coacción como el anotado, mucho menos si se tiene en cuenta que el ingreso de visitantes a su casa nada tiene que ver con el servicio que a él le están cobrando.

2. Las Sentencias Objeto de Revisión.

2.1 Sentencia de primera instancia.

El Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Chía, Cundinamarca, a través de sentencia proferida el 15 de septiembre de 2000 negó la tutela de la referencia, previa la recopilación de algunas pruebas que sirvieron de base a su decisión, la cual el a-quo fundamentó en los argumentos que se resumen a continuación:

En primer lugar el a-quo manifiesta que en el caso concreto el actor está legitimado para interponer la acción dada su situación de subordinación frente al demandado.

Manifiesta luego, que la jurisprudencia constitucional ha avalado la facultad de los administradores de edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, de adelantar, dentro del marco que determine la ley, diligencias extraprocerales que tengan como objetivo el cobro y la recuperación de cartera, “...siempre y cuando los métodos empleados al efecto no sean lesivos de los valores y principios constitucionales.”

Agrega, que dicha jurisprudencia ha señalado de manera explícita que cuando se incumple con el pago de expensas obligatorias de la copropiedad, los administradores de la misma “...pueden suspender los servicios comunes, siempre que no se afecten las necesidades vitales de existencia de los propietarios y residentes ni sus derechos fundamentales.”

Así las cosas, en concepto del juez constitucional de primera instancia, en el caso que se analiza si bien “...la entidad accionada cuenta con otros mecanismos judiciales de defensa para obtener el pago de las obligaciones concernientes a cuotas de administración (...) las medidas adoptadas por el administrador del conjunto no son desproporcionadas o irrazonables...”, pues dadas las dimensiones del conjunto residencial, el hecho de que no se le anuncien las visitas por citófono y no se le abra la puerta, en nada afecta el núcleo de sus derechos fundamentales ni pone en peligro su seguridad, mientras que por el contrario la junta administradora si tiene potestad para tomar decisiones dirigidas a regular la convivencia y a custodiar los bienes comunes de los copropietarios.

Descarta también el a-quo la vulneración del derecho a la igualdad del accionante, pues su situación es diferente a la de los demás copropietarios, los cuales dado que pagan oportunamente sus obligaciones a la administración del conjunto residencial, si están legitimados para reclamar la prestación de los servicios a cargo de aquélla, mientras que él en su condición de incumplido no.

2.2 Impugnación.

Con fecha 19 de septiembre de 2000 el actor de la tutela impugnó el fallo de primera instancia, insistiendo en que las medidas adoptadas por los administradores del conjunto residencial en el que él y su familia habitan, al cual le debe varias cuotas de administración, si vulneran su derecho fundamental a recibir visitas y lo más grave pueden constituirse en un riesgo para la integridad de dos señoras mayores de edad que residen en su casa y deben permanecer solas durante varias horas, expuestas, en caso de urgencia, a no recibir la ayuda que requieran por la imposibilidad de recibir visitantes en su domicilio.

2.3 Sentencia de Segunda instancia.

De la impugnación le correspondió conocer al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, despacho que a través de sentencia fechada el 1° de noviembre de 2000 confirmó la decisión del a-quo, quien había denegado la tutela de la referencia.

Los argumentos que sustentaron la decisión del ad-quem en resumen son los siguientes:

Manifiesta el juez constitucional de segunda instancia, que atendiendo los últimos pronunciamientos de esta Corporación, la suspensión de los servicios que presta la copropiedad, como medida para obtener el pago de obligaciones atrasadas, es aceptable siempre y cuando “...ella no impida el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas del residente en mora...”, motivo por el cual comparte las apreciaciones y la decisión de la juzgadora de primera instancia.

En cuanto al riesgo que las medidas adoptadas por la administración puedan ocasionarle a dos señoras mayores de edad que habitan en casa del actor, el ad-quem aclara que lo que se suspendió fue el servicio de portería y no la entrada de los visitantes, lo que se traduce en la incomodidad que representa para quienes residen en ella de tener que estar pendientes de sus visitas, situación que en nada afecta sus derechos fundamentales, mucho menos si se tiene en cuenta el tamaño pequeño de la unidad residencial.

Concluye el ad-quem, que con base en la pruebas recaudadas por el juez constitucional de primera instancia, “...no existe vulneración del derecho a la igualdad, ni amenaza de violación del derecho a la intimidad...”, pues el

actor y su familia siguen gozando de la seguridad de la casa, de la recepción de correspondencia, mensajes, retiro de basuras y disfrute de áreas comunes...”, razón por la cual procede a confirmar el fallo impugnado.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

1. Competencia

De conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, y en los artículos 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991, la Sala Séptima de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional es competente para revisar la decisión judicial mencionada.

2. Lo que se debate. Reiteración de jurisprudencia.

En el caso que ocupa a la Sala el actor solicita protección para sus derechos a vivir en condiciones dignas, a la intimidad y a la igualdad, los cuales considera que han sido vulnerados por la administración del conjunto residencial en el que él y su familia habitan, al que le debe varias cuotas de administración, pues las medidas que ésta adoptó como mecanismo de presión para obtener el pago de la deuda, entre ellas suspender los servicios de portería y de citófono, en su criterio, a más de transgredir sus derechos, no son admisibles si se tiene en cuenta que la impugnada ya inició contra él un proceso ejecutivo.

Teniendo en cuenta que las controversias entre deudores morosos de unidades o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal y las juntas administradoras de los mismos, por los mecanismos extraprocesales que éstas utilizan para presionar el pago de lo adeudado, los cuales los primeros alegan inconstitucionales porque según ellos afectan el núcleo esencial de varios de sus derechos fundamentales, ya han sido tema de varias sentencias producidas por esta Corte en sede de revisión, en el caso que ocupa a la Sala, que presenta presupuestos de hecho similares, ésta reiterará su jurisprudencia.

“Propiedad horizontal y uso de zonas comunes.

(...) La jurisprudencia reiterada de esta Corporación ¹, ha sostenido que las juntas administradoras de la propiedad

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.

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)

(...) 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. (Corte Constitucional, Sentencia T-752 de 1999, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero)

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.

Así las cosas, es claro para la Sala que los mecanismos extraprocesales para presionar el pago de obligaciones atrasadas de deudores morosos, por parte de las juntas administradoras de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, son aceptables como legítimos en la medida que “...no afecten las necesidades vitales de existencia de sus habitantes”, y no sean “irrazonables o desproporcionados”⁶

En ese contexto, la decisión de la administración del conjunto residencial impugnado, de no prestar al actor el servicio de portería y citófono, los cuales se sostienen y pagan precisamente con el aporte de los habitantes del mismo, dadas las condiciones del accionante y el tamaño de la unidad residencial, apenas 46 casas, en nada afectan sus derechos fundamentales a la dignidad, a la intimidad y a la igualdad, pues como acertadamente lo señala el juez constitucional de segunda instancia, son esos servicios los que se suspendieron después de reiterados requerimientos de la accionada para llegar a un acuerdo de pago, lo que no implica que se haya tomado alguna medida que le impida la libre movilización a él o a su familia, o prohíba el ingreso de terceros autorizados por ellos.

De otra parte, el hecho de que la administración haya iniciado un proceso ejecutivo para recobrar las sumas adeudadas, no excluye la posibilidad de que la misma pueda recurrir a la suspensión de los servicios antes mencionados, pues su prestación estaría causando un nuevo cobro que no está incluido en lo que se reclama ante el respectivo juez, de ahí que la Sala confirmará los fallos de primera y segunda instancia en el proceso de la referencia, que denegaron la acción de tutela interpuesta por el actor.

III. DECISION

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 Política,

RESUELVE

Primero. CONFIRMAR el fallo proferido por **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA**, de fecha 1º de noviembre de 2000, que a su vez confirmó el fallo **DEL JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE CHIA CUNDINAMARCA**, de fecha 15 de septiembre de 2000, que negó la

⁶ Corte Constitucional, Sentencia T-752 de 1999, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero.

acción de tutela interpuesta por el señor **JAIME BEDOYA ROJAS** contra **EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA DE CHIA**, representado por su administrador señor **ARTURO ROJAS**.

Segundo. Por Secretaría General, líbrense las comunicaciones previstas en el artículo 36 del decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

FABIO MORON DIAZ
Magistrado

CRISTINA PARDO SCHLESINGER
Magistrada (E)

ALVARO TAFUR GALVIS
Magistrado

IVAN ESCRUCERIA MAYOLO
Secretario General (E)