

Sentencia T-108/05

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Facultad para garantizar zonas comunes no debe limitar arbitrariamente los derechos

ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Custodia y conservación de zonas comunes

PROPIEDAD HORIZONTAL-Uso de agendas o libros de registro como instrumentos de control/PROPIEDAD HORIZONTAL-Limitación en cuanto al origen, contenido y manejo de agendas o libros de registro

Las agendas o libros de registro son instrumentos idóneos de control al interior de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, de los cuales pueden hacer uso los entes de dirección para el cumplimiento de sus tareas y que, en principio, no resultan incompatibles con el respeto de los derechos fundamentales de los moradores. Por el contrario, son herramientas útiles bajo tres perspectivas: (i) como archivo histórico, en tanto allí constan, o deben constar, algunos de los sucesos relevantes de una comunidad; (ii) como mecanismo de prevención, en la medida en que el análisis de los problemas más frecuentes facilita el diseño de alternativas de solución; y (iii) como punto de partida en la realización de investigaciones de carácter sancionatorio. Desde luego esa legitimidad constitucional es prima facie, toda vez que una indebida utilización de los documentos podría amenazar o vulnerar los derechos de uno o más residentes, bien sea por el registro de conductas irrelevantes para la comunidad o bien ante la falta de diligencia en el manejo de la información allí registrada. Con el fin de ofrecer una mejor claridad, la Sala considera oportuno señalar algunas de las reglas a seguir para la implementación de este tipo de medidas de control comunitario. En primer lugar, en cuanto a la titularidad hay que decir que la creación de libros o agendas de control corresponde a los entes comunitarios, ya sea por el administrador, el Consejo de administración o la Asamblea General. Y en todo caso ésta última, como máxima autoridad que es, puede ordenar la supresión definitiva de los libros de registro, lo cual es expresión del principio democrático que rige en dichas organizaciones. En segundo lugar, respecto del contenido de estos documentos la Corte advierte que sólo ha de constar información relevante para los intereses de la comunidad, es decir, aquella que guarde relación directa con la seguridad de los residentes o la tranquilidad del sector. Por el contrario, no es válido dejar constancia de comportamientos o sucesos que en nada afectan la vida comunitaria y, por lo mismo, hacen parte de la órbita de autonomía ligada al libre desarrollo de la

personalidad. Además, si se llegaran a registrar hechos de espacios privados habría una violación del derecho a la intimidad. Finalmente, en cuanto al manejo de la información que reposa en los libros o agendas de control, el respeto de los derechos a la intimidad y al buen nombre exige una actitud prudente de tal manera que sólo los órganos de administración y control, así como a los directamente interesados, están llamados a conocerla, sin perjuicio del derecho que asiste a cualquier residente para informarse de manera general acerca de los acontecimientos de interés comunitario.

DEBIDO PROCESO-Imposición de multa en conjunto residencial

La Corte ha destacado la necesidad de respetar los elementos estructurales del debido proceso para la imposición de cualquier tipo de sanción, pecuniaria o no. La adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio.

DEBIDO PROCESO-Creación de sanción con ocasión del mal comportamiento de menores de edad dentro de conjunto residencial

Sólo pueden ser objeto de sanción aquellas conductas que atiendan parámetros de proporcionalidad y razonabilidad y guarden relación directa con la seguridad o la armónica convivencia de los residentes. Por tal motivo, aún cuando es cierto que no se ha impuesto ninguna multa, la Corte hace un llamado a la administración del Conjunto Residencial para que en el evento de adelantar un proceso sancionatorio solamente tenga en cuenta aquellas conductas relevantes para los intereses de la comunidad e inaplique las sanciones que se refieran a cuestiones individuales, aún si están previstas en el reglamento de copropiedad.

Referencia: expediente T-986556

Acción de tutela instaurada por Sebastián Paz Sarria contra el Conjunto Residencial Valle de la Ferreira y Seguridad de Occidente Ltda.

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS
HERNÁNDEZ

Bogotá, D.C., diez (10) de febrero de dos mil cinco (2005).

La Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Clara Inés Vargas Hernández, Jaime Araújo Rentería y Alfredo Beltrán Sierra, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, profiere la siguiente

SENTENCIA

En el proceso de revisión de los fallos proferidos por el Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal de Cali y el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de la misma ciudad dentro de la acción de tutela instaurada por el menor Sebastián Paz Sarriá, actuando por medio de abogado, contra el Conjunto Residencial Valle de la Ferreira, Unidad 3 Propiedad Horizontal y Seguridad de Occidente Ltda.

I. ANTECEDENTES

Nancy Stella Sarriá y Julio César Paz Lamir, padres del niño Sebastián Paz Sarriá, confirieron poder a un abogado para que, en representación del menor, presentara acción de tutela contra el Conjunto Residencial Valle de la Ferreira, Unidad 3 Propiedad Horizontal y Seguridad de Occidente Ltda., por considerar vulnerados sus derechos fundamentales a la dignidad humana, debido proceso, libre desarrollo de la personalidad, intimidad personal y buen nombre. Para fundamentar su demanda el apoderado del menor relató los siguientes

1. Hechos

- a. Señala que el 16 de marzo de 2004 los padres del niño Sebastián Paz Sarriá recibieron comunicación de la Administración del Conjunto en la que se informa que en reunión del Consejo de Administración con la empresa de seguridad se tomó la determinación de crear una agenda que da cuenta del comportamiento de los niños de la unidad residencial, donde se anotan las infracciones cometidas por los menores de la Unidad 3.
- b. Manifiesta que en la aludida comunicación se advierte que el menor Sebastián Paz aparece registrado por distintas infracciones tales como:
 - a. Subirse por ventanas que dan al parque.*
 - b. Correr sobre tapias de primeros pisos.*
 - c. Subirse a las zonas comunes de los apartamentos.*
 - d. Tirar canicas a los apartamentos.*
 - e. Caminar por los jardines ocasionándoles daños.*
 - f. Montar bicicleta en las rampas de los parqueaderos.”*

- c. Afirma que en el mismo escrito se comunica que de no atenderse los requerimientos de los guardas de seguridad por parte del menor, sus padres, serán sancionados con una multa *“equivalente a 25 salarios mínimos diarios legales, la cual se aplicará en el momento de volverse a recibir queja del niño, dado que se considera que es la única manera de conseguir que al Conjunto regrese la tranquilidad.”*
- d. Considera que se encuentra en subordinación respecto a los entes demandados ya que la decisión tomada por el Consejo de Administración y la empresa de seguridad, y llevada a efecto por la Administración del conjunto, debe ser acatada según los estatutos de la copropiedad, y porque los medios utilizados para ello son de carácter coactivo.
- e. Sostiene que al ser un menor de edad se presume el estado de indefensión con relación a las personas jurídicas contra quien se dirige la acción.
- f. Alega que el Consejo, la Administración y la empresa de seguridad del conjunto incurrieron en abuso de poder al adoptar decisiones que escapan de su competencia y que determinan la violación de los derechos invocados.
- g. Expone que los demandados violaron el debido proceso al pretender imponer sanciones desconociendo los trámites previstos en el reglamento de propiedad horizontal, ya que *“la imposición de toda sanción, como consecuencia de una trasgresión (sic) a una ley o reglamento, supone la observancia de un procedimiento, el cual deberá consultarse el debido proceso, comprendiendo dentro de éste el derecho de defensa y contradicción e impugnación.”*
- h. Declara que el Reglamento del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira- Unidad 3, en su Capítulo II sobre las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, da cuenta del procedimiento que debe ser observado en la aplicación de la escala de sanciones, de esta manera: *“ a) Notificación de la falta por escrito; b) Descargos del afectado; c) Estudio de los descargos por parte del consejo de administración; e) Recurso de apelación del afectado; f) Revocatoria o confirmación de la sanción mediante Resolución; g) Aplicación de la sanción por parte del administrador.”*
- i. Además, señala que al momento de imponer una sanción se debe valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atendiendo los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo a la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

- j. Arguye que se viola el derecho al libre desarrollo de la personalidad al impedir *“de forma arbitraria”*, desplegar su libertad general de acción, como es la recreación.
- k. Dice que su derecho a la intimidad personal ha sido vulnerado con el actuar de los demandados ya que está siendo controlado, observado y vigilado, registrando todos sus movimientos pues, *“es constantemente localizado”*.
- l. Explica que la administración de un conjunto residencial sólo debe ejercer sus funciones sobre áreas comunes y no sobre ámbitos privados ya que tal comportamiento en su sentir desborda el campo de sus atribuciones, al obstaculizar o impedir que los habitantes del conjunto ejerzan sus derechos individuales.
- m. Alega que se le ha violado el derecho al buen nombre al publicar su comportamiento en la mencionada agenda, el cual es calificado de infracción *“con anterioridad a la expedición formal del acto que contempla el castigo.”*

Por todo lo anterior, solicita que se tutelen los derechos invocados y se revoque la determinación del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira- Unidad 3- Propiedad Horizontal, como de la empresa de seguridad “Seguridad de Occidente Ltda.,” en el sentido de crear la agenda en la cual se da cuenta del comportamiento de los niños de la unidad residencial, con el objeto exclusivo de anotar en ella todas las infracciones en que pudieron incurrir los menores.

2. Respuesta de los demandados.

La señora Liliana González, en su calidad de administradora del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira- Unidad 3, solicita que se niegue la tutela. Explica que no se ha tomado una decisión final por parte de la administración de la Copropiedad con respecto a imponer multa por infringir el Manual de Convivencia, por lo que en su sentir, no se ha violado ningún derecho derivado de una decisión de la administración y menos cuando en caso de producirse tal el actor cuenta con los recursos previstos en el Manual de Convivencia.

Así mismo, indica que la creación de la agenda por parte de los guardas no es *“un proceso sino el punto de partida del mismo ya que está relacionado como ya se dijo en el capítulo 2 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir, para iniciar un procedimiento se tiene que partir de la detección de la infracción y cuando esta ocurre y es presenciada por un guarda de seguridad, éste hace la anotación en la agenda para que se tenga como punto de partida del procedimiento posterior”*. Luego reitera que la anotación en la agenda no es en sí mismo una sanción, ya que ella debe ser valorada por el supervisor de los guardas, la Administración del conjunto y el Comité de Convivencia antes de imponerse.

Afirma que los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al buen nombre no han sido vulnerados, pues el impedir que los guardas observen y anoten las infracciones causadas en zonas de uso común implicaría que la intimidad propia de un apartamento se extienda hasta dichas zonas, impidiendo de esta manera ejercer control.

Precisa que frente a los *“supuestos derechos de un niño para hacer lo que le parezca en una zona común de una Unidad Residencial, están los derechos de los demás residentes que también ven vulnerados sus prerrogativas a vivir en paz y a su propia intimidad.”*

Sostiene que de la lectura de la agenda cuestionada se aprecia el mal comportamiento del menor, agenda que no es publicada al ser de uso interno entre la administración y la vigilancia. Por ello, sostiene que no se transgrede el derecho al buen nombre del niño ni el de su familia.

Afirma que el 11 de junio de 2004 se realizó una Asamblea General de Niños en la cual se opinó sobre el Manual de Convivencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual demuestra el trato persuasivo que se ha tenido con los menores.

Por otra parte, la empresa de seguridad “Seguridad de Occidente Ltda.” por intermedio del señor Carlos Felipe Molinares Navia Gerente General, informa que en cumplimiento de las funciones que tiene la empresa, deben informar a la administración las novedades que se presenten a través de minutas y registros en los que se relacionan asuntos relativos *“a vehículos, dotación de zonas comunes, ingreso y salida de elementos, daños, etc.”*.

Expone que los anteriores registros son usados en todos los puestos de vigilancia por las Compañías de Seguridad Privada del país, *“de manera acorde con las normas emanadas de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.”*

Manifiesta que no se omite ningún registro sobre daños a las zonas comunes o en las propiedades privadas de los residentes que sean detectados por la vigilancia, *“sin importar si los daños son producidos por adultos o menores de edad. En cualquier caso es nuestra obligación frente a la Administración informar los daños.”*

Afirma que sólo se encargan de informar las novedades a la administración, teniendo cuidado de no intervenir directamente frente a los propietarios y frente a los menores de edad.

El señor Rodrigo Gómez, en calidad de Presidente del Consejo de Administración del Conjunto Residencial, solicita que se deniegue el amparo al considerar que la agenda de anotación de infracciones de niños se creó como

un medio de comunicación interna entre los guardas de seguridad y la Administración, para conocer el comportamiento de los niños en las áreas comunes del Conjunto. Considera que dicho registro es útil ya que al conocer el comportamiento de los menores se puede *“entrar a dialogar con los niños, con los padres, enviar comunicados a los padres para que conozcan el comportamiento de sus hijos y eviten que les suceda algo o deterioren el Conjunto.”*

Reitera que en el caso del niño Sebastián Paz los llamados de atención son frecuentes y por ello el padre del menor fue citado a una reunión ante el Comité de Convivencia, donde se comprometió a dialogar con su hijo.

Sostiene que las multas están estipuladas en el Manual de Convivencia aprobado por la Asamblea General de Copropietarios y el procedimiento para su aplicación lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal. Sigue los siguientes pasos: *“Dialogar personalmente con padres e hijos, comunicaciones escritas informando sobre el comportamiento inadecuado del niño, invitación a una charla con el Comité de Convivencia, si seguidos estos pasos el mal comportamiento persiste se puede aplicar la multa.”* Afirma que en el presente caso todos los pasos se han agotado y *“sin embargo la multa nunca ha sido impuesta.”*

3. Pruebas

Del material probatorio allegado al expediente la Sala destaca los siguientes documentos:

- Poder otorgado por los padres de Sebastián Paz Sarria al abogado Carlos Alberto Paz Lamir con el objeto de instaurar acción de tutela contra el Conjunto Residencial Valle de la Ferreira- Unidad 3- Propiedad Horizontal y contra la empresa de Seguridad de Occidente Ltda. (folio 1 y 2 cuaderno original).
- Fotocopia simple de la escritura No 1655 por medio de la cual se reforma el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto demandado, la cual contempla que las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a imponer sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias deben tramitarse consultado el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación (folio 6 cuaderno original).
- Fotocopia simple del acta de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del conjunto residencial, de fecha 13 de febrero de 2003, en la que se aprobó la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial demandado (folio 38 cuaderno original).

- Fotocopia simple del Manual de convivencia del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira Unidad 3, en el cual consta en el numeral 7° de las generalidades que *“Los residentes deben acatar las observaciones respetuosas que les hagan los empleados al servicio del conjunto, sobre medidas de seguridad, control, mantenimiento y comportamiento contenidas en las presentes normas de convivencia o en circulares emitidas por el Consejo de Administración o la administración del conjunto.”*

De igual forma, en el numeral 14 del Reglamento se contempla que toda infracción al manual y al reglamento de Propiedad Horizontal tiene una sanción *“entre 5 y 50 salarios mínimos diarios legales vigentes dictaminada por el Consejo de Administración”*; en el acápite sobre el comportamiento se expresa en el numeral 16, que será objeto de sanción *“el descuido por parte de los padres con sus hijos que incurran en violaciones a la convivencia y daños en bienes privados y comunales”*. También se consagra en el numeral 24 la prohibición de utilizar las zonas comunes de recreación y los parqueaderos, para realizar *“prácticas acrobáticas o de riesgo, con motos, bicicletas, y patines o utilizar los pasamanos, muros o cualquier otro implemento o juegos que puedan causar molestias”*.

Por otro lado, en la parte relacionada con el comportamiento en la piscina se expresa en el numeral 24 la prohibición de utilizar el *“pasamanos de la zona social como trampolín para lanzarse”*. Sobre las zonas comunes en el numeral 8° se consagra que *“Los padres colaboraran para que a partir de las 9:00 pm, los juegos de sus hijos en las zonas comunes asignadas para el efecto no incomoden a los demás residentes, y serán responsables conforme a la ley por el comportamiento y daños ocasionados por sus hijos (...)”*. En el aparte sobre el uso del parqueadero en el numeral 16 se establece la prohibición de jugar en el mismo; Sobre las actividades recreativas se contemplan unas prohibiciones: *“1. Se prohíben los juegos, prácticas deportivas, acrobáticas, de riesgo con moto, bicicletas, patines o patinetas en las barandas, muros, corredores y escaleras donde se puedan ocasionar accidentes (...) 3. Terminantemente prohibido el uso de juguetes de tiro al blanco por medio de balines, diábolos, dardos y similares en el Conjunto residencial”*

Y finalmente en la parte relativa a las medidas preventivas se plasma que la administración no es responsable por los daños ocasionados por conductas *“anómalas de menores de edad, los padres serán los responsables conforme a la ley.”* (folio 46 cuaderno original).

- Original de Certificación expedida por la Alcaldía de Cali, Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, sobre la inscripción de la personería

jurídica del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira Unidad 3, de fecha 15 de abril de 2004 (folios 67 cuaderno original).

- Original del certificado de existencia y representación de la sociedad Seguridad de Occidente Ltda., expedida por la Cámara de Comercio de Cali, de fecha 5 de abril de 2004 (folio 69 cuaderno original).
- Fotocopia de carta remitida por la administradora del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira Unidad 3, de fecha 16 de marzo de 2004, a la señora Nancy Sarriá, madre del menor Sebastián Paz Sarria, en la que se informa que en reunión del Consejo de Administración con la empresa de seguridad se tomó la determinación de crear una agenda para anotar exclusivamente todas la infracciones de los niños de la unidad 3.

De igual forma se le comunicó que en la citada agenda el menor Sebastián *“aparece 8 veces en diferentes fechas lo más preocupante es que casi siempre en situaciones de peligro, ha sido sorprendido subiéndose por las ventanas que dan al parque, corriendo sobre tapias de los primeros pisos, subido en las zonas comunes de los apartamentos, tirando canicas a los apartamentos, caminando por los jardines ocasionándoles daño, montado bicicleta en las rampas de los parqueaderos, etc., por supuesto en compañía de otros niños.* Debido a lo anterior se advirtió por parte de la administración que como el menor no atiende los requerimientos que le hacen los guardas y si el comportamiento de este sigue igual *“existe una multa equivalente a 25 salarios mínimos diarios legales vigentes (\$298.333) la cual puede ser aplicada en el momento de volverse a recibir queja del niño”* (folios 71 y 99 cuaderno original).

- Fotocopia de la agenda de anotaciones de las infracciones cometidas por los niños del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira- Unidad 3, en la cual se observa que el menor Sebastián tiene varias anotaciones de respecto de las cuales la Corte hará referencia al analizar el caso concreto.
- Fotocopia de comunicación enviada por la Administradora del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira –Unidad 3, de fecha 27 de octubre de 2003 al señor Julio Cesar Paz, en la cual se informa que los residentes del apartamento 108 manifiestan que el menor Sebastián, *“saco (sic) los gusanillos de la llanta de su vehículo lo que provocó que estas se desinflaran”*. Por lo anterior la administradora sugirió una reunión con el menor Sebastián en busca del dialogo (folio 96 cuaderno original).
- Fotocopia de comunicación relacionada con el *“comportamiento de sus hijos”* enviada por la administradora del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira- Unidad 3 a varios apartamentos ente los cuales está el 208

donde residen los padres del menor. En dicho escrito se informa que el 23 de agosto de 2003, en horas de la noche, los guardas sorprendieron a varios niños entre ellos al menor Sebastián Paz con palos y piedras dañando los jardines, gritando y corriendo por toda la unidad (folio 97 del cuaderno original).

- Fotocopia de comunicación enviada por la administradora del Conjunto residencial demandado relativa al comportamiento del menor Sebastián Paz Sarriá enviada al señor Julio Cesar Paz, en la que se informa que el menor ha sido encontrado jugando en los parqueaderos. De igual manera se comunica que ha sido visto subirse a las escaleras de acceso a la sede social y desde allí lanzarse a la piscina (folio 98 del cuaderno original).
- Fotocopia de escrito, de fecha 22 de enero de 2004, enviado por la administradora del Conjunto residencial accionado y recibida por el padre del menor Sebastián Paz confirmando reunión para el 24 de enero de 2004 con el Comité de Convivencia (folio 100 del cuaderno original).
- Fotocopia simple de concepto dado por la Psicóloga Annie de Acevedo sobre *“LA DISCIPLINA Y EL AMOR: LA FÓRMULA GANADORA PARA TENER HIJOS FELICES”* (folio 105 del cuaderno original).
- Original de escrito recibido por esta Corporación el 15 de septiembre de 2004, enviado por el abogado del menor, en el cual informan que en el mes de septiembre Sebastián fue conducido a una estación de policía, sin la presencia de sus padres, o de autoridades especializadas en el trato de menores. Además alega que *“Sobre la base de unas anotaciones que obran como infracciones comportamentales, se permite el ingreso de un cuerpo policial no especializado, que no corresponde al de la policía de menores, al conjunto residencial donde vive el niño, y en su zona social es aprehendido y conducido a las instalaciones policiales, “por clamor de ciudadano”, como se consigna en Acta No 104 de la policía Metropolitana de Cali, sin respeto de las garantías procesales consagradas en la Carta Política y en las leyes, especialmente las que se refieren a la presunción de inocencia y al derecho de defensa”*, (folio 12 del cuaderno original).
- Original de escrito enviado por el Señor Julio Cesar Paz Lamir dirigido a la señora Liliana González, Administradora del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira – Unidad 3, en el que solicita copias de las actas de las reuniones que ha sostenido con el Comité de Convivencia de la unidad, (las que tuvieron como propósito dialogar sobre los incidentes que se presentaron por el ingreso de un grupo de niños, entre ellos Sebastián Paz, a un apartamento de la unidad) y que en la citada acta se dejara constancia de los siguientes aspectos:

“El reconocimiento que yo efectuara como padre del niño Sebastián Paz Sarriá, de la gravedad de la falta en la que incurrió en Compañía de otros amigos de la Unidad.

La falta que a mi juicio, cometió la administración de la unidad, por dejar entrar a la policía para que se llevara a mi hijo sin que mediara una orden judicial y sin considerar, que para este tipo de casos, son otras instancias a las que les corresponde ocuparse de las infracción (sic) de los menores.”

- Original de comunicación enviada por la administradora del Conjunto demandado a los padres del menor Sebastián Paz, en la que se les informa que en reunión realizada el 2 de septiembre de 2004 con el Comité de Convivencia se acordó citarlos, al igual que a los demás padres de los niños implicados en el incidente del apartamento 101, para se escuchados (folio 18 cuaderno original).
- Original del Acta No 104/COMAN E 17 expedida por la Policía Nacional- Policía Metropolitana de Cali- Estación Bosques del Limonar, de fecha 18 de agosto de 2004 a las 20:40 horas., en la que consta que el menor Sebastián Paz Sarriá fue conducido a las instalaciones policiales por *“clamor de ciudadano toda vez que según lo expresado por la señora ALBA LUCIA MEJIA (...) al guarda de seguridad NESTOR CALDERON CARVAJAL, el menor ingresó arbitrariamente al apartamento de su propiedad quien al revisar su apartamento encontró que faltaban dos (2) cubrelechos, una (1) muñeca y algunos cubiertos de mesa de plata sin usar que calculó su valor en US \$ 700. La patrulla policial fue enviada por la Central de Comunicaciones de la Policía Metropolitana de Cali a través del radio policial de la Red de Apoyo e ingresó al conjunto Residencial autorizada por el guarda de seguridad señor NESTOR CALDERON CARVAJAL (...) adscrito a la empresa Seguridad de Occidente, quien comunicó al 112 y solicitó al 112 el apoyo policial. El menor fue conducido a las instalaciones a las 19:30 horas y se hace su entrega en óptimas condiciones de salud y en buen estado físico y mental.”*

La anterior acta es firmada por el Subcomandante Estación El Limonar, por los padres del menor y el secretario. (folio 21 cuaderno original.)

- Original de escrito dirigido a la administradora del Conjunto Residencial enviada por el Señor Julio Cesar Paz Lamir, en el que se queja del trato dado a su hijo por un guarda de seguridad de la unidad 3 al impedirle estar en una de las sillas que están alrededor de la piscina, ya que minutos antes el menor estaba haciendo mal uso de los asientos, ante esto el padre asegura que bajó y le llamó la atención, sin embargo el

guarda exigió que se retirara, con lo cual no está de acuerdo ya que la piscina es una Zona Común (folio 22 cuaderno original).

II. DECISIONES JUDICIALES OBJETO DE REVISIÓN.

2.1 Sentencia de Primera Instancia.

El Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal, en providencia del 14 de julio de dos mil cuatro (2004), denegó el amparo solicitado. Considera que la agenda de control fue creada con la finalidad de proteger a los menores, quienes no prevén los peligros a que se exponen con su comportamiento; los cuales, para el juzgado, no sólo ponen en peligro la integridad física de los menores, sino la de los transeúntes que se desplazan por aquellos lugares.

Afirma que la Administración del conjunto residencial ha estado dispuesta a comunicar a los padres de Sebastián Paz todas las infracciones en que ha incurrido junto con otros menores, invitando al diálogo para que no se repitan dichos comportamientos. Además sostiene que las circunstancias descritas en la agenda de control están contempladas en el Manual de convivencia del Conjunto accionado.

Considera que la agenda no vulnera los derechos fundamentales de los menores, ya que se están protegiendo, librándolos de posibles accidentes o de causar daños en las instalaciones de la unidad, *“misión que compete, no solo a los guardas y al personal de administración, sino, con mayor razón, a los padres de los menores, quienes, en últimas, tal como lo predica nuestra Constitución Política están en la obligación de brindarles una buena educación, inculcándoles respeto y una relación armónica con los demás.”*

Sostiene que no se esta violando el buen nombre del menor ya que la información contenida en la agenda de control no es publicada y es de uso interno para la administración y la compañía de seguridad.

Agrega que a los menores residentes en el conjunto se les brindó la oportunidad de expresar sus opiniones a través de la Asamblea General de niños realizada el 11 de junio de 2004, en la que emitieron su concepto sobre el Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Además, expone que del material probatorio no se halla informe alguno sobre la aplicación o imposición de multa a los padres del menor.

Sin embargo, a pesar de haber denegado el amparo, llama la atención a la Administración del Conjunto Residencial Valle de la Ferreira Unidad 3, para que *“implemente dentro del Manual de Convivencia, el procedimiento legal para ejecutar la sanción o multa y se de a conocer a los residentes del Conjunto residencial.”*

2.2 Impugnación

La decisión de primera instancia fue impugnada por el abogado del menor, quien solicitó la protección de los derechos fundamentales del pequeño. Indica que el a quo no tuvo en cuenta que al hablar de “*infracciones*” ya se está afirmando que el actor quebrantó una norma, por lo tanto no considera que sea el inicio de un procedimiento tendiente a dar cumplimiento al manual de convivencia. Alega que está probada la indefensión, es decir el “*impedimento del derecho de alegar que tuvo el solicitante y de demostrar en el procedimiento los propios derechos, o de justificar los intereses o derechos para que le sean reconocidos, o para replicar dialécticamente las posiciones contrarias en el ejercicio del indispensable principio de contradicción, el juez de instancia debió declarar la vulneración del debido proceso.*”

Concluye diciendo que con el aval judicial de crear éste tipo de agendas de control se autoriza el uso de mecánicas disciplinarias, tales como un libro de anotaciones o aparatos tecnológicos, los cuales en su sentir afectan la privacidad de los moradores de los conjuntos residenciales.

2.3 Sentencia de Segunda Instancia.

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali, en providencia del 26 de agosto de dos mil cuatro (2004), confirmó la sentencia de primera instancia. Para fundamentar su decisión, el Juzgado expuso que la creación de la citada agenda de anotaciones es idónea ya que la misma busca propender por la tranquilidad y seguridad de la Unidad Residencial en cabeza de sus residentes y de la población infantil. Indica que la agenda fue creada para evitar que se causen daños graves, además de garantizar la efectividad de los derechos y no abuso de los mismos.

Afirma que la creación de la agenda no vulnera los derechos fundamentales de los menores, por el contrario “*se le está protegiendo sus derechos fundamentales a la vida e integridad física, librándolos de un posible accidente o de causar daños en las instalaciones de la unidad, misión que compete, no solo a lo guardas y al personal de administración, sino, con mayor razón, a los padres de los menores, quienes, en últimas, tal como lo predica nuestra Constitución Política, están en la obligación de brindarles una buena educación, inculcándoles respeto y una relación armónica con los demás.*”

III. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

1. Competencia.

Esta Corte es competente para conocer los fallos 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.

2. Planteamiento del caso y problemas jurídicos objeto de estudio.

El asunto que ocupa la atención de la Sala exige ser abordado desde diferentes aristas. De manera previa es necesario precisar a título de quién, o de quienes, se entiende presentada la demanda de tutela, así como la procedibilidad de la acción contra las autoridades del conjunto residencial. Ello por cuanto no es claro si la solicitud es invocada por los padres del menor, al considerar afectado su derecho al debido proceso con la eventual imposición de la multa, o por el niño Sebastián Paz debido a la actuación de las autoridades del conjunto residencial.

Aclarado lo anterior, la Corte debe determinar (i) cuál es el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal; (ii) si dichos órganos están autorizados para crear agendas o libros de registro que den cuenta del comportamiento de los residentes en el conjunto, o si por el contrario su existencia vulnera sus derechos a la intimidad y al buen nombre, (iii) particularmente en lo relacionado con el comportamiento de los menores de edad; (iv) si la imposición de multas es una medida de corrección válida en caso de incumplimiento de las reglas del manual de convivencia y, en el evento de ser legítimas, bajo que parámetros pueden ser impuestas. Con fundamento en ello la Sala analizará luego si en el caso objeto de revisión se amenazaron o violaron los derechos invocados.

3.- La solicitud de tutela se entiende presentada en nombre del menor a pesar de la eventual responsabilidad de sus padres.

Según los antecedentes descritos en la parte inicial de esta sentencia, la demanda de amparo tiene dos perfiles claramente definidos. De un lado se cuestiona la utilización de la agenda de control como una medida restrictiva de los derechos a la intimidad, al buen nombre y al libre desarrollo de la personalidad del niño Sebastián Paz; y, por el otro, hay un reproche ante una sanción pecuniaria al parecer sin el respeto del debido proceso, de la que eventualmente deberán responder sus padres.

Sin embargo, a juicio de la Sala esa distinción de enfoque no puede confundirse con la titularidad en el ejercicio de la acción, puesto que la misma fue presentada sólo en nombre del menor como claramente se desprende del poder extendido.¹ En efecto, si bien es cierto que los padres del niño podrían verse afectados con la imposición de la multa, también lo es que ello ocurriría en virtud de su calidad de representantes legales y no como consecuencia de

¹ Folio 1 del cuaderno original.

una violación directa de su derecho al debido proceso. De esta manera, el posible desconocimiento del debido proceso también se predica del menor y bajo esta óptica será estudiado el caso en su momento oportuno.

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

De acuerdo con la jurisprudencia desarrollada por la Corte Constitucional, las demandas de tutela que promuevan los residentes de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal contra los particulares que ejerzan y representen a la administración (juntas administradoras, consejos de administración, asambleas de copropietarios o administradores) son procedentes por tratarse de agentes que, al amparo de la ley y los reglamentos internos, adoptan decisiones cuya incidencia es directa para los moradores del lugar.² Por ejemplo, en la Sentencia T-1082 de 2001, MP. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte explicó lo siguiente:

“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”.

En el asunto que ocupa la atención de la Sala es clara la procedibilidad de la acción de tutela presentada por el menor Sebastián Paz, debido a su condición de residente del conjunto Valle de la Ferreira y a la posición de subordinación que ello supone frente a las autoridades encargadas de la administración del mismo.

5.- Atribuciones de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal

En el régimen de propiedad horizontal, entendido éste como la *“forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia,*

² Cfr. Sentencias T-596 de 2003, T-1015 de 2004, T-146 de 2003, T-106 de 2002, SU-509 de 2001, T-630 de 1997, T-070 de 1997, T-411 de 1995, T-333 de 1995 y T-074 de 1994, entre otras.

seguridad y conservación del edificio”³, la dirección y administración corresponde a la Asamblea General de copropietarios, al consejo de administración y al administrador del conjunto,⁴ cada uno de los cuales tiene asignadas funciones diferentes pero de colaboración mutua, cuya misión consiste, en últimas, en velar por la armónica y sosegada convivencia de los residentes en un mismo conjunto o edificio. Al respecto la esta Corporación ha señalado:

*“Tal como lo dispone la Ley 675 de 2001, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (art.32).”*⁵

Como se desprende de la normativa aplicable y de la jurisprudencia desarrollada sobre la materia, el papel que desempeñan los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes, por supuesto que sin perder de vista la prudente utilización que de las áreas privadas corresponde a los residentes y la posibilidad de adoptar correctivos para garantizar la tranquilidad de todos los moradores. En la Sentencia T-470 de 1999 la Corte explicó que: *“la Administración de un centro residencial, cuya función únicamente recae sobre las áreas comunes y de ninguna manera puede extenderse a las privadas, desborda el campo de sus atribuciones cuando obstaculiza o impide a los habitantes de las unidades de aquél ejercer los derechos individuales que les corresponden.”*⁶

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, establece una distribución funcional de competencias entre los diferentes órganos de copropiedad, de manera que asigna a los Administradores un considerable número de tareas dentro de las cuales se destacan, para lo que ahora nos interesa, las siguientes tareas:

³ Sentencia T-555 de 2003, MP. Clara Inés Vargas Hernández. En el mismo sentido ver las Sentencias C-127 de 2004, C-726 de 200 MP. Alfredo Beltrán Sierra y T-1149 de 2004, MP. Humberto Sierra Porto.

⁴ Artículo 36 de la Ley 675 de 2001.

⁵ Sentencia C-127 de 2004, MP. Alfredo Beltrán Sierra. La Corte declaró exequible el artículo 50 (parcial) de la Ley 675 de 2001, relativa a la facultad que tiene del Consejo de Administración para nombrar al administrador en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

⁶ Sentencia T-470 de 1999, MP. José Gregorio Hernández Galindo. La Corte concedió el amparo a una persona quien la administración le había impuesto, como sanción por haberse visto involucrado en una riña, la expulsión del conjunto, por cuanto encontró que la medida era irrazonable y desproporcionada.

“Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

7. 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.

(...)

11. 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.

12. 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.

(..)

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.”

Naturalmente que la Administración de un conjunto puede ejecutar una amplia gama de actividades que le permitan atender, de manera razonable, sus cometidos y en esa medida *“tiene un amplio ámbito de injerencia sobre las zonas comunes”* mayor que el que pueden desplegar sobre los bienes de dominio particular.⁷ No obstante, su labor, como la de los demás órganos de la copropiedad, está sujeta a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes. Como lo ha venido sosteniendo de tiempo atrás esta Corporación, *“si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de*

⁷ Sentencia T-596 de 2003, MP. Clara Inés Vargas Hernández. En el mismo sentido, en la sentencia T-1082 de 2001, MP. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte señaló: *“Si bien es posible que la asamblea general tome decisiones sobre la administración de las zonas comunes, su ámbito de ingerencia sobre la administración que se le de 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.”*

*propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental.”*⁸

La Corte quiere llamar la atención en el sentido de que estos organismos no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, siempre y cuando éstos no afecten la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos. Dicho en otros términos, su margen de acción tiene como límite los objetivos legales para los cuales fueron diseñados (seguridad y armónica convivencia). Así, por ejemplo, la Corte ha explicado que los miembros de un consejo de administración no pueden impedir el ingreso de familiares y amigos de los residentes porque ello vulnera el derecho a la intimidad.⁹

6.- Las agendas o libros de registro son instrumentos idóneos de control en conjuntos residenciales, aunque sometidos a ciertas restricciones.

De la multiplicidad de estrategias como una empresa puede hacer el seguimiento de los sucesos más significativos, los libros de control ocupan un lugar de preferencia aunque en virtud de los avances tecnológicos muchas veces aparecen sistematizados en bases de datos. Por lo mismo, no es casual que su utilización se haya ampliado y transplantado a otros escenarios entre los cuales están los conjuntos residenciales. En efecto, es frecuente que en los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal los administradores impartan órdenes para registrar acontecimientos en libros o agendas, justamente como ocurre en el caso objeto de revisión.

Sin embargo, la pregunta que surge es si los órganos de administración de un conjunto residencial están autorizados para crear libros de registro que den cuenta del comportamiento de los residentes, o si por el contrario su existencia vulnera algún derecho fundamental, en particular la intimidad o el buen nombre.

Pues bien, a juicio de la Corte las agendas o libros de registro son instrumentos idóneos de control al interior de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, de los cuales pueden hacer uso los entes de dirección para el cumplimiento de sus tareas y que, en principio, no resultan incompatibles con el respeto de los derechos fundamentales de los moradores. Por el contrario, son herramientas útiles bajo tres perspectivas: (i) como archivo histórico, en tanto allí constan, o deben constar, algunos de los sucesos relevantes de una comunidad; (ii) como mecanismo de prevención, en la

⁸ Sentencia T-555 de 2003, MP. Clara Inés Vargas Hernández. La Corte concedió el amparo solicitado por el propietario de un establecimiento de comercio bajo el régimen de propiedad horizontal, a quien se le exigía abrir su local los días domingos, pues consideró que la imposición de multas en caso de incumplimiento atentaba contra su derecho a la libertad económica y suponía un exceso en las atribuciones de los órganos de administración. En el mismo sentido ver, entre muchas otras, las sentencias T-1052 de 2001, SU-509 de 2001 y T-216 de 1998.

⁹ Sentencia T-224 de 2001, MP. Fabio Morón Díaz. La Corte amparó el derecho a la intimidad de varios moradores de un conjunto residencial, a quienes la administración no permitía el ingreso de ciertos amigos.

medida en que el análisis de los problemas más frecuentes facilita el diseño de alternativas de solución; y (iii) como punto de partida en la realización de investigaciones de carácter sancionatorio.

Desde luego esa legitimidad constitucional es *prima facie*, toda vez que una indebida utilización de los documentos podría amenazar o vulnerar los derechos de uno o más residentes, bien sea por el registro de conductas irrelevantes para la comunidad o bien ante la falta de diligencia en el manejo de la información allí registrada. Con el fin de ofrecer una mejor claridad, la Sala considera oportuno señalar algunas de las reglas a seguir para la implementación de este tipo de medidas de control comunitario.

En primer lugar, en cuanto a la titularidad hay que decir que la creación de libros o agendas de control corresponde a los entes comunitarios, ya sea por el administrador, el Consejo de administración o la Asamblea General. Y en todo caso ésta última, como máxima autoridad que es, puede ordenar la supresión definitiva de los libros de registro, lo cual es expresión del principio democrático que rige en dichas organizaciones.

En segundo lugar, respecto del contenido de estos documentos la Corte advierte que sólo ha de constar información relevante para los intereses de la comunidad, es decir, aquella que guarde relación directa con la seguridad de los residentes o la tranquilidad del sector. Por el contrario, no es válido dejar constancia de comportamientos o sucesos que en nada afectan la vida comunitaria y, por lo mismo, hacen parte de la órbita de autonomía ligada al libre desarrollo de la personalidad. Además, si se llegaran a registrar hechos de espacios privados habría una violación del derecho a la intimidad.

Finalmente, en cuanto al manejo de la información que reposa en los libros o agendas de control, el respeto de los derechos a la intimidad y al buen nombre exige una actitud prudente de tal manera que sólo los órganos de administración y control, así como a los directamente interesados, están llamados a conocerla, sin perjuicio del derecho que asiste a cualquier residente para informarse de manera general acerca de los acontecimientos de interés comunitario.

Ahora bien, podría pensarse que hay una contradicción entre el contenido de los libros y el acceso a ellos, pues si únicamente se registran asuntos de interés comunitario los residentes deberían acceder a ellos libremente. Empero, esa contradicción es apenas aparente por cuanto si bien es cierto que allí solamente ha de reposar información relacionada con la seguridad y tranquilidad del conjunto, también lo es que son los órganos de administración los encargados de ejercer la veeduría y que la intervención de los residentes se materializa, especialmente, mediante las decisiones en la Asamblea General.

7.- Sólo los comportamientos de los menores que atentan contra la seguridad comunitaria o amenacen la tranquilidad de un conjunto residencial pueden registrarse en los libros de control.

Los menores de edad, infantes o adolescentes, se caracterizan por el deseo continuo de explorar el mundo que los rodea. Apenas están en proceso de formación (física, intelectual, moral) y consolidación de su personalidad por lo que no siempre es fácil lograr un acople en la comunidad. De hecho, es común que algunos de sus comportamientos no sean recibidos con beneplácito, que despierten sentimientos de rechazo o apatía en los demás, como suele ocurrir en conjuntos residenciales donde habita un amplio número de personas (y de personalidades). Pero esa circunstancia no significa que cualquier comportamiento o travesura pueda ser objeto de reproche y catalogada como falta por los encargados de la administración de un inmueble.

Si a los órganos de administración corresponde velar por la seguridad comunitaria y por la tranquilidad de los residentes, y una forma de ejercer ese control consiste en acudir a los libros de registro para dejar constancia de los acontecimientos que puedan amenazarla, la Corte entiende que, en el caso de los menores de edad, sólo aquellos comportamientos que atenten o amenacen de forma clara esa seguridad o armonía pueden registrarse en las mencionadas agendas para ser objeto de una eventual investigación y, llegado el caso, de una sanción.

Ahora bien, así como dichos entes no tienen la obligación, ni el derecho, de exigir conductas que no incidan de forma directa en la comunidad, tampoco les corresponde velar por la integridad de los menores o cumplir una labor pedagógica de tutoría, obviamente que sin perjuicio del deber de solidaridad que a todos vincula por mandato del artículo 95-2 de la Constitución.¹⁰ En este sentido la Corte advierte que son los padres y en general los miembros del núcleo familiar los protagonistas de primera línea en la formación de los menores y no pueden descargar esa responsabilidad en la administración de un conjunto residencial.

Según estudios psicológicos,¹¹ el manejo de la disciplina en el hogar durante las etapas tempranas de la vida constituye un factor importante en el desarrollo de adultos capaces de asumir y respetar los límites y normas que a lo largo de su vida tengan que cumplir, de permitir la adaptación a su entorno y cada una de las situaciones a las que deba enfrentarse, asumiendo con responsabilidad las consecuencias de los propios actos. Pero esa labor no está radicada en cabeza de los órganos de administración de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuya naturaleza y funciones son completamente distintas como ya se ha explicado. Así las cosas, si como consecuencia de la precaria

¹⁰ “Obrar conforme al principio de solidaridad social, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas.”

¹¹ www.psicologoinfantil.com/articulodisciplina.htm. Disciplina en el Hogar durante la niñez. Carelys Pachano de García (Psicólogo).

atención de los padres a un menor éste obra de forma imprudente a tal punto que pone en riesgo su propia integridad física dentro de un conjunto residencial, lo cierto es que, en principio, no puede atribuírsele responsabilidad a los administradores del conjunto porque ello escapa al ámbito de su competencia.

8. Multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y respeto al debido proceso.

La jurisprudencia de esta Corporación ha reconocido la posibilidad de imponer sanciones a residentes por el incumplimiento de obligaciones previstas en la ley o los reglamentos de propiedad horizontal.¹² En sintonía con ello, la normativa vigente (Ley 675 de 2001) autoriza el cobro de multas ante la inobservancia de obligaciones no pecuniarias:

“Artículo 59.- Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo”.
(Subrayado no original).

De otra parte, la Corte también ha destacado la necesidad de respetar los elementos estructurales del debido proceso para la imposición de cualquier tipo

¹² Cfr. Sentencia C-318 de 2002, MP. Alfredo Beltrán Sierra.

de sanción, pecuniaria o no.¹³ Y de la misma forma la Ley 675 de 2001 hace un reconocimiento expreso en los siguientes términos:

“Artículo 60.- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.”

Empero, la adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio.

9.- Caso Concreto

De acuerdo con los hechos y la jurisprudencia reseñada, entra la Corte a determinar si el Conjunto Residencial Valle de la Ferreira Unidad 3 y la empresa de vigilancia y seguridad han violado los derechos fundamentales al buen nombre, a la intimidad y al libre desarrollo de la personalidad del menor Sebastián Paz Sarria, al crear una agenda en la que se anotan los comportamientos del menor, y si se ha visto afectado el derecho al debido proceso con la imposición de alguna multa.

La Sala advierte que la administración del conjunto estaba autorizada para adoptar mecanismos de control al interior del centro residencial, en desarrollo del cual fue implementada la cuestionada agenda. Según la información que reposa en el expediente, el Consejo de Administración tomó la decisión de *“crear una agenda exclusivamente para anotar en ella todas las infracciones de los niños de la Unidad”* y así se le hizo saber a la madre del niño Sebastián Paz Sarria mediante una carta remitida por la Administradora del Conjunto el 16 de marzo de 2004.¹⁴

¹³ Cfr., entre otras, las Sentencias T-470 de 1999 y C.318 de 2002.

¹⁴ Folios 71 y 49 del cuaderno original

Aunque lo correcto sería hablar de posibles infracciones o comportamientos que puedan alterar la seguridad o tranquilidad de los residentes, la Corte observa que la medida no es, en sí misma, arbitraria ni carente de sentido, sino que por el contrario se refleja como un instrumento legítimo de control.

Para determinar si los derechos del menor se han visto afectados otro de los aspectos relevantes consiste en saber cuál es el tipo de información registrada y si ella es de interés directo para la comunidad. Al respecto, en la agenda de control el niño Sebastián Paz, residente en el apartamento 208, reporta las siguientes anotaciones:¹⁵

“31-01-04.21:30 hrs (sic) Se le tomó la atención de que no podía (sic) jugar en la calle vehicular al pie de la portería pero no hace caso los son (sic) de los apartamentos 208, 226, 413, 123, 221...”

“Febrero 09-2004 15:45 horas a Esta (sic) hora llama El (sic) señor del Apto 209 Carlos lopera (sic) para informar que El (sic) niño del 208 sebastián (sic) PAZ (sic) y Juancho..... Estuvieron pintando unos Dibujos (sic) En (sic) en las gradas y en los pasamanos con pintura Blanca (sic) (una baranda y un madero de las gradas del Bloque # 3.)”

*“Febrero 15-2004 Hora 18:45 PM.
el (sic) joven: seBastián (sic) Paz Del Apto 208 se subio (sic) por los lados de las ventanas que dan al parque del Apto 111 se le llamo (sic) la atención y se les (sic) llamó al Apto 208 y el niño no hizo caso...”*

*“Fecha 19-02-04- hora 19:40
los (sic) niños de los Apto 401 Juan diego y niño (sic) del Apto 208 sebastián (sic) se encontraban corriendo sobre las tapias de los primeros pisos de toda la unidad. Se le toma la atención pero no obedecen.”*

*“05-03-2004. 20:00 PM
Observación: el niño Sebastián Paz del Apto 208 se SUBIO (sic) A (sic) La (sic) Zona (sic) comun (sic) de los Aptos 111 y 112 Trepando (sic) por donde quedan las ventanas que colindan con el parque de dichos Aptos (sic) el guarda le llamo (sic) la atención y no hizo caso....”*

“13-03-04 –20-28.... los niños de los Aptos 413, 208, 221 andando por los Jardines de la parte interior de la unidad.”

¹⁵ Folio 74 y siguientes del expediente original.

“13-03-04-21-36 PM Se llamo (sic) la atención a los niños de los Aptos 121, 104, 208, 221 porque se encontraban en las rampas montando en las bicicletas varias veces no hacen caso a las observaciones.”

“13-03-04 –21-48 hrs- Se vuelve a tomar la atención a los niños de los Aptos 121, 221, 315, 413, 208, 123, 104 de que no jueguen en los jardines, ni en los sótanos, ni en los bloques de la unidad, ya que hay quejas de los habitantes pero ellos no hacen caso alguno...”

También hay archivos aislados donde, con anterioridad a la creación de la agenda, se reporta otro tipo de comportamientos del niño Sebastián Paz y así se le hace saber a sus padres. Por ejemplo, en carta enviada por la administración el día 27 de octubre de 2003 la administradora pone de presente que los residentes del apartamento 108 informaron que el menor *“saco (sic) los gusanillos de la llanta de su vehículo lo que provocó que estas se desinflaran”*.¹⁶

En otra oportunidad la administradora del Conjunto dio cuenta a varios residentes, ente los cuales estaban los padres de Sebastián, sobre el *“comportamiento de sus hijos”*. Así, comentó que el 23 de agosto de 2003, en horas de la noche, *“los guardas de seguridad tuvieron grandes inconvenientes con sus hijos, al encontrarlos con palos y piedras dañando los jardines, gritaban (sic) y corrían por toda la unidad”*.¹⁷ La misiva agrega que *“es claro que son niños y tiene derecho a divertirse, pero no podemos permitir que con sus juegos se estén causando daños materiales al sitio donde viven”*. De la misma forma, en escrito del 11 de agosto de 2003, reportó que el menor fue encontrado jugando en los parqueaderos y se le vio subir a las escaleras de acceso a la sede social y desde allí lanzarse a la piscina.¹⁸

Pues bien, la Corte considera que la decisión de crear una agenda no fue caprichosa sino fruto de las necesidades de la comunidad en razón al comportamiento de varios niños residentes en el sector. Y revisado el contenido de la agenda la Sala entiende que las conductas allí registradas son de interés para la administración del Conjunto, en la medida en que guardan relación directa con la seguridad y la tranquilidad de la comunidad. En efecto, las anotaciones sugieren que las actividades de algunos menores, incluido Sebastián Paz, involucran escenarios privados de otros residentes o suponen menoscabo de los bienes de uso común.

Por otra parte, en lo que tiene que ver con la reserva de la agenda y las restricciones para su acceso la Sala no encuentra que los órganos encargados de su manejo hayan obrado con imprudencia. De hecho, la misma no es divulgada indiscriminadamente al público sino que se circunscribe a la

¹⁶ Folio 96 cuaderno original.

¹⁷ Folio 97 del cuaderno original.

¹⁸ Folio 98 del cuaderno original.

administración, la empresa de vigilancia y, en lo pertinente, los padres de los menores así como los directos afectados.

Así las cosas, la Corte considera que la creación de la agenda de control y el manejo que la administración del conjunto residencial ha hecho de la misma no compromete ni afecta los derechos a la intimidad, al buen nombre o al libre desarrollo de la personalidad del niño Sebastián Paz Sarria.

Queda claro también que los padres del menor han sido enterados del comportamiento de su hijo y sobre todo de las actividades que desarrolla poniendo en riesgo su integridad. Por ejemplo, en la carta de 16 de marzo de 2004 la administradora hace saber que Sebastián *“aparece 8 veces en diferentes fechas lo más preocupante es que casi siempre en situaciones de peligro, ha sido sorprendido subiéndose por las ventanas que dan al parque, corriendo sobre tapias de los primeros pisos, subido en las zonas comunes de los apartamentos, tirando canicas a los apartamentos, caminando por los jardines ocasionándoles daño, montado bicicleta en las rampas de los parqueaderos, etc., por supuesto en compañía de otros niños.”*

En ella se advirtió que como el menor no atiende los requerimientos que le hacen los guardas y si el comportamiento de este sigue igual *“existe una multa equivalente a 25 salarios mínimos diarios legales vigentes (\$298.333) la cual puede ser aplicada en el momento de volverse a recibir queja del niño”*.¹⁹

Ante esta circunstancia la Sala hace un llamado a los padres del menor Sebastián Paz Sarria para que velen por el comportamiento de su hijo al interior del Conjunto Residencial, en tanto que algunos de sus actos podrían amenazar su integridad personal a pesar de no comprometer la seguridad de los demás moradores ni la responsabilidad de la administración del conjunto.

Ahora bien, la Corte concluye que tampoco se ha violado el derecho al debido proceso ya que, según el material obrante en el expediente, a la fecha de presentación de la demanda de tutela no se había impuesto ningún tipo de sanción sino apenas enviado algunas cartas con fines persuasivos. Es más, la propia administración reconoce que las anotaciones de la agenda son el punto de partida para dar paso a un eventual proceso sancionatorio, que entre otras cuestiones debe respetar los parámetros señalados en los artículos 2 y 60 de la Ley 675 de 2001, así como las previsiones concretas del reglamento de propiedad horizontal cuyo artículo 63 señala:

“(…) se respetaran los procedimientos, el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación cuyas pautas a seguir son:

¹⁹ Folios 71 y 99 cuaderno original.

a) notificación de la falta por escrito. b) Descargos del afectado (No mayor a 5 días) c) Estudio de los descargos por parte del Consejo de Administración. D) Confirmación de la sanción mediante resolución del Consejo de Administración E) Recurso de apelación del afectado F) Revocatoria o confirmación de la sanción por parte del administrador en la facturación del mes siguiente. Además se valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las presentes sanciones, de acuerdo con la gravedad de la sanción, el daño causado y la reincidencia.”

Sin embargo, como ya fue explicado, sólo pueden ser objeto de sanción aquellas conductas que atiendan parámetros de proporcionalidad y razonabilidad y guarden relación directa con la seguridad o la armónica convivencia de los residentes. Por tal motivo, aún cuando es cierto que no se ha impuesto ninguna multa, la Corte hace un llamado a la administración del Conjunto Residencial para que en el evento de adelantar un proceso sancionatorio solamente tenga en cuenta aquellas conductas relevantes para los intereses de la comunidad e inaplique las sanciones que se refieran a cuestiones individuales, aún si están previstas en el reglamento de copropiedad.

En este orden de ideas, la Corte confirmará los fallos proferidos por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali y el Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal de la misma ciudad, que denegaron el amparo solicitado por el abogado del menor Sebastián Paz Sarria.

IV- 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. CONFIRMAR los fallos proferidos por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali y el Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal de la misma ciudad, que denegaron el amparo solicitado por el abogado del menor Sebastián Paz Sarria.

Segundo. Por secretaría General líbrese la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

CLARA INES VARGAS HERNANDEZ
Magistrada Ponente

JAIME ARAÚJO RENTERÍA
Magistrado

ALFREDO BELTRAN SIERRA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ
Secretaria General

LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL
DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

HACE CONSTAR:

Que el H. Magistrado doctor JAIME ARAUJO RENTERIA, no firma la presente sentencia por encontrarse en comisión de servicios en el exterior debidamente autorizada por la Sala Plena de esta Corporación.

MARTHA VICTORIA SACHICA MENDEZ
SECRETARIA GENERAL