

Sentencia T-568/02

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRADOR DE EDIFICIO-Procedencia

ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Suspensión de servicios comunes siempre que no se afecten necesidades vitales

ACCION DE TUTELA-Improcedencia para ordenar exonerar el pago de cuotas de administración

ADMINISTRADOR DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Suspensión servicio de ascensores a personas de la tercera edad/**DERECHO A LA VIDA E INTEGRIDAD PERSONAL**-Suspensión servicio de ascensor

Reiteración de Jurisprudencia

Referencia: expediente T-590424

Acción de tutela instaurada por Edgar Javier Eraso López y Berenice Guerrero de Eraso contra el Administrador del Edificio Lorenzo Cuellar.

Magistrado Ponente:
Dr. ALVARO TAFUR GALVIS

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de julio dos mil dos (2002).

La Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, en particular las contenidas en los artículos 86 y 241, numeral 9, de la Constitución y el Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

dentro del proceso de revisión de los fallos proferidos por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá y por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en el trámite de la acción de tutela iniciada por Edgar Javier Eraso López y

Berenice Guerrero de Eraso contra el Administrador del Edificio Lorenzo Cuellar.

I. ANTECEDENTES

Los señores Edgar Javier Eraso López y Berenice Guerrero de Eraso interpusieron acción de tutela contra el Administrador del Edificio Lorenzo Cuellar, señor Luis Alberto Carreto Castiblanco por considerar vulnerado su derecho al trabajo, en razón a que el demandado no les permite el uso de los ascensores para subir a sus oficinas que están ubicadas en el piso sexto de la edificación. Para fundamentar su solicitud de amparo pusieron de presente los siguientes hechos.

Son propietarios de las oficinas 609 y 610 del Edificio Lorenzo Cuellar en la ciudad de Bogotá, indican que desde hace más de cuatro años la Administración del edificio les prohibió el uso de los ascensores, perjudicándolos gravemente, pues sus clientes tampoco los pueden usar. Aunado a lo anterior, no han podido arrendar la oficina 610 de su propiedad por esa misma restricción. Afirman que son personas de avanzada edad, el señor Eraso López cuenta con 74 años y la señora Guerrero de Eraso con 69 años, lo que les impide subir escaleras diariamente. Agregaron que la Administración demandada ha tenido cerrado el edificio en varias ocasiones y sin el servicio de agua, por lo que ha tenido que intervenir la autoridad competente. Solicitan en consecuencia se proteja su derecho al trabajo ordenándole al Administrador del Edificio Lorenzo Cuellar que levante la restricción sobre el uso de los ascensores y que les pague una indemnización por \$15.000.000 por no haber podido arrendar sus oficinas por mas de cuatro años.

El señor Luis Alberto Carreto Castiblanco, en oficio dirigido al Juez 21 Civil del Circuito de Bogotá, solicitó desestimar la presente acción, consideró que en ningún momento les fue vulnerado el derecho al trabajo a los demandantes, pues ellos siguen ejerciendo su profesión desde sus oficinas y todos sus clientes pueden acceder a ellas, indica que los demandantes acumulan una deuda a enero 31 de 2001 por concepto de cuotas de administración de \$8.016.500, por lo que a ellos y a los demás deudores con moras excesivas no se les permite el uso del ascensor, pero sí de los demás servicios esenciales como agua, portería, vigilantes nocturnos, energía en áreas comunes, servicio de baño etc., lo anterior en razón a que por disposición de la asamblea general se prohibió el uso de los ascensores a los deudores morosos en exceso como es el caso de los demandantes que hace alrededor de 10 años no cancelan las cuotas de administración.

Concluyó indicando que la sanción impuesta no les impide desarrollar su actividad laboral, que es el derecho constitucionalmente protegido.

II. DECISIONES JUDICIALES OBJETO DE REVISIÓN

Conoció del presente caso en primera instancia el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, que en providencia de febrero 27 de 2002 concedió el amparo solicitado por los demandantes para lo cual ordenó a la Administración del Edificio Lorenzo Cuellar que dentro de las 48 horas siguientes a la notificación del fallo permitieran a los demandantes el uso de los ascensores para acceder a sus oficinas, consideró que: *“Conforme a los resultados que arroja el expediente, los hechos invocados, las pruebas que obran en el mismo y lo señalado por la H. Corte Constitucional, se tiene que si bien los petentes están en mora de pagar las cuotas de administración del edificio Lorenzo Cuellar por la suma señalada en el escrito respectivo, mas cierto lo es que no es fundamento válido la suspensión del servicio de ascensor para los petentes por presentar mora exorbitante en las cuotas de administración, pues la misma cuenta con otros mecanismos establecidos por la ley para hacer valer sus derechos, debiendo tener en cuenta en estos casos la edad de los usuarios, las condiciones físicas, si son o no discapacitados ya que en estos eventos pueden vulnerarse derechos fundamentales si se pone a las personas en situación de riesgo que amenace violar el derecho a la vida.”*

Impugnada la anterior decisión, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia de abril 11 de 2002 revocó la decisión de primera instancia y en su lugar negó la protección solicitada por los demandantes, consideró que: *“En principio pudiera pensarse que con la medida adoptada por el Administrador del Edificio Lorenzo Cuellar, se vulnera el derecho fundamental a la libertad de locomoción de los copropietarios preanotados, no de sus potenciales clientes, sobre estos no tiene titularidad de sus derechos fundamentales, pero no ocurre así porque tal determinación, la del administrador no les impide el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia a los copropietarios, en la medida que éstos y quienes ocupan sus servicios pueden acceder a su lugar habitual de trabajo a través de las escaleras, es decir, se le ha privado de una comodidad, aspecto que cae dentro del ámbito de los derechos legales no susceptibles de reclamar por la vía de la tutela.”*

III. PRUEBAS RELEVANTES ALLEGADAS AL EXPEDIENTE

- A folios 7 al 9 del cuaderno de primera instancia, copia del acta de la querrela iniciada por el señor Eraso López contra Luis Alberto Carreto Castiblanco por el uso de los ascensores del edificio Lorenzo Cuellar.

- A folios 22 al 28 del cuaderno de primera instancia, copia del acta de la Asamblea General Ordinaria del Edificio Lorenzo Cuellar de fecha 3 de mayo de 2001.
- A folios 31 y 32 del cuaderno de primera instancia, copia de la lista de deudores morosos del edificio Lorenzo Cuellar en la que figuran los demandantes con deudas que suman mas de ocho millones de pesos.
- A folio 64 y 65 del cuaderno de primera instancia, copia de las cédulas de ciudadanía de los demandantes que acreditan que el señor Eraso López cuenta con 74 años y la señora Guerrero de Eraso con 69.
- A folios 67 a 71 del cuaderno de primera instancia, copia de los certificados de tradición y libertad de las oficinas propiedad de los demandantes.
- A folio 88, oficio suscrito por el señor Eraso López dirigido a la administración del edificio Lorenzo Cuellar en la que propone un acuerdo de pago con los dineros que llegara a recoger con el arriendo de una de las oficinas de su propiedad.
- A folio 89, circular de la administración del Edificio Lorenzo Cuellar en la que el administrador del inmueble le solicita al señor Eraso López ponerse al día con el pago de las cuotas de administración.
- A folio 90 del cuaderno de primera instancia, copia del escrito dirigido al señor Eraso López en el que le solicitan ponerse al día con el pago con el pago de las cuotas de administración.

IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

1. Competencia.

Esta Corte es competente para conocer de los fallo materia de revisión, 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, y por la escogencia del caso por la Sala de Selección.

2. 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 de los accionantes, tendiente a restablecer el

servicio de ascensor, suspendido por orden de la administración del edificio en donde tienen sus oficinas de trabajo.

3. Solución al problema planteado, desde la jurisprudencia vigente.

En cuanto a la procedencia de la tutela para la protección de los derechos constitucionales fundamentales la Corte ¹ ha considerado que *“ella es procedente, en la medida en que en razón del reglamento de copropiedad y 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” (T-143-00)*.

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 los rige, las diligencias extra procesales 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.

4. Consideraciones de la Sentencia de Unificación SU-509 de 2001-

En reciente fallo de esta Corporación se unificó la jurisprudencia en torno al tema que ocupa esta tutela, y añadió a las ya reseñadas, otras consideraciones que serán tenidas en cuenta para resolver el presente asunto:

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,

- La acción de tutela no es el mecanismo para ordenar el pago de las cuotas de administración, ni decir cuál es el monto de las mismas, ni mucho menos permitir la exoneración de pago. La sentencia T-630 de 1997 dijo al respecto:

"En efecto, es claro que 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".

- Tampoco es la vía adecuada para solucionar conflictos económicos derivados de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, pues para ello está la justicia civil ordinaria, a través del proceso verbal sumario (inciso 1° del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil).

De ello no se deduce, aclaró el fallo comentado, que la tutela no pueda ser invocada cuando se violen derechos fundamentales constitucionales, pues *"si esto último ocurre no puede inferirse que la tutela viabiliza la cultura del no pago, ya que no existe el derecho a no pagar; lo que existe es una libertad de optar una determinada forma de vivir y si se hace en comunidad ello implica una serie de derechos y obligaciones para que no se afecte la vida comunitaria. Pero, se repite, el juez constitucional acude a la protección de las personas a quienes se les vulnera o amenaza vulnerárseles tales derechos fundamentales, específicamente cuando se suspenden servicios de administración."*

5. Caso Concreto.

Conforme a lo expuesto, las asambleas de copropietarios pueden adelantar las medidas estrictamente necesarias para efectuar los cobros correspondientes, lo que incluye requerimientos pre - procesales de la obligación económica, claro está, todo de acuerdo con la legislación vigente.

La suspensión de los servicios que presta la copropiedad es perfectamente válida si aquella no impide el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia del residente en mora, puesto que "las juntas administradoras no pueden contrariar el principio de la dignidad humana, el cual es una condición para el ejercicio de la libertad y la seguridad, ni están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes"⁴.

⁴ Sentencia T-630 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

La hipótesis de suspensión de ascensores, que es la queja de los accionantes, se asemeja a la ya tratada por la jurisprudencia en relación con los obstáculos para abrir las puertas de entrada a un condominio. En este sentido, la sentencia que unificó los criterios al respecto estimó, que el análisis de estas situaciones, sugiere tener en cuenta las circunstancias de cada caso, como por ejemplo, la edad de los usuarios, las condiciones físicas, si se trata o no de personas con alguna disminución física o discapacitadas, pues en estos casos pueden vulnerarse derechos fundamentales si se pone a las personas en situación de riesgo que amenace violar el derecho a la vida, a la integridad personal o a la libertad de locomoción.

Es esta última situación la que sucede en el presente caso, puesto que al tratarse de dos personas de avanzada edad, el tránsito por las escaleras de seis pisos les puede ocasionar problemas de salud y poner en riesgo la vida misma. Así pues, por lo que la acción de tutela no necesariamente está circunscrita a los eventos de actual violación de derechos fundamentales, sino que las situaciones de amenaza también son susceptibles de protección por esta vía,⁵ la Sala considera lo siguiente:

- No es precisamente el derecho al trabajo el que merece protección en este caso, por cuanto no se aprecia afectado en la medida en que los demandantes han continuado trabajando y sus clientes bien pueden acceder a los seis pisos por escaleras.

- Siguiendo las pautas de la sentencia de unificación, la suspensión del ascensor se constituye en un mecanismo extra- procesal, pero desproporcionado, en este caso, para presionar el pago de obligaciones atrasadas de los demandantes como deudores morosos. Es un mecanismo que *afecta las necesidades vitales de existencia de los accionantes, por ser desproporcionado*".⁶

Por ello, se revocará la sentencia de segunda instancia para dar paso a las órdenes tomadas en la providencia de primera instancia que siguió la jurisprudencia de esta Corporación al decidir conceder el amparo invocado por los accionantes. Por consiguiente, se ordenará al administrador del edificio Lorenzo Cuellar que en el término de cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación de esta sentencia, permita a los accionantes el uso de ascensores, sin perjuicio de que continúe el cobro jurídico de las cuotas de administración debidas por los accionantes.

V. DECISIÓN.

⁵ Sentencia T-382 de 1998.

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

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. REVOCAR la sentencia de 11 de abril de 2000 proferida por la sala Civil del tribunal Superior de Bogotá. En su lugar, se protegen los derechos a la salud y la vida de los señores EDGAR JAVIER ERASO LOPEZ Y BERENICE GUERRERO DE ERASO.

Segundo. ORDENAR al Administrador del Edificio Lorenzo Cuellar, que Por consiguiente, se ordenará al administrador del edificio Lorenzo Cuellar que en el término de cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación de esta sentencia, permita a los accionantes el acceso por ascensor a sus oficinas, sin perjuicio de que continúe el cobro jurídico de las cuotas de administración debidas por los accionantes.

Tercero. Por Secretaria General, líbrese la comunicación de que trata el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

ALVARO TAFUR GALVIS
Magistrado Ponente

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ
Magistrada

JAIME ARAÚJO RENTERÍA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General