Sentencia T-106/02

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Requisitos para que una propiedad o unidad inmobiliaria esté sometida

DERECHO DE ASOCIACION NEGATIVO-Desafiliación de Junta Administradora de Urbanización

Considera esta Sala que en el momento que la accionante manifieste expresamente su deseo de desafiliarse los miembros de la Junta administradora no pueden negarle el ejercicio del derecho de asociación en su aspecto negativo. Por no tratarse de una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, por más que se habite en uno de los inmuebles que conforman la Urbanización Campestre no se está obligado a permanecer asociado.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Publicación de listas de morosos

La Corte Constitucional ha manifestado en diversas oportunidades que la publicación de lista de morosos 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. Por lo anterior, no prosperaría la tutela. Con mayor razón en el presunto caso donde no hay prueba de listas publicadas por la junta de administración; sólo se le ha hecho entrega a la actora de comunicados privados que van dirigidos únicamente a nombre de ella.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Imposibilidad de ordenar por tutela levantar cerramiento

En cuanto a la solicitud de que se levante el cerramiento, esto no es materia de tutela. La comunidad se ha basado en la autorización por parte de Planeación Municipal y la junta administradora de la urbanización Campestre; creándose para la comunidad la confianza legitima de que pueden mantener el cerramiento. En consecuencia, hasta tanto no exista una orden en contra, la urbanización, aunque no es un conjunto cerrado, tiene un cerramiento autorizado por el Gerente de Planeación Municipal. Por lo anterior, esta Sala no encuentra que de esta manera se esté afectando la libre locomoción a la accionante.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Suspensión de servicios por no pago de administración

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

Referencia: expediente: T-512712

Actora: María Elssy Londoño Isaza

Procedencia: Juzgado Quinto Civil del Circuito de Palmira

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Bogotá D.C., (18) dieciocho de febrero de dos mil dos (2002).

La Sala Sexta de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados doctores, Eduardo Montealegre Lynet, Alvaro Tafur Galvis y Marco Gerardo Monroy, quien la preside, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

En el proceso de tutela número T-512712, en la acción instaurada por la señora María Elssy Londoño Isaza contra la Junta Administrativa ASVECAM y respecto de las sentencias proferidas por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Palmira, de fecha 27 de julio de 2001 y del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Palmira, de fecha 07 de septiembre de 2001.

I. ANTECEDENTES

1. HECHOS

1.1. Afirma la accionante que la Promotora Somos en el año de 1993 adquirió un lote de terreno ubicado en la ciudad de Palmira. Ese lote fue urbanizado y denominado "Urbanización Campestre".

1.2. En el año de 1999 la actora compró una casa de habitación en la Urbanización Campestre.

1.3. La accionante mediante el ejercicio del derecho de petición, solicitó a la Gerencia de Planeación Municipal su concepto en el sentido de saber si la Urbanización era un conjunto

cerrado como lo expresaba la Junta Administradora.

1.4. El día 30 de junio de 2000, mediante oficio A. SA-058, la mencionada entidad, respondió que “La Urbanización Campestre no es un Conjunto Cerrado”. Por tanto, el acceso a la misma es libre y ninguna persona está facultada para impedirlo. Además dice: “Ningún propietario de predio o vivienda ESTA OBLIGADO A HACER PAGO DE ADMINISTRACION O SIMILARES. TODA PERSONA PODRA HACER USO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS INCLUYENDO LAS ZONAS VERDES DE LA URBANIZACION DE MANERA GRATUITA.”

1.5. La accionante basándose en los criterios expuestos anteriormente, afirma que la junta administradora da tratamiento de conjunto cerrado a lo que realmente es un barrio, que clasifica a los habitantes del sector en ciudadanos de primera, segunda y tercera categoría como aparece en el capítulo IV página 5 del borrador de reglamento. Agrega que no se pueden administrar los bienes de uso público como si perteneciera a la Urbanización Campestre. El Gerente de Planeación, en la contestación del derecho de petición, los denomina como equipamientos comunitarios (piscina, zonas verdes, kiosco, canchas, las dos vías de acceso, alquiler de kiosco y el salón social); estos equipamientos comunitarios existen en las zonas verdes y que por cuestiones de convivencia se les permitió la administración a representantes del mismo barrio.

También, dice la peticionaria de la tutela que la junta emprende acciones coercitivas para obligar al pago de las cuotas de funcionamiento. Por ejemplo, prohiben el uso de los bienes públicos, impide el anuncio de visitantes, no entregar la correspondencia, hay lista negra de supuestos deudores morosos, sometiéndola a escarnio público.

1.6. Dice la peticionaria que en el comunicado emitido por la junta administradora el día 21 de junio de 2001, se prohibe que el portero abra la puerta de acceso a la urbanización a los morosos, lo cual obliga a la accionante a bajarse de su auto sin importar la hora o situación ambiental, circunstancias que, según ella, pueden ser aprovechadas por cualquier delincuente para atentar contra su integridad personal y pertenencias. Considera la accionante que el hecho de tener que bajarse de su vehículo para abrir la puerta de acceso a su propiedad, constituye un acto discriminatorio.

1.7. La señora Londoño Isaza decidió marginarse de la asociación y así lo manifestó en reiteradas oportunidades. Sin embargo, afirma la accionante que psicológicamente la junta

ejercía presión vinculándola mediante comunicados que evidencian el pleno desconocimiento de la decisión tomada por ella, afectándole así el derecho a retirarse de la asociación.

a. Se ordene a quien corresponda rectificar la información según la cual ella es deudora morosa.

b. Se le ordene a la administración informar a toda la comunidad, por escrito, la realidad jurídica del Barrio Urbanización Campestre.

c. Se le ordene a la administración retirar la puerta ubicada en la vía pública, la que restringe la libre locomoción de los habitantes.

d. Se le prohiba a la junta administradora continuar las acciones de discriminación y escarnio público que se lleva a cabo mediante circulares, panfletos y acciones estigmatizantes en contra de los presuntos deudores.

e. Se le ordene a la Junta Directiva de ASVECAM no denominar copropietarios a dueños de las viviendas del barrio por lo que no esta bajo el régimen de propiedad horizontal, no es conjunto cerrado, ni condominio.

f. Se le ordene a la administración derogar la determinación que obliga a los supuestos deudores morosos a abrir y cerrar la puerta que da acceso a la urbanización.

2. PRUEBAS

– Solicitud de fecha junio 20 de 2000, dirigida al doctor Walter Moreno Crespo, Gerente de Planeación Municipal, para que informe si la Urbanización en mención está constituida como un conjunto cerrado, si es posible el cobro de administración a los moradores de la mencionada urbanización y si está legalmente constituida como tal.

– Contestación al derecho de petición, junio 30 de 2000, por parte del Gerente de Planeación Municipal, que dice:

“Tanto el trámite llevado a cabo por el urbanizador como la aprobación misma del proyecto en ninguna instancia corresponde a un conjunto residencial cerrado, se trata simplemente de

un conjunto habitacional abierto que cumplió a cabalidad con las exigencias que la norma establece.

La única novedad radica en una serie de equipamientos comunitarios que existen en una de las zonas verdes y que por cuestiones de convivencia para la comunidad se ha permitido la administración del mismo a representantes de los residentes del barrio.

De otro lado y a petición de los propietarios se permitió la instalación de una serie de cerramientos al barrio para seguridad del mismo, debido al estado de aislamiento en que actualmente se encuentra y que las vías existentes no tienen continuidad hacia otros sectores, igualmente debe aclararse que dicho cerramiento tiene carácter de provisional y será abierto cuando se considere necesario para el normal desarrollo de la ciudad por parte de la Gerencia de Planeación Municipal.

– El acceso a la urbanización es libre y por lo tanto ninguna persona está facultada para impedirlo.

– Ningún propietario de predio o vivienda está obligado a hacer pago de administración o similares.

– Toda persona podrá hacer uso de los espacios públicos incluyendo las zonas verdes de la urbanización, de manera gratuita.”

– Copia de circular a nombre de la Asociación de vecinos de la Urbanización Campestre de Palmira, ASVECAM, con fecha mayo 12 de 2001, dirigida a la señora María Elsy Londoño, en la que le dicen: “La Junta Administradora de “ASVECAM” se permite hacer entrega de los Estatutos de la Asociación a fin de conozcan las normas que rigen la misma”.

– Copia de circular de la junta Administradora “ASVECAM”, con fecha marzo 12 de 2001, que dice:

” …La Junta Administradora de “ASVECAM” se permite manifestar que ante la elevada cartera morosa (por incumplimiento en el pago de la cuota de administración) que se presenta a la fecha y que supera los $13.000.000,oo no es posible sufragar los costos de servicios públicos (agua y energía) que se adeuda a la fecha, por tal razón continuaremos sin servicio de piscina y sede social indefenidamente. …”

– Copia circular de la Junta Administradora y Administración de la Urbanización Campestre, que dice:

“ATENCION

… QUE A PARTIR DEL 1 DE JULIO DEL 2.001, LAS PERSONAS QUE DEBAN MAS DE DOS MESES, LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO DE LA URBANIZACION, SE LES SUSPENDERAN LOS SERVICIOS DE:

1. PISCINA

2. KIOSCO

3. SALON SOCIAL

4. SAUNA

5. GIMNASIO

6. CANCHAS E “ILUMINACION”

7. PODADA DEL PASTO

8. PORTERIA:

– ANUNCIO DE VISITANTES

– ANUNCIO CORRESPONDENCIA

– APERTURA DE PUERTA

(USTED DEBERA ABRIR Y CERRAR LA PUERTA)…

(…).”

– Copia de circular de ASVECAM, dirigido a la señora Mária Elsy Londoño, que dice:

“Le recordamos que la cuota de administración debe cancelarse los diez (10) primeros días de cada mes.

Su deuda con ASVECAM asciende: $265.000,oo $174.000

Administración: Agosto, Sept, Oct, Nov, Dic, 1999 Enero, feb, Marzo 2.000

NOTA: Estando usted al día en el pago de la administración, puede disfrutar de los servicios que la urbanización le ofrece.”.

– Copia de una circular de ASPROCAM, Asociación de Propietarios y Arrendatarios de la Urbanizacion Campestre, comunicando que a partir del primero de junio de 2001, la administración estará conformada por otro grupo de personas y quienes quieran utilizar los servicios de piscina, kiosco, salón social, etc., deberán estar al día en la administración.

– Copia circular de la Urbanización Campestre, comunicándoles a todos los interesados en desempeñar el cargo de administrador de la urbanización.

– Copia de circular de fecha febrero 1º de 2001, anexando copia de formato, para obtener datos actualizados sobre todos los residentes de la urbanización.

– Copia de comunicado ASVECAM, Asociación de Vecinos Urbanización Campestre, de fecha febrero 8-2001, dirigido a los residentes de la Urbanización Campestre, donde se explica el motivo por el cual fue desocupada la piscina y además transcriben el Título Cuarto de Administración de la Propiedad Horizontal, Ley 428 de 1998, Unidades de los moradores. También hacen una transcripción de la definición y tipología de las unidades inmobiliarias cerradas.

– Copia de comunicado dirigido al usuario del salón social y/o kiosko y la piscina, del año 2001 y explica las normas nuevas que rigen el uso de los mismos.

– Copia del certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria, de fecha 14 de noviembre de 2000.

– Folleto de la “Urbanización Campestre “ASVECAM” Urbanización Campestre, ESTATUTOS”.

– Copia del Reglamento de Copropiedad de la Urbanización Campestre de Palmira.

– Copia de comunicado dirigido a los nuevos residentes, año 2.000, dándoles la bienvenida y diciéndoles los derechos que tienen para disfrutar de los servicios que la Asociación les ofrece, como son la vigilancia y la recreación, lo cual tiene un costo de mantenimiento.

– Fotografías tomadas el día 31 de julio de 2001, en donde se aprecian algunas circulares comunicando a los residentes la suspensión de los servicios de piscina, kiosco, salón social, sauna, etc., estas circulares están dentro de una vitrina de madera y vidrio, visibles para todos las personas que ingresen a la urbanización.

– Fotografías tomadas a la urbanización donde se observa la entrada principal para el ingreso a la misma en metal, una caseta y el cerramiento en alambre y palos. Y otra fotografía en la que se observa otra entrada tanto para peatones como para automóviles en madera y alambre.

3. CONTESTACION DE LA ENTIDAD DEMANDADA

La administradora de la Asociación ASVECAM dio información al Juzgado Octavo Civil Municipal de Palmira respecto a la acción de tutela, el 17 de junio de 2001. Dice:

"(…)

"…Es cierto, que la Gerencia de Planeación, mediante el oficio A.SA-058 del 30 de junio del 2.000 contestó el derecho de petición presentado por la señora LONDOÑO ISAZA, manifestando lo que ella expresa en este punto, pero también es cierto que le informa "…por cuestiones de convivencia para la comunidad se ha permitido la administración del mismo a representantes del barrio…" refiriéndose a la serie de equipamientos comunitarios que existen.

Agrega que "…a petición de lo propietarios se permitió la instalación de una serie de cerramientos al barrio para seguridad del mismo, debido al estado de aislamiento en que actualmente se encuentra y que las vías existentes no tienen continuidad hacia otros sectores…", explica que "…dicho cerramiento tiene carácter de provisional y será abierto cuando se considere necesario para el normal desarrollo de la comunidad".

"… En mi calidad de administradora, los integrantes de la Junta Directiva y la comunidad en general que reside en nuestra Urbanización siempre hemos sido respetuosos de los principios Constitucionales y Legales de los moradores de nuestro sector. Nunca hemos ejercido ningún tipo de presión sicológica contra ninguna persona y siempre hemos respetado el artículo 38 de la Constitución Nacional donde se consagra el derecho a la libre Asociación.

La señora MARIA ELSY LONDOÑO ISAZA nunca nos ha expresado la decisión de no querer beneficiarse de los servicios que la asociación dirige y presta. Por lo anterior con el ánimo de no discriminar a ningún habitante de la Urbanización le hemos enviado copia de los estatutos, circulares, cuentas de cobro, invitación a las asambleas, información de lo que acontece en la unidad, estado de los sitios sociales, servicios que se prestan tal como se le informa a todos los residentes.

Lo anterior puede ser corroborado mediante declaración que se tome por el Despacho a su digno cargo de las personas que residen en nuestra urbanización para lo cual estoy dispuesta a anexar la relación correspondiente con nombres, direcciones y números teléfonicos.

"… Somos conscientes tanto directivos como moradores de que nuestra Urbanización corresponde a las características de un conjunto habitacional abierto, y quien nos vendió la idea que podría tratarse de un conjunto residencial cerrado fue el urbanizador – CONSTRUCTORA PROMOTORA SOMOS- entidad que nos comercializó los inmuebles a todos los propietarios.

Refiriéndonos a la clasificación de los habitantes del sector en ciudadanos de primera, segunda y tercera categoría, lo anterior se encuentra en un proyecto de estatutos que apenas se está discutiendo en la asamblea, y ni siquiera la modificación de estos, ha sido presentada a Cámara de Comercio."

Nunca hemos elaborado ninguna lista negra pública, ni se ha sometido a nadie al escarnio público, lo cual es totalmente falso. NUNCA hemos violado el artículo 15 de la Constitución Nacional. Siempre hemos sido respetuosos del derecho a la intimidad personal, familiar y al buen nombre de todas las personas. NUNCA hemos interceptado la correspondencia. Solicito que esto se pruebe.

Lo que si se hizo fue informar a todos los residentes que a partir del primero de Julio del

2.001, las personas que adeuden más de dos meses de las cuota de sostenimiento de la Urbanización se les suspenderá el servicio de piscina, debido a que para el mantenimiento de la misma se requiere de la compra de una serie de insumos tales como: cloro, sulfato de aluminio, piedra lumbre, soda cáustica escamada, y en algunas ocasiones sulfato de cobre y ácido muriatico, tarifa de acueducto para el cambio de agua etc., para la cancelación de esto se requiere del aporte económico de todos los beneficiarios. …"

"… Servicio de portería y podada de pasto debemos de pagar tanto salarios como prestaciones sociales para que nos presten el servicio de manera constante y permanente.

Nunca hemos impedido el acceso y la libre movilización de las personas, lo único que se ha manifestado es que quienes no cancelen la cuota deben ellas mismas abrir y cerrar la puerta, podar el pasto de su residencia recibir su propia correspondencia, mas no pueden tener acceso a los servicios que están siendo costeados por los otros propietarios. Aun cuando le he dado orden a los porteros de abrir las puertas sin ninguna restricción.…

"… NUNCA se ha vulnerado el derecho a circular libremente, la señora MARIA ELSY LONDOÑO ISAZA perfectamente pueden entrar y salir en todo momento en que lo requiera de la Urbanización. Le he dado la orden a los porteros que abran la puerta, sin ninguna restricción a todas las personas que necesiten circular por Unidad. …"

4. SENTENCIAS OBJETO DE REVISION

En el auto de la Sala de Selección Número Diez (10) de fecha 23 de octubre de dos mil uno, se decidió seleccionar para su revisión el expediente T-512712, por lo cual será decidido en esta sentencia.

Primera instancia

El fallo emitido por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Palmira, de fecha 27 de julio de 2001, no tuteló los derechos a la igualdad, intimidad personal y familiar, al buen nombre, honra, petición, libre circulación y libertad de asociación.

El a-quo basó su decisión en que: "… examinado el acervo recaudado se tiene que la tutelante respecto de la asociación demandada no presenta como se ha dicho subordinación o indefensión, como tampoco persigue la protección de derechos colectivos que estén siendo

afectados grave y directamente.”

Segunda instancia

El Juez Quinto Civil del Circuito de Palmira, mediante providencia fechada el 07 de septiembre de 2001, confirmó el fallo, basando su decisión en el siguiente argumento: “… no procede fallar afirmativamente respecto a las pretensiones de la señora tutelante, dada la marcada improcedencia de la tutela cuando se instaura contra particulares, sin haberse configurado los elementos del último inciso del artículo 86 de la Constitución Nacional, tal como así se desprende de las diligencia de tutela….”

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

A. Competencia.

Esta Corte es competente para revisar el presente fallo de tutela, de conformidad con lo previsto en los artículos 86 y 241 de la Constitución Nacional, el Decreto 2591 de 1991 y las demás disposiciones pertinentes.

A. TEMAS JURIDICOS

Varios son los temas que son necesarios analizar para poder definir el caso concreto.

1. Tutela contra particulares

La tutela contra particulares puede darse, entre otros casos cuando existe subordinación o indefensión del accionante frente al accionado. 1

“Tiene bien definido la jurisprudencia constitucional que el estado de subordinación alude a una relación de índole jurídica, por cuya virtud una persona depende de otra, en tanto que el estado de indefensión comporta, de igual manera, una dependencia pero derivada de circunstancias fácticas que colocan a quien lo padece en imposibilidad de defenderse de una agresión.”2

En los casos de tutela que se han decidido en la Corte Constitucional y que son dirigidas

contra conjuntos habitacionales, se ha considerado que es procedente la acción porque el presunto afectado se halla en situación de subordinación o de indefensión.

2. Derecho de asociación

Toda persona tiene derecho a pertenecer o no a determinada asociación. La libertad de asociación es un derecho fundamental susceptible de tutela, cuando éste se encuentra vulnerado o amenazado, en sus aspectos positivo y negativo.

Existe la libertad de no pertenecer o retirarse de una asociación, cuando se es parte de ésta. La Corte Constitucional ha manifestado al respecto lo siguiente:

"…el derecho de asociación, entendido como el ejercicio libre y voluntario de los ciudadanos encaminado a fundar o integrar formalmente agrupaciones permanentes con propósitos concretos, incluye también un aspecto negativo: que nadie pueda ser obligado directa o indirectamente a formar parte de una asociación determinada. Si no fuere así, no podría hablarse del derecho de asociación en un sentido constitucional, pues es claro que se trata de un derecho de libertad, cuya garantía se funda en la condición de voluntariedad."3.

3. Requisitos para que una propiedad o unidad inmobiliaria esté sometida al régimen de propiedad horizontal

Según la ley 428/98 sobre unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal: "Las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos se encuentra restringido por un cerramiento y controles de ingreso." (negrilla y subraya fuera de texto)

Si un conjunto de edificios cree reunir los requisitos para ser propiedad horizontal, debe solicitar licencia para convertirse en una unidad inmobiliaria cerrada siempre que no se afecte significativamente el espacio público y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al 80% de los propietarios.

Para tener más claridad sobre el tema en estudio, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3º consagra el significado de:

“Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independiente.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”

4. Del concepto de espacio público y su protección constitucional

Esta Corporación en cuanto al tema se refiere, ha sostenido:

La protección del espacio público, así entendida, responde a la necesidad de conciliar los diferentes ámbitos y esferas sociales en un lugar común, sin desconocer, en todo caso, el principio constitucional consagrado en el artículo primero de la Carta, mediante el cual se garantiza la prevalencia del interés general frente a los intereses privados, en beneficio de la colectividad.” 4

En la Constitución de 1991, el tema del espacio público fue tratado entre otras normas en el artículo 82, que a continuación se transcriben:

“Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.”

Así mismo, el artículo 313 de la Constitución pone de presente que los Concejos Municipales son quienes tienen la función de reglamentar los usos del suelo5 y de vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de los inmuebles destinados a la vivienda. Lo anterior, implica que cada municipio fija sus reglas de manera autónoma, no sólo en lo relacionado con la actividad urbanizadora, sino en lo concerniente a las áreas del suelo que tienen el carácter de espacio público, al establecer criterios con arreglo a los

cuales la administración, generalmente por conducto de los Departamentos de Planeación, determinará dicha destinación.6

Por espacio público7 se entiende el "conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza y por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitante."8

El artículo 63 de la C.P. dice que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables lo cual implica que en virtud de su esencia son inapropiables, pues están destinados al uso público y cualquier acto de comercio podría vulnerar el fin para el cual han sido concebidos.

Ningún particular puede considerar que tiene derechos adquiridos sobre los bienes de uso público9 y tampoco podría alegar una posible prescripción adquisitiva de dominio sobre ellos. En efecto, estos bienes están fuera de todas las prerrogativas del derecho privado.10 En el mismo sentido, la entrega en arrendamiento a personas naturales o jurídicas de carácter privado de instalaciones públicas, destinadas por ejemplo, a la recreación o deporte, no sustrae tales bienes de la calidad de "áreas de espacio público11, ni de los límites que por ese motivo les atribuye la ley. En consecuencia, y tal como se ha dicho, "los derechos y los intereses privados, sea cual fuere su origen (la ley, la concesión, el acto administrativo, etc.) si entran en conflicto con el interés público, deben subordinarse a éste."12

La sentencia T-288/9513 habla, en cuanto al uso o administración del espacio público:

"las autoridades o los particulares deben propender, no sólo por la protección de la integridad del mismo y su destinación al uso común, sino también, – atendiendo el derecho a la igualdad de todos los ciudadanos -, por facilitar el adecuamiento, diseño y construcción de mecanismos de acceso y tránsito, que no solo garanticen la movilidad general, sino también el acceso a estos espacios, de las personas con movilidad reducida, temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad."

El espacio público, al ser un espacio abierto, es un área a la cual todo el mundo quiere tener

acceso libre y puede hacerlo; por esta razón la idea de abusar de él es permanente. Como consecuencia de lo anterior algunas personas son privadas del uso del espacio público por circunstancias sociales y económicas por una ausencia real de oportunidades. Bajo esta situación debe tener connotaciones jurídicas. Otras personas, desconociendo su propia responsabilidad social, que hacen de esas posibilidades una verdadera oportunidad en los negocios, o un abuso desproporcionado de su derecho, poniendo en peligro la efectividad en la administración de tales espacios.

5. El derecho a no obstaculizar el ingreso a un conjunto habitacional

En la sentencia SU.509/0114, sobre el tema se dijo:

"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."

CASO CONCRETO

La señora María Elsy Londoño instauró acción de tutela contra la Junta Administrativa ASVECAM, Asociación de vecinos Urbanización Campestre, en Palmira. Por medio de esta acción la actora hace varias peticiones:

a) Que sea rectificada la información donde ella aparece en una lista negra como deudora morosa, pues la urbanización donde reside no es conjunto cerrado, ni condomio. Afirma la accionante que por este proceder, la Junta Administradora la esta sometiendo a escarnio público.

La Corte Constitucional ha manifestado en diversas oportunidades que la publicación de lista de morosos 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. Por lo anterior, no prosperaría la tutela. Con mayor razón en el presunto caso donde no hay prueba de listas publicadas por la junta de administración; sólo se le ha hecho entrega a la señora María Elsy Londoño Isaza de comunicados privados que van dirigidos únicamente a nombre de ella.

b) La accionante afirma que en diferentes oportunidades ha manifestado el querer desvincularse de la Asociación. Este es un derecho, como ya se indicó anteriormente. Sin embargo, no existe prueba de que pertenezca a la asociación, ni de que haya pedido su desvinculación y menos de que se le haya negado.

Considera esta Sala que en el momento que la accionante manifieste expresamente su deseo de desafiliarse los miembros de la Junta administradora no pueden negarle el ejercicio del derecho de asociación en su aspecto negativo.

Por no tratarse de una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, por más que se habite en uno de los inmuebles que conforman la Urbanización Campestre no se está obligado a permanecer asociado.

Sin embargo, si utiliza los bienes que se encuentran en los espacios comunes como la piscina, debe sufragar los gastos correspondientes.

c) En cuanto a la solicitud de que se levante el cerramiento, esto no es materia de tutela. La comunidad se ha basado en la autorización por parte de Planeación Municipal y la junta administradora de la urbanización Campestre; creándose para la comunidad la confianza legitima de que pueden mantener el cerramiento.

En consecuencia, hasta tanto no exista una orden en contra, la urbanización, aunque no es

un conjunto cerrado, tiene un cerramiento autorizado por el Gerente de Planeación Municipal. Por lo anterior, esta Sala no encuentra que de esta manera se esté afectando la libre locomoción a la accionante.

d) Solicita la accionante, que se le prohiba a la junta administradora continuar las acciones de discriminación y escarnio público que se lleva a cabo mediante panfletos, circulares y acciones que van en contra de los presuntos deudores. Dentro del expediente no obra prueba alguna con la cual demuestre la accionante que esto es cierto, por lo tanto, no prospera la tutela. Aunque se acepta por la administradora que los residentes han sido clasificados como ciudadanos de primera, segunda y tercera categoría. Pero esto apenas es un proyecto, el cual no está debidamente legalizado por la junta administradora. No sobra decir que en un Estado Social de Derecho no puede haber ciudadanos de diferente clase o categoría.

e) Las anteriores inquietudes y pretensiones expresadas por la señora María Elsy Londoño Isaza corresponde tramitarlas por otro mecanismo al que se podría acudir para resolver esta clase de conflictos. La Ley 675 de 2001, en su artículo 58, que dice: "Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de con vivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen."

g) No obstante lo expresado en el punto anterior, hay un aspecto que merece un análisis diferente. Solicita la accionante que no se le obligue a bajarse de su carro para abrir y cerrar la puerta metálica que da acceso a la urbanización, por cuanto corre peligro y se estaría atentado contra su integridad personal.

La Corte ha manifestado en casos similares, que prospera la tutela, por cuanto se están vulnerando derechos fundamentales como son la integridad personal, derecho a la vida y la libertad de locomoción. Es evidente que se coloca a la persona 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 que es parte integral de medidas preventivas de seguridad. Por tanto, en este punto prospera la tutela, ya que este servicio no puede ser obstaculizado ni prohibido por la Junta Administradora de la Urbanización Campestre donde reside la accionante y su familia, menos aún cuando es precisamente el tema de la seguridad de la comunidad lo que se invocó para el cerramiento.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Revisión 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 Quinto Civil del Circuito de Palmira, con fecha 07 de septiembre de 2001, y en su lugar CONCEDER PARCIALMENTE la tutela por la violación a los derechos fundamentales indicados en la parte motiva de esta sentencia y ORDENAR que en el terminado de cuarenta y ocho (48) horas se le permita a la solicitante y a su familia el libre acceso a la Urbanización Campestre, sin ninguna restricción a la entrada de la misma.

SEGUNDO. LÍBRENSE 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.

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ

Secretaria General

1 Sentencia T-1750/00, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

2 Auto de 13 de marzo de 1997, Magistrado Fabio Morón Díaz

3 Corte Constitucional, sentencia C-606 de 1992. M. P. doctor Ciro Angarita Barón

4 Sentencia SU-360/99, M.P. Alejandro Martínez Caballero

5 Corte Constitucional. Sentencia T-425 de 1992; T- 518 de 1992; T-550 de 1992

6 Corte Constitucional. Sentencia T-518 de 1992. José Gregorio Hernández Galindo.

7 Ley 9ª de 1989 sobre reforma urbana.

8 Ley 9 de 1989. Artículo 5º.

9 Corte Constitucional. Sentencia T-551 de 1992.

10 Marienhoff, Garrido Falla, Sayagués Lazo y García de Enterría. "Sobre la imprescriptibilidad del dominio público." En Revista de la Administración Pública No 13. Tomado de Gustavo Penagos, Derecho Administrativo. Parte Especial. Librería el Profesional. 1995.

11 Corte Constitucional. Sentencia. T- 288 de 1995. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

12 Citando a Zamboni. Ver sentencia Corte Suprema de Justicia. Sala constitucional. Sentencia de mayo 5 de 1981. M.P. Jorge Velez García.

13 Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

14 Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra.