

Sentencia T-126/05

ACCION DE TUTELA-Procedencia en caso de presentarse controversia por decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración de propiedad horizontal

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Improcedencia por no ejercicio oportuno de recursos.

DEBIDO PROCESO-No vulneración en el caso concreto

Referencia: expediente T-990320

Peticionario: Germán Ortiz Pérez

Accionado: Eduardo Acosta y Amparo Bahena, miembros del Consejo de Administración del Edificio Pasadena Plaza, y Nubia Gaitán, delegada de diferentes firmas contratadas por el Consejo para la prestación de servicios al Edificio Pasadena Plaza.

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

La Sala Sexta de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Humberto Sierra Porto, Álvaro Tafur Galvis y Marco Gerardo Monroy Cabra, quien la preside, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

En el proceso de revisión de las sentencias proferidas por el Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá, el 13 de julio de 2004, y por el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, el 24 de agosto de 2004.

I. ANTECEDENTES

Hechos de la demanda

El actor, quien es propietario de un apartamento en el Edificio Pasadena Plaza, ubicado en Bogotá y sometido al régimen de propiedad horizontal, no asistió a una Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del edificio, celebrada el 23 de junio de 2003, razón por la que le fue impuesta una multa por valor de \$66.400.00.

Como la multa no fue cancelada, mediante misiva del 3 de noviembre de 2003, la administración del edificio le informó que dicho valor le sería descontado del primer pago que efectuara en el mes de noviembre.

Debido a que la multa se imputó a los pagos realizados por concepto de administración, la cuota ordinaria de ésta entró en mora.

Considera el accionante que la negativa a revocar la multa, así como la imputación de los pagos realizados por concepto de cuotas de administración a la multa impuesta, desconocen sus derechos fundamentales a la igualdad, porque a otros propietarios sí les han sido condonadas las multas, y al debido proceso, en tanto no tuvo oportunidad para defenderse y ser escuchado respecto de la multa ya que el reglamento no contempla un procedimiento para la imposición y contradicción de las multas, ni los plazos para la apelación de las mismas.

Adicionalmente, alega que se le ha venido negando el disfrute y uso del salón comunal y el baño adyacente, servicios que también carecen de reglamentación específica en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Sobre el particular, en el escrito de impugnación, manifestó que en varias ocasiones le han negado las llaves del salón comunal a su esposa, quien lo requería “para despachar algún asunto puntual breve (10 minutos)”, y, en cambio, a otros copropietarios se les ha facilitado el salón para, por ejemplo, realizar reuniones de señoras para rezar el rosario, “cuando a 20 pasos existe una iglesia”, precisando que todos saben que “esas reuniones por sus particularidades, se prestan para fabricar las mayorías que ostentan los accionados en las asambleas”.

Finalmente, solicita que se ordene investigar “qué está pasando con la administración de Pasadena Plaza con esos extraños cambios y esas extrañas alianzas” para el manejo de la contratación de firmas de seguridad privada.

Pruebas pertinentes aportadas con la demanda y su contestación

1. Copia del Reglamento de propiedad Horizontal del Edificio Pasadena Plaza. (Folio 5 y 34)
2. Copia de la comunicación que informa al actor sobre la imposición de la multa. (Folio 6)
3. Copia de algunas facturas en las que aparecen intereses por mora en el pago de las cuotas de administración, una vez descontada la multa impuesta al actor de los pagos efectuados por concepto de administración. (Folios 15-17)
4. Copia de la comunicación de fecha 3 de noviembre de 2003, en la que se informa al accionante que, adeuda al Edificio una multa por inasistencia a la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el 24 de junio de 2003, razón por la cual el valor correspondiente a la multa, le será descontado del primer pago que efectúe en el mes de noviembre. (Folio 39)
5. Acta No. 024 de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, de fecha 18 de noviembre de 2003, en la cual se da cuenta de:

* El desacuerdo manifestado por el ahora peticionario respecto de la decisión de la Administración de descontar el valor de la multa impuesta, del pago siguiente que realizara por concepto de cuota de administración.

* La solicitud del actor, dirigida a que se le exonere del pago de la multa.

Sobre estos aspectos, en la misma acta, se deja constancia de que el señor Livin Neire, Revisor Fiscal, señaló que el procedimiento realizado por la Administración, es legal, precisando que la Ley 675 "habla de que de igual forma se cobran las cuotas ordinarias de administración y las cuotas extraordinarias, sanciones, intereses". (Folios 40 - 50)

6. Copia de la comunicación del 17 de diciembre de 2003, mediante la cual el Consejo de Administración del Edificio se pronuncia sobre la solicitud elevada por el actor, de revocatoria de la multa a él impuesta con ocasión de la inasistencia a la reunión celebrada en el mes de junio de esa anualidad. Al respecto, el Consejo informa al accionante que la imposición de multas por inasistencia está establecida en el artículo 27 del Reglamento de propiedad Horizontal del Edificio, el cual fue "ratificado por la Asamblea General de Copropietarios"

mediante Escritura Pública.

En dicha comunicación, el Consejo precisa que la solicitud de revocatoria realizada por el peticionario, se fundamentó en que la inasistencia “ se debió a que usted se sintió ‘maltratado’ en una Asamblea lo cual constituye una condición subjetiva más no una razón de fuerza mayor” y agrega que, para ocasiones posteriores, “podrá recurrir al uso de un poder que (...) le otorga representación a otra persona a nombre suyo y da por cumplida la obligación de copropietario”.

Finalmente, el Consejo le sugiere al actor someter a consideración de la próxima Asamblea, su solicitud de revocatoria, recordándole, a su vez, que la misma fue presentada ante la última Asamblea Extraordinaria y fue negada. (Folios 53 y 54)

7. Copia de la solicitud del 3 de marzo de 2004, dirigida por el peticionario a la Asamblea de Copropietarios, con el fin de que la misma proceda a revocar la multa ya referida. En la misma, el accionante agrega que citó a conciliación a los demandados, sin embargo, no aparece constancia de la citación. (Folio 12)

8. Copia del Acta No. 026 de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de fecha 19 de abril de 2004, en la cual se somete a consideración, nuevamente, la solicitud del actor dirigida a que se revoque la multa por inasistencia a la Asamblea celebrada en junio de 2003. La Asamblea confirmó, por votación, la decisión de cobrar la aludida multa.

Decisiones judiciales objeto de revisión

Primera Instancia

El Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá, mediante fallo del 13 de julio de 2004, decidió negar el amparo invocado, por considerar que el peticionario cuenta con otros medios de defensa judicial – como lo son el trámite previsto en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 y el proceso verbal sumario previsto en el Código de Procedimiento Civil – para obtener la exoneración de la multa que se le impuso y para decidir el enfrentamiento y los accionados que forman parte de la Junta de Administración demandada.

Segunda instancia

Mediante providencia del 24 de agosto de 2004, el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá decidió confirmar el fallo de primera instancia porque:

Primero, la acción es improcedente por existir otros medios de defensa judicial, como lo son el comité de convivencia - consagrado en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001-, los mecanismos alternos de solución de conflictos y la justicia civil ordinaria, a través del proceso verbal sumario establecido en el inciso 1° del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil, según el cual las controversias sobre propiedad horizontal se tramitan en única instancia mediante dicho proceso.

I. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Competencia

Esta Corte es competente de conformidad con los artículos 86 y 241 de la Constitución Nacional, y el decreto 2591 de 1991, para revisar el presente fallo de tutela.

Presentación del caso y problema jurídico

El accionante considera que la multa impuesta por la Junta Administradora del edificio en noviembre de 2003, así como la negativa a revocarla, constituyen una violación a su derecho fundamental al debido proceso por cuanto la sanción fue impuesta y liquidada de manera irregular, impidiendo que ejerciera su derecho a la defensa.

Corresponde a esta Sala de Revisión establecer si las actuaciones adelantadas por la Asamblea y el Consejo de Administración del Edificio Pasadena Plaza, relativas a la imposición, cobro y negativa de revocatoria de una multa por inasistencia a una Asamblea de copropietarios, vulnera el derecho al debido proceso del actor.

Procedencia de la acción de tutela en caso de presentarse una controversia por decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.

De acuerdo con el artículo 86 superior, esta Corporación ha manifestado que la acción de

tutela es un mecanismo subsidiario de protección de derechos fundamentales que sólo procede cuando el peticionario no cuenta con otros medios de defensa judicial o cuando, existiendo otros mecanismos, éstos no son idóneos ni eficaces para evitar la consumación de un perjuicio irremediable, 1 todo lo cual debe ser evaluado por el juez atendiendo a las particularidades y circunstancias de cada caso.

En lo que a la idoneidad y eficacia de los otros medios judiciales de defensa respecta, la Corte ha asegurado que dichas valoraciones dependen de que los medios de defensa respectivos, proporcionen el mismo grado de protección que se obtendría mediante el empleo la acción de tutela, para lograr la protección de los derechos fundamentales lesionados o amenazados.²

Ahora, específicamente en lo relacionado con el perjuicio irremediable, esta Corporación ha establecido que:

“En primer lugar, el perjuicio debe ser inminente o próximo a suceder. Este exige un considerable grado de certeza y suficientes elementos fácticos que así lo demuestren, tomando en cuenta, además, la causa del daño. En segundo lugar, el perjuicio ha de ser grave, es decir, que suponga un detrimento sobre un bien altamente significativo para la persona (moral o material), pero que sea susceptible de determinación jurídica. En tercer lugar, deben requerirse medidas urgentes para superar el daño, entendidas éstas desde una doble perspectiva: como una respuesta adecuada frente a la inminencia del perjuicio, y como respuesta que armonice con las particularidades del caso. Por último, las medidas de protección deben ser impostergables, esto es, que respondan a criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable.”³

Ahora, específicamente en lo relativo al caso bajo estudio, esta Corporación ha señalado que, por regla general, no procede la acción de tutela para resolver controversias suscitadas con ocasión de decisiones que adopten las Asambleas de Copropietarios y los demás órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.

Sin embargo, la jurisprudencia de esta Corte, de manera excepcional, ha admitido la procedencia de la tutela respecto de asuntos relativos a la propiedad horizontal y dirigida contra particulares que ejercen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal en los eventos en que las decisiones que aquéllos adopten, amenacen o

vulneren derechos fundamentales de los copropietarios o arrendatarios, quienes, por el hecho de estar obligados a acatar las decisiones que emitan los órganos que administran la propiedad horizontal⁴, se encuentran en una relación de subordinación en relación con éstos últimos.⁵

En este sentido, la Corte Constitucional expresó, en sentencia T.- 717 de 2004, lo siguiente:

“En situaciones particulares, la acción ordinaria prevista por la legislación puede no resultar eficaz para la protección de los derechos fundamentales que son transgredidos por quienes ejercen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal, tales como las Juntas Administradoras, Consejos Administrativos, Asambleas de Copropietarios o cualquier otro órgano que detente la dirección o administración de la copropiedad⁶. La tutela resultará procedente entonces, previa verificación de que el medio de defensa judicial, apreciado en concreto en cuanto a su eficacia y atendiendo las circunstancias en que se encuentre el solicitante, no resulta idóneo para lograr a través de él la protección del derecho fundamental.”

Ahora, el ordenamiento que regula la propiedad horizontal en Colombia ha previsto diferentes mecanismos de justicia ordinaria, mediante los cuales pueden controvertirse las decisiones de los particulares que administran la propiedad horizontal contando, incluso, con la posibilidad de solicitar su suspensión provisional.

Así, la Ley 675 de 2001 estableció diferentes procedimientos para la solución de los conflictos que puedan presentarse “en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal”⁷, entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre aquéllos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica.

En este orden, el artículo 58 de la Ley 675 señala que para solucionar los conflictos aludidos, puede acudirse a (i) un Comité de Convivencia con el fin de presentar fórmulas de arreglo, dirigidas a “dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; (ii) mecanismos alternos de solución de conflictos y (iii) ante la autoridad jurisdiccional competente.

En este último caso, el parágrafo 3° del mismo artículo establece que cuando se acuda a la

autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos, el trámite correspondiente será “el previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”, es decir, el proceso verbal sumario.

Así mismo, el artículo 49 de la misma ley prevé la posibilidad de impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios “cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”⁸, dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de la comunicación o respectiva acta, y el artículo 62 prescribe los mecanismos para impugnar las sanciones⁹ por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias¹⁰, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. En ambos casos, la ley remite al procedimiento establecido en el artículo 194 del Código de Comercio¹¹, el cual, a su vez, remite a los procedimientos abreviados consagrados en el Código de Procedimiento Civil.

Así las cosas, los mecanismos de impugnación ordinarios y, en consecuencia, preferentes, de las decisiones tomadas por las Asambleas de Copropietarios y el Consejo de Administración son los previstos en la Ley 675 de 2001, con lo que la acción de tutela se torna, en principio, improcedente como mecanismo para cuestionar conflictos surgidos con relación a la propiedad horizontal.

En el caso objeto de revisión, la Sala encuentra que no procede la acción de tutela, por cuanto el actor cuenta con otros mecanismos judiciales y extrajudiciales para obtener solución a sus requerimientos y la defensa de sus derechos como copropietario, los cuales no son menos idóneos que el previsto en el artículo 86 de la Carta para resguardar los derechos que puedan hallarse en peligro o que hayan sido o estén siendo desconocidos

Además, la Sala resalta que las actuaciones cuestionadas por el peticionario no constituyen un perjuicio irremediable que amerite la protección, de manera excepcional, por vía de la acción de tutela.

En atención a estas consideraciones, la Sala encuentra que:

Primero, para resolver conflictos surgidos con ocasión de la aplicación o interpretación del

reglamento de propiedad horizontal o de la Ley 675 de 2001, esta ley estableció la posibilidad de acudir a la autoridad judicial a través del proceso verbal sumario. Sin embargo, el accionante no hizo uso de este medio para cuestionar las irregularidades de las que, en su opinión, adolece el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Pasadena Plaza en materia de imposición de sanciones.

Segundo, si bien el Reglamento de propiedad horizontal cuestionado por el actor, no establece los mecanismos de impugnación de las sanciones impuestas por los órganos de administración de la propiedad horizontal, la Ley 675 directamente prescribió la impugnación de las sanciones originadas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, como las multas causadas por el incumplimiento del deber de asistir a las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios.

Así entonces, no hay lugar a concluir que la aplicación de un reglamento que no regula los mecanismos de impugnación de las sanciones en él contenidas vulnera el debido proceso del accionante, en tanto que se entiende que lo no estipulado en aquél debe regirse por la Ley 675 de 2001, la cual, como se advirtió, expresamente señaló la impugnación de las sanciones no pecuniarias, así como el procedimiento correspondiente.

Tercero, en consideración a lo anterior, la Sala resalta que el peticionario, además de contar con la posibilidad de adelantar un proceso verbal sumario para cuestionar la aplicación del Reglamento de propiedad horizontal por parte de los órganos administradores, tenía, de acuerdo con los artículos 62 y 49 de la Ley 675, la posibilidad de impugnar la multa por inasistencia dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación - esto es, el 3 de noviembre de 2003 -, así como la posibilidad de impugnar, dentro de los dos meses siguientes a la publicación o comunicación de las respectivas actas, las decisiones mediante las que la Asamblea de Copropietarios negó la revocatoria de la multa.

Cuarto, en el presente caso no fue acreditada la existencia de un perjuicio irremediable que amerite la procedencia excepcional de la tutela, como se infiere de los siguientes hechos:

En efecto, las actuaciones de los órganos de administración cuestionados en esta tutela no cumple con los requisitos que esta Corte ha establecido para la configuración de un perjuicio irremediable: (i) no está acreditado que la multa impuesta al accionante y la negativa a revocarla hayan generado un perjuicio grave, es decir que supongan “un detrimento sobre un

bien altamente significativo para la persona”; (ii) el eventual daño generado con las actuaciones referidas no requiere de medidas urgentes, por el contrario, representa circunstancias que pueden ser debatidas en las instancias ordinarias competentes o por medio de medios alternativos de solución de conflictos, mediante los cuales se debatan los contenidos y posibles modificaciones del Reglamento de Copropiedad y la regulación sobre el uso y acceso a los bienes comunes de la copropiedad, y (iii) el eventual perjuicio ocasionado al actor, no comporta la consumación de un daño antijurídico de carácter irreparable que no pueda ser cuestionable mediante la protección que ofrecen los otros medios judiciales y extrajudiciales existentes.

Quinto, la consideración del accionante dirigida a cuestionar la actuación de la administración del Edificio, mediante la cual se decidió imputar los pagos por concepto de cuotas de administración al pago de la multa, es una cuestión que no puede ser resuelta mediante la acción de tutela, correspondiéndole a la justicia ordinaria definir la legalidad de tal medida, mediante el procedimiento verbal sumario establecido por la Ley 675 para la resolución de conflictos que tengan origen “en la aplicación o interpretación” del reglamento de propiedad horizontal respectivo o de la mencionada ley. No obstante lo anterior, en gracia de discusión, podría discutirse la legalidad de la imputación del pago de las cuotas de administración al pago de la multa, especialmente si dicho procedimiento no está expresamente previsto en el reglamento de copropiedad respectivo; sin embargo, esta controversia no es susceptible de ser resuelta mediante la acción de tutela ya que, como lo ha señalado esta Sala repetidamente en esta providencia, existen otros mecanismos legales específicos para la solución definitiva del conflicto que dio origen al presente proceso de tutela.

Sexto, las pruebas obrantes en el expediente permiten concluir que tanto la petición del accionante, mediante la cual solicitó que la multa a él impuesta fuera revocada, como su inconformidad con el procedimiento para el cobro de la misma con cargo a los pagos por cuotas de administración, que considera ilegal y arbitrario, fueron estudiadas por la Asamblea de Copropietarios en tres ocasiones.

En efecto, el 18 de noviembre de 2003 la Asamblea General Extraordinaria trató las situaciones anteriores, y confirmó la multa. Así mismo, en dicha Asamblea, el revisor fiscal afirmó que el procedimiento realizado por la Administración del edificio era legal, invocando

como fundamentos para el cobro de la multa, la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio y el Código Nacional de Policía.

Por último, la Sala precisa que las disputas relativas al uso del salón comunal y el baño adyacente al mismo, no se corresponden con una decisión concreta de la Administración del Edificio dirigida expresamente a impedir y suspender el uso de los mismos por parte del actor y de su familia, sino que se relacionan con conflictos de convivencia entre los residentes del Edificio Pasadena Plaza que podrían ser resueltos de una manera más amigable y efectiva, mediante fórmulas de arreglo y acciones conjuntas entre los propios copropietarios y tenedores que hacen uso de los bienes comunes. Así mismo, no puede olvidarse que el salón comunal y el baño adyacente no constituyen bienes comunes esenciales, en los términos del artículo 3° de la Ley 675, y, en consecuencia, las problemáticas relativas a su uso y acceso no representan una violación a derechos fundamentales cuyo restablecimiento se haga imperioso por vía de esta acción.

Al respecto, debe recordarse que artículo 86 Superior establece la procedencia de la acción de tutela cuando el actor no cuente con medios eficaces de defensa judicial para proteger sus derechos, o cuando existiendo éstos la intervención del juez constitucional sea necesaria para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

En consecuencia, esta acción de tutela es improcedente para defender los derechos del actor, por lo que serán confirmadas las sentencias proferidas por el Juzgado 45 Civil Municipal y por el Juzgado 40 Civil del Circuito, dentro del proceso de tutela de la referencia.

I. 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 Política,

RESUELVE

PRIMERO : CONFIRMAR, por las razones expuestas en esta providencia, los fallos proferidos por el Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá el 13 de julio de 2004, y por el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá el 24 de agosto de 2004, dentro del proceso de tutela instaurado por

Germán Ortiz Pérez.

SEGUNDO : Para los efectos del artículo 36 del decreto 2591 de 1991, el juzgado de origen hará las notificaciones y tomará las medidas conducentes para el cumplimiento de esta sentencia.

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

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

HUMBERTO SIERRA PORTO

Magistrado

ÁLVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

CON SALVAMENTO DE VOTO

Secretaria General

SALVAMENTO DE VOTO A LA SENTENCIA T-126/2005

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Procedencia por existir relación de subordinación/SUBORDINACION-Propietarios de bienes inmuebles respecto de asamblea general (Salvamento de voto)

JUEZ DE TUTELA-Deber de proteger los derechos fundamentales vulnerados con ocasión a relaciones jurídicas emanadas de la propiedad horizontal (Salvamento de voto)

Referencia: expediente T-990320

Acción de tutela instaurada por Germán Ortiz Pérez contra Eduardo Acosta y otros

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Con el habitual respeto manifiesto los fundamentos de mi desacuerdo con la decisión mayoritaria que resolvió confirmar, por las razones expuestas en la providencia, las sentencias proferidas por los Juzgados Cuarenta y Cinco Civil Municipal y Cuarenta Civil del Circuito, ambos de Bogotá, para decidir el amparo constitucional invocado por el señor Germán Ortiz Pérez contra los señores Amparo Bahena, Nubia Gaitán y Eduardo Acosta, miembros del Consejo de Administración y de la sociedad administradora del Edificio Pasadena Plaza.

Expone el fallo, entre otras consideraciones, i) que la “la actuación de la administración del Edificio, mediante la cual se decidió imputar los pagos por concepto de cuotas de administración al pago de la multa es una cuestión que no puede ser resuelta mediante la acción de tutela, correspondiéndole a la justicia ordinaria definir la legalidad de tal medida, mediante el procedimiento verbal sumario establecido por la Ley 675 para la resolución de conflictos que tengan origen “en la aplicación o interpretación” del reglamento de propiedad horizontal respectivo o de la mencionada ley”; y ii) “que las disputas relativas al uso del salón comunal y el baño adyacente al mismo no corresponden con una decisión concreta de la Administración del Edificio dirigida expresamente a impedir y suspender el uso de los mismos por parte del actor y de su familia, sino que se relacionan con conflictos de convivencia entre los residentes del Edificio Pasadena Plaza que podrían ser resueltos de una manera más amigable y efectiva (..)”.

a) El accionante reclama el amparo constitucional de sus derechos fundamentales, porque en el mes de junio de 2003 fue sancionado por no asistir a la Asamblea de Copropietarios del Edificio con la imposición de una multa y, dada su renuencia al pago, la administración, motu proprio, a su decir autorizada por el Revisor Fiscal, desde el mes de noviembre del mismo año, optó por generar un pasivo inexistente a cargo del copropietario, imputando la cuota ordinaria de administración que el mismo puntualmente cancela al pago de la multa, al punto que el señor Pérez Ortiz cumple con la prestación, pero de nada le sirve, porque su deuda por el mismo concepto se incrementa y recarga con intereses de mora, mes a mes.

Destaca el actor y los documentos anexos al expediente así lo demuestran, que el

Reglamento de Copropiedad permite sancionar a quien no asiste a la Asamblea a la que fue debidamente convocado, con sujeción a un procedimiento que respete las garantías constitucionales del infractor, el cual no se siguió en su caso, no solo porque la copropiedad no ha asumido el compromiso de adoptarlo, sino, en especial, porque el señor Pérez Ortiz fue sancionado sin permitirle contradecir, alegar y probar en su favor.

Como lo conocen las autoridades del inmueble, el actor ha sido renuente al pago, habida cuenta que ha hecho saber, tanto a los administradores como a la Asamblea, que discrepa del procedimiento seguido para imponerle la sanción, de modo que los accionados quebrantan los derechos fundamentales del señor Pérez Ortiz al ejecutar por sí y ante sí la multa, haciendo uso de sus razones y valiéndose de su condición de autoridad, en un asunto reservado al Juez civil.

En este punto es dable recordar que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 determina el procedimiento para el cobro de “multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, y advierte que unas y otras “sólo podrán exigirse por el Juez competente”, aspecto que corrobora el artículo 59 de la Ley en mención, en cuanto restringe las facultades ejecutivas de la administración, al cumplimiento de las sanciones no pecuniarias.

b) Ahora bien, los Jueces de instancia declararon improcedente la acción y la Sala por decisión mayoritaria confirmó la decisión, en atención a que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 regula los mecanismos para la solución de conflictos en el ámbito de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, decisión que como lo manifesté oportunamente no comparto.

Para ello encuentro fundamento en la jurisprudencia constitucional, conforme a la cual i) “no es de recibo el argumento de la existencia de otro mecanismo judicial de defensa”, cuando el accionante “se encuentra en una situación de subordinación frente a los órganos de administración” 12, y ii) la intervención del Juez de tutela procede para dirimir conflictos “que desbordan el campo de las simples relaciones jurídicas emanadas de la propiedad horizontal, ubicando las controversias en el plano de la vulneración de derechos constitucionales fundamentales”¹³.

Es de destacar que la acción de tutela de la referencia deja al descubierto una situación que

compromete seriamente la convivencia en el Edificio Pasadena Plaza, desde mediados de 2003, al punto de que al señor Pérez Ortiz se le está entorpeciendo el uso del servicio sanitario adyacente al salón común, no obstante que la administración conoce su padecimientos, sin que los métodos alternativos de solución de conflictos hayan demostrado eficacia, como quiera que no se conoce actuación alguna del Comité de Convivencia, y el actor convocó a los demandados a una audiencia de conciliación, sin éxito, en cuanto los llamados a arreglar las diferencias no concurrieron, el día y hora señalado.

Es cierto que el uso de los bienes comunes es asunto de la Asamblea y también lo es que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 asigna al juez civil la solución de los conflictos que se presenten en el ámbito de la propiedad horizontal, mediante el trámite Verbal Sumario, pero esto no es óbice para la intervención transitoria del Juez constitucional, cuando las circunstancias, como las que afrontan el señor Pérez Ortiz lo ameritan.

En este punto no sobra recordar que misma Sala, mediante sentencia T-1082 de 200114, revocó las decisiones que consideraban la acción de tutela improcedente, frente a los mecanismos ordinarios establecidos para dirimir el conflicto que afectaba a un copropietario a quien no se le permitía ingresar su vehículo al inmueble, como quiera que “de darse una vulneración a derechos fundamentales originada por la aplicación del reglamento de copropiedad, las decisiones tomadas en asamblea general del conjunto residencial o en cualquier tipo de determinaciones tomadas por el administrador del condominio, es posible proteger a través de la tutela tales derechos so pena de que ateniéndose a la existencia de otros mecanismos ordinarios de protección judicial se consume o continúe la trasgresión de los derechos fundamentales”.

De modo que en el asunto en estudio, a mi juicio, lo conducente consistía en aplicar “la Constitución Política de manera preferente sobre los mecanismos procesales ordinarios¹⁵”, a fin de ordenar como mecanismo transitorio, que las autoridades del Edificio restablezcan el uso del servicio sanitario del primer piso, en especial para quienes como el señor Pérez Ortiz residen en una torre distante del ingreso; y de manera definitiva i) que la Administración se abstenga de hacer efectivas obligaciones de carácter pecuniario, vulnerando claras disposiciones legales que se lo impiden, y ii) que acorde con las garantías constitucionales de los moradores del Edificio, adopte un procedimiento para imponer multas y sanciones, como quiera que la acción de tutela es y ha sido considerada “el medio judicial idóneo para obtener

su protección y para que el juez imparta las respectivas órdenes mediante las cuales se reivindique las libertades constitucionales [de los copropietarios o residentes] frente a la pretendida imposición de quienes administran el respectivo conjunto de vivienda”¹⁶.

Fecha ut supra

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

1 Ver, entre muchas otras, las sentencias T-057 de 1999, y T-815 de 2000.

2 Ver, al respecto, las sentencias T-384 de 1998, SU-961 de 1999, T-488 de 2004, y T-899 de 2004.

3 Sentencia T-1316 de 2001.

4 Ver, sobre este punto, las sentencias T- 555 de 2003, T-1082 de 2001, SU-509 de 2001.

5 En este mismo sentido, consultar las sentencias T-233 de 1994; T-333 de 1995; T-630 de 1997, T-418 de 1999 y SU-509 de 2001.

6 Ver Sentencia T 663/03 M.P.: Jaime Córdoba Triviño.

7 “ARTÍCULO 58. 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.”

8 “ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. PARÁGRAFO. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.”

9 La Ley 675 establece en el artículo 59 del Capítulo II, relativo a las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, las siguientes clases de sanciones: “ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte”.

10 “ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”.

11 El artículo 94 del Código de Comercio señala: “Las acciones de impugnación previstas en este Capítulo se intentarán ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarán como se dispone en este mismo Código y, en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados.”

12 Sentencia T-555 de 2003 M.P. Clara Inés Vargas Hernández en esta oportunidad la protección fue concedida dejando sin efecto una medida que imponía la apertura de los establecimientos, en una ciudadela comercial, so pena del pago de una multa.

13 Sentencia SU-479 de 1997 M.P. José Gregorio Hernández Galindo. La Sala Plena de esta Corporación revocó la sentencia de la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, que a su vez revocó la sentencia que concedió el amparo aduciendo improcedencia, dado el abuso de la Asamblea de copropietarios que dispuso imponerle al tutelante una erogación no consentida.

14 Mediante sentencia T-1082 de 2001 se concedió a un copropietario amparo constitucional porque la Asamblea resolvió impedir la entrada de su vehículo al conjunto, como quiera que “[r]eiteradamente, se ha manifestado cómo es posible interponer acción de tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales por existir relación de subordinación del habitante del conjunto residencial frente a la asamblea general” M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

15 Sentencia SU-479 de 1997, ya citada..

16 Ídem.