

Sentencia T-1084/04

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-Vía de hecho por defecto sustantivo

CONJUNTO RESIDENCIAL-Clasificación de bienes en públicos, privados y comunes/CONJUNTO RESIDENCIAL-Facultades que tiene la junta de acción comunal sobre los diferentes bienes

Son bienes de uso público en la urbanización El Aguinaldo las vías, zonas verdes, parqueaderos, andenes y caminos peatonales, frente a los cuales “ninguna persona natural y/o junta de Acción Comunal y/o organización está facultada para administrar, mantener ni aprovechar económicamente la citada zona”. En relación con tales bienes, está “prohibido su cerramiento o privatización”. En relación con los bienes de uso público, la jurisprudencia constitucional tiene establecido que “El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, prima facie, una afectación permanente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce en la práctica en la apropiación de una porción del espacio público por unos particulares y en la consecuente exclusión del resto de los habitantes del acceso a un espacio destinado por mandato constitucional al uso común”. Los bienes de uso público no son objeto de apropiación ni ocupación privada. Por tal razón, mediante oficio 118/02 del 30 de septiembre de 2002 el Alcalde Local de Suba informa al peticionario que “ya se expidió resolución de fondo donde se ordena al querellado [ASOAGUINALDO] restituir el espacio público ocupado”.- Son bienes de propiedad privada las áreas internas correspondientes a cada uno de los apartamentos del Conjunto. - Y, son bienes comunes, en los términos del artículo 3º de la Ley 675 de 2001, las “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”.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Obligaciones del propietario frente a los bienes de uso público y los bienes comunes

El mantenimiento y conservación de los bienes de uso público corresponde a las autoridades municipales y distritales, lo cual no impide, de manera alguna, que los particulares, si así

voluntariamente lo desean, participen en la financiación de dichas actividades. Por su parte, los costos de conservación, aseo, mantenimiento, mejoras y vigilancia de los bienes de propiedad común deberán ser sufragados por los copropietarios. En este aspecto, el Reglamento de Propiedad Horizontal alude en diferentes momentos a los bienes de uso común y en una de esas disposiciones, contenida en el artículo vigésimo cuarto, sobre las funciones de la Asamblea, se dispone que corresponde a este órgano autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común exclusiva y que tales obras se adelantarán por cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios. De esta manera, ningún propietario podrá sustraerse de participar o asumir lo que le corresponda frente a las obligaciones generadas con ocasión del cuidado y conservación de los bienes comunes y, por contraste, ningún propietario podrá ser compelido o coaccionado por otros ni por la Asociación de propietarios para que asuma, contra su voluntad, el mantenimiento de bienes de uso público.

DEBER DE SOLIDARIDAD-Convivencia de habitantes de conjunto residencial

El actor deberá asumir proporcionalmente la cuota que corresponda a la conservación, mejoramiento, aseo, mantenimiento y vigilancia de los bienes de uso común, aunque no así frente a los costos en que se incurra en relación con las actividades que la Asociación adelante frente a los bienes de uso público que existan en la urbanización. Sobre el particular, la Sala estima pertinente señalar que el residente en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, que voluntariamente se margina de una asociación de propietarios, ejerce legítimamente su derecho de asociación en su sentido negativo y su determinación goza de la protección constitucional contra toda actitud, medida o mecanismo tendiente a impedirselo. Pero, en sentido contrario, quien así actúe, no podrá, dada su condición de copropietario, pretender beneficiarse de las actividades y servicios que, con fundamento en determinaciones de la Asamblea de propietarios, se presten a través de las correspondientes asociaciones con financiación asumida por otros miembros de la propia comunidad. Este comportamiento por demás inapropiado, no puede ser objeto de protección constitucional.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Cuota de administración no presta mérito ejecutivo

Considera la Sala que el Juzgado accionado no disponía de un título ejecutivo cierto, que le

permitiera adelantar el proceso de tal naturaleza. La cuota de administración, tal como está compuesta actualmente, y las decisiones que sobre dicha cuota tome de manera integral la junta directiva de la Asociación, por sí solas no prestan mérito ejecutivo en contra del accionante. Por lo tanto, el juzgado accionado, al tramitar el proceso ejecutivo promovido por la Asociación y proferir sentencia definitiva incurrió en un defecto sustantivo, por considerar que existía título ejecutivo conforme lo establece el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, cuando en realidad, como se ha explicado, las sumas que la asociación ejecutante pretende cobrar por concepto de mantenimiento de bienes de uso público no han sido acreditadas por ésta, como obligaciones “claras, expresas y actualmente exigibles” que deban ser atendidas por el señor Considera la Sala que el Juzgado accionado no disponía de un título ejecutivo cierto, que le permitiera adelantar el proceso de tal naturaleza. La cuota de administración, tal como está compuesta actualmente, y las decisiones que sobre dicha cuota tome de manera integral la junta directiva de la Asociación, por sí solas no prestan mérito ejecutivo en contra del accionante. Por lo tanto, el juzgado accionado, al tramitar el proceso ejecutivo promovido por la Asociación y proferir sentencia definitiva incurrió en un defecto sustantivo, por considerar que existía título ejecutivo conforme lo establece el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, cuando en realidad, como se ha explicado, las sumas que la asociación ejecutante pretende cobrar por concepto de mantenimiento de bienes de uso público no han sido acreditadas por ésta, como obligaciones “claras, expresas y actualmente exigibles” que deban ser atendidas por el peticionario.

Referencia: expediente T-939718

Acción de tutela instaurada por William del Niño Jesús Agudelo Salazar contra el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá.

Magistrado Ponente:

Dr. JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

Bogotá D. C., veintinueve (29) de octubre de dos mil cuatro (2004).

La Sala Cuarta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los magistrados Jaime Córdoba Triviño, Rodrigo Escobar Gil y Marco Gerardo Monroy Cabra, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, profiere la siguiente

SENTENCIA

en el proceso de revisión de los fallos adoptados por el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá –Sala de Decisión Civil- dentro de la acción de tutela instaurada por William del Niño Jesús Agudelo Salazar contra el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos

El señor William del Niño Jesús Agudelo Salazar, por intermedio de apoderado judicial, interpuso acción de tutela para invocar la protección del derecho al debido proceso, que considera vulnerado por el Juzgado accionado con ocasión de la actuación surtida en el proceso ejecutivo que en su contra promovió la Asociación de Propietarios de la Unidad Residencial El Aguinaldo –ASOAGUINALDO. Se exponen los siguientes hechos:

- El 17 de febrero de 1987 el accionante compró a la Promotora de Construcciones e Inversiones Santana Ltda., el apartamento 201 de la Calle 136 No. 94D-11 de Bogotá, que forma parte del conjunto residencial El Aguinaldo. Por escritura pública No. 406 del 4 de febrero de 1986 de la Notaría 27 de esta ciudad, la constructora había protocolizado el reglamento de propiedad horizontal del mencionado conjunto residencial, conforme a la Ley 16 de 1985.
- En el lugar de ubicación del apartamento existe una zona de uso público, sin cerramientos, a la que todas las personas pueden acceder sin restricción. El barrio está reglamentado en resoluciones de 1984 y 1990, en que se determinan los espacios públicos, peatonales, parqueaderos y demás zonas cedidas por el urbanizador.
- Pese a ello, algunos residentes se asociaron y presentaron ante la Alcaldía Mayor acta de constitución y relación de firmas –algunas de ellas falsificadas, según lo asevera el actor- y mediante Resolución especial No. 530 del 27 de septiembre de 1989 obtuvieron personería jurídica como Asociación de Propietarios de la Unidad Residencial El Aguinaldo – ASOAGUINALDO.
- ASOAGUINALDO inició proceso ejecutivo de mínima cuantía en contra del accionante, “con

el propósito de cobrar unas cuotas atrasadas de administración (...) teniendo como base las actas de asamblea (...) documento que no es título ejecutivo idóneo (...) y sin anexar escritura pública que contuviera reglamento de la asociación ...”.

- El citado despacho judicial negó todas las solicitudes del ejecutado, incluyendo una petición de nulidad. Afirma el peticionario que el Juzgado fue inducido en error porque siendo complejo el título ejecutivo, profirió el fallo con base en el artículo 13 de la Ley 182 de 1948, sin que la demandante sea copropiedad, sino una asociación privada sin ánimo de lucro.

- El Juzgado accionado reconoció legitimidad para el cobro de deudas que no fueron adquiridas con ocasión de la propiedad horizontal y corresponde al error inducido por el apoderado de la ejecutante, quien, en sentir del accionante, por ello incurrió en un delito; ese despacho, además, reconoció mérito ejecutivo a cuentas de cobro que no provienen de la asociación.

2. Decisiones judiciales objeto de revisión

2.1. Primera instancia

A pesar de haber sido notificados de la presentación de la acción de tutela tanto la asociación el aguinaldo como el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá, estos guardaron silencio.¹

Mediante fallo del cuatro de mayo de 2004 el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá resolvió tutelar el derecho al debido proceso del accionante y determinó que la sentencia proferida por el Juzgado accionado quedaba sin efecto alguno por constituir una vía de hecho. Ordenó, además, que en el término de 30 días el Juzgado accionado decidiera la litis, teniendo en cuenta las pruebas que obran en el expediente y aplicando debidamente las normas legales que consagran el régimen de propiedad horizontal. Adoptó su decisión con fundamento en las siguientes consideraciones:

- Si la Asociación demandante en el proceso ejecutivo se rige por normatividad diferente a la de propiedad horizontal, en manera alguna podrá suplantar los órganos de gobierno de la copropiedad, por más que sus estatutos se equiparen a los términos en que fue redactado el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Pese a la constitución de ASOAGUINALDO, los diferentes reglamentos de propiedad horizontal que se dice existen en la Unidad Residencial, continúan en pleno vigor; tanto así que en el proceso se argumentó como razón de su creación la de “reunir los diferentes reglamentos en una sola causa común”, labor que en todo caso deberá atender las directrices legales.
- Antes que una entidad constituida de conformidad con el artículo 27 del reglamento de copropiedad, se está frente a una persona jurídica que tiene origen y regulación diferente, aun cuando sus objetivos y funciones sean compatibles con el manejo de una copropiedad.
- No es exacto decir que “la Asociación se constituyó para servir como ente administrador de los intereses comunes de la propiedad horizontal”, porque una cosa es la copropiedad de la cual hace parte por la ley vigente al momento de la demanda todo propietario de una unidad de vivienda de la Unidad residencial, y otra, las personas que decidieron asociarse para conformar ASOAGUINALDO.
- El alcance de la asociación se encuentra contenido en los objetivos estipulados en el artículo 3 de sus estatutos, en donde no se cita y mal podría aparecer consignado, que se erija como órgano de administración de la copropiedad.
- Que la citada asociación en ejercicio de sus facultades suscriba contratos con el Distrito para el mantenimiento y aprovechamiento económico sobre espacio público, o que de facto haya asumido tareas propias de la administración de la propiedad horizontal, en nada muta su condición de ente desprovisto de funciones de administrador como se le reconoce en la Ley 182 de 1948 o 16 de 1985.
- Que si se da por demostrado por el juez de la ejecución la existencia en una deuda que debe cancelar el tutelante por haber sido o ser miembro de la Asociación y haber participado en sus asambleas, “a lo sumo sería deudor de las cuotas establecidas con arreglo a los estatutos de esa organización de derecho privado, sin animo de lucro”.2
- El Juzgado accionado incurrió en defecto fáctico porque, pese a citar la normatividad que debía gobernar el asunto llevado a su conocimiento, para resolver las excepciones planteadas encuentra probada la representación legal de la propiedad horizontal, por razón de la persona jurídica otorgada a la actora mediante la resolución 0530 del 1989 de la

Alcaldía Mayor, pero que reconoce que la asociación demandante actúa bajo normatividad diferente a la de propiedad horizontal.

2.2. El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá –Salas de Decisión Civil- decidió revocar el fallo impugnado y en su lugar negar la tutela interpuesta. Estos fueron los fundamentos de su decisión:

- Para resolver sobre la presunta violación del debido proceso el juez constitucional invadió la órbita de competencia del juez natural, porque procedió a dar otra interpretación al asunto fallado por éste, introduciendo sus propias valoraciones y argumentaciones en reemplazo de las fijadas en la sentencia cuestionada.

- En la sentencia que se consideró violatoria del debido proceso, el juez accionado encuentra probada la personería del ejecutante, no obstante las discusiones que al respecto se hayan presentado por quejas del ejecutado y de otros copropietarios.

- El juez memoró haber constatado con pruebas la prestación de servicios de la copropiedad en el respectivo edificio, lo cual en su sentir justifica el cobro de las cuotas, y echó de menos pruebas acerca de la ilegalidad de los actos que confirieron la personería a la ejecutante, o el fallo judicial que declarara la invalidez del reglamento de propiedad horizontal, de las cuotas de administración o de las asambleas de copropietarios, argumentos que finalmente conducen a desestimar la excepción por enriquecimiento ilícito.

- El juez accionado no incurrió en irregularidad, de tal magnitud, que constituya vía de hecho, pues de cotejar la sentencia proferida en el proceso ejecutivo con las excepciones formuladas por el demandado y con el trámite allí surtido, no se revela defecto de ese linaje. Además, se advierte que a todo lo largo del proceso el demandado tuvo la oportunidad de ejercer a plenitud el derecho de defensa mediante la formulación de excepciones y una solicitud de nulidad, sin que la acción de tutela pueda obrar como instancia superior frente a las decisiones allí adoptadas.

II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Problema jurídico

Corresponde a la Corte determinar si el juzgado accionado vulneró el derecho fundamental al

debido proceso del accionante al tramitar y decidir un proceso ejecutivo en su contra, asumiendo como título ejecutivo las cuotas de administración no pagadas y cobradas por una asociación de propietarios que se encarga simultáneamente del aseo, mantenimiento y vigilancia frente a bienes de propiedad común y de bienes de uso público.

Solución al problema jurídico: carácter vinculante del manejo y administración de bienes comunes y carácter voluntario en relación con actividades y servicios en bienes de uso público

1. El Conjunto Residencial El Aguinaldo es una urbanización abierta, situada en la localidad de Suba, conformado por 382 apartamentos, donde cada uno de los edificios tiene su propio reglamento de propiedad horizontal, debidamente protocolizados en escritura pública y registrados ante notario.

Para el caso específico del barrio El Aguinaldo, la constitución bajo el régimen de propiedad horizontal de los seis edificios que conforman la Manzana 23 de esa urbanización, en la cual está ubicado el apartamento del accionante, se llevó a cabo mediante escritura pública No. 406 del 4 de febrero de 1986 (folios 108 y siguientes).

En el Artículo Décimo Primero de ese reglamento de copropiedad se establece la obligación para cada propietario de “ejecutar de inmediato, en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas y a responder por los daños irrogados por tal omisión”; en el Artículo Décimo Séptimo, se fijan los siguientes deberes a los copropietarios: “2º) No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general, dificultar el acceso o paso por ellos; 4º) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su Unidad Privada, de acuerdo con sus características iniciales. 5º) Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea”. En el Artículo Décimo Noveno se establece que la Administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios; Consejo de Administración; Auditor o Revisor Fiscal y Administración. En el Artículo Décimo Noveno señala que la Asamblea de Copropietarios está formada por todos los propietarios de las unidades privadas; que es el órgano supremo de la Administración; que a través de ella se

manifiesta la voluntad de los copropietarios y que en ella radica la facultad rectora de ese régimen jurídico. Por último, en el Artículo Vigésimo Cuarto se establece como una de las funciones de la Asamblea, la de Organizar la administración general del inmueble y velar por el cumplimiento del reglamento.

2. En el Conjunto Residencial en que mora el accionante hay bienes de uso público, bienes privados y bienes de propiedad común.

- Son bienes de uso público en la urbanización El Aguinaldo las vías, zonas verdes, parqueaderos, andenes y caminos peatonales, frente a los cuales “ninguna persona natural y/o junta de Acción Comunal y/o organización está facultada para administrar, mantener ni aprovechar económicamente la citada zona”³. En relación con tales bienes, está “prohibido su cerramiento o privatización”⁴.

En relación con los bienes de uso público, la jurisprudencia constitucional tiene establecido que “El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, prima facie, una afectación permanente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce en la práctica en la apropiación de una porción del espacio público por unos particulares y en la consecuente exclusión del resto de los habitantes del acceso a un espacio destinado por mandato constitucional al uso común”⁵.

Los bienes de uso público no son objeto de apropiación ni ocupación privada. Por tal razón, mediante oficio 118/02 del 30 de septiembre de 2002 el Alcalde Local de Suba informa al peticionario que “ya se expidió resolución de fondo donde se ordena al querellado [ASOAGUINALDO] restituir el espacio público ocupado”⁶.

- Son bienes de propiedad privada las áreas internas correspondientes a cada uno de los apartamentos del Conjunto.

- Y, son bienes comunes, en los términos del artículo 3º de la Ley 675 de 2001, las “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”.

3. Mediante Resolución No. 0530 del 27 de septiembre de 1989 la Alcaldía Mayor reconoció personería jurídica a la Asociación de Propietarios de la Unidad Residencial El Aguinaldo ASOAGUINALDO.

Por determinación de los propietarios del Conjunto Residencial, ASOAGUINALDO se acogió al reglamento de propiedad horizontal y asumió la administración -aseo, mantenimiento, vigilancia- de los bienes de uso público y de los bienes de propiedad común existentes en el Conjunto. Así lo admitió en su oportunidad el propio apoderado del ahora accionante:

“La asociación de propietarios del Conjunto Residencial el Aguinaldo conformada por los 382 apartamentos y 7 locales que conforman el conjunto fue creada como una persona jurídica de carácter privado sin ánimo de lucro. Con posterioridad a la expedición de la ley 428 de 1998, por decisión tomada en asamblea extraordinaria, se decidió por mayoría acogerse al reglamento de propiedad horizontal ley 183 de 1948, la ley 16 de 1985, Decreto 1365 de 1985 y ley 428 de 1998 (sic).

La asociación de propietarios, si bien tomó la decisión por una mayoría superior al 80% de acogerse a la ley 428/98, no ha gestionado la licencia para convertirse en unidad inmobiliaria cerrada sometida al régimen de propiedad horizontal frente a la autoridad municipal. Así consta en el oficio ... de la Alcaldía Local de Suba ...”7.

4. Para sufragar los costos por las actividades asumidas por la Asociación, se dispuso cobrar una cuota de administración, la que fue cancelada por el accionante durante varios años. No obstante, por razones que no se evidencian en el expediente, a partir de 1997 decidió suspender el pago de dicha cuota.

5. El mantenimiento y conservación de los bienes de uso público corresponde a las autoridades municipales y distritales, lo cual no impide, de manera alguna, que los particulares, si así voluntariamente lo desean, participen en la financiación de dichas actividades.

Por su parte, los costos de conservación, aseo, mantenimiento, mejoras y vigilancia de los bienes de propiedad común deberán ser sufragados por los copropietarios. En este aspecto, el Reglamento de Propiedad Horizontal alude en diferentes momentos a los bienes de uso común y en una de esas disposiciones, contenida en el artículo vigésimo cuarto, sobre las

funciones de la Asamblea, se dispone que corresponde a este órgano autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común exclusiva y que tales obras se adelantarán por cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios.

De esta manera, ningún propietario podrá sustraerse de participar o asumir lo que le corresponda frente a las obligaciones generadas con ocasión del cuidado y conservación de los bienes comunes y, por contraste, ningún propietario podrá ser compelido o coaccionado por otros ni por la Asociación de propietarios para que asuma, contra su voluntad, el mantenimiento de bienes de uso público.

Esta apreciación constituye un desarrollo concreto del principio de solidaridad, sobre el cual, en eventos semejantes al presente, ha tenido la Corte la oportunidad de pronunciarse. Al respecto, en la Sentencia T-1750 de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero, expresó:

En casos como el de la convivencia en un conjunto residencial, el cual es un potencial campo de aplicación del deber de solidaridad, según el desarrollo jurisprudencial, se hace necesario que el juez constitucional entre a analizar que es lo considerado justo, correcto y exigible por parte de la comunidad que ahí habita.

En términos urbanísticos lugares donde además del espacio privado, propiedad del dueño del inmueble, y el espacio público, cuyo titular es la comunidad en una concepción amplia y abstracta, se comparten zonas y servicios comunes de los cuales tiene titularidad todos los propietarios de los inmuebles que conforman bien el edificio o el conjunto de edificios. Comúnmente, estas zonas comunes son de obligatorio tránsito y uso por parte de los habitantes del conjunto y los servicios benefician a todos los que en estos habitan. Ejemplos de esto son parques del conjunto, vigilancia del conjunto, antejardines comunes, casa o salón comunal etc...

Usualmente estos conjuntos están sujetos al régimen de propiedad horizontal que directamente desarrollan las obligaciones de los cousesuarios de las zonas comunes. Sin embargo, en caso de que estos conjuntos residenciales con zonas y servicios comunes no estén sujetos al anteriormente mencionado régimen legal, el deber de solidaridad social se hace plenamente aplicable y el cumplimiento del mismo implica que todos y cada uno de los usuarios de esas zonas y servicios comunes se hagan responsables de los gastos para el mantenimiento y la prestación de los mismos. Sólo así se contribuirá para una convivencia

armónica y justa entre los miembros del conjunto residencial.

Si el habitante se pretende encubrir en el no pertenecimiento a esta o aquella asociación de administración del conjunto o en el no sometimiento al régimen de propiedad horizontal para el no pago de cuotas de mantenimiento, está tratando de crear una ilusión jurídica. Sin embargo, esta ilusión se puede desvirtuar en el momento en que se hacen evidentes las obligaciones de naturaleza civil que nacen del uso y beneficio, intrínsecos al vivir en conjuntos residenciales, de zonas y servicios comunes.

Si analizamos detenidamente esta conducta, se puede concluir que quien así tiende a interpretar la ley para su beneficio estaría eludiendo el deber de solidaridad de rango constitucional y las obligaciones de naturaleza civil que lleguen a nacer. Se crearía por lo tanto un malestar justificado en la convivencia de los habitantes del conjunto, el cual es necesario evitar.

Reafirmando el criterio anteriormente expuesto, en casos similares, esta Corporación ha dicho:

“En efecto, es claro que el juez de tutela no puede exonerar al 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.”⁸

6. En el caso concreto, el peticionario alega que la cuota de administración no puede ser vinculante para los propietarios que no deseen cancelarla, porque esos recursos son invertidos por la Asociación en la vigilancia, mantenimiento y aseo de los bienes de uso público de la urbanización donde reside.

Si ello fuera completamente así, al actor le asistiría la razón. Sin embargo, observa la Sala que las afirmaciones del accionante son parcialmente admisibles por cuanto, si bien una parte de los recursos percibidos por la Administración son destinados a tales bienes de uso público, de la información que obra en el expediente se aprecia igualmente que otra parte de dichos recursos se invierten en la vigilancia, aseo y mantenimiento de los bienes de

propiedad común que existen en ese Conjunto Residencial. Según la declaración rendida por los empleados de la Asociación, ellos cumplen su trabajo también en las zonas comunes, ubicadas en el interior de los edificios de apartamentos y en la Casa Comunal.⁹

Por consiguiente, en este proceso, el actor no puede ampararse en la actuación de la Administración frente a bienes de uso público para ocultar o justificar el incumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales en relación con la conservación, mejoramiento, cuidado y vigilancia de los bienes comunes de los copropietarios, cuyas cargas debe asumir proporcionalmente. La falta de legalización de la decisión de la Asamblea General de constituirse en propiedad horizontal o la supuesta ilegalidad en la conformación de ASOAGUINALDO no pueden servirle para controvertir un hecho cierto: la obligación del accionante en relación con los bienes comunales y con los gastos que solidariamente debe asumir por el hecho de vivir en comunidad.

7. De conformidad con lo expuesto, se deduce que el actor deberá asumir proporcionalmente la cuota que corresponda a la conservación, mejoramiento, aseo, mantenimiento y vigilancia de los bienes de uso común, aunque no así frente a los costos en que se incurra en relación con las actividades que la Asociación adelanta frente a los bienes de uso público que existan en la urbanización.

Sobre el particular, la Sala estima pertinente señalar que el residente en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, que voluntariamente se margina de una asociación de propietarios, ejerce legítimamente su derecho de asociación en su sentido negativo y su determinación goza de la protección constitucional contra toda actitud, medida o mecanismo tendiente a impedirsele. Pero, en sentido contrario, quien así actúe, no podrá, dada su condición de copropietario, pretender beneficiarse de las actividades y servicios que, con fundamento en determinaciones de la Asamblea de propietarios, se presten a través de las correspondientes asociaciones con financiación asumida por otros miembros de la propia comunidad. Este comportamiento por demás inapropiado, no puede ser objeto de protección constitucional.

Entonces, dado que la cuota de administración que cobra ASOAGUINALDO no discrimina el porcentaje que corresponde a cada tipo de bienes y en la medida en que no es voluntad del actor asumir los aportes que se determinan por el cuidado de los bienes de uso público,

deberán separarse entonces dichos ítems a fin de precisar el alcance de las obligaciones que corresponden al accionante.

En este sentido, es pertinente recordar algunos de los argumentos de la sentencia proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal el 4 de junio de 2003, mediante la cual se ordenó seguir adelante con la ejecución en contra del tutelante, con el fin de constatar si en ella se efectuó la diferenciación indicada.

En lo pertinente señaló el despacho judicial accionado:

“Corolario de lo anterior, en el caso que nos ocupa, tenemos que la propiedad horizontal tiene su apéndice legal especial....; tenemos que según la doctrina, las obligaciones del pago de expensas en la propiedad horizontal, se encuentran enmarcadas dentro de las llamadas obligaciones propter rem, reales o ambulatorias. Son obligaciones emanadas de un derecho real que se contraen más en relación con el bien que con el sujeto, de tal forma que el adquirente, conozca o no la existencia de la obligación, puede ser perseguido por el acreedor para su solución. La fuerza obligatoria del reglamento de propiedad horizontal con relación a los tercero adquirentes a cualquier título, consagrada en la ley ampliamente considerada ut supra, no deja duda que la obligación existe a cargo del demandado WILLIAM DEL NIÑO JESUS AGUDELO SALAZAR, toda vez que para fecha en que adquirió el inmueble del cual es propietario dentro del conjunto residencial EL AGUINALDO, el reglamento de propiedad horizontal ya estaba aprobado, y registrado en el folio de matrícula correspondiente, por lo cual no es cierto que no haya manifestado consentimiento de aceptación del mismo, toda vez que en la escritura de compraventa y en el momento de realizar el contrato sobre el bien, el vendedor exhibe el reglamento e informa sobre la situación de la copropiedad con el fin de que el comprador se entere y se obligue para con la comunidad de la cual va a entrar a hacer parte una vez se legalice la tradición del inmueble

(...)

Evidente resulta tras el análisis de los testimonios recepcionado durante la práctica de la inspección judicial en las instalaciones del conjunto residencial donde funciona la asociación de copropietarios el AGUINALDO, lugar donde igualmente se ubica el apartamento de propiedad del demandado, que el señor WILLIAM AGUDELO SALAZAR sí utiliza los servicios comunes que presta la asociación en su calidad de administradora del conjunto, ha

cancelado algunas cuotas de administración y goza del servicio de seguridad tanto para los anteriores de su morada, como para su vecindario.

Dentro de la inspección judicial se pudo verificar además la existencia de las zonas comunes, el cuidado que prodigan los empleados a cargo de la administración de la asociación, así como también lo poco que queda del encerramiento que alguna vez se efectuó y que fue ordenado quitar por la administración distrital, pero que aún así la administración se ha seguido encargando del mantenimiento de las zonas verdes, los parqueaderos, su vigilancia y en general del orden y adecuación de los alrededores del conjunto sobre todo velando por la vigilancia de todo el sector para proteger al vecindario del conjunto en general, encontrándose justificado el cobro de la cuota de administración que además fue congelada desde 1999, en razón al no encerramiento, pero que sin lugar a dudas cumple la función legal de ser invertida en servicios que benefician a la comunidad de la asociación AGUINALDO.”¹⁰(Resaltado fuera de texto)

Como se infiere de lo anterior, en la sentencia que ordenó seguir adelante la ejecución si bien es cierto el juzgado accionado encontró justificados los cobros efectuados por ASOAGUINALDO por concepto de “cuota de administración” también lo es que omitió discriminar el porcentaje que debía cancelarse en razón del cuidado de los bienes comunes y lo correspondiente al mantenimiento de bienes de uso público, que como se ha indicado no constituye una obligación para el tutelante, no obstante estar éste en libertad de cancelar esa suma si esa es su voluntad.

Considera la Sala que el Juzgado accionado no disponía de un título ejecutivo cierto, que le permitiera adelantar el proceso de tal naturaleza. La cuota de administración, tal como está compuesta actualmente, y las decisiones que sobre dicha cuota tome de manera integral la junta directiva de la Asociación ASOAGUINALDO, por sí solas no prestan mérito ejecutivo en contra del accionante.

Por lo tanto, el juzgado accionado, al tramitar el proceso ejecutivo promovido por la Asociación y proferir sentencia definitiva incurrió en un defecto sustantivo, por considerar que existía título ejecutivo conforme lo establece el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, cuando en realidad, como se ha explicado, las sumas que la asociación ejecutante pretende cobrar por concepto de mantenimiento de bienes de uso público no han sido

acreditadas por ésta, como obligaciones “claras, expresas y actualmente exigibles” que deban ser atendidas por el señor Agudelo Salazar.

De esta manera, el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá incurrió en una de las causales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, consistente en un defecto sustantivo, que es uno de las causas tradicionales que en su momento sirvió para fundamentar la doctrina de la vía de hecho.

En la evolución jurisprudencial sobre la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, se ha llegado a las causales de procedibilidad de la acción. Esta nueva apreciación se expresa, en los siguientes términos, en la sentencia T-462 de 2003:

En primer lugar, se encuentran los casos en los cuales la violación de la Constitución y la afectación de derechos fundamentales es consecuencia del desconocimiento de normas de rango legal o infralegal, ya sea por su absoluta inadvertencia, por su aplicación indebida, por error grave en su interpretación o por el desconocimiento de sentencias con efectos erga omnes. Estas situaciones corresponden a los denominados por la Jurisprudencia constitucional defectos sustantivo, orgánico y procedimental como circunstancias que afectan la juridicidad de las providencias judiciales.

En segundo lugar, se encuentran aquellos casos en los que la vulneración de los derechos fundamentales se presenta con ocasión de problemas severos relacionados con el soporte probatorio de los procesos, como cuando se omiten la práctica o el decreto de pruebas, o cuando se presenta una indebida valoración de las mismas por juicio contraevidente o porque la prueba es nula de pleno derecho. Estas situaciones han sido definidas por la Corte como vicios de las providencias conocidos como constitutivos de un defecto fáctico.

A partir de la identificación de estos defectos se definió originariamente el concepto de vía de hecho judicial y se construyó una dogmática más o menos comprensiva de las hipótesis de procedibilidad de la acción de tutela contra sentencias judiciales, teniendo siempre como punto de referencia el concepto de vía de hecho. Sin embargo, de la evolución jurisprudencial en la materia a estas hipótesis vendrían a sumarse otras que han venido a incorporar el nuevo listado de causales de procedibilidad en comento.

Así, en tercer lugar, se encuentran las situaciones en las cuales la violación de los derechos

fundamentales por parte del funcionario judicial es consecuencia de la inducción en error de que es víctima por una circunstancia estructural del aparato de administración de justicia, lo que corresponde a lo que la jurisprudencia ha denominado vía de hecho por consecuencia (Sentencia SU-014 de 2001).

En cuarto lugar, se encuentran las situaciones en las cuales la providencia judicial presenta graves e injustificados problemas en lo que respecta a la decisión misma y que se contraen a la insuficiente sustentación o justificación del fallo (Sentencia T-114 de 2002) y al desconocimiento o la inadvertencia del precedente judicial en la materia.

En quinto lugar, se encuentran las situaciones en las cuales el juez incurre en una violación directa de la Constitución y desconoce el contenido de los derechos fundamentales de alguna de las partes. Se trata de los casos en los cuales la decisión del juez se apoya en la interpretación de una disposición en contra de la Constitución (Sentencias SU-1184 de 2001, T-1625 de 2000 y T-1031 de 2001) o cuando el juez se abstiene de aplicar la excepción de inconstitucionalidad ante una violación manifiesta de la Constitución siempre que se presente solicitud expresa de su declaración, por alguna de las partes en el proceso (Sentencia T-522 de 2001).

Para la Corte, es claro que en todas estas situaciones la procedencia de la acción de tutela contra las decisiones judiciales está condicionada a la existencia de una violación de un derecho fundamental (art. 86 Superior) como quiera que no fue otro el propósito del constituyente al crear la acción de tutela y al consagrar entre los principios fundamentales del Estado el de la eficacia de los derechos fundamentales (art. 2 Superior).¹¹

En suma, el juzgado accionado desatendió la no obligatoriedad de asumir, de forma integral, las cuotas de administración que se cobran al actor, con lo cual incurrió en un vicio que debe ser corregido a fin de preservar el derecho fundamental al debido proceso que asiste al peticionario. Por ello, esta Sala de Revisión, en atención a lo dispuesto por el artículo 29 de la Constitución amparará éste derecho fundamental del señor William del Niño Jesús Agudelo Salazar, revocará la sentencia proferida en este proceso por la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y, en su lugar, confirmará la sentencia emitida por el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá, pero por las razones expuestas en esta providencia.

III. DECISION

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

RESUELVE:

Primero: Tutelar el derecho fundamental al debido proceso que asiste al accionante y, en consecuencia, Revocar la sentencia proferida en el proceso de la referencia por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá -Sala de Decisión Civil.

Tercero: Por Secretaría, líbrese la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

JAIME CORDOBA TRIVIÑO

Magistrado Ponente

Presidente de la Sala

RODRIGO ESCOBAR GIL

Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA MENDEZ

Secretaria General

2 Folio 260 del expediente.

3 Respuesta dada por la Subdirectora de Administración Inmobiliaria y del Espacio Público de la Defensoría del Espacio Público del Distrito al derecho de petición formulado por la señora Luz María Ramírez, de fecha 24 de octubre de 2001.

4 Respuesta dirigida por el Jefe de la Unidad de Desarrollo Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital al señor Adolfo Ardila, de fecha 30 de marzo de 1987. (folio 56 del expediente).

5 Corte Constitucional. Sentencia C-265/02 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

6 Folio 67 del expediente.

7 Folio 154 del expediente.

8 Sentencia T-630/97 M.P. Alejandro Martínez Caballero

9 Ver folios 138 y ss del expediente.

10 Folios 32 a 34 del expediente.

11 En relación con las causales genéricas de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales ver las sentencias T-589/03, T-949/03 y T-1143/03, M.P. Eduardo Montealegre Lynett y T-606/04 y T-701/04, M.P. Rodrigo Uprimny Yepes.