

Sentencia T-972/08

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES- Reiteración de jurisprudencia

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SOLIDARIDAD EN MATERIA DE CUOTAS DE ADMINISTRACION/REGIMEN DE TRANSICION CONSAGRADO EN LA LEY 675 DE 2001/ EVOLUCION LEGISLATIVA Y JURISPRUDENCIAL DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Armonizando el establecimiento de la solidaridad con el régimen de transición citado, puede concluirse que la solidaridad no puede operar desde antes de la aplicación del régimen de transición previsto en la Ley 675 de 2001, y siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el art. 29 de la misma para la protección de los adquirentes de buena fe, las que son: (i) dicha solidaridad opera al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio; (ii) 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; y, (iii) 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 solicitud del nuevo propietario por las deudas que exista con la copropiedad.

SOLIDARIDAD EN MATERIA DE CUOTAS DE ADMINISTRACION/VIA DE HECHO EN AUTO QUE RESOLVIO EXCEPCIONES EN PROCESO EJECUTIVO POR VULNERACION DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Se advierte de tal manera una vía de hecho en la citada decisión por defecto sustantivo, por vulneración del principio de legalidad, pues negó las excepciones propuestas por la supuesta deudora aplicándole a la nueva propietaria del bien, la solidaridad de manera retroactiva. En efecto, el juzgado advirtió que la señora adquirió el bien por remate, sin llegar a constatar la deuda que tenía, considerando que dicho debate no hacía parte de tal proceso ejecutivo, y que al demandarse a la nueva propietaria se está haciendo uso de la potestad consagrada en la ley con respecto a la solidaridad. Cabe recordar, que la Ley 675 de 2001 entró en vigencia el 3 de agosto de 2001, que según el régimen de transición establecido en el art. 86 de la misma, existía un año para que las copropiedades se ajustaran a la misma, es decir, hasta el 3 de agosto de 2002, prorrogable por 6 meses más, hasta el 3 de febrero de 2003. En efecto, solo hasta el vencimiento de éste término (3 de febrero de 2002) sin que se hubiere llevado a cabo dicha modificación, se entenderán incorporadas las disposiciones de la ley 675 de

2001 a los reglamentos internos de las copropiedades horizontales (inc. 2º art. 86).

SOLIDARIDAD EN MATERIA DE CUOTAS DE ADMINISTRACION-Caso en que a la demandante en tutela no podía considerársele deudora solidaria

La demandante no es deudora solidaria de expensas anteriores a la compra que hizo del inmueble, pues para ésta época no se habían incorporado por ley las disposiciones de la Ley 675 de 2001 al reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial donde queda ubicado el apartamento adquirido por aquella, es decir, la solidaridad no se había incorporado a éste reglamento y por tanto no tenía vigencia. Por tanto, solo a partir de la adquisición del bien, 6 de noviembre de 2002, ella debe responder por las expensas comunes que le correspondan a su propiedad.

Referencia: Expediente T-1918896

Acción de tutela instaurada por Norma Claudia Luque Parra contra el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá.

Magistrada Ponente:
CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Bogotá, D.C., nueve (9) de octubre de dos mil ocho (2008).

La Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, JAIME ARAÚJO RENTERÍA y MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, en especial las que le confiere el Decreto 2591 de 1991, profiere la siguiente,

SENTENCIA

En el proceso de revisión de los fallos proferidos por el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá D. C. el 07 de abril de 2008 y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá –Sala Civil- el 08 de mayo de 2008, dentro de la acción de tutela instaurada por la señora Norma Claudia Luque Parra, a través de apoderado judicial, en contra del Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el día 26 de marzo de 2008, el apoderado judicial de la señora Norma Claudia Luque Parra presentó solicitud de protección de los derechos fundamentales de su poderdante al debido proceso, presuntamente vulnerado por la entidad demandada. Como sustento a la solicitud de amparo, invoca los siguientes:

1. Hechos

Manifiesta la accionante, que el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III promovió demanda ejecutiva contra la accionante para lograr el pago de 120 cuotas de administración causadas desde el mes de abril de 1994 y hasta el mes de septiembre de 2003, además de dos cuotas extraordinarias, así como sanciones por inasistencia a las asambleas de la copropiedad, más los intereses moratorios equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, respecto del apartamento 204, interior 7, garaje 81 y depósito 98 todos ubicados dentro del aludido conjunto.

Indica que a través de apoderado judicial junto con el señor Álvaro Vásquez Duran, propusieron excepciones contra el mandamiento de pago, las que denominaron:

- a) Cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación u obligaciones dinerarias respecto de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, sanciones e intereses causados de abril de 1994 a diciembre de 19 de 2002, fecha en la cual Norma Claudia Luque Parra POR REMATE JUDICIAL adquirió los bienes raíces sometidos a copropiedad.*
- b) Cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación u obligaciones dinerarias respecto de las expensas y cuotas de administración, cuotas extraordinarias, sanciones e intereses causados de abril de 1994 a agosto de 2001, fecha en que entró en vigencia la ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal.*
- c) Fraude a la ley, abuso del derecho y abuso del derecho a litigar derivada de la expedición de la certificación base de la ejecución extendida por la Administración con base en la ley 675 de 2001 haciendo sus efectos retroactivos.*
- d) Fraude y estafa procesales como consecuencia de haberse contrariado las disposiciones que para el caso impartió la Asamblea de Copropietarios de adelantar la ejecución contra el anterior propietario de los bienes privados ORLANDO MORALES y la ahora accionante.*
- e) Irretroactividad de la ley 675 de 2001 y ausencia de solidaridad a cargo de los ejecutados Norma Claudia Luque Parra y Álvaro Vásquez Duran en cuanto a las cuotas ordinarias y extraordinarias, sanciones e intereses causados desde abril de 1.994 a diciembre de 2.002, o como máximo las causadas al 4 de agosto de 2.001 fecha en que empezó a regir la ley 675 de 2.001.*
- f) Falta de causa e inexigibilidad en el cobro de intereses moratorios a la tasa de una y media veces el bancario corriente en relación con las cuotas y cobros pretendidos de abril de 1.994 a febrero de 2.003, fecha que la misma Ley 675 de 2.001 determinó que se incorporaría a los reglamentos de copropiedad que no hubieran ajustado sus estatutos, como máximo al 4 de agosto de 2.001, fecha de vigencia de la ley.*
- g) Cobro excesivo de intereses moratorios a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de abril de 1.994 a febrero 4 de 2.003, fecha que la misma Ley 675 de 2.001 determinó que se incorporaría a los reglamentos de copropiedad que no*

hubieran ajustado sus estatutos, o como máximo al 4 de agosto de 2.001, fecha de vigencia de la ley, así como reducción de los intereses por ser la Copropiedad una persona jurídica sin ánimo de lucro y por consiguiente se le aplicaban hasta esas fechas finales el Código Civil cuya tasa es del 6% anual.

h) Error judicial en el saneamiento de la cosa subastada por parte del juez 23 Civil del Circuito, al subastar y aprobar el remate sin que se hubiera acreditado que los inmuebles estaban a paz y salvo con la copropiedad según lo establecido en la ley 675 de 2.001.”

Esboza que el Juez accionado profirió sentencia el 25 de junio de 2006 negando las excepciones invocadas y a su vez dispuso seguir adelante con la ejecución modificando parcialmente la orden de pago, respecto del señor Álvaro Vásquez Duran, por tanto ordenó el remate de los bienes e impuso la condena en costas.

Expone que contra la mencionada sentencia solicitó aclaración y adición con el propósito que se hiciera un pronunciamiento expreso sobre todas las excepciones invocadas, petición que fue negada por el juzgado accionado. Añade que interpuso recurso de apelación contra el citado fallo, el que fue negado, aduciéndose que el asunto era de mínima cuantía y por ello de única instancia. Relata que acudió al recurso de queja, para que fuera conocida la apelación, del cual conoció el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, quien mediante auto del 21 de agosto de 2007, estimó que el recurso de apelación había sido negado de manera correcta.

Continúa su relato precisando que la ley 675 de 2001 entró en vigencia el 4 de agosto de 2001 concediendo el plazo de un año para que las copropiedades ajustaran sus reglamentos a la misma, plazo que se prorrogó por seis meses, es decir hasta el 3 de febrero de 2003. Menciona adicionalmente que el artículo 29 de la citada obra, estableció la solidaridad del enajenante y el adquiriente del bien raíz, en relación con el pago de las expensas comunes, sin embargo advierte que dicha solidaridad no existía en la legislación de propiedad horizontal anterior a la expedición de la mencionada ley. En relación con la situación descrita, expresa que adquirió el inmueble vinculado con la copropiedad mediante remate llevado a cabo por el Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá el día 6 de noviembre de 2002 y que se aprobó mediante auto del 2 de diciembre de 2002, motivo por el cual estima que no es jurídicamente adecuado que la hagan responsable solidariamente de las expensas comunes causadas antes de la adjudicación del bien a su nombre.

En consecuencia solicita suspender los efectos del fallo de fecha 23 de junio de 2006 proferido dentro del proceso ejecutivo adelantado en el juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá, de acuerdo a demanda presentada por el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III en contra de la actora.

3. Tramite Procesal.

El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bogotá, avocó el conocimiento de la acción de tutela mediante auto de fecha 28 de marzo de 2008. En ese mismo auto corrió traslado al ente accionado, igualmente solicitó la remisión del proceso ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III en contra de Norma Claudia Luque Parra y Álvaro Vásquez Durán. Dentro del término judicial otorgado, el juzgado accionado dio respuesta a la solicitud de amparo en los términos que se expondrán mas adelante.

Por medio de auto del 3 de abril de 2008, el Juzgado de Instancia, resolvió declarase impedido para continuar conociendo de la presente acción de tutela, atendiendo a que la titular de dicho despacho, conoció del aludido proceso ejecutivo, al inadmitir la demanda propuesta por el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III en contra de la actora, mediante providencia del 24 de noviembre de 2003, por lo que procedió a remitir el presente asunto al Juzgado Once Civil del Circuito de la misma ciudad, quien resolvió *no asumir el conocimiento de la acción de tutela*, y en consecuencia remitió el expediente a la Sala Civil del Tribunal de Bogotá, con el fin de estudiar la legalidad del impedimento planteado.

Dicho cuerpo colegiado, una vez estudiado el impedimento presentado por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de ese distrito, resolvió aceptarlo ordenando a su vez que el expediente fuera remitido al Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá para lo de su competencia.

4. Respuesta del ente accionado

El titular del ente judicial demandado, mediante oficio del 2 de abril de 2008, indicó que de conformidad con lo expresado por el accionante en dicho despacho cursa el proceso ejecutivo 2003-01388, sobre el particular destacó que las principales actuaciones surtidas al interior del aludido proceso, donde destaca que éste inició en el 15 septiembre de 2003, librándose mandamiento ejecutivo el día 05 de diciembre del citado año, sobre cuotas adeudadas por concepto de administración inmobiliaria al Conjunto demandante con pretensiones aproximadas de 1'600.000 y actualmente se están desarrollando debates sobre la liquidación del crédito y las costas.

Respecto de la acción de tutela manifiesta que no considera vulnerado derecho fundamental alguno, pues sus escritos han sido resueltos oportunamente y se le ha dado el curso legal a la demanda ejecutiva, con las etapas procedimentales y los términos que la ley prevé para este tipo de trámites. Añade que la sentencia atacada fue proferida el 26 de junio de 2006, es decir, hace casi 2 años, por lo que resulta improcedente la presente acción en procura de no afecta la seguridad jurídica.

II. DECISIONES JUDICIALES QUE SE REVISAN

1. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá, mediante providencia del 24 de abril de 2008, resolvió negar por improcedente la protección solicitada por la accionante, al considerar que una vez estudiado el fallo atacado y las etapas procesales que precedieron al mismo, no se encuentra acreditada la trasgresión a un derecho fundamental, pues la apreciación de la prueba realizada por el accionado, resultó adecuada por lo que no se evidencia la existencia de un defecto fáctico, ya que el juzgado accionado para tomar la decisión objeto de examen, se basó en las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso.

Adicionalmente, fundamentó la improcedencia decretada, atendiendo a que no se cumplió con el requisito de inmediatez, obedeciendo a que la providencia atacada fue proferida el 23 de junio de 2006, por tanto entiende que ha transcurrido un término razonable, perdiendo su razón de ser la solicitud de amparo.

2. Impugnación

El accionante impugnó la sentencia de primera instancia. Al respecto sostuvo que la decisión impugnada contiene graves errores legales y probatorios. Como fundamento de lo expuesto hizo referencia al principio de inmediatez, el cual estima no fue vulnerado, al respecto expresó que el juez de conocimiento toma como punto de partida la fecha de la sentencia proferida, cuando lo adecuado habría sido analizar las actuaciones posteriores a esa sentencia, en ese sentido señala que contra la sentencia atacada solicitó aclaración y adición con el propósito que se hiciera pronunciamiento expreso sobre todas las excepciones invocadas.

Sobre el aspecto descrito, añade que interpuso recurso de apelación contra la providencia objeto de estudio, el que fuera negado por tratarse de un asunto de mínima cuantía y por consiguiente de única instancia. Advierte que acudió al recurso de queja, para que fuera concedida la apelación referida, el que fue resuelto por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, ente judicial que mediante auto del 21 de agosto de 2007, consideró bien denegado el recurso de apelación. En consecuencia considera que no existe falta de inmediatez en la promoción de la acción de tutela en cuestión.

Por otra parte, ratifica que la decisión judicial objeto de la acción de tutela viola el debido proceso, atendiendo a que en su entender, se aplicó con retroactividad una norma legal que por principio no lo es, incurriéndose así en una vía de hecho.

3. Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, confirmó la sentencia de primera instancia. Para el *Ad quem*, no se advierte que la autoridad accionada haya incurrido en los supuestos que hacen procedente la tutela contra sentencias judiciales, pues en su concepto se trata de una disparidad de criterios entre el accionante y el juez, respecto de la posibilidad de cobrar cuotas de administración que pertenecían al anterior propietario de un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Para el juez de segunda instancia, existe solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias entre el propietario anterior y el nuevo, respecto de aquellas dejadas de cancelar, al momento de llevarse a cabo la transferencia de dominio, máxime cuando al adquirir el bien en subasta pública, tuvo la oportunidad de verificar que deudas tenía, debiendo alegar las circunstancias descritas en la oportunidad pertinente.

Por otra parte, indicó el Tribunal que no se encontraba satisfecho el requisito de inmediatez, toda vez que la acción de tutela se presentó 1 año y 9 meses después de proferida la sentencia en donde presuntamente se configuraría la vulneración alegada.

III. PRUEBAS

En el trámite de la acción de tutela en comento obran las siguientes pruebas relevantes:

1. Copia de la demanda ejecutiva presentada por parte del Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III en contra de la señora Norma Claudia Luque Parra y Álvaro Vásquez Duran, a fin de hacer efectivo el pago de las sumas de dinero representadas en cuotas de administración, intereses y sanciones adeudadas al conjunto residencial demandante (folios 2 a 17 cuaderno de primera instancia).
2. Copia de la solicitud de reconocimiento de personería jurídica del Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III, elevada por la administradora y representante legal del conjunto a la Alcaldía Local de Suba (folios 18 y 19 cuaderno de primera instancia).
3. Copia de la certificación expedida por la administradora del Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III donde se ratifica que la señora Norma Claudia Luque Parra adeuda al referido conjunto \$31.473.233 (folios 21 a 24 cuaderno de primera instancia).

4. Copia de las excepciones propuestas por el apoderado judicial de la señora Norma Claudia Luque Parra, en contra de la demanda ejecutiva presentada en su contra por parte del Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III (folios 25 a 44 cuaderno de primera instancia).
5. Copia del fallo proferido por el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá, el 23 de junio de 2006, dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía promovido por el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III contra Norma Claudia Luque Parra y Álvaro Vásquez Duran, donde se resolvió declarar no probadas las excepciones propuestas y modificar la orden de pago respecto del señor Álvaro Vásquez Duran (folios 45 a 56 cuaderno de primera instancia).
6. Copia de la providencia proferida el 12 de marzo de 2007, por medio de la cual el Juzgado 25 Civil Municipal negó el recurso de reposición y concedió en efecto diferido el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la señora Norma Claudia Luque Parra (folios 57 a 60 cuaderno primera instancia).
7. Copia del auto proferido por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, el 8 de agosto de 2007, a través del cual declaró inadmisibile el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandada, atendiendo a que se trata de un proceso de mínima cuantía y por ende de única instancia (folio 61 cuaderno primera instancia).
8. Copia del auto proferido por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, el 21 de agosto de 2007, por medio del cual rechazó el recurso de queja propuesto por el apoderado judicial de la accionante (folios 62 a 64 cuaderno primera instancia).

IV. CONSIDERACIONES

1. Competencia.

Esta Sala de la Corte Constitucional es competente para revisar la decisión proferida dentro de la acción de tutela de la referencia, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política en concordancia con los artículos 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991.

2. Presentación del caso y planteamiento del problema jurídico.

La señora Norma Claudia Luque Parra, a través de apoderado judicial, solicita la protección de su derecho fundamental al debido proceso, el cual considera vulnerado por parte del Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá, al proferir la sentencia del 23 de junio de 2003, dentro del proceso ejecutivo adelantado por

el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III en contra de la actora, pues entiende que dentro del mismo se le cobraron cuotas de administración, cuotas extraordinarias y sanciones por inasistencia a las asambleas de copropiedad del apartamento 204 interior 7, garaje 81 y depósito 98, todos dentro del conjunto ejecutante, desde el mes de abril de 1994, las que considera no debe asumir, pues adquirió el derecho de dominio pleno del bien, mediante pública subasta realizada el 6 de noviembre de 2002, surtida en el proceso de ejecución promovido por la Corporación de Ahorro y Vivienda Corpavi contra el anterior propietario del referido inmueble. La diligencia de remate fue aprobada mediante auto del 2 de diciembre de 2002 y se registró en la Oficina de Instrumentos Públicos el 19 de ese mismo mes y año.

En ese orden de ideas, expresa que la ley 675 de 2001 que estableció lo concerniente a la solidaridad entre el enajenante y el adquiriente respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, señala en su artículo 86 como Régimen de Transición que las copropiedades sometidas a los regímenes anteriores gozaban de un año para modificar sus reglamentos a su normatividad término prorrogable por seis meses, en consecuencia la ley solamente tendría efectos aplicables a la actora desde el 4 de febrero de 2003.

Por su parte, el ente judicial accionado, estima que no ha vulnerado ningún derecho fundamental en cabeza del actor, pues todas las actuaciones al interior del proceso se dieron en cumplimiento de las disposiciones legales y se le garantizó adecuadamente el derecho de defensa, no siendo de recibo las alegaciones presentadas por la parte demandada.

Los jueces de instancia negaron la solicitud de amparo al encontrar que no se cumplía a cabalidad con el principio de inmediatez, además de no encontrar probada la configuración de una vía de hecho, pues dentro del proceso ejecutivo no se vislumbra actuación caprichosa o arbitraria por parte del ordenador judicial.

Conforme a lo anterior, a la Sala le corresponde establecer si en el presente caso el Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá, al proferir la sentencia dentro del proceso ejecutivo adelantado en contra de la accionante, negándole las excepciones que propuso y ordenando seguir adelante con la ejecución, incurrió en una vía de hecho que vulnera sus derechos fundamentales, al considerarla deudora solidaria de manera retroactiva.

Para tal efecto, se formularán algunas consideraciones generales sobre la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, así como lo atinente a la solidaridad en la contribución a las expensas comunes y la vigencia y transición del actual régimen de propiedad horizontal, para posteriormente abordar el estudio del caso concreto.

3. Procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales. Reiteración de jurisprudencia.

Esta Corporación en Sentencia C-543 de 1992¹, declaró inexecutable los artículos 11 y 40 del decreto 2591 de 1991, y en la misma decisión, señaló su procedencia excepcional, sujeta a criterios precisos que la Corte ha venido fijando a lo largo de su jurisprudencia, todos ellos, claro está, ligados a la vulneración explícita de derechos fundamentales. La sentencia en comento expresó lo siguiente:

“Ahora bien, de conformidad con el concepto constitucional de autoridades públicas, no cabe duda de que los jueces tienen esa calidad en cuanto les corresponde la función de administrar justicia y sus resoluciones son obligatorias para los particulares y también para el Estado. En esa condición no están excluidos de la acción de tutela respecto de actos u omisiones que vulneren o amenacen derechos fundamentales, lo cual no significa que proceda dicha acción contra sus providencias. Así, por ejemplo, nada obsta para que por la vía de la tutela se ordene al juez que ha incurrido en dilación injustificada en la adopción de decisiones a su cargo que proceda a resolver o que observe con diligencia los términos judiciales, ni riñe con los preceptos constitucionales la utilización de esta figura ante actuaciones de hecho imputables al funcionario por medio de las cuales se desconozcan o amenacen los derechos fundamentales, ni tampoco cuando la decisión pueda causar un perjuicio irremediable, (...). En hipótesis como estas no puede hablarse de atentado alguno contra la seguridad jurídica de los asociados, sino que se trata de hacer realidad los fines que persigue la justicia”.

Es así como, atendiendo a la fuerza vinculante de los fallos de constitucionalidad, en sentencia T-079 de 1993², con base en una decisión tomada por la Corte Suprema de Justicia en donde concedió una acción de tutela contra una sentencia judicial y respetando el precedente judicial contenido en la sentencia C-543 de 1993, se comenzarían a construir y desarrollar los criterios de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, los cuales constituyen pautas objetivas a partir de las cuales se puede derivar la vulneración de los derechos fundamentales dentro de un proceso judicial. Éstas se desprenden de la aplicación y desarrollo de los derechos fundamentales a la cotidianidad de todas las prácticas judiciales y como tal, han sido objeto de madurez, racionalización y sistematización.

Al comienzo, en las primeras decisiones de esta Corporación, se enfatizó y definió que el punto en el que giraba la viabilidad del examen de las decisiones judiciales a través de la tutela lo constituía la *vía de hecho*, definida como el acto absolutamente caprichoso y arbitrario³ producto de la carencia de

¹ MP. José Gregorio Hernández Galindo.

² MP. Eduardo Cifuentes Muñoz.

³ Ver sentencia T-008 de 1998.

fundamentación legal, constitucionalmente relevante. Actualmente, la jurisprudencia ha rediseñado tal enunciado dogmático⁴ para dar cuenta de un grupo enunciativo de los *criterios de procedibilidad de la acción de tutela contra decisiones judiciales*. Al respecto, en la sentencia T-949 de 2003⁵, la Sala Séptima de Revisión señaló lo siguiente:

“Esta Corte en sentencias recientes ha redefinido dogmáticamente el concepto de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales. Esta redefinición ha operado a partir del poder de irradiación del principio de eficacia de los derechos fundamentales (art. 2 C.P.) y de una interpretación sistemática de diversas disposiciones de la Constitución (arts. 1, 2, 13, 86, 228 y 230 C.P.).

“En esta tarea se ha reemplazado el uso conceptual de la expresión “vía de hecho” por la de “causales genéricas de procedibilidad”. Lo anterior ha sido inducido por la urgencia de una comprensión diferente del procedimiento de tutela con tal de que permita “armonizar la necesidad de proteger los intereses constitucionales que involucran la autonomía de la actividad jurisdiccional y la seguridad jurídica, sin que estos valores puedan desbordar su ámbito de irradiación y cerrar las puertas a la necesidad de proteger los derechos fundamentales que pueden verse afectados eventualmente con ocasión de la actividad jurisdiccional del Estado.” (Sentencia T-462 de 2003).

La sistematización de los criterios o causales a partir de los cuales es posible justificar la procedencia de una acción de tutela contra una decisión judicial, ha generado la obligación del operador de respetar los precedentes y de guardar respeto y armonía entre su discrecionalidad interpretativa y los derechos fundamentales previstos en la Constitución⁶. En este punto es necesario advertir, que la Corporación ha definido e identificado dentro del ejercicio jurisdiccional, la obligación de argumentar suficientemente cada una de sus decisiones y también, de ponderar con claridad los derechos fundamentales que se encuentren en disputa. El principio de eficacia de los derechos fundamentales y el valor normativo de la Constitución obligan al juez a acatar las normas legales aplicables a un caso concreto pero también, a justificar y ponderar las pugnas que se llegaren a presentar frente a los derechos fundamentales⁷.

Pues bien, la jurisprudencia de esta Corporación ha señalado distintos de requisitos de procedencia de la acción de tutela impetrada contra sentencias judiciales, las que se constituyen en los motivos que ameritarían conceder la acción de tutela que ha sido intentada en contra de una providencia judicial

⁴ Al respecto pueden consultarse las sentencias T-441, T-462, T-589 y T-949 de 2003.

⁵ M.P. Eduardo Montealegre Lynett

⁶ Sentencia T-1031 de 2001, argumento jurídico número 6.

⁷ Sobre el papel actual que juega el juez en un Estado Social de Derecho véanse las sentencias C-037/00 M.P. Vladimiro Naranjo Mesa, C-366/00 y SU-846/00 M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

acusada de constituir vías de hecho. Sobre este asunto, en el mismo fallo antes citado, esto es la Sentencia C-590 de 2005⁸, se vertieron estos conceptos:

“25. Ahora, además de los requisitos generales mencionados, para que proceda una acción de tutela contra una sentencia judicial es necesario acreditar la existencia de requisitos o causales especiales de procedibilidad, las que deben quedar plenamente demostradas. En este sentido, como lo ha señalado la Corte, para que proceda una tutela contra una sentencia se requiere que se presente, al menos, uno de los vicios o defectos que adelante se explican.

“a. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.

“b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

“c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.

“d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales⁹ o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.

“f. Error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.

“g. Decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional.

“h. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado¹⁰.

“i. Violación directa de la Constitución.” (Subrayas fuera del texto original.)

⁸ M.P. Jaime Córdoba Triviño. La Sentencia C-590/05 encontró contraria a la Constitución la expresión “ni acción” incluida en el artículo 185 de la Ley 906 de 2004, Código de Procedimiento Penal, pues implicaba la exclusión de la procedencia de la acción de tutela contra sentencias de casación de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal.

⁹ Sentencia T-522/01

¹⁰ Cfr. Sentencias T-462/03; SU-1184/01; T-1625/00 y T-1031/01.

La Sentencia en comento también explicó que los anteriores vicios, que determinan la procedibilidad la acción de tutela contra decisiones judiciales, *“involucran la superación del concepto de vía de hecho y la admisión de específicos supuestos de procedibilidad en eventos en los que si bien no se está ante una burda trasgresión de la Carta, si se trata de decisiones ilegítimas que afectan derechos fundamentales.”* Añadió que esta evolución de la doctrina constitucional había sido reseñada de la siguiente manera por la Corte:

“(E)n los últimos años se ha venido presentando una evolución de la jurisprudencia constitucional acerca de las situaciones que hacen viable la acción de tutela contra providencias judiciales. Este desarrollo ha llevado a concluir que las sentencias judiciales pueden ser atacadas mediante la acción de tutela por causa de otros defectos adicionales, y que, dado que esos nuevos defectos no implican que la sentencia sea necesariamente una “violación flagrante y grosera de la Constitución”, es más adecuado utilizar el concepto de “causales genéricas de procedibilidad de la acción” que el de “vía de hecho.” En la sentencia T-774 de 2004 (MP. Manuel José Cepeda Espinosa) se describe la evolución presentada de la siguiente manera:

“(...) la Sala considera pertinente señalar que el concepto de vía de hecho, en el cual se funda la presente acción de tutela, ha evolucionado en la jurisprudencia constitucional. La Corte ha decantado los conceptos de capricho y arbitrariedad judicial, en los que originalmente se fundaba la noción de vía de hecho. Actualmente no ‘(...) sólo se trata de los casos en que el juez impone, de manera grosera y burda su voluntad sobre el ordenamiento, sino que incluye aquellos casos en los que se aparta de los precedentes sin argumentar debidamente (capricho) y cuando su discrecionalidad interpretativa se desborda en perjuicio de los derechos fundamentales de los asociados (arbitrariedad). Debe advertirse que esta corporación ha señalado que toda actuación estatal, máxime cuando existen amplias facultades discrecionales (a lo que de alguna manera se puede asimilar la libertad hermenéutica del juez), ha de ceñirse a lo razonable. Lo razonable está condicionado, en primera medida, por el respeto a la Constitución.’¹¹ En este caso (T-1031 de 2001) la Corte decidió que la acción de tutela procede contra una providencia judicial que omite, sin razón alguna, los precedentes aplicables al caso o cuando ‘su discrecionalidad interpretativa se desborda en perjuicio de los derechos fundamentales de los asociados.’

“Este avance jurisprudencial ha llevado a la Corte a remplazar ‘(...) el uso conceptual de la expresión vía de hecho por la de causales genéricas

¹¹ Sentencia T-1031 de 2001. En este caso se decidió que *“(...) el pretermitir la utilización de los medios ordinarios de defensa, torna en improcedente la acción de tutela. Empero, la adopción rigurosa de éste postura llevaría, en el caso concreto, a una desproporcionada afectación de un derecho fundamental. En efecto, habiéndose establecido de manera fehaciente que la interpretación de una norma se ha hecho con violación de la Constitución, lo que llevó a la condena del procesado y a una reducción punitiva, no puede la forma imperar sobre lo sustancial (CP. art. 228). De ahí que, en este caso, ante la evidente violación de los derechos constitucionales fundamentales del demandado, la Corte entiende que ha de primar la obligación estatal de garantizar la efectividad de los derechos, por encima de la exigencia de agotar los medios judiciales de defensa.”*

de procedibilidad.’ Así, la regla jurisprudencial se redefine en los siguientes términos...

“...todo pronunciamiento de fondo por parte del juez de tutela respecto de la eventual afectación de los derechos fundamentales con ocasión de la actividad jurisdiccional (afectación de derechos fundamentales por providencias judiciales) es constitucionalmente admisible, solamente, cuando el juez haya determinado de manera previa la configuración de una de las causales de procedibilidad; es decir, una vez haya constatado la existencia de alguno de los seis eventos suficientemente reconocidos por la jurisprudencia: (i) defecto sustantivo, orgánico o procedimental; (ii) defecto fáctico; (iii) error inducido; (iv) decisión sin motivación, (v) desconocimiento del precedente y (vi) violación directa de la Constitución.”¹² ¹³ ¹⁴

Los anteriores criterios constituyen el catálogo a partir del cual es posible comprender de manera excepcional si procede o no, la tutela contra providencias judiciales.

Ahora bien, en lo que respecta al defecto procedimental, esta Corporación ha manifestado que una decisión judicial adolece de un defecto material o sustantivo en los siguientes eventos:

- a. *“Cuando se aplica una norma inaplicable a las circunstancias fácticas del asunto”*. En reiterados pronunciamientos, la Corte ha señalado que tal situación tiene lugar cuando la norma aplicada: *“(i) ha sido derogada y no produce efectos en el ordenamiento jurídico; (ii) porque resulte claramente inconstitucional y ante ello no se aplicó la excepción de inconstitucionalidad; (iii) porque la aplicación al caso concreto es inconstitucional; (iv) porque ha sido declarada inexecutable por la Corte Constitucional, o (v) porque a pesar de estar vigente y ser constitucional, no se adecua a la circunstancia fáctica a la cual se aplicó, porque a la norma aplicada por ejemplo, se le reconocen efectos distintos a los expresamente señalados por el legislador”¹⁵.*
- b. *“Cuando la norma aplicable al caso es claramente inadvertida o no tenida en cuenta por el fallador”*.
- c. *“Cuando a pesar del amplio margen interpretativo que la Constitución le reconoce a las autoridades judiciales, la aplicación final de la regla es inaceptable por tratarse de una interpretación contraevidente¹⁶ (interpretación contra legem) o claramente*

¹² Sentencia T-949 de 2003. En este caso la Corte decidió que *“(...) la infracción del deber de identificar correctamente la persona sometida al proceso penal, sumada a la desafortunada suplantación, constituye un claro defecto fáctico, lo que implica que está satisfecho el requisito de procedibilidad exigido por la Jurisprudencia para la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales.”*

¹³ Sentencia T-453/05.

¹⁴ Sentencia C-590/05

¹⁵ Sobre la existencia de un defecto sustantivo por aplicación de norma inaplicable al caso, véanse las sentencias SU-159/2002; T-043/2005; T-295/2005; T-657/2006.

¹⁶ Cfr. Sentencia T-567 de 1998.

perjudicial para los intereses legítimos de una de las partes¹⁷ (irrazonable o desproporcionada)”.

d. *“Cuando el fallador desconoce las sentencias con efectos erga omnes tanto de la jurisdicción constitucional como de la jurisdicción de lo contencioso administrativo, cuyos precedentes se ubican en el mismo rango de la norma sobre la que pesa la cosa juzgada respectiva.”¹⁸*

Atendiendo a la relevancia que tiene la hipótesis de defecto sustantivo referida en el literal b). corresponde examinar si para el caso que ocupa la atención de la Sala, el ente judicial accionado dejó de examinar normas relevantes al momento de adoptar la decisión atacada en sede de tutela.

4. El régimen de propiedad horizontal, la solidaridad en materia de cuotas de administración y el régimen de transición consagrados en la ley 675 de 2001.

4.1. La Corte de manera reiterada¹⁹ ha señalado que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial, en el cual se regula una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, en procura de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad²⁰.

La Corte se pronunció en sentencia C-376 de 2004, con respecto a la evolución legislativa y jurisprudencial del régimen de propiedad horizontal. Al respecto se dijo:

“Dicho régimen que dada su especificidad desborda necesariamente las regulación de los Códigos Civil y de Comercio, data entre nosotros del Decreto 1286 de 1948, “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio” del 21 de abril de 1948²¹. Decreto

¹⁷ Cfr. Sentencia T-001 de 1999.

¹⁸ Sobre los eventos que configuran un defecto sustantivo como causal de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales véanse las sentencias T-462/2003; T-295/2005; T-657/2006.

¹⁹ Ver, entre otras, las sentencias C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería, C-488/02 y C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

²⁰ La Ley 675 de 2001 que establece actualmente el régimen de la propiedad horizontal define en su artículo 1° el objeto de la norma así: *“La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada, propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.*

²¹ En los considerandos 2 y 3 de este Decreto, se lee:

“2°. Que para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los pasados sucesos (alude al 9 de abril de 1948), es necesario dictar normas encaminadas al fomento de la construcción de todo género de edificios;

“3°. Que por falta de una legislación al respecto, en Colombia no se ha desarrollado el régimen de propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio, el cual en otros países ha permitido resolver en forma satisfactoria el problema de habitación de la clase media.”

que fue convertido, en el mes de diciembre de 1948, en la Ley 182 del mismo año.

En 1985, con el objeto de solucionar algunas de las dificultades presentadas en la aplicación de la Ley referida, el Congreso Nacional, sin derogar la anterior normatividad, y dando la opción a los copropietarios de elegir una u otra regulación, expidió la Ley 16 del mismo año²². Posteriormente el Gobierno Nacional procedió a reglamentar la materia mediante el Decreto 1365 de 1986²³.

Las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 desarrollaron un derecho inmobiliario que respondió a una misma estructura, que la jurisprudencia sintetizó en los siguientes puntos²⁴:

- a). La existencia de un inmueble único en torno del cual convergían intereses individuales y comunes.*
- b). La delimitación de espacios en el inmueble único, por razón de las salidas individuales a la vía pública, aspecto decisivo para que fuera posible el aprovechamiento individual de pisos y departamentos.*
- c). El reconocimiento de una comunidad de intereses en torno de la utilización y mantenimiento de los elementos comunes, requeridos i) para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y ii) para la correcta utilización de los bienes privados.*
- d). El establecimiento de pautas generales de organización de los intereses comunes de administración.*
- e). La oponibilidad del sistema a futuros adquirentes y terceros.*
- f). La indivisión forzosa de los bienes comunes²⁵.*

En vigencia de dichas leyes la especificidad del régimen que ellas regulan fue tomado en cuenta por la jurisprudencia constitucional en

Ver la Sentencia C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

22 “La principal y única diferencia trascendente entre las dos Leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la Ley 16 de 1985 genera por disposición legal (art.3) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso común. En la Ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica es potestativa (art. 11)” -Derecho Civil-Derechos Reales Arturo Valencia Zea, Álvaro Ortiz M. Décima Edición, Editorial Temis, Bogotá, 1996, página 196. Y otra diferencia, de menor significación, según opinión del mismo tratadista, radica en que la Ley 16 de 1985 permitía desafectar los bienes comunes no indispensables por decisión de las 4/5 de los votos que integran la Asamblea de Copropietarios. Lo anotado, porque, según el mismo autor, ninguna consecuencia se sigue de haber radicado la propiedad de los bienes comunes en la persona jurídica, en los términos de los artículos 3° y 7°, ya que por estar los elementos comunes necesariamente unidos a los bienes privados, tal titularidad resulta imposible, “[e]n consecuencia una conclusión clara del art. 3° de la Ley 16 de 1985 es la de que semejante texto no pretendió crear un sistema nuevo y diferente del de la Ley 182 de 1948. La persona jurídica que se menciona no es dueña del edificio ni de los bienes comunes (...). ¿Cuál entonces el alcance del citado Art. 3° de la Ley 16 de 1985? No puede ser otro que el previsto ya por el art. 11 de la Ley 182 de 1948, que dice: Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo...”; es decir el contenido de la sociedad es la administración del bien. En realidad se trata de una corporación o asociación que no persigue repartir utilidades a sus asociados y que busca la correcta administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal.” Obra citada páginas 197 y 196. Ver al respecto la Síntesis efectuada en la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

²³ Cabe recordar que dado que dichas Leyes no regularon los aspectos atinentes al funcionamiento de las asambleas y de la administración de la comunidad, estos fueron previstos por el Decreto 1365 de 1986; normatividad que adaptó disposiciones del Código de Comercio atinentes al tema a las particularidades del régimen propio de la administración de bienes comunes en la propiedad horizontal.

²⁴ Ver la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

²⁵ Ver Sentencia C-153 /04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

varias sentencias de revisión de acciones de tutela instauradas contra asambleas, copropietarios y administradores de conjuntos inmobiliarios donde la Corte destacó el aspecto particular del derecho real inmueble regulado por las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, y delimitó las facultades de los tutelados en torno de la utilización de los bienes comunes²⁶. Así mismo en relación con la pretendida interferencia de las asambleas de copropietarios en aspectos de gestión urbana esta Corte precisó que a los órganos administrativos de las comunidades organizadas no les está dado erigirse como árbitros de intereses colectivos, porque esta labor, no les ha sido confiada²⁷.”

En la misma providencia, se hizo especial referencia a la ley 675 de 2001, indicando que mediante ésta se recogió la legislación existente en la materia y se unificó el régimen de propiedad horizontal. Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia C-488 de 2002²⁸, afirmó que si bien la Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal que coincide con la modalidad de derecho inmobiliario que fuera prevista en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, amplía considerablemente la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, por cuanto: *“i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados, ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes, y iii) convierte en dispositivas las facultades puramente administrativas de la asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles.”*²⁹.

En efecto, el actual régimen de propiedad horizontal reguló, entre otras cosas, lo concerniente a las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados, donde se destaca la de contribuir a las expensas comunes necesarias para la conservación de las zonas comunes, las que de acuerdo con el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, consisten en *“erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos”*.

26 Las facultades de las asambleas de copropietarios han sido abordados por la jurisprudencia constitucional, desde la potestad reguladora de los órganos previstos en la propiedad horizontal, concluyendo que éstos solo tienen facultades administrativas que se concretan en la adopción de medidas tendientes a garantizar la seguridad, exigencia y conservación de las zonas comunes, sin que puedan desconocer los derechos constitucionales y legalmente protegidos de los copropietarios –sentencias T-233 de 1994, T-216 y 454 de 1998 y T- 418 de 1999-. Ver al respecto la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

27 Ver entre otras las Sentencias C-145 y 180 de 1994; C-447 y 585 de 1995; C-021 y 103 de 1996.

28 M.P. Álvaro Tafur Galvis

29 Ver la Sentencia C-738/02 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Obligación de contribuir a las expensas necesarias para el mantenimiento de las zonas comunes que se encuentra expresamente establecida en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 29. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, 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 solicitud del nuevo propietario por las deudas que exista con la copropiedad.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Esta Corte, en la sentencia C-376 de 2004³⁰, al analizar la constitucionalidad del inciso tercero citado, sobre la solidaridad entre el anterior propietario y el nuevo propietario, lo declaró exequible pues consideró que lo perseguido por el legislador, hace referencia, por una parte, a que los propietarios de bienes privados en los edificios y conjuntos sometidos a propiedad horizontal, cumplan con la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes para el buen funcionamiento de la copropiedad, y que *su pago oportuno hace parte*

³⁰ MP. Álvaro Tafur Galvis.

de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001³¹.

En la citada sentencia, la Corte además consideró que la norma toma en cuenta el alcance de la obligación establecida para el notario en los incisos cuarto y quinto del artículo 29 de la misma Ley 675 de 2001 de exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad al momento de elevar la escritura de transferencia de dominio y de que en caso de no contarse con el paz y salvo, deberá dejar constancia en la escritura precisamente i) de la ausencia de paz y salvo, ii) de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y iii) de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Y concluyó, que dichas obligaciones, establecidas para proteger la copropiedad, lo son también para proteger al comprador quien ante la ausencia de paz y salvo y consecuentemente ante la puesta en evidencia de la posible existencia de deudas pendientes con la copropiedad que al no estar saldadas deberán asumirse solidariamente por aquel, necesariamente estará advertido de esta última circunstancia, sin que pueda entenderse que el inciso acusado por el simple hecho de establecer la solidaridad esté facilitando que se atente contra su buena fe.

Además, la Corte al pronunciarse sobre el inciso cuarto del artículo en comento, en la sentencia C-408 de 2003³², lo declaró exequible frente a un cargo por el supuesto desconocimiento de los artículos 2, 4, 5 y 58 de la Constitución, al considerar que dicho artículo se enmarca dentro del ejercicio de la potestad de configuración del legislador derivada de los artículos 114 y 150 de la Constitución y en particular dentro de la protección del interés social y la utilidad pública. Entendió también, que la ley, sin llegar a vulnerar el derecho de propiedad, ni desconocer la autonomía de la voluntad y el derecho a la libre disposición, bien puede establecer la solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien privado sometido a propiedad

31 ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY. Son principios orientadores de la presente Ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

³² “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.”

horizontal, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

La ley 675 de 2001, además de unificar el régimen de propiedad horizontal y de establecer la solidaridad para el pago de las expensas comunes, consagró un “*RÉGIMEN DE TRANSICIÓN* en el artículo 86, en el siguiente sentido:

“Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces”

La expresión “*y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional*”, se estudio por esta corporación en sentencia C-488 de 2002, y fue encontrada exequible en el entendido que estas modificaciones deben hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley.

En la misma sentencia C-488 de 2002, la Corte declaró también exequible la expresión “*Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas*”, en el entendido que ésta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la ley. Como fundamento de las anteriores decisiones, la Corte consideró que:

*“Ahora bien, al parecer de la Corte dentro del marco general de respeto por el derecho de los asociados de optar por uno u otro esquema de propiedad inmobiliaria, debe entenderse que las expresiones en estudio conceden un plazo perentorio a los propietarios de edificios o conjuntos, para someter a consideración de la asamblea las nuevas previsiones legales en la materia, a fin de que conforme a sus reglamentos vigentes decidan si acogen o no el esquema legal de propiedad compartida diseñado por la Ley 675 de 2001. **Decisión que no obsta para que si en el término previsto no se somete el asunto a la consideración de la asamblea, y si sometido a ésta no es acogido los edificios o conjuntos se entiendan sujetos a las disposiciones de la Ley 675, en todos aquellos aspectos que no desfiguran las facultades que adquirieron, ni les impongan nuevas obligaciones y cargas.***

“En otras palabras, contrario a lo planteado por la actora, vencido el término concedido por el inciso primero de la Ley 675 de 2001 los copropietarios y moradores, individualmente considerados, y los consorcios, como entes organizados, que accedieron al esquema de propiedad horizontal, con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no quedaran vinculados en forma automática a otra modalidad de propiedad inmobiliaria, como quiera que el artículo 58 de la Constitución Política les garantiza que las facultades que adquirieron les serán respetadas, que no tendrán que cumplir con nuevas obligaciones, y que sus cargas no podrán ser incrementadas.

“A menos que en ejercicio de su libre voluntad de determinación, acogiendo lo previsto en sus reglamentos vigentes, decidan modificar el derecho que adquirieron, acogiendo, en lo pertinente a la configuración del nuevo derecho, los dictados de la Ley 675 de 2001.

“Lo dicho porque las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 regularon de manera distinta los aspectos reales y las relaciones obligacionales entre copropietarios y terceros, por razón del derecho sobre las unidades privadas y sobre los bienes comunes.

“Y, debido a que, muy seguramente, fueron las particularidades del anterior régimen las que condujeron a copropietarios y moradores a autolimitar su libertad vinculándose a los sistemas de propiedad compartido...”

“(...)”

“4.3.2.1 Quienes accedieron a un sistema de copropiedad inmobiliaria para ocupar un espacio sea de uso residencial, comercial, o mixto, en calidad de propietarios, arrendatarios, o en general de moradores, y aquellos que de una u otra manera se relacionaron con unos y otros, por razón de sus derechos e intereses inmobiliarios, demandan del Estado solidez y estabilidad en las situaciones legales inmobiliarias.

“En ese sentido, quienes el 4 de agosto de 2001 habían accedido a una solución habitacional o de propiedad comercial, con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no pueden verse avocados de manera automática a enfrentar una nueva realidad legal para ejercer las facultades que adquirieron, ni tienen que soportar cargas que las leyes en cita no previeron.

“Porque la dignidad e intimidad del grupo familiar, y el libre desarrollo de la personalidad de sus integrantes, al igual que las expectativas de aprovechamiento de un local comercial, requieren contar con la estabilidad jurídica que el artículo 58 les garantiza, en cuanto el

*desconocimiento de las situaciones individuales creadas desestabiliza al grupo familiar, y enfrenta al empresario a situaciones extremadamente costosas por no haber sido previstas*³³.

“No obstante, tal como lo prevé el artículo constitucional en cita, todos los derechos patrimoniales, incluyendo aquellos que recaen sobre los bienes privados, o que permiten la tenencia de unidades independientes de uso residencial y comercial, en cuanto funciones sociales que implican obligaciones, deben ceder ante intereses claros, y concretos de mayor jerarquía constitucional.

“De suerte que la expresión “[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas” contenida en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 será declarada exequible, en el entendido que esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley.

“En cuanto debe entenderse que en los sistemas de copropiedad que estaban vigentes cuando entró a regir la Ley 675, por razones de orden público social y económico i) opera la reserva legal relativa a la delimitación de los derechos individuales de contenido patrimonial, sin perjuicio de los derechos adquiridos, y ii) que los intereses privados involucrados en los sistemas de copropiedad deberán ceder ante el interés público o social.

“Lo dicho en cuanto, sin adentrarse en el contenido de la ley, ha de entenderse que el orden público está interesado en la estabilidad de las relaciones jurídico patrimoniales, y que las facultades de uso y disfrute - que constituyen el elemento que hace reconocible y permite distinguir los derechos a la vivienda³⁴ y a la propiedad mercantil³⁵- en la propiedad horizontal están dadas por las condiciones reales de aprovechamiento de los espacios independientes, y por la complementariedad que para la

³³ El 8 de octubre de 1999 el Ministro de Desarrollo Económico sometió a consideración del Congreso de la República el Proyecto de Ley “por medio del cual se regula el régimen de propiedad horizontal”, al que le correspondió la numeración 136/99 Senado, 305/2000 Cámara.

Para el efecto el Ministro en cita expuso a las cámaras legislativas la necesidad de i) regular “los nuevos desarrollos urbanísticos que integran usos mixtos”, ii) adelantar “la construcción de grandes proyectos”, ii) terminar con la “insólita dualidad de regímenes”, iii) “aclarar la representación de la copropiedad y evitar el traslado del derecho de propiedad de los bienes comunes a una persona jurídica” y .iv) “establecer “sistemas claros en materias de quórum, mayoría y mayorías calificadas, para temas de interés crucial para los copropietarios”. Y en los informes de ponencia no se adicionaron las motivaciones. Sobre quórum mayorías ver nota 31 -Gacetas del Congreso 364 de 1999, 78, 217, 234 y 328 de 2000; 65, 210, 262, 269, y 327 de 2001.

³⁴ Sentencia C-251 de 2002, M(s). P(s). Eduardo Montealegre Lynett y Clara Ines Vargas Hernández . En igual sentido consultar C-006 de 1992, C-221 y 350 de 1994, C-350 de 1994, T-669 de 196 y C-309 de 1997.

³⁵ Sentencias C-309 de 1996, C-483 de 1996, C-663 de 1996, C- 535 de 1997, C-188 de 1998, C-252 de 1998, C-579 de 1999.

utilización de éstos representan los bienes comunes. Previstas en la ley y hechas realidad en los reglamentos.

“De suerte que se habrá de establecer –por esta Corporación cuando así le corresponda y por los jueces de la República en ejercicio de su facultad constitucional de administrar justicia- cuales de las disposiciones de la Ley 675 de 2001 rigen en los sistemas de copropiedad vigentes, aunque las asambleas y copropietarios no convengan en incorporarlas a sus reglamentos, porque realizan la reserva legal en materia de propiedad sin desconocer las facultades que los propietarios, sus causahabientes y los terceros, vinculados a los regímenes de propiedad erigidos con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, adquirieron.

“Y, también se deberá establecer, cuales de éstas facultades deben ceder ante intereses de mayor entidad que la estabilidad que demandan las relaciones familiares, y la seguridad jurídica que requieren las actividades empresariales, las inversiones inmobiliarias, y el crédito; porque los intereses privados deben ceder ante el interés público o social.” (negrillas no son del texto original)

En efecto, en el marco general de respeto por el derecho de los asociados de optar por uno u otro esquema de propiedad inmobiliaria, los reglamentos de las copropiedades pueden ajustarse a la nueva regulación de la Ley 675 de 2001, en el plazo establecido por ésta. Y, para el caso de que así no se haga, se entenderán sujetos a ésta reglamentación en todos aquellos aspectos que no desfiguren las facultades que adquirieron los propietarios, ni se les impongan nuevas obligaciones y cargas; es decir, la vinculación a otra modalidad de propiedad inmobiliaria o a la nueva ley será automática solo en aquellos aspectos de interés público y social, pero debe respetar las facultades adquiridas, que los propietarios no tendrán que cumplir con nuevas obligaciones y que sus cargas no podrán ser incrementadas, pues no pueden verse avocados de manera automática a enfrentar una nueva realidad legal para ejercer las facultades que adquirieron, ni tienen que soportar cargas que las leyes en cita no previeron.

En efecto, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte, si bien la Ley 675 de 2001 consagró la solidaridad para el pago de las expensas comunes de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, aspecto que corresponde a la potestad de configuración del legislador a quien le corresponde definir las diferentes modalidades de propiedad inmueble, y establecer su delimitación cuantitativa y cualitativa mediante el reconocimiento de facultades, obligaciones, cargas y deberes que propietarios y terceros pueden desarrollar y están obligados a cumplir, por razón de las relaciones e

interacciones derivadas de su situación respecto de los bienes, dicha solidaridad no indica que pueda aplicarse de manera retroactiva.

Cabe recordar, como lo ha considerado esta corporación, en cuanto a la aplicación de la ley en el tiempo, que la ley rige los actos que se produzcan después de su vigencia. Es decir, como regla general, no hay efecto retroactivo. De sostenerse lo contrario se decaería en un estado altamente peligroso de inseguridad jurídica. Las leyes, al no tener efecto retroactivo, no pueden influir sobre actos anteriores a su vigencia, ni sobre derechos precedentemente adquiridos. En esa medida, los jueces tienen la prohibición de, *motu proprio*, aplicar retroactivamente una norma a un caso que se fundamenta en hechos previos a la entrada en vigencia de ésta. En este sentido se debe recalcar que no hay retroactividad implícita, por cuanto la regla general es la irretroactividad y sólo se le otorga efecto retroactivo si el legislador lo ha manifestado en forma expresa en caso de orden público, o de leyes interpretativas o penales benignas al reo, es decir, en los casos constitucionalmente permitidos^{36,37}.

En conclusión, armonizando el establecimiento de la solidaridad con el régimen de transición citado, puede concluirse que la solidaridad no puede operar desde antes de la aplicación del régimen de transición previsto en la Ley 675 de 2001, y siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el art. 29 de la misma para la protección de los adquirentes de buena fe, las que son: (i) dicha solidaridad opera al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio; (ii) 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; y, (iii) 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 solicitud del nuevo propietario por las deudas que exista con la copropiedad.

5. Caso Concreto.

La accionante reclama la protección de su derecho fundamental al debido proceso, el que considera vulnerado atendiendo a que por medio de un proceso ejecutivo iniciado en su contra, por el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III, se le está haciendo efectivo el cobro de cuotas de administración, cuotas extraordinarias, sanciones e intereses causados desde abril de 1994 a septiembre de 2003 respecto del apartamento 204, interior 7, garaje 81 y depósito 98, ubicados dentro del conjunto ejecutante. Indica que, pese a proponer las excepciones previas respectivas no se le atendieron incurriéndose en una vía de hecho por parte del juez como pasa a explicarse.

³⁶ NOGUERA Laborde, Rodrigo, *Introducción General al Derecho Vol. II*, Serie Mayor –6, Institución Universitaria Sergio Arboleda, Bogotá 1996, pp. 161 y 162

³⁷ Ver entre otras sentencias la SU-881 de 2005

Expresa la actora, que adquirió el bien sometido a copropiedad el 19 de diciembre de 2003, en diligencia de remate adelantada por el Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá, en consecuencia estima que no le corresponde hacerse cargo de las expensas comunes generadas antes de la adquisición del inmueble, pues en su entender, la solidaridad señalada en el artículo 29 del Régimen de Propiedad Horizontal, entre el propietario anterior y el nuevo propietario, no tiene vigencia a partir de la publicación de la ley en cita (4 de agosto de 2001), sino de manera posterior, de acuerdo a lo expresado en el artículo 86 de la misma obra, donde se indica que las copropiedad sometidas a los regímenes anteriores gozaban de un año para modificar sus reglamentos internos y adecuarlos a la normatividad, término prorrogable por seis meses. En tal sentido, entiende la actora que la ley tuvo vigencia hasta el 4 de febrero de 2003, fecha en la cual ya se le había adjudicado el inmueble y por consiguiente al no existir en las disposiciones anteriores regulación respecto de la solidaridad referida, no debía responder por las cuotas causadas antes de esa fecha, o máxime las causadas hasta el 4 de agosto de 2001, cuando entró en vigencia el actual régimen de propiedad horizontal.

Señala también, que no es deudora solidaria por cuanto existe un error judicial en el saneamiento de la cosa subastada, pues se aprobó el remate sin que se le hubiera acreditado que los inmuebles estaban a paz y salvo con la copropiedad según lo establecido en la ley.

El titular de ente judicial accionado, estima que no ha vulnerado los derechos fundamentales de la accionante, pues el proceso ejecutivo ha sido adelantado con el respeto de las garantías de las partes, de acuerdo con las etapas procedimentales y los términos que la ley prevé para este tipo de trámites.

Los jueces de instancia negaron la solicitud de amparo al encontrar que no se cumplía a cabalidad con el principio de inmediatez, además de no encontrar probada una causal de configuración de vía de hecho, de acuerdo a las descripciones jurisprudenciales hechas por esta Corte.

5.1. A partir de las circunstancias fácticas que dieron lugar al ejercicio de la presente acción y de las decisiones judiciales adoptada por los jueces de tutela, corresponde a esta Sala de Revisión establecer si hay lugar al amparo constitucional pretendido. A fin de alcanzar el objetivo planteado, de manera previa se hará una breve referencia a la inmediatez, de cara al caso objeto de estudio, por ser este uno de los fundamentos que tuvieron los jueces de instancia para negar la acción incoada.

Al respecto del expediente se extrae que, por medio de la presente acción de tutela, se pretende atacar la providencia del 23 de junio de 2006, por medio de la cual, se le negó a la accionante las excepciones propuestas en contra del mandamiento de pago librado, dentro del proceso ejecutivo adelantado por

parte del Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III en su contra y a su vez se ordenó seguir adelante con la ejecución.

Al respecto se debe aclarar que la actora, por intermedio de apoderado judicial, interpuso los recursos de reposición y apelación contra la referida providencia, los cuales fueron negados en providencia del 12 de marzo de 2007, éste último por tratarse de un asunto de mínima cuantía y por consiguiente de única instancia. Conforme a lo anterior, acudió al recurso de queja, a efectos de que se aceptara la apelación interpuesta, recurso que fuera resuelto por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, el que mediante auto del 21 de agosto de 2007, estimó que el recurso de alzada había sido negado en debida forma. Ante la situación descrita, la accionante acude a la tutela, buscando la protección de sus derechos fundamentales, la cual fue presentada el 14 de marzo de 2008,

En ese orden de ideas, entiende la Sala que la acción de tutela fue presentada en un tiempo prudente, pues la actora acudió a los medios de defensa con que contaba al interior del proceso judicial adelantado en su contra, y una vez evacuados éstos, acudió a la acción de tutela como último mecanismo para la defensa de sus intereses.

5.2. Evacuado el aspecto anterior, se debe determinar si se incurrió en una vía de hecho en la providencia que negó las excepciones propuestas por la ejecutada y aquí actora, al considerar que si procedía la solidaridad para el cobro de las expensas comunes, de manera retroactiva, y por tanto procedía seguir adelante la ejecución contra la adquirente del bien inmueble.

En el presente caso, de las pruebas que obran en el expediente se aprecia, que la señora Norma Claudia Luque Parra, adquirió el 6 de noviembre de 2002, mediante adjudicación por diligencia de remate en el Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá, el apartamento 204, interior 7, Garaje 81y Depósito 98 del Conjunto Residencial Santa María del Alcázar III, situado en la Diagonal 109 No. 31-04 de Bogotá, remate que se aprobó en auto de diciembre 2 de 2002 y se registró el 19 de diciembre del mismo año 2002.

Que en contra de la señora Luque Parra, como nueva propietaria, la administración del Conjunto Residencial antes citado le instauró proceso ejecutivo para el cobro de cuotas de administración y otros, desde abril de 1994, obligaciones pendientes de pago y a cargo del anterior propietario.

Que la señora Luque Parra, notificada del mandamiento de pago, propuso excepciones de fondo con fundamento en que no debe considerársele deudora solidaria, al tenor de la Ley 675 de 2001, por cuanto para cuando adquirió el inmueble, la copropiedad no se había ajustado a lo prescrito por la Ley 675 de 2001, lo cual sucedió hasta el 8 de agosto de 2003.

En las excepciones también alegó, que era obligación del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá y del secuestre designado, advertir de las obligaciones que soportaba el bien rematado, no solo en lo tocante a impuestos, tasas y servicios sino respecto a la administración de la copropiedad. Además, que realizado el remate y efectuada la adjudicación de los bienes por parte del Juzgado 23 Civil del Circuito, se solicitó por la señora Luque Parra que con los dineros producto del remate se cancelaran los valores que el inmueble adeudaba a la copropiedad por todo concepto, petición que fue negada por el juez.

La providencia del Juzgado 25 Civil Municipal, que resolvió las excepciones de manera negativa, consideró en resumen: (i) que la propiedad horizontal del conjunto residencial en donde se encuentra ubicado el inmueble adquirido por la señora Luque Parra se adecuó a la Ley 675 de 2001 según la escritura adjunta y la anotación No. 20 del registro inmobiliario correspondiente desde el 8 de agosto de 2003; (ii) que si bien la señora Luque Parra recibió la transferencia del dominio a través de remate, sin llegar a constatarse la deuda que tenía el inmueble, no hace parte de este proceso tal debate pues debió hacerlo en el momento oportuno, y además puede iniciar las acciones de repetición, por lo que no es de recibo lo planteado en las excepciones; (iii) al demandar al actual propietario se está haciendo uso de la potestad consagrada en la ley con respecto a la solidaridad.

Se advierte de tal manera una vía de hecho en la citada decisión por defecto sustantivo, por vulneración del principio de legalidad, pues negó las excepciones propuestas por la supuesta deudora aplicándole a la nueva propietaria del bien, señora Luque Parra, la solidaridad de manera retroactiva. En efecto, el juzgado advirtió que la señora Luque Parra adquirió el bien por remate, **sin llegar a constatarse la deuda que tenía**, considerando que dicho debate no hacía parte de tal proceso ejecutivo, y que al demandarse a la nueva propietaria se está haciendo uso de la potestad consagrada en la ley con respecto a la solidaridad.

Cabe recordar, que la Ley 675 de 2001 entró en vigencia el 3 de agosto de 2001, que según el régimen de transición establecido en el art. 86 de la misma, existía un año para que las copropiedades se ajustaran a la misma, es decir, hasta el 3 de agosto de 2002, prorrogable por 6 meses más, hasta el 3 de febrero de 2003³⁸. En efecto, solo hasta el vencimiento de éste término (3 de febrero de 2002) sin que se hubiere llevado a cabo dicha modificación, se entenderán incorporadas las disposiciones de la ley 675 de 2001 a los reglamentos internos de las copropiedades horizontales (inc. 2º art. 86).

En el caso concreto, la actora adquirió el bien por remate, 6 de noviembre de 2002, registrado el 19 de diciembre del mismo año, es decir antes de que se

³⁸ Mediante Decreto 1380 de 2002, publicado en el Diario Oficial No. 44.862 de 11 de julio de 2002, se prorrogó por seis (6) meses más el término consagrado en el art. 86 de la Ley 675 de 2001.

venciera el plazo para que se reajustaran los reglamentos de propiedad horizontal (3 de febrero de 2002), y por tanto antes de que se consideraran incorporadas las normas de la Ley 675 de 2001 a los reglamentos de propiedad horizontal, independientemente de que el Conjunto Residencial Santa María del Alcázar III, hubiere reajustado su reglamento hasta el 8 de agosto de 2003; por lo que, cuando la actora adquirió el bien por adjudicación en remate, no se podía considerar que se había incorporado la Ley 675 de 2001 al reglamento de propiedad horizontal de dicha copropiedad, y por tanto no podía considerársele deudora solidaria, pues como se consagró en el inciso tercero del artículo 29 de la citada ley, la solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario respecto del pago de las expensas comunes no pagadas por el primero, existe al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, disposición a la que no puede dársele efecto retroactivo so pena de vulnerar el principio de legalidad consagrado en el artículo 29 de la Constitución que establece que nadie puede ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa.

Cabe recordar, que la solidaridad se encuentra estrechamente ligada con la vigencia de la ley que la consagra, que para el caso concreto de la ley 675 de 2001, consagró un régimen de transición, en cuanto otorgó un plazo para que las copropiedades ajustaran los reglamentos de propiedad horizontal a la misma, y que de no hacerlo en dicho plazo, se entenderán incorporadas las disposiciones de la citada ley a los reglamentos internos. En efecto, como lo dijo la Corte en sentencia C-488 de 2002, en caso de no hacerlo se entenderán sujetos a ésta reglamentación en todos aquellos aspectos que no desfiguran las facultades que adquirieron, ni les impongan nuevas obligaciones y cargas a los propietarios.

Al respecto de la responsabilidad solidaria, en la sentencia SU-881 de 2005, la Corte consideró que, *[En caso de que una norma sustantiva establezca una responsabilidad solidaria, esta disposición no podrá ser aplicada a supuestos de hecho previos a su vigencia, incluso si algunas de las consecuencias derivadas de estos supuestos se materializan con posterioridad a la entrada en vigencia. De lo contrario se estaría aplicando retroactivamente la nueva ley.]*

En el caso que se analizó en la sentencia SU-881 de 2005, la Corte encontró que en la sentencia acusada se había incurrido *en una vía de hecho de carácter sustantivo, por la naturaleza de la norma que fue aplicada a pesar de ser manifiestamente inaplicable, teniendo en cuenta los criterios de aplicación de la ley en el tiempo, lo cual implicaba, a su vez, el desconocimiento del principio de legalidad.*

Además, debe tenerse en cuenta, que en relación con la solidaridad que puede aplicarse hacia futuro a partir del ajuste de los reglamentos de propiedad horizontal, en los términos de los incisos cuarto y quinto del artículo 29 de la

Ley 675 de 2001, o del vencimiento de los plazos establecidos para ello, aquella opera cuando se lleve a cabo la transferencia de dominio siempre y cuando se deje constando en la escritura de compraventa el paz y salvo respectivo sobre el pago de las cuotas de administración, y en caso de no existir, la constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solicitud del nuevo propietario por las deudas que exista con la copropiedad, exigencias que no se cumplieron en el presente caso, sin que se pueda afectar la buena fe del adquirente, quien al haber adquirido el bien por adjudicación en remate solicitó al juzgado se cancelara con los dineros producto del remate las deudas que pesaban sobre el bien, como lo consagra la ley, petición que fue negada.

Finalmente ha de advertirse, que la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada por la Constitución y la Ley, y por lo tanto no pueden sus reglamentos o sus miembros abrogarse la facultad de modificar o derogar la ley en cuanto al plazo otorgado para ajustar los reglamentos so pena de entenderse incorporada la Ley 675 de 2001 a los mismos, ni pueden tampoco vulnerar la Constitución en cuanto al principio de legalidad que impide aplicar la ley de manera retroactiva.

En conclusión, la señora Luque Parra no es deudora solidaria de expensas anteriores a la compra que hizo del inmueble, pues para ésta época no se habían incorporado por ley las disposiciones de la Ley 675 de 2001 al reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial donde queda ubicado el apartamento adquirido por aquella, es decir, la solidaridad no se había incorporado a éste reglamento y por tanto no tenía vigencia. Por tanto, solo a partir de la adquisición del bien, 6 de noviembre de 2002, ella debe responder por las expensas comunes que le correspondan a su propiedad.

Conforme a lo expuesto, la Sala revocará las decisiones adoptadas por el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, para en su lugar tutelar el derecho al debido proceso invocado por la señora Norma Claudia Luque Parra. En consecuencia, se declara sin valor ni efecto el auto de fecha 23 de junio de 2006 mediante el cual se resolvieron las excepciones propuestas por la señora Luque Parra, para que en su lugar profiera una nueva decisión atendiendo lo aquí expuesto en cuanto a que ésta señora no tiene responsabilidad solidaria por las obligaciones anteriores a cuando adquirió el bien por remate y por lo tanto, ella responde como propietaria de las cuotas de administración desde cuando adquirió el bien, el 6 de noviembre de 2002.

V. 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.- REVOCAR las sentencias proferidas por el Juzgado Once Civil del Circuito de Bogotá y la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., y en su lugar **TUTELAR** el derecho fundamental al debido proceso de la señora Norma Claudia Luque Parra.

SEGUNDO.- En consecuencia, declarar sin valor ni efecto el auto de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil seis (2006) proferido por el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá, en el proceso ejecutivo seguido por el Conjunto Residencial Santa María del Alcazar III contra Norma Claudia Luque Parra. En su lugar, **ORDENAR** al Juzgado Veinticinco Civil Municipal de Bogotá D.C., que en el término de quince (15) días contados a partir de la notificación de esta sentencia, proceda a dictar una nueva sentencia en la que resuelva las excepciones propuestas por la señora Norma Claudia Luque Parra, atendiendo que ella no es deudora solidaria de obligaciones anteriores a la compra del inmueble, 6 de noviembre de 2002, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. - LÍBRENSE las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ
Magistrada Ponente

JAIME ARAÚJO RENTERÍA
Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General