

## **Sentencia T-120/05**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**-Obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados/**EXPENSAS COMUNES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario

**ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-No pago cuotas de administración en condominio

**CUOTAS DE ADMINISTRACION**-Compra de inmueble en remate y que tenía deuda por este concepto

Referencia: expediente T-992178

Acción de tutela de Edwin Yesid Rojas Vargas contra Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá.

Procedencia: Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

Magistrado Ponente:  
Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Bogotá D.C., diecisiete (17) de febrero de dos mil cinco (2005).

La Sala Segunda de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los magistrados Alfredo Beltrán Sierra, Manuel José Cepeda Espinosa y Jaime Córdoba Triviño, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente

### **SENTENCIA**

en el proceso de revisión del fallo adoptado por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria, dentro de la acción de tutela instaurada por el señor Edwin Yesid Rojas Vargas contra el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá.

#### **I. ANTECEDENTES.**

##### **1. Hechos y fundamentos.**

Los hechos y fundamentos que dieron origen a la acción de la referencia pueden resumirse de la siguiente manera.

1.1. Expresa el actor que el día 31 de octubre de 2002, le fue adjudicado un inmueble sometido a propiedad horizontal. Al momento de la entrega real y material, el secuestre le aclaró que debía cancelar las cuotas de administración causadas a partir del mes de marzo de 2003, ya que respecto de las causadas con anterioridad, dicho auxiliar informaría al juzgado para que realizará el pago directamente a la administración.

1.2. Posteriormente, la administración del conjunto residencial al que pertenece el inmueble, presentó el día 2 de julio de 2003 ante el Juzgado demandado, una relación de cuentas a cargo del bien adjudicado al actor y solicitó el pago de \$5.528.265, correspondientes a las cuotas de administración adeudadas. El día 15 de agosto de 2003, el Juzgado negó la petición de pago hecha por la administración por considerarla improcedente.

1.3. En consecuencia, a través de apoderado el actor interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación solicitando a su nombre el pago de las expensas por concepto de administración. Sin embargo, el juez negó la reposición y concedió la apelación, la que fue inadmitida por el superior, por falta de competencia, pues el Tribunal consideró que esta providencia no es susceptible de ser apelada.

1.4. Para el actor, el Juzgado acusado incurrió en vía de hecho al negarse a entregar totalmente saneado el inmueble rematado. Expresa que su intención al comprar un bien en remate, era obtener un valor mas bajo del que se encuentra regularmente en el mercado, pero si debe asumir el valor de la administración que adeudaba el anterior propietario del bien, se verá avocado a obtener pérdidas en lugar de ganancias, pues su situación económica no le permite cubrir la deuda que no le corresponde.

1.5. Por último, agrega que ha sido objeto de discriminación por parte de la administración del Conjunto Residencial Parque Navarra, ya que por la deuda pendiente del anterior propietario con las cuotas de administración, se le impide gozar de los mismos derechos de otros copropietarios como son: ocupar el parqueadero de visitantes, voz y voto en las decisiones que toma la administración del conjunto y uso de las zonas comunes.

Explica además, que su vehículo fue hurtado cuando estaba estacionado frente al Conjunto, por la poca colaboración de los vigilantes del mismo. (Anexa denuncia penal por pérdida de vehículo (fl 43)

## **2. Los derechos fundamentales presuntamente vulnerados y lo que se pretende.**

Considera el actor que la omisión del juez al no pagar las cuotas de administración por arbitrariedad o por un actuar caprichoso, está atentando contra su derecho constitucional fundamental al debido proceso.

En consecuencia, solicita que *“se ordene al Juzgado Catorce Civil del Circuito que en el término de cuarenta y ocho horas, proceda a imputar del valor recibido por concepto de remate del inmueble, el valor que adeuda de*

*administración, el predio rematado de años anteriores y se autorice pagar la suma de \$5.582.265 a favor de la administración del Conjunto Navarra Parque Residencial, para poder gozar el pleno dominio real y material del inmueble que remate hace mas de dieciocho meses (fl 49)”*

### **3. Fallo de primera instancia.**

Mediante sentencia de seis (6) de julio de 2004, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, negó la acción de tutela de la referencia, por considerar que el juzgado accionado no ha incurrido en ninguna vía de hecho.

*Señaló que “si bien en cierto que el juez negó el pago de las cuotas de administración al Conjunto Navarra, tal decisión se fundó en la improcedencia de la petición dentro del trámite del proceso ejecutivo hipotecario, decisión que considera resulta razonable y fundada, máxime si se tiene en cuenta que de la inspección judicial realizada al proceso se desprende que para hacer efectivo el pago de dichas sumas el Conjunto Residencial Navarra inició en otro despacho judicial el respectivo proceso ejecutivo, por lo que no puede pretenderse el doble pago de dichas sumas”.*

Explicó que *“admitir que una vez rematado el bien con una simple certificación del secuestre resulte procedente el pago de las cuotas de administración resulta violatorio el derecho de defensa del antiguo propietario del inmueble a quien no se le daría la oportunidad de discutir dicho monto o de utilizar los medios exceptivos que la ley ha previsto”* (folio 76).

### **4. Impugnación.**

En escrito presentado en tiempo, el actor reiteró los argumentos expuestos en la demanda de tutela señalando que la decisión que cuestiona es una vía de hecho, por cuanto el juez de manera caprichosa, desconoce el deber que tiene de entregar el bien saneado, incluyendo obviamente los gravámenes y demás conceptos que permitan quedar a paz y salvo por deudas que incluyan las cuotas de administración.

Expresa su inconformidad con la decisión del a-quo pues hace que como rematante se vea obligado a responder solidariamente por obligaciones o hechos que no le son imputables y por ende no puede entenderse que el vendedor ejecutado, representado por el juez, hace entrega del bien rematado libre de gravámenes, es decir, debidamente saneado.

### **5. Sentencia de segunda instancia.**

Mediante sentencia de agosto dieciocho (18) del año 2004, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, confirmó la decisión impugnada, por considerar que se encuentra en curso un proceso ejecutivo ante otro despacho judicial en el cual, se embargaron los remanentes del proceso hipotecario. En consecuencia, no le es permitido al juez constitucional inmiscuirse en su cabal

desenvolvimiento ordenando el pago de la obligación que allí se cobra, pues dicho juicio debe agotar el trámite que le es propio.

## **II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.**

### **Primera. Competencia.**

La Sala Segunda de Revisión es competente para decidir sobre el asunto de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 241, numeral 9°, de la Constitución, y 33 y 34 del decreto 2591 de 1991.

### **Segunda. El asunto objeto de discusión.**

Corresponde a esta Sala establecer si, en el presente asunto, existió vulneración del derecho fundamental al debido proceso, en razón a que según el actor debía el juzgado demandado imputar del valor recibido por concepto de remate del inmueble que él adquirió, el valor que se adeudaba por concepto de administración y proceder a hacer la entrega del inmueble completamente saneado.

### **Tercera. Breve justificación de esta sentencia porque el análisis efectuado por los jueces de instancia para negar el amparo solicitado, es compartido por esta Sala de Revisión.**

El artículo 33 del decreto 2591 de 1991, establece que las decisiones de revisión de la Corte Constitucional que no revoquen, modifiquen o unifiquen jurisprudencia podrán ser brevemente justificadas. Con fundamento en esta norma, en el presente caso la Sala hará una sucinta explicación de las razones que la llevan a confirmar las decisiones de instancia.

Reiterada ha sido la jurisprudencia de esta Corporación en relación con la procedencia de la acción de tutela en contra de sentencias judiciales, al señalar que por ningún motivo puede convertirse en una justificación para que el juez encargado de ordenar la protección de los derechos fundamentales entre a resolver cuestiones litigiosas debatidas dentro de cada proceso.

Es decir, la labor del juez de tutela se limita a estudiar la conducta desplegada por el funcionario demandado, la providencia atacada, y solamente si esa conducta reviste el carácter de caprichosa, arbitraria o abusiva, de forma tal que amenace o vulnere algún derecho constitucional fundamental, en particular, el derecho al debido proceso, procederá la acción de tutela.

Igualmente, se ha afirmado que con el fin de respetar la independencia y autonomía de los jueces en sus decisiones, para que proceda la acción de tutela contra providencias judiciales, es necesario que no exista otro medio de defensa judicial, salvo que se trate de evitar un perjuicio irremediable. En efecto, esta Corporación ha señalado:

“El principio de independencia judicial (CP arts. 228 y 230), no autoriza a que un juez ajeno al proceso, cuya intervención no se contempla en la norma que establece el procedimiento y los recursos, pueda revisar los autos y providencias que profiera el juez del conocimiento. La valoración de las pruebas y la aplicación del derecho, son extremos que se libran al Juez competente y a las instancias judiciales superiores llamadas a decidir los recursos que, de conformidad con la ley, puedan interponerse contra sus autos y demás providencias. Tanto el juez de instancia como sus superiores, cada uno dentro de la órbita de sus competencias, son autónomos e independientes, y adoptan sus decisiones sometidos únicamente ‘al imperio de la ley’ (CP art. 230). Las injerencias contra las cuales reacciona el principio de independencia judicial, no se reducen a las que pueden provenir de otras ramas del poder público o que emanen de sujetos particulares; también pertenecen a ellas las surgidas dentro de la misma jurisdicción o de otras, y que no respeten la autonomía que ha de predicarse de todo juez de la República, pues en su adhesión directa y no mediatizada al derecho se cifra la imparcial y correcta administración de justicia (...).

“4.4 La acción de tutela contra las vías de hecho judiciales - cuando ella sea procedente ante la ausencia de otro medio de defensa judicial o como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable -, en primer término, se endereza a garantizar el respeto al debido proceso (CP art. 29) y el derecho de acceso a la justicia (CP art. 229). Gracias a estos dos derechos medulares toda persona puede acudir ante un juez con miras a obtener una resolución motivada ajustada a derecho y dictada de conformidad con el procedimiento y las garantías constitucionales previstos en la Constitución y en la ley. Se articula a través de las normas citadas un derecho público subjetivo a la jurisdicción o tutela judicial, que no consiste propiamente en satisfacer la pretensión que se contiene en la demanda o en su contestación sino a que se abra un proceso y a que la sentencia se dicte con estricta sujeción a la ley y a las garantías procedimentales. En este orden de ideas, la vía de hecho judicial, en la forma y en el fondo, equivale a la más patente violación del derecho a la jurisdicción. Por ello la hipótesis más normal es la de que través de los diferentes recursos que contemplan las leyes procedimentales, se pueda impugnar cualquier acción u omisión judicial que configure una vía de hecho, en cuyo caso, aunque no se descarte siempre la procedibilidad de la tutela, su campo de acción - dada su naturaleza subsidiaria - será muy restringido (...).

“(...) Obsérvese que los defectos calificados como vía de hecho son aquellos que tienen una dimensión superlativa y que, en esa misma medida, agravan el ordenamiento jurídico. Los errores ordinarios, aún graves, de los jueces in iudicando o in procedendo, no franquean las puertas de este tipo de control que, por lo visto, se reserva para los que en grado absoluto y protuberante se apartan de los dictados

del derecho y de sus principios y que, por lo tanto, en la forma o en su contenido traslucen un comportamiento arbitrario y puramente voluntarista por parte del juez que los profiere”.<sup>1</sup>

En el caso en estudio, se afirma que el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá incurrió en una vía de hecho al no imputar del valor recibido por concepto de remate del inmueble, el valor adeudado por concepto de cuotas de administración.

Pues bien, los jueces de instancia al analizar la providencia que se cuestiona, consideraron que la decisión de negar el pago de las cuotas de administración se fundó en la improcedencia de tal petición dentro del trámite del proceso hipotecario, decisión que consideraron razonable y fundada al tener en cuenta la inspección judicial realizada al proceso, de la que se desprende que para hacer efectivo el pago de dichas sumas el Conjunto Residencial Navarra, donde se encuentra ubicado el inmueble adquirido por el actor, inició en otro despacho judicial el respectivo proceso ejecutivo. Es decir, de accederse a la petición del demandante se podría generar un doble pago de dichas sumas.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la ley 675 de 2001 artículo 29, establece:

“...existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad”.

Algunos de los apartes de esta norma, han sido analizados por la Corte Constitucional en sentencias C-408 de 2003 y C-376 de 2004, en donde se dijo que la ley puede establecer la solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien privado sometido a propiedad horizontal, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

---

<sup>1</sup>Corte Constitucional. Sala de Revisión No. 3. Sentencia No. T-231/94 del 13 de mayo de 1994. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

En las mencionadas providencias se consideró que la solidaridad respecto de las expensas comunes que no hayan sido pagadas al momento de la venta, encuentra su fundamento en la necesidad de proteger la copropiedad como tipo especial de dominio por lo que resulta razonable<sup>2</sup>. Dichas expensas están establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad y su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y solidaridad social que orientan la propiedad horizontal.

Por si fuera poco, la norma establece una obligación para el notario de exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes al representante legal de la copropiedad al momento de elevarse la escritura de transferencia de dominio y en caso de no contarse con el paz y salvo, deberá dejarse constancia en la escritura de la ausencia de éste y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad

En consecuencia, no puede aducir el demandante que no conocía la existencia de dicha obligación, ya que fue informado por el secuestre de la deuda que el anterior propietario tenía pendiente por este concepto.

Aunado a lo anterior, ha de tenerse en cuenta que en la inspección judicial realizada al proceso (fl 68), se comprobó que dentro del mismo, obra un oficio de agosto 21 de 2001, enviado por el Juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá comunicando el embargo de remanentes decretado dentro del proceso ejecutivo iniciado por la administración del Conjunto Residencial Navarra contra el anterior propietario, razón por la que no puede considerarse que el demandante no conocía la obligación existente, o que la decisión del juez acusado desconozca sus derechos.

Como puede observarse, y a diferencia de lo que opina el actor no existe vía de hecho en la actuación adelantada por el juzgado demandado.

De otra parte, el actor alega en su escrito de tutela que ha sido objeto de discriminaciones en razón al no pago de las cuotas adeudadas por concepto de administración, ya que el Consejo de Administración del edificio, le informó que: *“de no hacer un arreglo formal con su deuda por concepto de expensas comunes, se procederá inicialmente con la suspensión del parqueadero y entrega personalizada de correspondencia”* (fl 59). Agrega que por la falta de colaboración de los vigilantes perdió su vehículo cuando estaba estacionado frente al Conjunto Residencial y anexa copia de la denuncia penal presentada por este delito.

Sobre este aspecto, esta Corporación en sentencia T-630 de 1997 afirmó que: *“los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuales son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es "norma de normas" y*

---

<sup>2</sup> Sobre la razonabilidad ver sentencia C-408 de 2003 Magistrado Ponente. Jaime Araujo Rentería

*como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales”.*

En la misma providencia se dijo que será tarea del juez de tutela determinar si las restricciones que impone la administración de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal se ajusta a la Carta Política, y al analizar un caso en particular se consideró que *“la orden que impide la recepción de correspondencia y toda forma de comunicación privada de los residentes de conjuntos residenciales es arbitraria, pues transgrede de manera desproporcionada el derecho fundamental contenido en el artículo 15 de la Constitución. No ocurre lo mismo con el servicio de selección de la correspondencia, lo cual no transgrede el núcleo esencial del derecho ni afecta una necesidad vital de la persona. Igualmente, sucede con servicios como la piscina y otro tipo de comodidades que no desconozcan necesidades vitales de los residentes”.* (Se subraya)

Para el caso concreto, de conformidad con los planteamientos expuestos en la jurisprudencia, nota la Sala que si bien es cierto que la administración del Conjunto residencial puede tomar las medidas que considere necesarias para garantizar la conservación del bien común y no le es dado a quien incumple con sus obligaciones de copropietario pretender que se ampare el incumplimiento de las mismas, en el sub lite debe tenerse en cuenta que la deuda en las cuotas de administración, existía con anterioridad y aún no se ha definido dentro del proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá, si debe el actor ser solidario o no de la obligación al ser el nuevo propietario del inmueble rematado.

En consecuencia, y aunque el actor no demandó a la administración del Conjunto Residencial donde habita, sino únicamente al Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá, esta Sala prevendrá al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Parque Navarra para que mientras no se defina a quien le corresponde cumplir con el pago de las cuotas atrasadas, no ejerza ningún tipo de sanciones con respecto al actor.

Sin embargo, en caso de que el demandante de esta acción resultare deudor solidario, la administración del Conjunto Residencial podrá ejercer las conductas que considere necesarias para reclamar el cumplimiento de las obligaciones pendientes, pero deberá respetar siempre los derechos fundamentales establecidos en la Carta y la doctrina jurisprudencial que sobre este aspecto ha proferido la Corte Constitucional.

### **III. DECISIÓN.**



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

**RESUELVE:**

**Primero. Confirmar**, el fallo proferido por la Corte Suprema de Justicia, el dieciocho (18) de agosto del año 2004, dentro de la acción de tutela instaurada por el señor Edwin Yesid Rojas Vargas contra el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá.

**Segundo: Prevenir** al Consejo de Administración del Conjunto Residencial Parque Navarra que mientras no se defina a quien le corresponde cumplir con el pago de las cuotas atrasadas, no ejerza ningún tipo de sanciones con respecto al actor.

En caso de que el demandante de esta acción resultare deudor solidario, la administración del Conjunto Residencial podrá ejercer las conductas que considere necesarias para reclamar el cumplimiento de las obligaciones pendientes, pero deberá respetar siempre los derechos fundamentales establecidos en la Carta y la doctrina jurisprudencial que sobre este aspecto ha proferido la Corte Constitucional.

**Tercero:** Por Secretaria General, líbrense las comunicaciones de que trata el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

ALFREDO BELTRÁN SIERRA  
Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA  
Magistrado

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO  
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO  
Secretaria General