

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACIÓN DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

Hay que reiterar que la jurisprudencia ha expresado que es factible interponer tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales debido a que los afectados por decisiones de una Junta o Consejo de Administración, o por un Administrador, o Administradora de los conjuntos sometidos generalmente al régimen de propiedad horizontal, son decisiones que pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios.

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

La regla general es que en materia de administración de las copropiedades hay que sujetarse a lo previsto en la ley 428 de 1998. Además, los copropietarios están sujetos a los Reglamentos de la copropiedad adoptados en la forma prevista por la ley sustancial. Sin embargo, estos Reglamentos pueden desconocer o amenazar los derechos constitucionales fundamentales, y en estas situaciones es procedente la tutela.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Deudor moroso

Mediante la acción de tutela no se puede ni ordenar el pago de las cuotas de administración, ni decir cuál es el monto de las mismas, ni mucho menos permitir la exoneración de pago.

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

La tutela no es vía adecuada para solucionar conflictos económicos derivados de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, pues para ello está la justicia civil ordinaria, a través del proceso verbal sumario.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Publicación de listas de morosos

En relación con la publicación de lista de morosos, en las zonas comunes de la copropiedad, la Corte dijo que tal publicación no constituye, por sí misma, violación a los derechos al buen

nombre y a la intimidad, por cuanto lo único que se da a conocer es un hecho cierto, la mora en el pago de cuotas de administración y este es un asunto que interesa a los demás habitantes de la copropiedad.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión de servicios por no pago de administración

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

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión del uso de citófono

Hasta ahora la jurisprudencia ha reconocido que un obstáculo a tal servicio, en determinados casos concretos, podría derivar en transgresión a los derechos fundamentales a la vida, a la intimidad y al debido proceso. De manera que hay que examinar en cada caso concreto, ponderando los derechos que pudieren entrar en conflicto. En el presente fallo se analiza un punto de la anterior jurisprudencia: la mayor o menor distancia de las casas y apartamentos respecto de la portería. La Corte considera la incidencia de la distancia de una manera diferente a la expuesta en decisiones anteriores de la Corporación. Esa circunstancia no puede ser argumento para conceder o no la tutela, puesto que el uso del citófono no es solo para anunciar visitantes, sino que, en ocasiones incide en avisos o informaciones vitales; el citófono es un elemento comunicador que permite dar informaciones urgentes que pueden ser necesarias para el goce de los derechos fundamentales, inclusive para preservar vida o seguridad física de niños, de ancianos, de discapacitados y de todos los residentes y puede ser transmisor de información urgente sobre otros derechos fundamentales, como por ejemplo sobre el trabajo. Por lo tanto, los mismos argumentos de la T-630/97 que sirvieron para conceder la tutela cuando la portería está lejos de la casa o apartamento al cual se le ha quitado el citófono, se predicán para cualquier distancia. Se replantea entonces la jurisprudencia por esta Sala Plena en este aspecto y se considera que el citófono es un elemento requerido para las necesidades vitales, luego la suspensión del servicio podría ser

una amenaza para la pronta solución de riesgos imprevistos, sea cual fuere la distancia entre portería y habitación del copropietario, lo cual puede vulnerar derechos fundamentales de las personas.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión del servicio de correspondencia

Hay que partir de la base de que la orden de impedir la recepción de correspondencia se constituye en un proceder caprichoso, pues transgrede el núcleo esencial del derecho a la intimidad personal y familiar previsto en el artículo 15 de la C. P. Pero una restricción que no impida el acceso a la correspondencia sino que establezca una regla de comportamiento, así sea mortificante para el moroso, no da lugar a tutela.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión del servicio de gas

La Corte Constitucional indicó que no se puede suspender dicho servicio cuando llega de red matriz, pero que tratándose de una distribución interna sí se puede ordenar la suspensión del servicio de gas en caso de mora del propietario o inquilino porque “La situación difiere si la administración suspende servicios que presta una empresa ajena a su relación, por ejemplo los servicios públicos, pues no sólo abusa de sus facultades de cobro y contraviene arbitrariamente el principio de continuidad de los servicios públicos sino que desconoce una necesidad vital de las personas”.

ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Debe resolver peticiones de los copropietarios

Se deben resolver las peticiones de los copropietarios conforme a lo previsto en los Reglamentos de copropiedad, siempre que no se afecten derechos fundamentales.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Obstáculos para abrir la puerta de entrada a un condominio

En este sentido la Corte considera que hay que tener en cuenta las circunstancias de cada caso, como por ejemplo la edad de los usuarios, las condiciones físicas, si es o no discapacitados, ya que en estos casos pueden vulnerarse derechos fundamentales si se pone a las personas en situación de riesgo que amenace violar el derecho a la vida, a la integridad personal o a la libertad de locomoción. En estas circunstancias podría considerarse que se vulneran los derechos fundamentales antes indicados y por lo tanto es un hecho violatorio de

tales derechos la orden que los Administradores le dan al portero para que no abra los garajes para así obligar al inquilino moroso a bajarse del vehículo, abrir el mismo la puerta y entrar y luego cerrar dicha puerta. También ocurre esta situación cuando el comunero tiene que esperar a que llegue otro copropietario y entrar a continuación de éste. Es evidente que estos comportamientos no pueden considerarse como afectación a la dignidad del moroso, pero también es evidente que coloca a éste en real peligro de ser asaltado o agredido e inclusive secuestrado en el instante en que efectúa una labor que no es solamente mecánica sino parte integral de medidas preventivas de seguridad. Por tanto, este servicio no puede ser obstaculizado porque podría poner en riesgo la vida o la integridad personal o la seguridad de la persona.

Referencia: expedientes T- 315866, T- 315884, T- 362549, T- 363900, T-372830

Acciones de tutela instauradas por Gonzalo Mejía Abello y otros

Procedencia: Juzgado 9° Civil Municipal de Bucaramanga y otros Juzgados y Tribunales

Temas:

Reglas jurisprudenciales cuando hay suspensión de algunos servicios de administración en conjuntos de vivienda.

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de mayo de dos mil uno (2.001).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados doctores Jaime Araujo Renteria, Alfredo Beltran Sierra, quien la preside, Manuel José Cepeda Espinosa, Jaime Cordoba Triviño, Rodrigo Escobar Gil, Marco Gerardo Monroy Cabra, Luis Eduardo Montealegre Lynett, Alvaro Tafur Galvis, y Clara Inés Vargas Hernández en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

Dentro del proceso de revisión de las sentencias proferidas en las siguientes tutelas acumuladas:

En la T-315866 el fallo de primera instancia fue dictado por el Juzgado 9° Civil Municipal de Bucaramanga el 7 de febrero de 2000 y el de segunda instancia lo profirió el Juez 2° Civil del Circuito de dicha ciudad el 27 de marzo de 2000;

En la T-315884, el fallo de primera instancia lo dictó el Juez 39 Civil del Circuito el 23 de febrero de 2000 y el de segunda instancia la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá el 3 de abril de 2000;

En la T- 362549, el fallo de instancia lo profirió el Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Chia;

En la T- 363900, decidió en primera instancia el Juez 7° Penal del Circuito de Manizales el 18 de mayo de 2000 y en segunda instancia la Sala Penal del Tribunal Superior de Manizales el 13 de junio de 2000; y,

En la T-372830, el fallo de primera instancia lo profirió el Juzgado 1° Civil Municipal de Girardot el 20 de junio de 2000 y el de segunda instancia es del juzgado 1° Civil del Circuito de Girardot del 25 de julio de 2000.

Se determinó que estas tutelas fueran acumuladas y que fueran decididas por la Sala Plena de la Corporación.

ANTECEDENTES

1. T-315866

1.1. Hechos

1.1.1. Gonzalo Mejia Abello, instauró acción de tutela contra la Junta Administradora del Conjunto Residencial Macaregua, en Bucaramanga, porque consideró se le han violado los derechos a la libre locomoción, a la comunicación y el derecho de petición. Solicita que se le

cobren las cuotas de administración teniendo en cuenta solo los meses en que el servicio se ha prestado, se ordene la instalación del servicio de citofonía, se permita el libre acceso a un parqueadero, se presten los servicios de administración en la forma adecuada y se responda por la Junta Administradora a un derecho de petición en el cual solicitaba la lista de morosos, la copia de la resolución que dispuso cortar los servicios de administración (si existiere dicha resolución) y las razones para dicha suspensión.

1.1.2. Dice ser propietario del apartamento 403, torre K, en la mencionada urbanización, en donde vive con su esposa y cuatro hijos, uno de ellos autista y con permanentes crisis nerviosas. Su apartamento está muy distante de la portería.

1.1.3. Como adeuda cuotas de administración de nueve meses, ha sido ubicado en la lista de morosos, le suprimieron el servicio de parqueadero en el conjunto, por ello acude a otro parqueadero en un lote contiguo (parqueadero público que no es propiedad de la urbanización) pero también se le obstaculiza el acceso, se le suspendió el servicio de citofonía lo cual lo afecta sobremanera, narra que tiene que llamar a gritos al portero y que cuando uno de sus hijos tuvo un problema de salud no pudo usar el citófono. El copropietario moroso indica que no ha pagado porque atraviesa una difícil situación económica y tiene embargado el sueldo por Juriscoop.

1.1.4. Actualmente se adelanta proceso ejecutivo en su contra, el juicio cursa en el Juzgado 4° Civil Municipal de Bucaramanga.

1.2. Respuesta de la accionada

El señor Gonzalo Mejía Abello debe cuotas desde septiembre de 1998, es decir que para la fecha de presentación de la acción de tutela la mora correspondía a 17 meses y la cuantía a \$1.080.396,00, y el deudor expresó en el juzgado que no iba a pagar, lo cual está afectando a todos los residentes, entre otras cosas, porque hay que pagar la empresa de vigilancia, el aseo. La administración lo invitó a hacer acuerdos de pago, pero el peticionario de la tutela no mostró interés para ello. Además, para seguridad de todos los residentes se prohíbe el ingreso de visitantes que no puedan ser conocidos. En cuanto al derecho de petición dice que el artículo 23 de la Constitución no cobija a particulares.

1.3. Pruebas

- Declaración de la señora Maria Luisa Rivera Garcia, representante y administradora de la urbanización, quien resalta la mora en que ha incurrido Gonzalo Mejía Abello y los perjuicios que eso ha ocasionado; justifica las medidas en contra del copropietario así: lo de la citofonía fue una orden de la Junta Directiva en febrero de 1999 aplicable a varios deudores morosos, entre ellos el señor Mejía, aclara que el servicio se utiliza únicamente para anunciar visitas e informar a cerca de la correspondencia y novedades que indique la administración; agrega que cuando hay visitantes a los ocupantes de los apartamentos a los cuales se les ha suspendido el citófono, se autoriza por el visitado, via escrita, el ingreso del visitante. Dice la declarante que se le ofrecieron en repetidas oportunidades al señor Mejía facilidades para pagar lo debido, “incluso comenzando a pagar cuando él lo deseara”. Agrega que el señor Mejía y su familia ocasionan escándalos por lo cual se han visto obligados a llamar a la policía, y que no se le ha suspendido el servicio de parqueadero, “lo único que se le ha suspendido es el servicio de portería y vigilancia que consiste en que el celador no le abre el portón cuando llega él o cualquiera de sus visitantes en vehículos; pero el puede entrar las veces que quiera...”

-Resolución N° 012 de 29 de abril de 1998, de la Inspección Municipal de Control Urbano de Bucaramanga, por medio de la cual se sancionó al Conjunto residencial Macaregua a pagar una multa y se le ordenó demoler una construcción porque encerraba un parqueadero del Centro Comercial Macaregua y causaba perjuicios a vehículos y peatones.

* Resolución N° 28 de 5 de junio de 1998 que revocó en parte la sanción y confirmó la orden antes aludida;

- Escritura pública 516 de 2 de marzo de 1978 sobre propiedad horizontal;

* Actas de la Junta Administradora;

- Solicitud de licencia de construcción.

2. T-315884

2.1. Hechos

2.1.1. La señora Alba Luz Betancourt Aguilar, residente en el conjunto residencial Gaupí I, apartamento 707 en Bogotá, instaura tutela contra la administradora de dicho conjunto porque debido al no pago oportuno de la administración, le suspendieron los siguientes servicios: citófono, recibo de correspondencia, recepción para ingreso de visitantes, servicio de portería para ingreso o salida del conjunto, bien sea por la puerta principal o por el garaje, alquiler del salón comunal, servicio del teléfono de la portería. Agrega que se le han impartido órdenes a los celadores para que se le prohíba “el acceso a mi propio apartamento y/o parqueadero de mi propiedad”. Solicita, mediante tutela que cese tal violación a sus derecho a la libre movilización, buen nombre y honra.

2.1.2. En declaración ante el juez de tutela agrega que en ocasiones ha tenido que ir a dormir donde la madre de ella, que para poder entrar o sacar el carro tiene que esperar a que entre o salga otro de los inquilinos porque a ella no le abren la puerta individualmente, y que está pendiente de algún arreglo para el pago de lo debido.

2.2. Respuesta de la accionada:

La peticionaria de la tutela debe a la administración del conjunto \$12'440.595,00, suma que está en cobro judicial pero no se la ha colocado en la lista de morosos; el comportamiento de ella, de una hermana que tiene otro apartamento y también está en mora y de familiares ha traído malestar a los copropietarios y hay agresividad contra los vigilantes hasta el punto de que el señor José Betancourt familiar de la solicitante agredió a Carlos Delfín Velasquez. Por determinación de la Junta Administradora se le suspendió el servicio de citófono, se le recibe la correspondencia pero queda en el casillero para que ella lo retire, puede recibir visitantes pero no se anuncian por citófono, puede transitar libremente por todo el conjunto, inclusive guarda su vehículo en el garaje de su propiedad pero debe esperar el ingreso o salida de otro de los residentes en portería.

2.3. Pruebas

* Cuenta de cobro a junio de 1999 del apartamento 707;

- Cuenta de cobro a junio de 1999 del apartamento 607;

- * Certificados de libertad de los apartamentos 707 y 607;

- Acta N° 4 del Consejo de Administración del conjunto;

- * Comunicación a los copropietarios del apartamento 607;

- Nit del conjunto;

- Denuncio por lesiones personales a un vigilante e incapacidad del lesionado.

3.1. Hechos

3.1.1. Lucía Mariana Jiménez Troncoso entabla tutela contra los responsables del Conjunto Residencial Villa Campestre ubicado en el Municipio de Chia, porque, según la solicitante, al no poder cancelar lo de administración debido a la pérdida de empleo, no se le han dado las nuevas llaves de la puerta de acceso al conjunto y una semana antes de instaurarse la tutela no se permitió ni siquiera el acceso a la casa que tienen dentro del conjunto.

3.2. Respuesta de la accionada

En declaración rendida ante el juez de tutela, la señora Gloria Cárdenas, encargada del conjunto residencial, reconoce que Lucía Jiménez Troncoso vive en el conjunto cerrado antes mencionado, en donde el único que tiene llave de acceso es el vigilante, por eso hay un timbre para llamar al vigilante si éste se encuentra haciendo ronda; que no es cierto que se les impida el acceso al conjunto y no se les ha suprimido ningún servicio, pese a estar en mora.

La administradora agrega por escrito que la señora Jiménez tiene un salón de belleza en su casa, dentro del conjunto, pese a que por reglamento ello no es posible y que los familiares de dicha señora hacen uso de las instalaciones del conjunto.

3.3. Pruebas

La declaración que rindió la administradora del conjunto, por citación que le hizo el juzgado.

La solicitante de la tutela no aportó prueba alguna.

4. T-363900

4.1. Hechos

4.1.1. Juan Carlos Zuluaga Jaramillo y Mónica Gutierrez Bernal, directamente y en representación de sus hijos menores Felipe, Juan Martín y Emilio, instauran tutela contra la administradora del Conjunto cerrado El Tejar, en Manizales, porque se les anunció que si no cancelaban la suma de \$1.237.169,00 de gastos de administración por la casa N° 8 habitada por aquellos, se les cancelarían todos los servicios y luego se decidió: prohibir el acceso de los peticionarios de la tutela al conjunto cerrado. En realidad, en la misma solicitud se aclara que sí entran pero se exige que “sean ellos quienes se bajen de su automóvil, ingresen a la caseta donde permanece el celador del conjunto, operen el sistema electrónico de las puertas, vuelvan a subirse a su carro, ingresen con él al conjunto, vuelvan a bajarse y procedan a cerrar nuevamente las puertas”, consideran que esto afecta la dignidad. Dicen que se le prohíbe a los porteros que abran la puerta cuando llegan visitas para la familia Zuluaga, y que le anunciaron a Mónica Gutiérrez que si salía con su vehículo después no podría volver a entrarlo. Además se suprimió el servicio de citófono, se suprimió el servicio público de gas, se prohibió el servicio de recolección de basura dentro del conjunto, se prohibió el servicio de mantenimiento de los prados adyacentes y se interceptó la correspondencia.

4.1.2. Solicitan que se normalicen los servicios vitales como el de portería, gas, recolección de basuras, citófono y se permita el libre acceso de clientes y visitantes.

4.1.3. Se dice que el señor Zuluaga es un prestatario de cafetería, pero que por la situación económica del país ha entrado en ilíquidez por lo cual ha incurrido en mora.

4.2. Respuesta de la accionada

Dice que el servicio de citófono se ha restaurado al notificársele la iniciación de la acción de

tutela; que la deuda ya asciende a \$8'459.114,00 correspondiente a 17 meses y no hay qué embargarle al deudor porque el inmueble está afectado por patrimonio de familia; reconoce que hay la restricción en cuanto al acceso (que deben bajarse del vehículo y abrir la puerta y luego bajarse para cerrarla); sobre el servicio de gas, indica que está prestado directamente por la propiedad horizontal, "quien lo compra al por mayor y lo suministra de manera independiente, a través de redes internas de propiedad común, a los propietarios que lo pagan"; expresa que es cierto que se suspendieron los servicios de recolección interna de basuras, luego deben llevar personalmente la basura a la portería, y que se suspendió el servicio de jardín por ser un área privada cuyo mantenimiento corresponde a cada propietario; niega que se retenga la correspondencia, se conserva en la portería para que sea retirada por los inquilinos; reitera que no se ha restringido o prohibido el paso a la familia Zuluaga y a los visitantes y que están en funcionamiento los servicios públicos domiciliarios.

4.3. Pruebas

-Certificado de tradición de la casa;

-Registro civil de matrimonio y de nacimiento de los tutelantes;

-Comunicación de fecha 1° de marzo de 1999, de la administradora al doctor Juan Carlos Zuluaga; expresamente dice: "Me permito recordarle que adeuda la suma de \$1'237.169,00 por cuotas de administración, si para el 10 de marzo del presente año, no ha cancelado me veré en la obligación de cancelar todos los servicios que le suministra la copropiedad y enviar la cuenta a cobro jurídico";

-Declaración de Lázaro Herrera, vigilante del condominio. Se refiere a que deben los Zuluaga abrir y cerrar personalmente la puerta de acceso al condominio y se le prohibió a él (al vigilante) hacerlo; reconoce que el oficio del vigilante es "la seguridad en el condominio", afirma que le dieron la orden de que "no le abriéramos la puerta" (a la familia Zuluaga).

-En similar sentido al anterior, declara Rodrigo Rodríguez, también vigilante del condominio, señala expresamente la placa del carro al cual no se le abre directamente la puerta (358, de Zuluaga), "cuando viene la señora con los niños ellos se bajan y accionan el suiche para abrir la puerta".

-También está la declaración del jardinero Alonso González quien dice que no ha hecho el mantenimiento de los jardines ni recogido la basura de la casa de los Zuluaga.

-Decisiones de la Asamblea general del conjunto y de las Juntas de consulta;

-Resolución del registro de la administradora del mencionado conjunto;

-Relación de cuotas adeudadas;

-Declaración de Mónica Rodríguez, ratificando lo dicho en la contestación a la tutela;

-Escritura 606 de 1996, reglamentándose la propiedad horizontal del conjunto;

-Certificados de libertad y constancia de Planeación Municipal sobre el inmueble sobre el cual está levantado el conjunto;

5. T-372830

5.1. Hechos

5.1.1. Heladio Fernelix Mosquera Herrera presenta acción de tutela contra la Administradora y el Consejo de Administración de la Asociación Copropiedad Condominio Bosques del Norte en Girardot.

5.1.2. Se queja el peticionario de que se le han suspendido los “servicios públicos accesorios” de piscina, jardinería, vigilancia y portería (restringen el acceso al condominio, impidiéndole la entrada de un vehículo y poniéndole un candado, “a veces me toca bajarme del carro y abrir personalmente la puerta, logrando el acceso cuando éste no tiene candado, cuando tiene candado el portón me toca esperar a que el portero quite el candado”, aclara que tienen dos carros, uno de él y otro de la señora.

5.1.3. Se queja de que haya juicio ejecutivo en su contra y se le hayan embargado bienes y adicionalmente se le restrinjan varios usos propios del condominio; por ejemplo indica: “la prohibición de acceso al inmueble afectó psicológica y afectivamente a mis hijos, atentó contra mi familia, mis hijos menores en razón de ello no pueden invitar a la casa a sus compañeros a hacer tareas o a visitarlos y como no tienen acceso a la piscina y sede social, esto ha afectado enormemente en el seno de la familia”.

5.2. Respuesta de la accionada

La administradora del condominio alega que las cuotas de sostenimiento son de carácter obligatorio, que el señor Mosquera propietario de la casa # 8 ha incumplido desde marzo de 1998 razón por la cual se ha iniciado un proceso ejecutivo en su contra y además se le han suspendido los servicios de piscina, portería y uso del área social de la piscina y además se le ha expresado que solamente tiene derecho al ingreso de un vehículo de su propiedad orden que “fue revocada inmediatamente por haberse producido esa misma noche (del 1 de junio) un abono de \$1'000,000,00 a la deuda total de las cuentas de administración.

5.3. Pruebas

-Certificado de existencia del condominio mencionado;

-Acta de Asamblea General;

-Copia de parte de escritura donde está el reglamento;

-Carta de 4 de mayo de 2000 del Consejo de Administración al señor Mosquera, que en lo pertinente dice: “..se ha determinado que solamente tendrá derecho al ingreso de un solo vehículo, para ser parqueado en su garaje privado. Los visitantes no serán anunciados por el vigilante de turno en la portería, labor que usted hará personalmente, además su invitado no podrá entrar el vehículo”;

-Copia de una diligencia de embargo y secuestro; y de la demanda ejecutiva;

-Comunicación del señor Mosquera al Consejo de Administración.

-Declaración del vigilante Orlando Herrera quien indica que se le dio la orden de no permitir el ingreso de mas de un vehículo para la casa la del señor Mosquera.

SENTENCIAS OBJETO DE REVISION

Es necesario hacer previamente una aclaración sobre el trámite de las tutelas acumuladas en la Corte Constitucional: en esta Corporación se dieron las siguientes actuaciones: en la Sala de Selección de 25 de mayo de 2000, por equivocación, se determinó acumular los expedientes T-315866 y T-315884, que tienen que ver sobre temas de propiedad horizontal,

a un grupo numeroso de casos relativo a reajuste salarial; se enmienda el error en Sala de 23 de agosto de 2000 y se mantuvieron acumulados los dos mencionados expedientes, pero se ordenó que no continuaran acumulados con los referentes a reajuste salarial. Al día siguiente se solicitó a Sala Plena; que el estudio de los casos se hiciera por dicha Sala Plena; en vista de que “existen varios pronunciamientos de las diferentes Salas de Revisión, entre los cuales podemos destacar las sentencias T-630 de 1997, T-470 de 1999, T-789 de 1999, T-1016 de 1999, T-143 de 2000, las cuales podrían presentar algunas posiciones disímiles, que hacen pertinente una decisión unificada de la Corte Constitucional.” A su vez, la Sala de Selección de 20 de septiembre de 2000 escogió los casos contenidos en los expedientes T-362549 y T-363900 y determinó que se acumularan al T-315866. Y la Sala de Selección de 13 de octubre de 2000 seleccionó el T-372830 y también se ordenó que fuera acumulado al T-315866. Estas son las razones para que se decida por Sala Plena las cinco tutelas antes indicadas y en un solo fallo se revisarán por lo tanto las sentencias proferidas en instancia que son las siguientes:

T-315866: el fallo de primera instancia fue dictado por el Juzgado 9° Civil Municipal de Bucaramanga el 7 de febrero de 2000. No concedió la tutela porque “no se le están vulnerando ni amenazando sus derechos fundamentales, ya que no se encuentra en una situación que conlleve un perjuicio irremediable y por otro lado cuenta con otros medios defensivos para la reclamación solicitada”.

El fallo de segunda instancia lo profirió el Juez 2° Civil del Circuito de Bucaramanga el 27 de marzo de 2000, confirmando la decisión del a-quo porque, en sentir del ad-quem, lo reclamado hace parte de la reclamaciones sobre acuerdos privados referentes al régimen de propiedad horizontal.

T-315884: el fallo de primera instancia lo dictó el Juez 39 Civil del Circuito de Bogotá, el 23 de febrero de 2000. No concedió la tutela porque la cultura del no pago en las cuotas de administración no tiene respaldo constitucional sino que por el contrario cohonesto la desigualdad.

La sentencia de segunda instancia la profirió la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá el 3 de abril de 2000; confirmando la decisión del a-quo. Se justifica el proceder de la administradora del Conjunto Residencial, entre otras razones por las siguientes: “Desde

luego que la comunidad, específicamente los residentes del Conjunto Residencial Guapí I, a efecto de asegurarle un mejor estar a los residentes, requiere de recursos económicos, pues estos constituyen una de las prestaciones a cargo de aquellos, a cambio de las cuales han de recibir los beneficios que dicho Conjunto en servicios devuelve. Este postulado es en extremo elemental, empero, el incumplimiento por las partes involucradas transtorna el funcionamiento de la comunidad, al punto que genera los conflictos que da cuenta la presente acción de tutela”.

T- 362549: el fallo de instancia lo profirió el Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Chía, el 17 de julio de 2000. Se negó la tutela porque no se encontró violación a derecho fundamental alguno.

T- 363900: decidió en primera instancia el Juez 7° Penal del Circuito de Manizales el 18 de mayo de 2000. No concedió la tutela. Para el a-quo “La Asamblea General y la Junta Consultiva se vieron en la imperiosa necesidad de recurrir a estas medidas, por cuanto no es posible de otra forma que se pague el monto adeudado”.

En segunda instancia el fallo lo profirió la Sala Penal del Tribunal Superior de Manizales el 13 de junio de 2000, confirmando la decisión del a-quo. Parte de la base de que “Los accionantes pretenden que por conducto de la acción de tutela se les libere de la obligación que tienen de cancelar las cuotas que acarrearán los servicios de administración que les han sido suspendidos, pues su restablecimiento es el que demandan por esta vía excepcional, sin que para el efecto deban sufragar suma alguna” y agrega que no hay prueba de vulneración a derecho fundamental alguno, salvo en el caso del citófono, pero el servicio ya fue restituido.

T-372830: el fallo de primera instancia lo dictó el Juzgado 1° Civil Municipal de Girardot el 20 de junio de 2000; concediéndose la tutela y ordenándose a la administradora y al Consejo de Administración que de manera inmediata cesaran los actos ejercidos contra el accionante.

Y la sentencia de segunda instancia la profirió el juzgado 1° Civil del Circuito de Girardot el 25 de julio de 2000. Revocó la decisión del a-quo, negó la tutela y lo hizo con estos argumentos: no está demostrado que el accionante tenga niños, “pero aún si ello fuera así es claro, y así lo entiende el Despacho, que impedirles a los mismos el derecho a gozar del servicio de piscina, no atenta contra la recreación de ellos y menos aún contra el mínimo

vital”, y tampoco hay vulneración de cualquier otro derecho fundamental.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

A. COMPETENCIA

Esta Corte es competente para revisar los fallos de tutela de conformidad con los artículos 86 y 241 de la Constitución Nacional y el decreto 2591 de 1991; así mismo por la selección de los respectivos expedientes, la acumulación decretada y la determinación de ser decididos en Sala Plena.

B. TEMAS JURIDICOS A TRATAR

1. Procedencia formal de la acción de tutela

En primer lugar hay que reiterar que la jurisprudencia ha expresado que es factible interponer tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales debido a que los afectados por decisiones de una Junta o Consejo de Administración, o por un Administrador, o Administradora de los conjuntos sometidos generalmente al régimen de propiedad horizontal, son decisiones que pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios. “La subordinación tiene que ver con acatamiento, sometimiento a órdenes proferidas por quienes por razón de sus calidades, tienen la competencia para impartirlas” (T-333/95. Además, entre otras, T-074/94, T-411/95, T-070/97, T-630/97).

2. Casos en los cuales es procedente la tutela, respecto de reglamentos de copropiedad

La regla general es que en materia de administración de las copropiedades hay que sujetarse a lo previsto en la ley 428 de 1998 . Además, los copropietarios están sujetos a los Reglamentos de la copropiedad adoptados en la forma prevista por la ley sustancial.

Sin embargo, estos Reglamentos pueden desconocer o amenazar los derechos constitucionales fundamentales, y en estas situaciones es procedente la tutela.

3. Reglas que se deducen de la jurisprudencia de la Corte

Esta Corte procede a resumir la jurisprudencia anterior y a formular las reglas que se han

adoptado, adicionando dichas reglas para comprender algunas nuevas situaciones que se han planteado en las tutelas objeto del presente análisis.

3.1. Mediante la acción de tutela no se puede ni ordenar el pago de las cuotas de administración, ni decir cuál es el monto de las mismas, ni mucho menos permitir la exoneración de pago. La T-630/97 dijo al respecto:

“En efecto, es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pago de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta corporación: “Abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que apareja responsabilidad y sanción: La renuencia a cumplir las obligaciones que contrae”.

La tutela tampoco es vía adecuada para solucionar conflictos económicos derivados de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, pues para ello está la justicia civil ordinaria, a través del proceso verbal sumario (inciso 1° del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil).

De lo anteriormente dicho no se puede concluir que no puede ser invocada la tutela cuando se violen derechos fundamentales constitucionales. Y si esto último ocurre no puede inferirse que la tutela viabiliza la cultura del no pago, ya que no existe el derecho a no pagar; lo que existe es una libertad de optar una determinada forma de vivir y si se hace en comunidad ello implica una serie de derechos y obligaciones para que no se afecte la vida comunitaria. Pero, se repite, el juez constitucional acude a la protección de las personas a quienes se les vulnera o amenaza vulnerárseles tales derechos fundamentales, específicamente cuando se suspenden servicios de administración. En relación a esta última circunstancia la T-454/99 expresa:

“Conforme a lo anterior, las asambleas de copropietarios pueden adelantar las medidas estrictamente necesarias para efectuar los cobros correspondientes, lo que incluye requerimientos pre- procesales de la obligación económica, claro está todo de acuerdo con la legislación vigente. Por consiguiente, la suspensión de los servicios que presta la copropiedad es perfectamente válida si aquella no impide el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia del residente en mora, puesto que “las juntas administradoras no

pueden contrariar el principio de la dignidad humana, el cual es una condición para el ejercicio de la libertad y la seguridad, ni están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes”¹.

Lo anterior se confirma cuando se analiza la facultad de suspensión de los servicios públicos, en caso de incumplimiento en el pago, de que goza toda entidad prestadora (artículo 140 de la Ley 142 de 1994). Así pues, cuando se contraviene las condiciones inicialmente pactadas en los contratos de servicios públicos, las empresas están facultadas para no continuar con la prestación del servicio. Idéntica circunstancia se presenta en el caso de suspensión de servicios de administración de la propiedad horizontal, pues la inobservancia del deber de contribuir con las expensas de administración permite que ella interrumpa la prestación de los servicios acordados.

3.2. En cuanto a la expulsión de la vivienda de una persona que la ocupa por haber incurrido en mora, la Corte ha considerado que esa sanción es inconstitucional y vulnera derechos fundamentales. La T-470/99 dice al respecto:

“En efecto, de conformidad con el artículo 51 de la Constitución, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, lo cual no solamente alude al compromiso estatal de procurársela en condiciones justas y adecuadas, sino al derecho de todo individuo a que la vivienda a la cual se acoge, en propiedad o en arriendo, sea respetada por terceros como un reducto de su intimidad y del libre desarrollo de sus actividades personales y familiares.

Pero, además, a nadie se puede despojar, sin que ello tenga el carácter de inhumano y denigrante trato, de su lugar de vivienda, pues la sola expresión de tal medida constituye una evidente vulneración del artículo 12 de la Constitución. La posibilidad de acogerse a un reducto íntimo hace parte de la integridad de la persona, que, justamente en razón de su dignidad, es objeto de la protección del sistema jurídico.

Además, la expulsión del sitio en que una persona habita vulnera su libertad (arts. 16 y 28 C.P.), pues implica que se le impida decidir cuál es su domicilio y se obstruya su voluntad de permanecer en él.

Por supuesto que, adicionalmente, es afectado el derecho a la intimidad personal y familiar, y la expulsión es una modalidad de violencia contra la familia, y contra su dignidad, que se ve

perturbada por la decisión de un ente ajeno a ella (artículos 5, 15 y 42 C.P.).

Y el derecho de propiedad también resulta quebrantado, en el caso de quien siendo dueño de un inmueble es obligado a salir de él y se le prohíbe ejercer derechos inherentes al dominio, como el uso y disfrute del mismo (art. 58 C.P.).

Por otra parte, la Corte Constitucional considera que la Administración de un centro residencial, cuya función únicamente recae sobre las áreas comunes y de ninguna manera puede extenderse a las privadas, desborda el campo de sus atribuciones cuando obstaculiza o impide a los habitantes de las unidades de aquél ejercer los derechos individuales que les corresponden.

3.3. En relación con la publicación de lista de morosos, en las zonas comunes de la copropiedad, la Corte dijo, en la sentencia T- 360 de 1995, que tal publicación no constituye, por sí misma, violación a los derechos al buen nombre y a la intimidad, por cuanto lo único que se da a conocer es un hecho cierto, la mora en el pago de cuotas de administración y este es un asunto que interesa a los demás habitantes de la copropiedad. En lo pertinente, dijo el citado fallo:

“Ahora bien, la publicación de la lista de deudores morosos en las carteleras del conjunto residencial en obediencia de directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, no constituye por sí misma, vulneración del derecho constitucional fundamental a la intimidad ni al buen nombre. (...) Las circunstancias descritas en este caso no comportan una situación que pueda interesar tan solo al propietario, sino que involucran aspectos que comprometen a los demás miembros del conjunto residencial, y que, de algún modo, se relacionan con las previsiones del reglamento de la copropiedad. No se trata de informaciones estrictamente personales, familiares no destinadas al conocimiento público; por el contrario, la administración no hizo nada diferente a cumplir lo establecido por el reglamento de copropiedad del conjunto residencial, en el sentido de informar la situación de mora en que se encuentra el mencionado señor Gonzalez Luna, en relación con el atraso que presenta en el pago de las cuotas de administración, después de habersele requerido para el pago de las cuotas adeudadas.” (se subraya)

Claro que la Corte precisó, en la sentencia T-630 de 1997, que la información en las carteleras de morosos debe ser ponderada.

“Deberá estudiarse: a) si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial; b) si no se describen aspectos estrictamente personales o familiares; c) si la información tiene relevancia económica para todos los miembros del conjunto; d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general.”

3.4. En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos. Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque no desconocen necesidades vitales de los residentes, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (T-630/97).

3.5. Suspensión de servicios de citófono. Hasta ahora la jurisprudencia ha reconocido que un obstáculo a tal servicio, en determinados casos concretos, podría derivar en transgresión a los derechos fundamentales a la vida, a la intimidad y al debido proceso. De manera que hay que examinar en cada caso concreto, ponderando los derechos que pudieren entrar en conflicto como lo señala la T-630/97:

“15. En este orden de ideas, para saber si las medidas adoptadas (la suspensión del citófono y la correspondencia) constituyen un abuso del derecho o si encuentran justificación constitucional, deberá ponderarse los principios constitucionales en conflicto, a saber, de un lado, los valores constitucionales que el Estado pretende maximizar, como sería en este caso la protección de la copropiedad, la convivencia pacífica, la efectividad de los derechos individuales, la vigencia de un orden justo, la garantía por el respeto de los derechos ajenos y el no abuso de los derechos. Y, de otro lado, los derechos a la vida, en caso de no comunicación de la llegada de ambulancias para enfermos (tutela T-144.724), el derecho a la no interceptación de correspondencia y demás formas de comunicación privada, en caso de negativa a recibir la correspondencia de un deudor moroso (tutela T-144.724), y el respeto por los derechos a la comunicación privada y a la intimidad familiar, en caso de la incomunicación y prohibición de ingreso de visitantes por ausencia de servicio de citófono.”

La misma sentencia T-630/97 hace un estudio de contenido práctico para este caso de los

citófonos. Dice:

“17. Por lo tanto, si se analiza cada una de las medidas adoptadas se encuentra que: en ocasiones la suspensión del servicio de citófono toca con derechos inalienables de la persona, tales como la vida, el derecho a recibir acciones solidarias de vecinos y amigos y derechos de comunicación derivados de la vida en comunidad, los cuales forman parte del espacio y necesidad vital de los residentes de un conjunto residencial, en donde casi en todos los casos, necesitan del mismo para tener contacto con lo que sucede al interior de su apartamento, pues los apartamentos se encuentran tan alejados de la portería y de los lugares de acceso a la unidad residencial que la comunicación a través del citófono se torna en una necesidad vital, tal es el caso de la tutela T-144.724 en donde los 375 apartamentos se ubican de manera distante de la portería, lo que además impide la visibilidad directa a ese importante lugar de acceso al conjunto. Así mismo, en esos conjuntos donde el control de la seguridad es mas complicada, pues el número de personas que ingresan y salen de la edificación debe ser inspeccionada a través de autorización directa del residente. Por consiguiente, en esas unidades residenciales donde no es posible tener comunicación directa o medianamente sencilla con la portería, el servicio de citófono es vital para preservar los derechos a la vida, intimidad familiar y los derechos a la seguridad de todo el conglomerado. No sucede lo mismo en el conjunto residencial Los Obeliscos, tutela T-144.319, pues es un edificio conformado por 35 apartamentos que dada su disposición la comunicación interna y el control de visitantes es mucho más sencilla, caso en el cual no se involucra la comunicación interna como una necesidad vital del deudor moroso ni la seguridad del grupo residente. Por tal motivo, en relación con este servicio, deberá concederse la tutela en el expediente T-144.724 y se negará la tutela en el expediente T-144.319.”

En el presente fallo se analiza un punto de la anterior jurisprudencia: la mayor o menor distancia de las casas y apartamentos respecto de la portería. La Corte considera la incidencia de la distancia de una manera diferente a la expuesta en decisiones anteriores de la Corporación. Esa circunstancia no puede ser argumento para conceder o no la tutela, puesto que el uso del citófono no es solo para anunciar visitantes, sino que, en ocasiones incide en avisos o informaciones vitales; el citófono es un elemento comunicador que permite dar informaciones urgentes que pueden ser necesarias para el goce de los derechos fundamentales, inclusive para preservar vida o seguridad física de niños, de ancianos, de discapacitados y de todos los residentes y puede ser transmisor de información urgente

sobre otros derechos fundamentales, como por ejemplo sobre el trabajo. Por lo tanto, los mismos argumentos de la T-630/97 que sirvieron para conceder la tutela cuando la portería está lejos de la casa o apartamento al cual se le ha quitado el citófono, se predicán para cualquier distancia. Se replantea entonces la jurisprudencia por esta Sala Plena en este aspecto y se considera que el citófono es un elemento requerido para las necesidades vitales, luego la suspensión del servicio podría ser una amenaza para la pronta solución de riesgos imprevistos, sea cual fuere la distancia entre portería y habitación del copropietario, lo cual puede vulnerar derechos fundamentales de las personas.

3.6. Suspensión relativa del servicio de correspondencia. Hay que partir de la base de que la orden de impedir la recepción de correspondencia se constituye en un proceder caprichoso, pues transgrede el núcleo esencial del derecho a la intimidad personal y familiar previsto en el artículo 15 de la C. P. Pero una restricción que no impida el acceso a la correspondencia sino que establezca una regla de comportamiento, así sea mortificante para el moroso, no da lugar a tutela. En la T-630/97 se dijo:

3.7. Suspensión de servicio de gas. La Corte Constitucional en la T-454/99 indicó que no se puede suspender dicho servicio cuando llega de red matriz, pero que tratándose de una distribución interna sí se puede ordenar la suspensión del servicio de gas en caso de mora del propietario o inquilino porque “La situación difiere si la administración suspende servicios que presta una empresa ajena a su relación, por ejemplo los servicios públicos, pues no sólo abusa de sus facultades de cobro y contraviene arbitrariamente el principio de continuidad de los servicios públicos sino que desconoce una necesidad vital de las personas”.

3.8. En cuanto al derecho de petición hay que tener en cuenta lo previsto en la sentencia T-001/98. La Corte dijo:

“En principio, el derecho de petición tiene como sujeto pasivo a la autoridad pública no a los sujetos privados. La posibilidad de extenderlos a éstos, depende necesariamente de la forma como el legislador regule su ejercicio, tomando como marco referencial tanto el propio artículo 23, como el inciso final del art. 86 de la Constitución. Por lo tanto, corresponde a éste determinar las condiciones, el ámbito y extensión de su ejercicio”.

Y la T-143/2000 precisó:

“No ha desarrollado el legislador el ejercicio del derecho de petición ante los administradores de la propiedad horizontal. Por consiguiente, en principio, no resultaría viable aquél, salvo que dicho ejercicio sea necesario para la protección de un derecho fundamental que se encuentre afectado o en peligro, o para evitar un perjuicio irremediable.

En tales circunstancias, la negativa de los referidos administradores a atender el derecho de petición podría dar lugar a una tutela definitiva o transitoria, según las circunstancias del caso.”

Pero, se deben resolver las peticiones de los copropietarios conforme a lo previsto en los Reglamentos de copropiedad, siempre que no se afecten derechos fundamentales.

3.9. Obstáculos para abrir la puertas de entrada a un condominio. En este sentido la Corte considera que hay que tener en cuenta las circunstancias de cada caso, como por ejemplo la edad de los usuarios, las condiciones físicas, si es o no discapacitados, ya que en estos casos pueden vulnerarse derechos fundamentales si se pone a las personas en situación de riesgo que amenace violar el derecho a la vida, a la integridad personal o a la libertad de locomoción. En estas circunstancias podría considerarse que se vulneran los derechos fundamentales antes indicados y por lo tanto es un hecho violatorio de tales derechos la orden que los Administradores le dan al portero para que no abra los garajes para así obligar al inquilino moroso a bajarse del vehículo, abrir el mismo la puerta y entrar y luego cerrar dicha puerta. También ocurre esta situación cuando el comunero tiene que esperar a que llegue otro copropietario y entrar a continuación de éste. Es evidente que estos comportamientos no pueden considerarse como afectación a la dignidad del moroso, pero también es evidente que coloca a éste en real peligro de ser asaltado o agredido e inclusive secuestrado en el instante en que efectúa una labor que no es solamente mecánica sino parte integral de medidas preventivas de seguridad. Por tanto, este servicio no puede ser obstaculizado porque podría poner en riesgo la vida o la integridad personal o la seguridad de la persona, como antes se expresó.

C. CASOS CONCRETOS

a) Gonzalo Mejia Abello. Esta persona instauró acción de tutela contra la Junta Administradora del Conjunto Residencial Macaregua, en Bucaramanga.

El accionante solicita que se le cobren las cuotas de administración teniendo en cuenta solo los meses en que el servicio se ha prestado. Este es un aspecto de contenido legal que no puede ser definido mediante tutela, según ya se explicó. Como tampoco es materia de tutela juzgar sobre los escándalos que se dice protagoniza el señor Mejía.

Pide también la reinstalación del servicio de citofonía. Por las consideraciones que ha hecho la Corte, esta petición está llamada a prosperar.

Igualmente solicita se permita el libre acceso a un parqueadero que queda fuera del conjunto. Esta petición escapa a la acción de tutela. Pero, si el señor Mejía llega en su carro, no hay explicación para que le nieguen el acceso a su propio parqueadero.

Mediante tutela solicita también que se responda por la Junta Administradora a un derecho de petición en el cual solicitaba la lista de morosos, la copia de la resolución que dispuso cortar los servicios de administración (si existiere dicha resolución) y las razones para dicha suspensión. En cuanto a esta petición o comunicación, se debe atender lo previsto en los respectivos reglamentos de copropiedad.

b) La señora Alba Luz Betancourt Aguilar instauró tutela basada en que se le suspendió el servicio de citófono, no le entregan la correspondencia, se le impide el acceso al apartamento y al parqueadero y no le alquilan el salón comunal.

En cuanto a la suspensión del servicio de citófono, ya se indicó en esta sentencia que tal suspensión afecta derechos fundamentales. Por consiguiente, se debe reinstalar el citófono y prospera parcialmente la tutela por este aspecto.

En lo tocante al recibo de la correspondencia, consta que sí se le entrega pero no directamente sino que tiene que ir al casillero a retirarla. Este proceder no afecta en absoluto derecho fundamental alguno.

En cuanto a la recepción para ingreso de visitantes, servicio de portería para ingreso o salida del conjunto, bien sea por la puerta principal o por el garaje, lo que realmente está demostrado en el expediente es que en ocasiones tiene que esperar a que llegue otro copropietario para entrar (especialmente al garaje). Ya se dijo, que ante esta situación debe respetársele el ingreso dentro del contexto expresado en la parte argumentativa del

presente fallo. Y, sobre la presunta orden impartida a los celadores para que se le prohíba “el acceso a mi propio apartamento y/o parqueadero de mi propiedad”, esto no está demostrado, luego mediante tutela no puede ordenarse algo sin respaldo probatorio adecuado.

En lo que tiene que ver con que no le alquilen el salón comunal, como ya se indicó no constituye violación a un derecho fundamental por cuanto es un problema de orden contractual y con rango simplemente legal.

Sobre la agresividad del familiar de la peticionaria, es aspecto que escapa a la tutela y no es ni siquiera indicio que puede afectar la protección a derechos fundamentales.

c) Lucía Jiménez Troncoso instauró tutela para que se le permita el acceso a la casa que tiene dentro del conjunto Villa Campestre en Chia.

Está demostrado que vive en el conjunto cerrado, pero el único que tiene llave de acceso es el vigilante; por esto hay un timbre para llamar al vigilante si éste se encuentra haciendo ronda. También está demostrado que la señora tiene un salón de belleza y que no es cierto que se le impida el acceso al conjunto y no se le ha suprimido ningún servicio, pese a estar en mora. Por lo tanto se CONFIRMA el fallo de instancia que no concedió la tutela.

d) Caso de la familia de Juan Carlos Zuluaga Jaramillo. Se presentó tutela porque cuando llegan al conjunto tienen que bajarse del carro, ir a la caseta donde está el celador, operar el sistema electrónico para abrir la puerta y luego de entrar regresar a la caseta para electrónicamente cerrar el portón ya que este oficio no lo hace el celador porque expresamente la Administración le dio orden de que no lo hiciera cuando los Zuluaga entran o salen. También se quejan de la supresión del servicio de citófono y de gas y de tener que llevar la basura hasta la portería.

En cuanto a la restricción al acceso (que deben bajarse del vehículo y abrir la puerta y luego bajarse para cerrarla) ya se explicó que prospera en cuanto a la transgresión de los derechos fundamentales anteriormente relacionados, pero no en cuanto al derecho a la dignidad. Esta restricción a la familia Zuluaga está corroborada por los vigilantes del condominio. Ellos informan que deben los Zuluaga abrir y cerrar personalmente la puerta de acceso al condominio y que se les prohibió a los vigilantes hacerlo; reconocen que el oficio del

vigilante es “la seguridad en el condominio”. Y afirman que les dieron la orden de que “no le abriéramos la puerta” (a la familia Zuluaga).

Sobre el servicio de gas, está demostrado que se compra al por mayor y se suministra de manera independiente, a través de redes internas de propiedad común, a los propietarios que lo pagan. Por tanto, en esta circunstancia no prospera la tutela.

En lo que tiene que ver con la recolección interna de basuras que debe hacerla la misma familia Zuluaga (por ser morosos) para luego llevar la basura a la portería, no se afecta con este trabajo ningún derecho.

Respecto a la atención del jardín, (no se trata de espacios comunes) siendo un área privada el mantenimiento corresponde a cada propietario.

No está probado que se retenga la correspondencia, ya que se conserva en la portería para que sea retirada por los inquilinos. Este es un proceder que la Corte ha estimado no afecta derecho fundamental alguno.

e) En el caso de la familia Mosquera, en el condominio en Girardot, se pide mediante tutela que se les permita el acceso sin obstáculos, para los dos carros que poseen, que se permita que los hijos y sus amigos hagan uso de la piscina y zonas aledañas.

Se repite lo ya dicho en los casos anteriores, en el sentido que no se pueden poner obstáculos ni demoras a la entrada al conjunto residencial, a la familia Mosquera. Otra cosa diferente es que se impida a los hijos del doctor Mosquera y sus amigos tener acceso a la piscina y zonas aledañas. Este reclamo no implica orden de tutela por no desconocerse ningún derecho fundamental. En cuanto a que los Mosquera, pese a ser morosos, pidan que se deje entrar los dos carros que tienen, es un asunto que la propia Administración ya solucionó.

DECISION

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

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia proferida por el Juez Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga, en la tutela de Gonzalo Mejía Abello y en su lugar CONCEDER PARCIALMENTE la tutela por violación a los derechos fundamentales indicados en la parte motiva y ORDENAR que en el término de 48 horas se le permita al solicitante y su familia el libre acceso al conjunto, sin obstáculos ni demoras al llegar al garaje; y que se restituya el servicio de citófono.

SEGUNDO. REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en la tutela de alba Luz Betancourt y en su lugar CONCEDER PARCIALMENTE la tutela por violación a los derechos fundamentales indicados en la parte motiva y ORDENAR que en el término de 48 horas se le permita la solicitante y su familia el libre acceso al conjunto, sin obstáculos ni demoras al llegar al garaje; y se restituya el servicio de citófono.

TERCERO. CONFIRMAR el fallo del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chia que no concedió la tutela instaurada por Lucia Jiménez Troncoso.

CUARTO. REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia de la Sala Penal del Tribunal de Manízales, en la tutela de Juan Carlos Zuluaga y su familia y en su lugar CONCEDER PARCIALMENTE la tutela por violación a los derechos fundamentales indicados en la parte motiva y ORDENAR que en el término de 48 horas se le permita al solicitante y su familia el libre acceso al conjunto, sin obstáculos ni demoras al llegar al garaje.

QUINTO. REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia del Juez Primero Civil del Circuito de Girardot en la tutela de Heladio Mosquera Herrera y en su lugar CONCEDER PARCIALMENTE la tutela por violación a los derechos fundamentales indicados en la parte motiva y ORDENAR que en el término de 48 horas se le permita al solicitante y su familia el libre acceso al conjunto, sin obstáculos ni demoras al llegar al garaje.

SEXTO. LÍBRESE por Secretaría las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

ALFREDO BELTRAN SIERRA

Presidente

JAIME ARAUJO RENTERIA

Magistrado

MANUEL JOSE CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

JAIME CORDOBA TRIVIÑO

Magistrado

Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

CLARA INES VARGAS HERNANDEZ

Magistrada

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

Aclaración de voto a la Sentencia SU.509/01

CONJUNTO RESIDENCIAL-Medidas adoptadas por la administración respecto a sujetos especialmente protegidos (Aclaración de voto)

Referencia: expedientes T-315866, T-315884, T-362549, T-363900, T-372830

Acciones de tutela instauradas por Gonzalo Mejía Abello y otros

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Con el debido respeto deseo aclarar algunos elementos en los cuales fundé mi voto favorable a esta importante sentencia de la Corte Constitucional, cuyos considerandos comparto casi integralmente.

Su importancia reside principalmente en que (i) fija unos criterios relativos al ejercicio del poder privado respecto de personas que se pueden encontrar en situación de indefensión y (ii) en que impide que se acuda al cobro de deudas por mano propia.

Lo anterior es fundamental para evitar arbitrariedades. Sin embargo, su alcance no llega hasta el punto de justificar que las personas no paguen lo que deben. Obviamente, en general, un derecho constitucional fundamental no es excusa para eludir el cumplimiento de obligaciones contractuales válidamente adquiridas. De tal manera que un hombre adulto, sano y con ingresos suficientes que decide destinar los recursos para cancelar su cuota de administración a un fin de recreación en lugar de cumplir con su obligación, no puede invocar lo resuelto en la presente tutela para justificar su incumplimiento y mucho menos puede invocar un derecho fundamental a que el vigilante le abra la puerta de entrada al conjunto de vivienda o al edificio donde reside.

Otro es el caso de las personas consideradas sujetos especialmente protegidos por la Constitución, vg.r. una mujer embarazada, una persona de la tercera edad, un adulto enfermo, una madre cabeza de familia y, por supuesto, un niño, por citar los ejemplos más pertinentes en este caso. En razón a su condición de sujetos especialmente protegidos es que se justifica la decisión adoptada por la Corte. Pienso que ello merecía un claro énfasis en la sentencia, lo cual se hubiera logrado fácilmente si en las conclusiones a cada uno de los problemas puntuales abordados por la Corte se hubiera agregado que el ámbito de las reglas

establecidas se limita a los sujetos especialmente protegidos por la Constitución anteriormente mencionados y se hubiera marcado una diferencia contundente entre éstos y las demás personas.

Fecha ut supra,

MANUEL JOSE CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

1 Sentencia T-630 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero.