

Sentencia T-596/03

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Casos en que procede

ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Custodia y conservación de zonas comunes

BIENES COMUNES-Definición

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Titulares de propiedad en común son los propietarios de unidades privadas/**ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**-Decisiones sobre derecho de dominio sobre áreas y bienes comunes

ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Facultad para realizar cobros extraprocesales

La Corte 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 deudores.

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

JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Cobro cuotas de administración.

JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Amplia injerencia sobre zonas comunes/**JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL**-Límites en injerencia de bienes privados.

JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Prohibición de ingreso de vehículos a parqueaderos comunales por mora en cuotas de administración.

Para la Sala resulta a todas luces improcedente el amparo solicitado, pues la junta administradora del aludido conjunto residencial se encuentra habilitada para adoptar esa clase de medidas ya que legalmente goza de competencia para custodiar y conservar las zonas comunes y cobrar las expensas necesarias para su sostenimiento. Además está demostrado que

los bienes sobre los cuales recae tal determinación no son de propiedad particular, sino que pertenecen a las zonas comunes de la propiedad horizontal. Así mismo, advierte la Sala que la suspensión del servicio de parqueadero comunal no es desproporcionada, por cuanto no sacrifica el ejercicio de las condiciones mínimas de existencia del accionante y de su familia, a quienes en ningún momento se les ha impedido ingresar al inmueble de su propiedad o se les ha privado de servicios públicos esenciales así como tampoco del uso de otros bienes comunales.

ACCION DE TUTELA-Improcedencia por no vulneración de derechos fundamentales

Referencia: expediente T-701203

Acción de tutela instaurada por Orfidio Londoño Florez, contra la Junta Administradora del Conjunto Residencial “Bosques de los Lagos” de Cartago (Valle).

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS
HERNÁNDEZ

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de julio de dos mil tres (2003).

La Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Clara Inés Vargas Hernández, Jaime Araujo Rentería y Alfredo Beltrán Sierra, 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, dicta la siguiente

SENTENCIA

En el proceso de revisión de los fallos dictados el Juzgado Primero Penal Municipal de Cartago, en el trámite de la acción de tutela iniciada por Orfidio Londoño Florez la Junta Administradora del Conjunto Residencial “Bosques de los Lagos” de Cartago (Valle).

I. ANTECEDENTES

Orfidio Londoño Florez en su condición de residente de la ciudadela Bosque de los Lagos de Cartago (Valle), instauró acción de tutela en contra la junta

administradora de ese conjunto residencial, por estimar que al no permitirle el ingreso de su vehículo particular a los parqueaderos comunales, está desconociendo sus derechos constitucionales fundamentales a la igualdad, libertad de locomoción y residencia, y trabajo.

La solicitud de amparo se encuentra sustentada en los siguientes hechos:

1. El 4 de febrero de 2002 el accionante fijó su residencia en la manzana 11 casa 22 de la urbanización Bosques de los Lagos.
2. Afirma que la administración le negó el ingreso argumentando que se adeudaban unos meses de administración.
3. Sostiene que para poder ingresar sus pertenencias hizo un abono que no le correspondía pues la deuda debe correr por cuenta de los anteriores residentes.
4. En el mes de abril de 2002 la junta administradora le informó el valor total de la deuda por concepto de cuotas de administración, ante lo cual expresó su inconformidad.
5. Meses después se le informó que el personal de portería no le abriría la puerta para el ingreso de su vehículo.
6. Desde diciembre de 2002 la junta le comunicó que por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración se le suspendía la entrada de su vehículo automotor, lo que según el accionante para él es incómodo por cuanto siendo electricista debe transportar materiales de electricidad que son pesados y de difícil manejo. Agrega que tal situación además afecta el transporte de sus hijas al colegio y expone el vehículo a los delincuentes pues debe dejarlo fuera de la urbanización.
7. Expresa que ante la junta administradora ha manifestado su voluntad de pago y además le ha señalado que en caso de controversia la vía adecuada para el cobro es el proceso ejecutivo y no la vía de hecho consistente en la prohibición de ingresar su vehículo.
8. Por lo anterior, el tutelante solicita que se ordene a la junta administradora de la urbanización Bosques de los Lagos que permita el ingreso de su vehículo automotor, y además que le dé un tratamiento igualitario pues un sinnúmero de residentes que adeudan años por concepto de administración no se les ha impuesto ninguna carga.

II. RESPUESTA DE LA ENTIDAD ACCIONADA

En escrito del 3 de enero de 2003, dirigido al juez primero penal municipal de Cartago, la junta administradora de la ciudadela Bosque de los Lagos contestó la tutela interpuesta en su contra aduciendo que la vivienda que habita el accionante siempre ha tenido problemas con el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

Señala que están recientemente elegidos y que se han comprometido a solucionar los problemas del conjunto residencial sin pretender perjudicar a ningún propietario. Agrega que cuando una persona se compromete a vivir en un conjunto cerrado debe cumplir con el reglamento interno y de convivencia.

Expresa que si bien el accionante al llegar al conjunto hizo un abono de \$ 30.0000 con los cuales pagó los meses de febrero a abril de 2002, adeuda actualmente las cuotas de administración correspondientes a los meses de mayo a noviembre de 2002 las cuales suman un total de \$ 115.000.00.

Manifiesta que la deuda anterior que tenía el inmueble no se le cobrará porque fue un error de la junta anterior sino que se procederá a realizar el correspondiente cobro jurídico.

Por las anteriores, razones solicita denegar el amparo impetrado por el señor Orfidio Londoño Flórez.

III. LA DECISIÓN OBJETO DE REVISIÓN

En sentencia de enero 14 de 2003, el Juzgado Primero Penal Municipal de Cartago negó el amparo solicitado argumentando que del estudio de las pruebas aportadas se tiene que el tutelante adeuda a la ciudadela Bosque de los Lagos la suma de \$115.000.00 por concepto de administración de mayo a diciembre del año pasado y que por esta causa se prohibió conforme al reglamento interno el ingreso de su vehículo más no el de las personas residentes en el inmueble.

Expresa que el 21 de diciembre la mencionada junta dictó una circular en la cual advierte que no se les permitirá el ingreso de sus vehículos automotores a los propietarios de los mismos que no estén al día, por lo cual se evidencia que la junta está cumpliendo con las funciones que le otorga la ley y la asamblea, mostrando imparcialidad frente a todos los copropietarios.

Agrega que las zonas de parqueo son zonas comunes y por lo tanto están al cuidado de la junta administradora, de ahí que sus determinaciones frente a los copropietarios morosos puedan llevar a la imposición de tales sanciones que no afectan el derecho de propiedad.

En cuanto a la supuesta violación al derecho de igualdad, sostiene que el accionante se limitó a manifestar que ha sido objeto de un tratamiento discriminatorio frente a los demás propietarios sin que tal hecho se hubiera probado dentro de la actuación.

Concluye que conforme a la Ley 675 de 2001, las juntas administradoras pueden imponer sanciones no pecuniarias a los copropietarios como la de restringir el uso y goce de bienes de uso común no esenciales como salones comunales, zonas de recreación y deporte, y las zonas de parqueo que no son de la exclusiva propiedad de los copropietarios.

IV. PRUEBAS ORDENADAS DURANTE LA REVISIÓN

Mediante auto del 29 de mayo del año en curso, la Sala dispuso librar despacho comisorio al Juez primero Penal Municipal de Cartago a fin de que interrogara al tutelante acerca de si el parqueadero al cual se le impide el acceso por parte de la junta administradora forma parte de los bienes comunes del conjunto residencial o por el contrario es de su propiedad.

El accionante manifestó en su declaración que el parqueadero hace parte del bien común del conjunto residencial, de manera que puede ubicar su vehículo en cualquiera de las zonas de parqueo de la ciudadela. Agregó que no le dejan entrar su vehículo porque no ha podido pagar la administración por falta de trabajo.

V. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

1. Competencia

Esta Corte es competente para conocer de asunto 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 demás disposiciones pertinentes.

2. El problema jurídico

Corresponde establecer a la Sala si la Junta administradora de la ciudadela residencial Bosque de los Lagos de Cartago (Valle), al impedir el ingreso del vehículo particular del accionante al parqueadero comunal, en razón del incumplimiento en el pago de las cuotas de administración, ha vulnerado sus derechos fundamentales a la igualdad, locomoción y residencia, y trabajo.

3. Procedencia de la acción de tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales. Reiteración de jurisprudencia.

Primeramente hay que decir que según constante jurisprudencia de esta Corporación, la acción de tutela es procedente contra particulares que administran conjuntos residenciales pues éstas personas en razón de las facultades de que están investidos en virtud de la ley y los reglamentos de copropiedad, adoptan determinaciones que colocan en situación de indefensión o subordinación a los copropietarios o residentes de dichos conjuntos.

Ha dicho la Corte:

*“Si bien hay normas que establecen mecanismos ordinarios de protección judicial para resolver los conflictos que se den dentro del régimen de propiedad horizontal, de darse una vulneración a derechos fundamentales originada por la aplicación del reglamento de copropiedad, las decisiones tomadas en asamblea general del conjunto residencial o en cualquier tipo de determinaciones tomadas por el administrador del condominio, es posible proteger a través de la tutela tales derechos so pena de que ateniéndose a la existencia de otros mecanismos ordinarios de protección judicial se consume o continúe la transgresión de los derechos fundamentales”.*¹

Por lo anterior, la Sala considera que el demandante se encuentra en una situación de indefensión y de subordinación con respecto a la junta administradora de la ciudadela Bosque de los Lagos, lo cual hace procedente el ejercicio de la acción de tutela para la protección de los derechos fundamentales invocados en el libelo.

4. Facultades de las juntas administradoras para la custodia y conservación de las zonas comunes

Por disposición legal², la administración inmediata del edificio o conjunto residencial está a cargo del administrador, quien tiene facultades generales de ejecución, conservación, representación y recaudo.

Entre sus funciones básicas se encuentran las de cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.³

Bienes comunes son aquellas partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los

¹ Sentencia T-1082 de 2001. En el mismo sentido, Sentencias SU-509 de 2001, T-630 de 1997, T-070 de 1997, T-411 de 1995, T-333 de 1995, T-074 de 1994.

² Ley 675 de 2001, artículo 51

³ Ley 657 de 2001, artículo 51-7

propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.⁴

La Corte⁵ ha expresado que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo cual sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley. Igualmente ha precisado que en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa.

Legalmente, los administradores también cuentan con facultades para cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna; notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones; y hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

La Corte 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 deudores⁶.

⁴ Ley 675 de 2001, artículo 3°

⁵ Sentencia C- C-318 de 2002

⁶ Sentencias T-228/94, T-360/95 y T-035/97

Igualmente la Corte⁷ 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 privado.

También la jurisprudencia ha precisado que la facultad que tienen las juntas administradoras para sancionar el incumplimiento en el pago de las expensas para el mantenimiento de los bienes comunes es válida siempre y cuando no impida el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia del residente en mora:

*“Las juntas administradoras de la propiedad horizontal tienen las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes. Por su parte, los copropietarios están obligados a contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, por lo cual el pago de esas cuotas es un deber perentorio. Empero, ¿la administración puede cobrar directamente el monto en mora?. La Sala reitera su jurisprudencia en el sentido de que la propiedad horizontal está facultada "para adelantar los mecanismos tendientes a lograr el pago de cuotas de administración retrasadas, pero que encuentran un límite en la aplicación directa de la Constitución", pues la propia Carta señala como principio el de la efectividad de los derechos individuales. Conforme a lo anterior, 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. Por consiguiente, 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”.*⁸

⁷ Sentencias T-540/92, T-630/97, T-454/98, T-418/99 y T-470/99,

⁸ Sentencia T-454 de 1998

Aún así, la Corte ha expresado que las juntas administradoras tienen un amplio ámbito de injerencia sobre las zonas comunes que el que puedan ejercer sobre los bienes de dominio particular:

“Si bien es posible que la asamblea general tome decisiones sobre la administración de las zonas comunes, su ámbito de injerencia sobre la administración que se le dé a los bienes privados ubicados o de dominio particular dentro del condominio es limitado en la medida en que el titular del dominio puede, respetando los límites que implican los derechos de los demás derivados de la Constitución o la ley y teniendo en cuenta el interés público o social, disponer del bien según le parezca”.⁹

En conclusión, las juntas administradoras de los conjuntos residenciales pueden adoptar las medidas que juzguen necesarias para garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual podrán cobrar las expensas indispensables para su mantenimiento y sancionar a quienes no atiendan su pago respetando, en todo caso, la dignidad de los moradores y sus condiciones mínimas de existencia.

5. El caso concreto

En el caso sujeto a revisión se tiene que la junta administradora de la ciudadela Bosque de los Lagos del municipio de Cartago (Valle), dispuso que los propietarios de vehículos que no estén al día con las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración no podrán dejarlos dentro de los parqueaderos del conjunto hasta tanto no cancelen los valores adeudados, determinación que en sentir del tutelante afecta sus derechos fundamentales a la igualdad, locomoción, residencia, y trabajo.

Para la Sala resulta a todas luces improcedente el amparo solicitado, pues la junta administradora del aludido conjunto residencial se encuentra habilitada para adoptar esa clase de medidas ya que legalmente goza de competencia para custodiar y conservar las zonas comunes y cobrar las expensas necesarias para su sostenimiento. Además está demostrado que los bienes sobre los cuales recae tal determinación no son de propiedad particular, sino que pertenecen a las zonas comunes de la propiedad horizontal.

Así mismo, advierte la Sala que la suspensión del servicio de parqueadero comunal no es desproporcionada, por cuanto no sacrifica el ejercicio de las condiciones mínimas de existencia del accionante y de su familia, a quienes

⁹ Sentencia T-1082 de 2001. En este pronunciamiento se ampararon los derechos fundamentales de un copropietario al que se le impedía ingresar su vehículo automotor por el solo hecho de estar destinado al servicio público de taxi.

en ningún momento se les ha impedido ingresar al inmueble de su propiedad o se les ha privado de servicios públicos esenciales así como tampoco del uso de otros bienes comunales.

En este sentido para la Sala está claro que con la medida en cuestión no se está discriminando al accionante, pues éste se encuentra en una situación fáctica completamente diferente a la de aquellos residentes que cumplen con el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, y por tanto, contribuyen al mantenimiento y conservación de las zonas comunes del conjunto residencial.

Tampoco advierte la Sala que exista infracción a los derechos fundamentales de locomoción y residencia del demandante, ya que él y su familia pueden circular libremente por las zonas de uso común del conjunto residencial e ingresar o salir del inmueble de su propiedad cuando lo así lo deseen.

Finalmente no encuentra la Sala que se presente vulneración al derecho al trabajo del tutelante, por cuanto la medida que se censura no está orientada a privarlo del uso de su vehículo particular, del cual deriva su subsistencia, sino simplemente a impedirle la utilización del parqueadero comunal. Además, si el demandante ha decidido parquear su vehículo fuera del conjunto residencial exponiéndolo de esta forma a la acción de la delincuencia, es una decisión que a él atañe y no a la junta administradora.

Por las anteriores razones la Sala decidirá confirmar la decisión del Juzgado Primero Penal Municipal de Cartago (Valle) por medio de la cual negó la protección impetrada por el señor Orfidio Londoño Florez.

VI. DECISIÓN

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

RESUELVE

Primero. LEVANTAR la suspensión del término decretada para decidir el presente asunto.

Segundo. CONFIRMAR, la Sentencia proferida el 14 de enero del año en curso por el Juzgado Primero Penal Municipal de Cartago (Valle).

Por Secretaría General líbrese las comunicaciones previstas en el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ
Magistrada Ponente

JAIME ARAÚJO RENTERÍA
Magistrado

ALFREDO BELTRÁN SIERRA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ
Secretaria General