

Sentencia T-146/03

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Casos en que procede respecto de reglamentos de copropiedad

CONJUNTO RESIDENCIAL-Deudor moroso es el propietario no el arrendatario

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión de servicios por no pago de administración

La jurisprudencia constitucional ha determinado que la suspensión de los servicios de administración tales como el uso de la piscina, de los jardines y el impedir el ingreso de los deudores morosos a las asambleas de propietarios, no constituyen medidas que vulneren los derechos fundamentales de los residentes, y por consiguiente, dichas decisiones no pueden ser controvertidas a través de la acción de tutela sino a través del proceso verbal sumario referido anteriormente.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión del uso de citófono

La efectiva vulneración de los derechos fundamentales en los casos de suspensión del servicio de citófono será determinada por el juez de tutela teniendo en consideración las particularidades del caso. Para la Sala de Revisión no se encuentra acreditado que la no prestación del servicio de citófono se deba a una decisión o actuación de la Junta Administradora del Conjunto Residencial o de su Administradora tendiente a su suspensión. Por tanto, aún cuando la jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que la imposibilidad en utilizar el citófono puede conllevar la violación de derechos fundamentales, en el caso que ahora nos ocupa, esta Sala se abstiene de pronunciarse de fondo como quiera que la situación en la que se encuentra el actor no es atribuible a una acción u omisión de los particulares accionados. Sin embargo, es necesario advertir que la Junta Administradora demandada se encuentra en la obligación de ordenar la realización de la revisión técnica de la red de citófonos del conjunto residencial

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión del servicio de piscina y área de juegos

La suspensión de los servicios de piscina y áreas de juego corresponden a medidas legítimas que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de presionar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio

común, buscando desjudicializar y solucionar pacíficamente los conflictos que se susciten entre copropietarios y entre estos y los órganos de administración. Las restricciones a los derechos del actor y de su familia como consecuencia de esta medida, no tienen la magnitud constitucional que en la demanda se le atribuyen y por consiguiente, no son materia de protección del juez de tutela.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Conflictos económicos derivados de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal

La posibilidad de acudir al proceso verbal sumario ante la jurisdicción civil ordinaria, para dirimir los conflictos suscitados con ocasión de las decisiones del órgano de administración y representación de un sistema de propiedad horizontal, no necesariamente determina la improcedencia de la acción de tutela, pues ella procede si el juez que la conoce considera que con las medidas adoptadas por las autoridades particulares se transgreden derechos fundamentales de los residentes, que exigen e imponen la adopción de medidas inmediatas de protección. Sin embargo, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la suspensión de los servicios de piscina y de acceso a los jardines no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de una acción de tutela. En cambio, al tratarse de la suspensión del servicio de citófono, el amparo del juez de tutela está sujeto a las particularidades del caso concreto.

PROCESO VERBAL SUMARIO-Controversias sobre propiedad horizontal/**EXPENSAS COMUNES**-Participación

A través de la acción de tutela, única y exclusivamente se puede cuestionar la validez de una decisión de una asamblea de propietarios, en la medida en que con ella se vulneren derechos fundamentales de los residentes. Por ello, para efectos de controvertir la interpretación del inciso 1º, del art. 29 de la Ley 675 de 2001, que sirvió de fundamento para la decisión con la que se encuentra en desacuerdo el actor, y cuyos efectos de su aplicación no transgreden derechos de rango constitucional, debe acudirse al proceso verbal sumario previsto en el párrafo 1º, numeral 1º del art. 435 del Código de Procedimiento Civil.

Referencia: expediente T-659.089

Accionante: Carlos Iván Álvarez Cano

Demandado: Junta Administradora del Conjunto Residencial Campo Real y María Helena García como Administradora y

Representante Legal del Conjunto Campo Real.

Magistrado Ponente:
Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de febrero de dos mil tres (2003).

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Rodrigo Escobar Gil - Presidente -, Marco Gerardo Monroy Cabra y Eduardo Montealegre Lynett, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha pronunciado la siguiente,

SENTENCIA

en el proceso de revisión del fallo proferido por el Juzgado Primero Penal Municipal de Bucaramanga en única instancia, dentro de la acción de tutela instaurada por Carlos Iván Álvarez Cano contra la Junta Directiva y la Administradora, María Helena García, del Conjunto Residencial Campo Real.

I. ANTECEDENTES

1. La solicitud

El actor interpuso acción de tutela en contra de la Administradora y la Junta Administradora del Conjunto Residencial Campo Real, donde habita en calidad de arrendatario desde el mes de agosto de 2002, por considerar que la decisión adoptada por la primera y ejecutada por la segunda, de suspenderle los servicios de piscina, área de juegos y de citófono, afecta su derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad, el de su esposa, sus dos hijos menores de edad y su suegra de avanzada edad.

En este entendido, solicita al juez constitucional que proteja el derecho fundamental que se ve vulnerado como consecuencia de las medidas adoptadas y ejecutadas por la Junta Administradora y la Administradora del conjunto residencial, respectivamente, ordenándoles que le permitan a los miembros de su grupo familiar la utilización de los servicios comunes cuyo uso se encuentra suspendido en la actualidad.

2. Los hechos

2.1. Manifiesta el actor que habita la Casa No. 4 de la Manzana 7 del Conjunto Residencial Campo Real desde el 1º de agosto de 2002, en calidad de

arrendatario, junto con su esposa, sus dos hijos y su suegra de 75 años de edad.

2.2. El accionante afirma que ha cancelado cumplidamente las cuotas de administración a partir del mes de agosto de 2002, momento desde el cual reside en el inmueble.

2.3. A pesar de lo anterior, sostiene que la Junta Administradora accionada adoptó la decisión de suspenderle los servicios comunes de piscina, área de juegos y de citófono, aduciendo su solidaridad como tenedor del inmueble con el propietario del mismo, con respecto a las cuotas de sostenimiento correspondientes a los años de 1998 hasta el mes de julio de 2002 que no han sido canceladas a la Administración del conjunto.

2.4. Como consecuencia de la ejecución de la determinación de suspenderle los servicios comunales referidos, el actor considera que se le ha restringido a él y a los demás miembros de su familia el derecho al libre desarrollo de la personalidad, toda vez que deben permanecer dentro del inmueble sin poder realizar ni disfrutar las actividades recreativas a las que tienen derecho, a pesar de haber contribuido al mantenimiento de los bienes comunes desde la fecha en que residen en el conjunto residencial.

2.5. Por último, el actor resalta que, en razón a su caso particular, la suspensión del servicio de citófono ordenada por la Junta Administradora pone en peligro algunos de los derechos fundamentales de su suegra, quien, además de ser una persona de la tercera edad, se encuentra impedida por una fractura en el fémur derecho, como quiera que de requerir ayuda médica o de cualquier otro tipo, no dispone del servicio de comunicación para solicitarla.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

3. Respuesta de la accionada

En respuesta a la solicitud del Juzgado Primero Penal Municipal de Bucaramanga, la Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Campo Real, María Helena García, se opuso a las pretensiones de la acción de tutela, en los siguientes términos:

- La Administradora considera que la decisión adoptada por la Junta Administradora de la urbanización de suspenderle los servicios de piscina, jardinería y recolección de basuras al actor, no es arbitraria, sino que por el contrario, se ajusta a la Constitución, a la Ley 675 de 2001 *“por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”*, al reglamento de Propiedad Horizontal y al Reglamento Interno del Conjunto Residencial Campo Real.

- En primer lugar, sostiene que para la Junta Administradora, el título de arrendatario del actor lo hace solidariamente responsable con el propietario del inmueble por las expensas comunes no pagadas desde enero de 1998 hasta julio de 2002, sin que, para efectos de aplicar el inciso 2° del art. 29 de la Ley 675 de 2001, sea relevante que la mora en el pago de las cuotas de sostenimiento sea anterior a la fecha en la que el actor empezó a habitar el inmueble.
- Así mismo, señala que el art. 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Campo Real autoriza a la Junta de Administración para suspender la utilización de los servicios comunes al copropietario o arrendatario que incurra en mora de cancelar las cuotas ordinarias y extraordinarias decretadas por la Asamblea General de Copropietarios.
- Igualmente, la Administradora considera que la decisión adoptada en el caso particular, también se ajusta al artículo XII-4 del Reglamento Interno del conjunto, según el cual el Consejo de Administración podrá suspender de manera general o parcial los servicios comunales del conjunto *“cuando su juicio y las necesidades así lo exijan.”*
- En relación con la suspensión del servicio de citófono que alega el accionante, la Administradora asegura que dicha medida no ha sido ordenada por la Junta Administradora del conjunto residencial, y que si éste no funciona es porque el aparato de comunicación del inmueble que habita el actor se encuentra dañado, por lo que es deber del actor como arrendatario realizar su reparación para poder recibir el servicio.
- La Administradora no comparte las apreciaciones del actor en relación con la vulneración al derecho al libre desarrollo de la personalidad de los miembros de su familia como consecuencia de las medidas adoptadas por las accionadas, toda vez que *“no es precisamente en una piscina o en un salón de juegos donde los miembros de la familia Alvarez o cualquier otra, van a desarrollar la personalidad.”* (fl. 16)

4. Declaración rendida por María Helena García Medina ante el Juzgado Primero Penal Municipal.

El juzgado que conoció de la tutela dispuso que la Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Campo Real rindiera declaración el 10 de septiembre de 2002, de la cual se desprenden las siguientes afirmaciones relevantes:

- La Administradora declaró que el actor ha cancelado oportunamente las cuotas de administración correspondientes a los meses en que ha habitado el inmueble arrendado.

- No obstante la existencia de la deuda a favor de la Administración del Conjunto Residencial, la Administradora manifestó no tener conocimiento de la persona que habitó el inmueble durante los meses en los cuales no se efectuaron los pagos de las expensas comunes adeudadas.
- La declarante afirmó, que si bien actualmente COPROCHEC Ltda. figura como propietario del inmueble en el registro de instrumentos públicos, ella tiene entendido que el señor Alvarez Cano fue propietario del mismo con anterioridad al año 2000.
- Por otro lado, la Administradora señaló que la abogada del Conjunto Residencial, la Dra. Rubiela Bedoya, inició un proceso ejecutivo en contra de la sociedad COPROCHEC Ltda. como propietaria del inmueble, persiguiendo el pago de las cuotas de sostenimiento adeudadas, pero a pesar de su labor, no tiene información adicional con respecto del proceso.
- En relación con el servicio de citófono, la Administradora reiteró que su utilización no fue suspendida por orden de la Junta de Administración, sino que es el aparato de comunicación del inmueble que habita el actor el que se encuentra averiado. Por ello, al tratarse de un daño a nivel interno de la vivienda, la reparación corre por cuenta del propietario. A este respecto agregó, que el técnico Guillermo Martínez recomendó la revisión de toda la red de comunicaciones del conjunto, debido a que otras 8 residencias tienen el servicio afectado, sin embargo, no se ha procedido a realizarlo por el elevado costo de la inspección.

III. DECISIONES JUDICIALES QUE SE REVISAN

Sentencia de única instancia

Mediante Sentencia del once (11) de septiembre de 2002, el Juzgado Primero Penal Municipal de Bucaramanga denegó el amparo invocado, por considerar que el actor cuenta con otros mecanismos judiciales para defender sus derechos, toda vez que el conflicto planteado es de carácter económico, dentro del ámbito de la responsabilidad contractual por incumplimiento de las obligaciones surgidas de un contrato de arrendamiento y producto de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal.

En esta medida, el juez de tutela justificó su decisión en que para solucionar los conflictos que presenta el arrendatario de un inmueble en relación con la suspensión de los servicios comunitarios a los que tiene derecho, el ordenamiento jurídico ha estatuido el proceso verbal sumario del art. 435 del Código de Proceso Civil. Así mismo, en el evento en que el arrendador no cumple con su obligación de entregar el inmueble en condiciones de ser habitado y que pueda ser usado conforme a los servicios que ofrece, el arrendatario puede desistir del contrato de arrendamiento de acuerdo al art.

1983 del Código Civil. Por consiguiente, la posibilidad que tiene el actor de acudir a cualquiera de estos medios jurídicos para defender sus derechos, impide la procedencia de la acción de tutela.

A pesar del carácter económico del conflicto, el juez de tutela determinó que la actuación de las accionadas no vulnera ningún derecho fundamental que deba ser protegido de manera inmediata en sede de tutela. De acuerdo a la regla jurisprudencial recogida por la Corte Constitucional en la Sentencia SU-509 de 2001, y aún cuando el actor haya cumplido con sus obligaciones frente a la copropiedad, la suspensión de los servicios de piscina, área de juegos y jardinería, no constituye una actuación que desconozca los derechos fundamentales de los familiares del actor como residentes del conjunto, por lo que la tutela no está llamada a prosperar.

Por último, en relación con la suspensión del servicio de citófono, el juez de tutela considera que no se acreditó una afectación directa e intensional del accionado, toda vez que la Administradora asegura que las sanciones ordenadas por la Junta Administradora no han comprendido la suspensión de dicho servicio. Así mismo, debido a que tampoco se cuenta con un concepto especializado que determine las razones por las cuales el citófono no puede ser utilizado por el arrendatario, no se puede entrar a determinar si son las accionadas las responsables de su arreglo, y las que con su negligencia están poniendo en grave peligro los derechos fundamentales de la familia del actor, en particular, de su suegra.

IV. FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. Competencia

La Corte Constitucional es competente, a través de esta Sala de Revisión, para revisar las sentencias proferidas dentro del proceso de la referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86 y 241 numeral 9° de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991.

5. Problema Jurídico

Conforme se explicó en el acápite de antecedentes, a través de la presente acción de tutela el actor persigue la protección del derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad, el cual considera le ha sido vulnerado a su grupo familiar, como consecuencia de la decisión adoptada por la parte demandada de suspenderle la utilización de ciertos servicios comunales, a pesar de encontrarse a paz y salvo en el pago de las cuotas de administración a partir de la fecha en que reside en el inmueble como arrendatario.

Por su parte, el juez de instancia negó la protección solicitada, considerando que el conflicto planteado por el actor es de índole económico y no del ámbito constitucional. Por ello señala que debe ser solucionado a través de los medios de defensa previstos en el ordenamiento jurídico para el efecto, tales como el proceso verbal sumario ante la jurisdicción civil ordinaria y el desistimiento del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendador de su obligación de entregar el inmueble en condición de ser habitado y usado para el fin por el que ha sido arrendado.

Teniendo en cuenta la situación fáctica planteada y la decisión judicial de la referencia, en esta oportunidad le corresponde a esta Sala de revisión resolver el siguiente problema jurídico:

Si la determinación adoptada por la Junta Administradora del Conjunto Residencial Campo Real y ejecutada por su Administradora, consistente en suspender los servicios de piscina, área de juegos y citófono al actor y a su familia, quebranta el derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad invocado en la tutela, teniendo en consideración que ha cancelado oportunamente las cuotas de sostenimiento que le corresponden como arrendatario del inmueble.

Para efectos de resolver el problema jurídico planteado, debe entonces esta Sala de revisión, inicialmente, entrar a determinar la procedencia de la presente acción de tutela, en particular, frente a los mecanismos de defensa que puede utilizar el actor para proteger el derecho presuntamente vulnerado, como quiera que fue esta la razón que justificó la denegación del amparo en el fallo de única instancia. Luego, de ser procedente la tutela, esta Sala analizará si las órdenes adoptadas y ejecutadas por los particulares accionados, con arreglo a las atribuciones previstas en las normas que regulan la propiedad horizontal, efectivamente transgreden el derecho fundamental invocado en la demanda.

6. Procedencia formal de la acción de tutela

La jurisprudencia constitucional, particularmente en la Sentencia SU-509 de 2001, tuvo oportunidad de referirse al tema de la procedencia de la acción de tutela y del alcance excepcional de protección constitucional a los derechos fundamentales, cuando el conflicto planteado se refiere a la suspensión de servicios comunales en aplicación del reglamento de propiedad horizontal. En este contexto, ha definido aspectos tales como: (i) la condición de autoridad que tienen las asambleas, los consejos de administración, y, en general, los órganos de administración y representación de la copropiedad respecto de los residentes; (ii) la existencia de medios de defensa judicial para controvertir la aplicación del reglamento de propiedad horizontal; y (iii) la procedencia excepcional del amparo constitucional cuando la medida impuesta por la asamblea de propietarios vulnera derechos fundamentales de los residentes que no pueden ser protegidos por la vía ordinaria.

3.1. La acción de tutela en contra de particulares

De conformidad con el art. 86 de la Constitución, la acción de tutela procede ante la amenaza o vulneración de derechos fundamentales por parte de una autoridad pública o de aquellos particulares frente a los cuales el actor se encuentre en estado de subordinación o indefensión.

Dentro de este contexto, la Corporación ha sostenido que procede el amparo constitucional cuando quienes amenacen o vulneren los derechos fundamentales sean particulares que ejercen y representen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal, tal es el caso de las Juntas Administradoras, Consejos Administrativos, Asambleas de copropietarios o cualquier otro órgano que detente la dirección y administración de la copropiedad, toda vez que sus residentes se encuentran obligados a acatar las decisiones que ellos adopten. El sometimiento a las órdenes de un particular que en razón de su calidad está autorizado para impartirlas y ejecutarlas, implica una subordinación de los copropietarios o arrendatarios frente al órgano de representación y decisión de la propiedad horizontal.¹

3.2. La existencia de otro medio de defensa judicial

Así mismo, el art. 86 Superior establece la procedencia de la acción de tutela cuando el actor no cuente con otro medio de defensa judicial para proteger sus derechos, o cuando existiendo éstos, la intervención del juez constitucional sea necesaria para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, bien porque el otro mecanismo resulte ineficaz para restablecer el derecho fundamental violado o protegerlo de la amenaza, bien porque no es lo suficiente expedito para obtener el amparo requerido.

Como regla general, la Corte Constitucional ha establecido que para la solución de los conflictos que surjan entre los propietarios, o entre éstos y la persona jurídica constituida en el reglamento de propiedad horizontal, que versen sobre los derechos y obligaciones derivados de la comunidad o para cuestionar las decisiones adoptadas por el órgano de dirección y administración de la propiedad horizontal, el medio de defensa judicial previsto por el ordenamiento jurídico es el proceso verbal sumario ante la jurisdicción civil ordinaria, conforme al párrafo primero, numeral 1º del art. 435 del Código de Procedimiento Civil.²

¹ Sentencias T-233 de 1994 (M.P. Carlos Gaviria Díaz); T-333 de 1995 (M.P. Antonio Barrera Carbonell; T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero); T-418 de 1999 (M.P. Fabio Morón Díaz); SU-509 de 2001 (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra).

² Sentencia T-333 de 1995 (M.P. Antonio Barrera Carbonell); T-035 de 1997 (M.P. Hernando Herrera Vergara); T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero); SU-509 de 2001 (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra).

Según esta Corporación, el proceso verbal sumario previsto en la legislación civil, resulta idóneo y efectivo para cuestionar la validez y amparar los derechos conculcados por las decisiones de las asambleas de copropietarios relativas al uso y goce de los bienes de dominio común. Por ello, de conformidad con la cláusula general de procedencia de la acción de tutela, según la cual el amparo constitucional no procede cuando el actor puede invocar un medio alternativo de defensa, las medidas que adopten las asambleas de propietarios no son susceptibles de ser controvertidas ante el juez constitucional.

3.3. Procedencia excepcional de la acción de tutela cuando la medida impuesta por la asamblea de propietarios vulnera derechos fundamentales

Sin embargo, en ocasiones especiales, la acción ordinaria prevista por la legislación puede no resultar idónea ni eficiente para proteger los derechos fundamentales que son transgredidos con la aplicación del reglamento de propiedad horizontal.³ Aún cuando la asamblea de copropietarios -como órgano de dirección y administración de la propiedad horizontal- tiene la libertad de escoger los mecanismos para solucionar pacíficamente y extrajudicialmente los conflictos que se presenten entre los comuneros, con el objetivo de garantizar los derechos y obligaciones que surgen de dicha propiedad, sus disposiciones pueden no guardar proporción, ni ser razonables en relación con los fines perseguidos a través de las medidas adoptadas, comprometiendo derechos fundamentales de los residentes sancionados que exigen de una protección inmediata.⁴ Por ello, según la medida ordenada por la asamblea de copropietarios y de los efectos que su aplicación generen sobre los derechos de los residentes, dependerá que la restricción a un derecho alcance el rango de constitucional, y en consecuencia, exija la intervención del juez constitucional para proteger los derechos transgredidos.

Dentro de este margen de apreciación, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la suspensión de los servicios de administración tales como el uso de la piscina, de los jardines y el impedir el ingreso de los deudores morosos a las asambleas de propietarios, no constituyen medidas que vulneren los derechos fundamentales de los residentes, y por consiguiente, dichas decisiones no pueden ser controvertidas a través de la acción de tutela sino a través del proceso verbal sumario referido anteriormente.

Así, por ejemplo, en un fallo de tutela anterior, la Corte negó la protección constitucional de los derechos fundamentales invocados como consecuencia de

³ Sentencia y T-233 de 1994 (M.P. Carlos Gaviria Díaz);); T-333 de 1995 (M.P. Antonio Barrera Carbonell);); T-454 de 1998 (M.P. Alejandro Martínez Caballero) y T-789 de 1999 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra).

⁴ T-035 de 1997 (M.P. Hernando Herrera Vergara); SU- 479 de 1997 (M.P. José Gregorio Hernández Galindo); T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero); T-418 de 1999, M.P. Fabio Morón Díaz).

la suspensión del servicio de piscina adelantada por algunos residentes de la Unidad Residencial Villa del Sol de Cali (T-144.724). En dicha ocasión, se estimó que:

“los servicios de la administración que generan derechos legales, tales como el uso de la piscina y la prohibición de ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, sobre los cuales no habrá pronunciamiento de la Sala, (...) no alcanzan el rango de derechos fundamentales susceptibles de protegerse a través de la tutela.” (Sentencia T-630 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero)

Así mismo, acerca del tema de la suspensión del servicio de piscina y del acceso a los jardines del conjunto, esta Corporación expresó la siguiente regla en la sentencia de unificación 509 de 2001:

En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos. Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque no desconocen necesidades vitales de los residentes, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (Sentencia SU-509 de 2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra)

Sin embargo, cuando la decisión de la asamblea de copropietarios es la de suspender el servicio de citófono por falta de pago en las cuotas de administración, la medida puede llegar a generar perjuicios de dimensión constitucional, por lo que la sanción se vuelve desproporcional en relación con el fin perseguido.⁵

En la Sentencia T-630 de 1997 anteriormente mencionada, se realizó un juicio de proporcionalidad para determinar la constitucionalidad de la sanción de suspensión del servicio de citófono impuesta por la Junta de Administración de la Unidad Residencial Villa del Sol de Cali a los actores, como consecuencia de la mora en el pago de las cuotas de administración. En esa oportunidad, se ponderaron los derechos constitucionales en conflicto. Por un lado, la protección a la propiedad, la convivencia pacífica entre copropietarios y la garantía por el respeto a los derechos ajenos y, por el otro, el derecho a la vida y a la comunicación. Al respecto, se concluyó que las medidas tendientes a suspender este servicio, *“(...) 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*

⁵ Sentencia T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero).

ocasiones son tan gravosas que podrían generar daños de magnitud constitucional.”⁶

De esta forma, se ha considerado que la suspensión del servicio de citófono amenaza con vulnerar los derechos fundamentales a la vida y a la salud de los residentes sancionados, como quiera que se les coloca en una situación de aislamiento del mundo exterior, dificultando el comunicarles información de carácter vital para su seguridad. Al respecto, se ha concluido que la suspensión de dicho servicio impide la llegada de una ambulancia que el residente requiera, así como también, evita que se le pueden comunicar anuncios o informaciones necesarias para salvaguardar su integridad física. Igualmente, la aplicación de esa medida restringe el derecho a la seguridad de todos los residentes del conjunto residencial, toda vez que no se puede obtener la autorización correspondiente para la entrada de los visitantes. Por estas y otras razones, la prestación del servicio de citófono se convierte en una necesidad vital de los residentes, cuya suspensión amenaza con transgredir derechos protegidos constitucionalmente.

En la Sentencia de unificación 509 de 2001, esta regla fue recogida y complementada, en el sentido de que la efectiva vulneración de los derechos fundamentales en los casos de suspensión del servicio de citófono será determinada por el juez de tutela teniendo en consideración las particularidades del caso. En relación a las situaciones de carácter excepcional que harían necesaria la protección constitucional, esta Corporación precisó lo siguiente:

“Se replantea entonces la jurisprudencia por esta Sala Plena en este aspecto y se considera que el citófono es un elemento requerido para las necesidades vitales, luego la suspensión del servicio podría ser una amenaza para la pronta solución de riesgos imprevistos, sea cual fuere la distancia entre portería y habitación del copropietario, lo cual puede vulnerar derechos fundamentales de las personas.” (Sentencia SU-509 de 2001. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra)

En consecuencia, la posibilidad de acudir al proceso verbal sumario ante la jurisdicción civil ordinaria, para dirimir los conflictos suscitados con ocasión de las decisiones del órgano de administración y representación de un sistema de propiedad horizontal, no necesariamente determina la improcedencia de la acción de tutela, pues ella procede si el juez que la conoce considera que con las medidas adoptadas por las autoridades particulares se transgreden derechos fundamentales de los residentes, que exigen e imponen la adopción de medidas inmediatas de protección. Sin embargo, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la suspensión de los servicios de piscina y de acceso a los jardines no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de una acción de tutela.

⁶ Sentencia T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero)

En cambio, al tratarse de la suspensión del servicio de citófono, el amparo del juez de tutela está sujeto a las particularidades del caso concreto.

7. El caso concreto

De conformidad con las consideraciones expuestas, se entra a establecer la procedencia del amparo constitucional solicitado por el actor, reiterando que el ámbito dentro del cual debe actuar esta Sala de Revisión se circunscribe al estrictamente constitucional.

Como se ha dicho, la presente acción se dirige contra la Junta Administradora del Conjunto Residencial Campo Real y su Administradora, como consecuencia de las medidas adoptadas y ejecutadas por éstas, quienes, en relación con los residentes del conjunto, ejercen actos de autoridad con arreglo a las atribuciones previstas en las normas que regulan el régimen de la propiedad horizontal. El actor, en su calidad de arrendatario de la Casa No. 4 de la Manzana 7 del Conjunto Residencial Campo Real, se encuentra en estado de subordinación, como quiera que las decisiones de las Juntas de Administración le son de obligatorio cumplimiento.

Sobre el particular, la jurisprudencia constitucional ha sido reiterativa en aceptar la procedencia de las acciones de tutela en contra de los órganos de administración y ejecución de los sistema de propiedad horizontal, por lo que la condición prevista en el numeral 4º del art. 42 del Decreto 2591 para que proceda el amparo constitucional en contra de particulares, se predica de los demandados en este caso particular.

Ahora bien, para establecer si la existencia de otro medio defensa judicial para dirimir los conflictos relacionados con la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, hace improcedente la tutela que ahora ocupa a esta Sala, es necesario hacer una previa distinción entre los servicios que fueron suspendidos por la Junta Administradora. Ello, con el fin de determinar, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Constitucional reseñada en los acápites 3.2. y 3.3. de esta Sentencia, si con dichas órdenes se transgreden derechos fundamentales en cabeza del actor y de su familia, los cuales deban ser amparados de manera inmediata a través de este medio judicial expedito.

En la acción de tutela, el actor señala que la Junta Administradora ordenó suspenderle los servicios de: (i) piscina; (ii) área de juegos, y (iii) citófono, como consecuencia de la mora del propietario en la cancelación de las expensas comunales anteriores a su condición de arrendatario (fl. 2).

Sin embargo, en la respuesta solicitada por el Juzgado Primero Penal Municipal de Bucaramanga (fl. 16), y en la declaración que rindió ante el mismo juzgado el día 10 de septiembre de 2002 (fl. 47), la Administradora del conjunto residencial aseguró que la Junta de propietarios efectivamente ordenó la suspensión de los servicios de: (i) piscina; (ii) área de juegos, y (iii)

recolección de basuras. Con fundamento en las facultades previstas para dicha Junta en el art. 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal y del artículo XXII-4 del Reglamento Interno del conjunto, la decisión se tomó teniendo en consideración la solidaridad del tenedor del inmueble con el propietario por los saldos en mora de las cuotas de administración, establecida en el inciso 2º, del art. 29 de la Ley 675 de 2001. Por consiguiente, la declarante afirma que en ningún momento el órgano de administración ha ordenado la suspensión del servicio de citófono a la residencia del actor, así como tampoco se ha realizado actuación alguna tendiente a no prestar el servicio.

Para la Administradora, el no funcionamiento del medio de comunicación se debe a que el aparato se encuentra averiado al interior de la residencia, siendo deber del arrendatario o del propietario su respectiva reparación. Sin embargo, en la declaración que realizó ante el juzgado menciona, declaró que según el concepto de un técnico, es posible que la no prestación del servicio sea consecuencia de un daño en la red de citófonos del conjunto, toda vez que otras 8 residencias se encuentran sin el mismo servicio (fls. 47-48).

De acuerdo a la situación fáctica planteada, para la Sala de Revisión no se encuentra acreditado que la no prestación del servicio de citófono se deba a una decisión o actuación de la Junta Administradora del Conjunto Residencial o de su Administradora tendiente a su suspensión. Por tanto, aún cuando la jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que la imposibilidad en utilizar el citófono puede conllevar la violación de derechos fundamentales, en el caso que ahora nos ocupa, esta Sala se abstiene de pronunciarse de fondo como quiera que la situación en la que se encuentra el actor no es atribuible a una acción u omisión de los particulares accionados.

Sin embargo, es necesario advertir que la Junta Administradora demandada se encuentra en la obligación de ordenar la realización de la revisión técnica de la red de citófonos del conjunto residencial, como fue recomendado por el técnico al que se refirió la Administradora en su declaración ante el juzgado, con el fin de determinar la magnitud del daño, las reparaciones necesarias para el restablecimiento del servicio y el responsable de asumir los costos de la reparación. Ello, dado la importancia que esta Corporación le ha señalado al servicio de citófono para salvaguardar los derechos fundamentales de los residentes en un sistema de propiedad horizontal.

Por otro lado, como fue señalado en el acápite 3.3. de esta providencia, la suspensión de los servicios de piscina y áreas de juego corresponden a medidas legítimas que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de presionar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común, buscando desjudicializar y solucionar pacíficamente los conflictos que se susciten entre copropietarios y entre estos y los órganos de administración. Las restricciones a los derechos del actor y de su familia como consecuencia

de esta medida, no tienen la magnitud constitucional que en la demanda se le atribuyen y por consiguiente, no son materia de protección del juez de tutela.

En esta oportunidad se enfatiza que a través de la acción de tutela, única y exclusivamente se puede cuestionar la validez de una decisión de una asamblea de propietarios, en la medida en que con ella se vulneren derechos fundamentales de los residentes. Por ello, para efectos de controvertir la interpretación del inciso 1º, del art. 29 de la Ley 675 de 2001, que sirvió de fundamento para la decisión con la que se encuentra en desacuerdo el actor, y cuyos efectos de su aplicación no transgreden derechos de rango constitucional, debe acudir al proceso verbal sumario previsto en el párrafo 1º, numeral 1º del art. 435 del Código de Procedimiento Civil.

En consecuencia, esta acción de tutela es improcedente para defender los intereses del accionante, por lo que será confirmada la sentencia proferida por el Juez Primero Penal Municipal de Bucaramanga en dicho sentido.

RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMAR el fallo de única instancia proferido por el Juzgado Primero Penal Municipal de Bucaramanga el once (11) de septiembre de 2002, dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO.- DESE cumplimiento a lo previsto por el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

RODRIGO ESCOBAR GIL
Presidente de la Sala

MARCO GERARDO MONROY CABRA
Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA MENDEZ
Secretaria General