

Sentencia T-1750/00

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Subordinación

LIBERTAD DE ASOCIACION-Naturaleza

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Requisitos

DEBER DE SOLIDARIDAD-Convivencia de habitantes de conjunto residencial

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Naturaleza

Corresponde a la autoridad municipal competente el aprobar o no la asimilación de la asociación a una unidad inmobiliaria sometida al régimen de propiedad horizontal. En este caso, no se encuentra probado el pronunciamiento de la autoridad competente con respecto a la naturaleza que deba tener la asociación en estudio, según pruebas allegadas al expediente. Por no haberse completado los requisitos, la asociación sigue conservando su naturaleza primigenia, la cual es el ser una asociación de derecho privado sin ánimo de lucro, hasta no completar la totalidad de exigencias legales para su asimilación al régimen de propiedad horizontal. Así analizada la naturaleza de la asociación se concluye que los miembros de la Junta administradora no pueden negarle el ejercicio del derecho de asociación en su aspecto negativo. Por no tratarse de una asociación sometida al régimen de propiedad horizontal, por más que se habite en uno de los inmuebles que conforman la Unidad Residencial no se está obligado a permanecer asociado. En ejercicio del derecho de asociación desarrollado en su aspecto negativo, la junta directiva debe permitir el retiro del accionante.

El bloque de apartamentos en el cual reside el accionante si bien está sometido al régimen de propiedad horizontal, no se ha acogido a la Ley 16 de 1985 que consagra, en su artículo 3, personería jurídica para la propiedad horizontal legalmente constituida. Según ésta ley, su aplicabilidad está sujeta a que así lo dispongan voluntariamente los propietarios. El bloque no es persona jurídica y por lo tanto no puede contraer ninguna obligación como sujeto de derecho. Sólo lo pueden hacer las personas naturales habitantes de los diferentes apartamentos que lo conforman.

Referencia: Expediente T-358339

Accionante: Guillermo Angel Trillos.

Magistrado Ponente:

Dr. ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO.

Bogotá, catorce (14) de diciembre de dos mil (2000).

La Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los magistrados Alejandro Martínez Caballero, Fabio Morón Díaz y Cristina Pardo Schlesinger, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

Dentro del proceso de revisión de las sentencias proferidas por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil el 8 de junio de 2000 y la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria el 26 de julio de 2000.

I. ANTECEDENTES.

A. Hechos.

1. El accionante es propietario de un apartamento ubicado en la Carrera 94 a 74

del bloque 3 manzana 17 piso 3 en el edificio El Aguinaldo, en Bogotá, inmueble el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal.

1. En 1989, vecinos de edificios aledaños conformaron la asociación de

propietarios de la unidad residencial El Aguinaldo cuyo fin según los estatutos es “la promoción, desarrollo y administración de la comunidad que habita dicha unidad residencial.”

1. El accionante se vinculó a la mencionada asociación siendo uno de sus fines principales obtener una mayor protección de la seguridad de su vivienda.

1. El 9 de agosto de 1999, el accionante, por medio de escrito dirigido al presidente de la junta de la asociación, solicitó su desvinculación de la asociación por considerar que esta no estaba cumpliendo con los fines para los cuales fue creada. Particularmente se refiere el accionante al hecho del retiro de las rejas que cercaban la unidad residencial, por orden de la alcaldía, lo cual afectaría potencialmente la seguridad del inmueble.

1. El 16 de septiembre de 1999, la asociación le negó el derecho a retirarse de ésta e inició un proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración debidas por el accionante antes de pasar su carta de retiro.

1. En el proceso se le cobran las cuotas posteriores a la carta de retiro presentada por el accionante y cuota de parqueadero en un lugar que según el accionante es zona de uso público. Durante el proceso ejecutivo, le fue embargado su apartamento.

1. El accionante alega que la mencionada asociación no está sometida al régimen de propiedad horizontal, mientras que dicha asociación dice estarlo por el hecho de que la asamblea general decidió acogerse al mismo. El representante de la accionada adujo que si bien cada bloque de apartamentos tiene su reglamento de propiedad horizontal, por un error del constructor, la asociación con miras de unificar los aspectos de la administración de los bloques de apartamentos también se sometió al régimen de propiedad horizontal (en particular a la ley 428 de 1998). Por lo tanto, un miembro de la sociedad no puede retirarse a su libre albedrío.

A. Solicitud

Alega el actor que la única vinculación que continúa vigente es a la que se refiere el reglamento de copropiedad horizontal del edificio El Aguinaldo el cual lo obliga al pago de cuotas de administración. Sustenta su argumento en la sentencia T-035/97 de la Corte Constitucional.

El que la asamblea lo obligue a pagar las dos cuotas que dejó de cancelar y aquellas posteriores a su retiro, vulnera el derecho de asociación (artículo 38 de la Constitución) el cual incluye también un aspecto negativo. Para fundamentar esto se basa en las sentencias C-606/92 y T-454/92

El actor solicita que se proteja de su derecho de asociación (artículo 38 de la Constitución) y se obligue a la asociación a dejar de cobrar cuotas de asociado.

C. Pruebas.

Los actores aportaron como prueba los siguientes documentos:

1. Copia de la escritura pública 528 de agosto 16 de 1985 la cual incluye el reglamento de propiedad horizontal.

1. Copia del acta No 3 de la reunión de delegados de bloque del 6 de septiembre de 1986 donde consta que el accionado fue tesorero y representante de su bloque en la misma.

1. Copia del acta de constitución de la asociación el 16 de julio de 1989

1. Copia de los estatutos de la asociación de propietarios de la unidad residencial

El Aguinaldo de 1989.

1. Copia de la autorización de la Secretaría de Obras públicas de 31 de octubre de 1989 para utilizar un inmueble cercano como salón comunal

1. Copia de la certificación de personería jurídica de la asociación del 27 de agosto de 1990 expedida por la Alcaldía Mayor de Bogotá

1. Copia de la resolución 42 de mayo 20 de 1992 de la Alcaldía de la localidad de Suba por la cual se ORDENA el retiro de las rejas de la urbanización El Aguinaldo.

1. Copia del acta de conciliación entre la asociación y el accionante del 24 de octubre de 1998 donde el segundo reconoce deber la suma de cuatrocientos veintidós mil pesos correspondientes a cuotas de la asociación

1. Copia del acta de la asamblea única extraordinaria del 22 de noviembre de 1998 donde se aprueba que la asociación se acogerá al reglamento de propiedad horizontal (Ley 183/48, Ley 16/85, Decreto 1365/85 y ley 428/98)

10. Copia del acta de la asamblea extraordinaria del 26 de noviembre de 1998 donde consta que se aprobó el cobro de cuota de parqueadero

1. Copia de la carta de retiro presentada por el accionante el 10 de agosto de

1999 a la asociación.

1. Copia de la carta que niega la posibilidad de retiro del accionante de la asociación del 16 de septiembre de 1999

1. Copia del certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria del apartamento del accionante de enero de 2000.

13. Copia de respuesta de la Alcaldía local de Suba de marzo 24 de 2000 sobre inscripción de la asociación de propietarios del Unidad Residencial El Aguinaldo según ley 428 de 1998.

1. Copia del recibo de consignación hecha al Juzgado 14 Civil Municipal de Santa Fe de Bogotá del dinero adeudado a la asociación.

1. Copia del memorial presentado al Juzgado 41 civil Municipal el 9 de mayo de 2000 para terminación del proceso por pago.

E. Sentencia de Primera Instancia.

Mediante sentencia del ocho (8) de junio de dos mil, el Tribunal Superior del Distrito Judicial del Santa Fe de Bogotá, Sala Civil, denegó el amparo solicitado por considerar que no procedía el mecanismo de tutela contra particulares en el caso en mención ya que no existía subordinación o indefensión con respecto a esta organización. Aduce que se necesita un vínculo de mayor subordinación que el nacido del lazo contractual de la asociación. No hay

indefensión porque el accionante ha sido capaz de exponer sus razones en el proceso ejecutivo que contra el se adelanta.

La tutela es un mecanismo subsidiario y residual. En el proceso ejecutivo que se adelanta contra el accionante para cobro de cuotas de administración, el ejecutado “no puede acudir a la tutela como instrumento dirigido a mejorar su situación procesal dentro de aquella actuación, pues debe estarse a lo que allí se decida.”

F. Impugnación.

En escritos presentados el 15 de junio de 2000, el accionante impugnó el fallo proferido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Fe de Bogotá, sala civil.

En primer término alegó encontrarse en situación de subordinación con respecto a la asociación porque la asamblea de propietarios de ésta toma decisiones que lo obligan como el pago de cuotas o sanciones. El rechazo de la solicitud de retiro es otra muestra de subordinación.

También argumenta no estar evadiendo ninguna responsabilidad económica con la asociación como lo demuestra el acta de conciliación y los pagos de la misma hasta el momento en que se dio cuenta que la asociación había iniciado proceso ejecutivo en su contra. También es muestra de esto el hecho de haber pagado lo exigido en el proceso ejecutivo para la terminación del proceso por pago.

G. Sentencia de Segunda Instancia.

Mediante sentencia del veintiséis (26) de julio de 2000, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria confirmó el fallo de primera instancia, al considerar que:

Sí existe subordinación del accionante con respecto a la asociación porque los estatutos de la Corporación tienen fuerza obligatoria sobre los asociados y la entidad cuenta con el poder disciplinario para imponer penas en caso de que estos se incumplan.

A pesar de la subordinación existente lo que se presenta en el caso es un conflicto entre particulares en el cual sólo cabría la tutela en caso de no existir otro medio de defensa judicial, salvo que se trate de prevenir un perjuicio irremediable situación que no se presenta

en el caso en mención.

El debate existente con respecto al alcance y naturaleza de un vínculo asociativo privado debe ser resuelto por vías judiciales comunes.

II.- CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Competencia.

La Sala es competente para decidir, según lo dispuesto en los artículos 241, numeral 9o., de la Constitución, y 33 y 34 del decreto 2591 de 1991.

Lo que se debate.

Para el actor, su derecho fundamental a la libre asociación, consagrado en el artículo 38 y 15 de la Constitución, se han visto afectados por parte de la asociación acusada, pues se le están cobrando unas cuotas de administración a las que dice no estar obligado, por haber manifestado por escrito su voluntad de dejar de pertenecer a ella.

Así las cosas, la Corte entrará a definir si, en el presente caso, ha existido vulneración del derecho fundamental al que hace referencia el actor, teniendo en cuenta, principalmente, que, de la supuesta violación del derecho de asociación, por el aspecto negativo, se ha generado un conflicto de tipo económico entre los actores y la asociación acusada.

Temas Jurídicos

1. La tutela contra particulares (subordinación)

Una de las hipótesis en la cual procede la tutela ante particulares es la existencia de subordinación del accionante frente al accionado.

La Corte Constitucional en su desarrollo jurisprudencial ha entendido por subordinación “la existencia de una relación jurídica de dependencia”¹o “la condición de una persona sujeta a otra o dependiente de ella”²

Reiteradamente se ha manifestado como es posible interponer acción de tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales:

” La subordinación tiene que ver con acatamiento, sometimiento a órdenes proferidas por quienes, por razón de sus calidades, tienen la competencia para impartirlas, situación en la que también se halla la petente, debido a que la decisión prolijada por la asamblea general y llevada a efecto por la junta directiva debe ser acatada, según los estatutos de la copropiedad y ante la coacción de un proceso ejecutivo”³

2. El derecho de asociación

Toda persona tiene derecho pertenecer o no a determinada agrupación. La libertad de asociación es un derecho fundamental susceptible de tutela, cuando este se encuentra vulnerado o amenazado, en sus aspectos positivo y negativo. El segundo, definido como la libertad de no pertenecer o retirarse de una asociación, cuando se es parte de ésta. Ha señalado esta Corporación de la siguiente manera:

“...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.” (Corte Constitucional, sentencia C-606 de 1992. Magistrado ponente, doctor Ciro Angarita Barón).

El hecho de ser parte de una determinada asociación, también puede ser consecuencia del ejercicio de otros derechos; por ejemplo, el estar sometido bajo el régimen de propiedad horizontal. Al respecto ha dicho ésta Corporación:

“A pesar de ser éste un derecho de carácter fundamental, con una connotación positiva y negativa, existen casos en los que la pertenencia a una determinada agrupación es el resultado del ejercicio de otros derechos. El ejemplo típico lo constituye el régimen de propiedad horizontal, en el que la ley busca fijar condiciones de convivencia en una determinada comunidad que, por sus características, requiere de quienes la conforman, el acatamiento de normas y decisiones que buscan la efectividad plena de sus derechos, uno de ellos, el de propiedad.

Los residentes de un inmueble sometido a este régimen, deben acatar los reglamentos de

copropiedad que prevén la conformación de un ente con órganos de deliberación y decisión, facultado para tomar decisiones que afecten e interesen a toda la comunidad. Las decisiones adoptadas por estos órganos son de obligatorio cumplimiento, siempre y cuando, se tomen en forma democrática, y no afecten derechos fundamentales, como la intimidad, el libre desarrollo de la personalidad o el debido proceso, entre otros derechos, tal como lo ha reconocido esta Corporación en diversos fallos, entre ellos, T-210 de 1993; T-233 de 1994, T-630 de 1997.

Por tanto, la única forma de sustraerse de las decisiones así adoptadas, es dejando de residir en el inmueble sometido a este régimen especial.”⁴

Se hace necesario entrar a estudiar la naturaleza jurídica del accionado para determinar el alcance del ejercicio del derecho de asociación.

3. Requisitos para que una asociación 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.”

Si un conjunto de edificios cree reunir los requisitos contenidos en la definición que trae la ley 428/98, puede, según el art. 19 de la misma ley, 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.

4. El Deber de Solidaridad

El hombre como ser social se ve abocado a la vida en comunidad. Esta implica la interacción entre los miembros que la conforman; esta interacción cuando está enmarcada en el contexto de un Estado Social como el nuestro, conlleva el ejercicio de la solidaridad.

El Constituyente, consiente de la importancia de este valor, lo elevo a la categoría de deber del ciudadano. Es así como el artículo 95 en su numeral segundo consagra:

“Son deberes de la persona y el ciudadano:

...2. Obrar conforme al principio de solidaridad social, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las persona.”

Este deber no está limitado solamente a la actuación frente a casos de catástrofe, el cual es sólo uno de los campos en el cual el ciudadano se ve implicado en un actuar solidario. La Corte Constitucional ha dicho en su jurisprudencia:

“El principio de solidaridad no sólo se circunscribe a eventos de catástrofes, accidentes, o emergencias, sino que es exigible también ante situaciones estructurales de injusticia social el las cuales la acción del Estado depende de la contribución directa o indirecta de los asociados.

La justicia social no es un valor o ideal de libre apreciación por parte de los jueces constitucionales. Las concepciones de la comunidad y lo comúnmente aceptado como correcto o incorrecto son ejes referenciales para el enjuiciamiento y la determinación de lo razonablemente exigible. El juez constitucional no debe ser ajeno a las nociones de los justo e injusto que tiene la opinión pública, más aún cuando la interpretación constitucional se apoya en los en los valores y principios consagrados en la Carta Política, bien para reconocerlos ora para promover su realización.”⁵ (subrayado fuera del texto)

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 hace 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.”⁶

III. ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO

El actor afirma que con posterioridad a la presentación de la carta de retiro, la asociación le ha negado el derecho de retiro y le ha cobrado por proceso ejecutivo cuotas de administración adeudadas no sólo con anterioridad a su manifestación de retiro, sino posteriormente a la misma. La negativa se hizo por medio de decisión de la junta directiva.

1. En Cuanto a la procedencia de la tutela contra particulares, según análisis del acerbo probatorio, el petente se encuentra en situación similar a la estudiada en la jurisprudencia citada en la parte considerativa. El hecho de pertenecer a la asociación de propietarios de la Unidad residencial el Aguinaldo, lo hace estar sujeto a los estatutos de la asociación según lo consagrado en los artículos 641 y 642 del Código Civil. En los mismos se establece como una obligación de los socios: “Conocer y cumplir a cabalidad las decisiones de la Asamblea General, así como las reglamentaciones que en uso de sus facultades legales y estatutarias dicte la Junta Administradora de la Asociación.” (art. 7 lit. d). Además, en el mismo artículo 7 en el literal h., se consagra la posibilidad de cobro por vía ejecutiva de las mensualidades de administración adeudadas cuando se haya incurrido en mora del pago de tres de las mismas. El título ejecutivo para el cobro de las cuotas debidas lo constituirá la copia del acta de la junta administradora en el cual se ordenó el pago. Es más, es el deudor de las cuotas quien por órdenes de los estatutos de la asociación debe cubrir con los gastos de cobranza y con los honorarios del abogado.

Al parecer de la Corte, la sujeción a los estatutos y a las obligaciones derivadas de las decisiones de la asamblea general son una clara muestra de la existencia de subordinación. Por lo tanto, si procede la consideración del caso mediante la tutela.

2. 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 el acogerse al reglamento de propiedad horizontal ley 183 de 1948, ley 16 de 1985, Decreto 1365 de 1985 y ley 428 de 1998.

La asociación de propietarios, si bien tomó 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 A. J 852 LIZ 055/00 de marzo 24 de 2000 de la Alcaldía Local de Suba donde ésta manifiesta:

“Que revisado el cuaderno que reposa en nuestros archivos, la Alcaldía no ha registrado Personería Jurídica a Unidad Inmobiliaria Cerrada ASOAGUINALDO, según lo establecido por la ley 428 de 1998, para lo cual deben presentar acta de asamblea de la modificación elevada a escritura pública y registrada en la oficina de Instrumentos Públicos, además la aprobación del Departamento administrativo de Planeación Distrital. Los cuales no han sido allegados, para su trámite correspondiente.”

Corresponde entonces a la autoridad municipal competente el aprobar o no la asimilación de la asociación a una unidad inmobiliaria sometida al régimen de propiedad horizontal. En este caso, no se encuentra probado el pronunciamiento de la autoridad competente con respecto a la naturaleza que deba tener la asociación en estudio, según pruebas allegadas al expediente.

Por no haberse completado los requisitos, la asociación sigue conservando su naturaleza primigenia, la cual es el ser una asociación de derecho privado sin ánimo de lucro, hasta no completar la totalidad de exigencias legales para su asimilación al régimen de propiedad horizontal (en especial ley 428/98).

Así analizada la naturaleza de la asociación se concluye que los miembros de la Junta administradora no pueden negarle el ejercicio del derecho de asociación en su aspecto negativo. Por no tratarse de una asociación sometida al régimen de propiedad horizontal, por más que se habite en uno de los inmuebles que conforman la Unidad Residencial el Aguinaldo no se está obligado a permanecer asociado.

En ejercicio del derecho de asociación desarrollado en su aspecto negativo, la junta directiva debe permitir el retiro del accionante. Motivo este por el cual se procederá a tutelar el derecho del accionante.

3. No es válido el argumento presentado en la contestación de la acción de la imposibilidad de retiro del accionante por esta tener que realizarse en bloque (es decir, incluyendo a todos los habitantes del edificio). El bloque de apartamentos en el cual reside el accionante si bien

está sometido al régimen de propiedad horizontal, no se ha acogido a la Ley 16 de 1985 que consagra, en su artículo 3, personería jurídica para la propiedad horizontal legalmente constituida. Según ésta ley, su aplicabilidad está sujeta a que así lo dispongan voluntariamente los propietarios. En la escritura pública del inmueble donde habita el accionante, no aparece sujeción alguna a la mencionada ley, sólo se establece su sometimiento a la ley 182 de 1948 y los decretos reglamentarios 1335 de 1959 y 107 de 1983. El bloque no es persona jurídica y por lo tanto no puede contraer ninguna obligación como sujeto de derecho. Sólo lo pueden hacer las personas naturales habitantes de los diferentes apartamentos que lo conforman.

4. Si bien en virtud de no encontrarnos frente a una asociación sometida al régimen de propiedad horizontal no existe obligación de permanecer en la misma por el hecho de vivir en el inmueble en estudio, las obligaciones civiles que se derivan del uso de zonas y servicios comunes deben seguir siendo cumplidas por el accionante. El valor de las obligaciones civiles está reflejado en la cuota ya determinada por la asociación.

La diferencia de las obligaciones nacidas por el hecho de pertenecer a la asociación de habitantes del Conjunto Residencial el Aguinaldo y aquellas originadas en el uso que hace el accionante de estas zonas y servicios comunes radicaría en que las primeras, al verse reflejadas en la cuota de la administración, podrían ser cobradas por proceso ejecutivo según los estatutos de la asociación mientras que, en cuanto a las segundas, no se podría hacer cobro ejecutivo de estas por parte de la asociación, sino se debería demostrar por medio de un proceso ordinario la existencia y exigibilidad de la obligación de pago.

IV.- 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 la sentencia proferido por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria el 26 de julio de 2000 por medio de la cual no se concedió la tutela instaurada por Guillermo Angel Trillos contra la Asociación de Propietarios de la Unidad Residencial El Aguinaldo.

SEGUNDO. CONCEDER la tutela del derecho de asociación en su aspecto negativo permitiendo a Guillermo Angel Trillos retirarse de la asociación de Propietarios de la Unidad Residencial el Aguinaldo.

TERCERO. CONDICIONAR la protección constitucional en el sentido de que el retiro no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del deber de solidaridad en cuanto al pago por el uso de zonas y servicios comunes.

CUARTO. LÍBRENSE por Secretaría General las comunicaciones a que se refiere el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORON DIAZ

Magistrado

Magistrada

IVAN ESCRUCERÍA MAYOLO

Secretario General (E)

1 Sentencia T-290/93 M. P. Dr. José Gregorio Hernández

2 Sentencia T-412/92 M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

3 Sentencia T-233/94 M.P. Carlos Gaviria Díaz. Sobre el tema también se pueden consultar las sentencias T-070/97, T-630/97 y T-333/95

4 Sentencia T-247/98 M.P. Carmenza Isaza de Gómez

5 Sentencia T-505/92 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

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