

Sentencia No. T-233/94

PROPIEDAD HORIZONTAL/ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Facultades

La propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble -apartamento o piso-, y, por otro, la propiedad común de las áreas sociales -las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio-, cuyo dominio pertenece a la persona jurídica que, eventualmente, nace una vez se constituye legalmente este tipo de propiedad o a la comunidad pro indiviso y que es diferente a los propietarios individualmente considerados. La dirección y administración del condominio está a cargo de la asamblea general, integrada por la totalidad de propietarios de los apartamentos o pisos, cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado -elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de instrumentos públicos-. Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial encargado de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que, si se ajustan a los reglamentos, deben ser acatadas por todos.

SERVICIO DE TELEVISION POR CABLE-Operancia/DERECHO A LA LIBERTAD-Copropietarios/DERECHO A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR-Copropietarios

Con la actuación realizada por la asamblea general, a través de la Junta Administradora de la Unidad Residencial de la instalación del servicio de T.V. Cable, se conculca el derecho fundamental a la libertad para decidir sobre el ámbito íntimo, personal y familiar, de que es titular la peticionaria, debido a que, en primer término, decide sobre un asunto que sólo a ella compete como propietaria de un apartamento ubicado en el citado conjunto habitacional; y en segundo lugar, porque contra su voluntad la han obligado a adquirir un servicio que no desea. La determinación acogida -instalación del servicio de T.V. Cable- y, por ende, la sanción aplicada a la peticionaria -impedirle participar en las decisiones de las asambleas de copropietarios, por no habersele recibido el pago de las cuotas de administración-, vulnera sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar de la peticionaria, por lo que su protección se dará a través de este fallo.

SUBORDINACION/INDEFENSION

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 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. Por lo tanto, en el presente caso la acción de tutela es procedente, debido a que la peticionaria se encuentra en situación de indefensión y subordinación frente al demandado -Junta Administradora del Conjunto Residencial.-

ACTO POLICIVO-Naturaleza

PROCESO VERBAL/ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Decisiones

Si bien el juez civil tiene competencia y cuenta con los medios necesarios para evitar que a la demandante se le vulnere el derecho a participar en las decisiones de la asamblea de copropietarios, no puede, antes de dictar sentencia, impedir que la junta administradora ejecute judicialmente a la accionante, ni ordenar que cese la violación a sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, lo que sí es materia de la sentencia de tutela. De tal manera que, ante la violación de los derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, invocados por la demandante y ante la ausencia de un medio tan eficaz como la tutela, para su protección judicial, su restablecimiento será otorgado a través de esta vía.

Ref. : Expediente T- 29.335

Acción de Tutela instaurada por MARIA AURORA CONTRERAS contra la Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana.

Magistrado Ponente: Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ

Santafé de Bogotá, D.C., diecisiete (17) de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

I. La Corte Constitucional, por medio de la Sala Cuarta de Revisión de Tutelas, conformada por los Magistrados JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO, HERNANDO HERRERA VERGARA Y CARLOS GAVIRIA DIAZ. procede a revisar la sentencia de 30 de diciembre de 1993

proferida por el Juez Sexto Penal Municipal de Santafé de Bogotá, mediante la cual resolvió la petición de tutela impetrada por María Aurora Contreras.

II. ANTECEDENTES.

La señora MARIA AURORA CONTRERAS, acude a este medio de protección "...como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, y si fuera procedente como mecanismo definitivo de defensa judicial", con el propósito de lograr el restablecimiento de los derechos al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad, al voto democrático y al disenso que, a su juicio, han sido quebrantados por la Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana, en el cual reside y contra quien dirige la acción.

A propósito, expresa que la violación se traduce en el hecho de que la mencionada junta citó a una asamblea extraordinaria para decidir sobre la contratación del servicio de TV. Cable., propuesta que fue acogida sin tener en cuenta que gran número de habitantes de la unidad, entre ellos la peticionaria, no tiene interés alguno en suscribirse a dicho servicio, por lo que considera que se trata de "una decisión amañada, aparentemente democrática por el hecho de haberse citado a la Asamblea con las formalidades del caso..."; que, además, las reuniones de carácter extraordinario sólo proceden, de acuerdo con lo consagrado en los estatutos del conjunto residencial, para tratar asuntos "importantes y prioritarios" y que T.V. Cable carece de tales características.

Agrega, que por la negativa a afiliarse a la citada señal y a pagar la cuota extraordinaria que ello implica, se le ha impedido cancelar las cuotas ordinarias de administración, lo que conduce no sólo a una mora involuntaria en el pago, sino a la imposibilidad de votar en las reuniones de la asamblea, pues de este derecho sólo son titulares aquéllos que estén al día en sus obligaciones, razón por la cual, en asamblea extraordinaria que se celebró posteriormente, no pudo sufragar, por lo que se le impuso la decisión de unos pocos.

Solicita, en consecuencia, se le ordene a la administradora del Conjunto Residencial Montana, recibir las cuotas de administración, sin intereses de mora y sin que se cobre la cuota de T.V. Cable.

III. DECISION JUDICIAL OBJETO DE REVISION.

El Juez Sexto Penal Municipal de Santafé de Bogotá resolvió, mediante providencia de 30 de diciembre de 1993, denegar la petición elevada por la señora María Aurora Contreras.

Aduce el citado juez, que la peticionaria debe concurrir, con el propósito de solucionar sus diferencias con la junta administradora del conjunto residencial donde habita, a la justicia ordinaria, mediante un proceso verbal, o “acudir a las autoridades de policía, para que éstas tomen las decisiones preventivas de su competencia; por lo anterior, se extrae que la peticionaria tenía bastantes medios con los cuales defender sus derechos que considera vulnerados”.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE.

Esta Sala de la Corte Constitucional es competente para revisar la decisión proferida en única instancia, con ocasión de la solicitud de la referencia, en atención a lo consagrado en los arts. 86 y 241-9 de la Constitución Nacional y los arts. 33 a 36 del Decreto 2591 de 1991. Corresponde a la Sala cuarta de Revisión de Tutelas pronunciarse sobre la sentencia de instancia, en virtud de la selección y reparto hechos por la Sala de Selección No. 2, a través de Auto del ocho (8) de febrero de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

V. LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

En el presente caso, de conformidad con los hechos relatados, encuentra la Sala que lo que se plantea es un conflicto dentro de un sistema de propiedad horizontal, por lo que antes de entrar a analizar el caso en concreto es necesario hacer algunas precisiones acerca de dicho régimen.

En efecto: la propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble -apartamento o piso-, y, por otro, la propiedad común de las áreas sociales -las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio-, cuyo dominio pertenece a la persona jurídica que, eventualmente, nace una vez se constituye legalmente este tipo de propiedad o a la comunidad pro indiviso y que es diferente a los propietarios individualmente considerados. La dirección y

administración del condominio está a cargo de la asamblea general, integrada por la totalidad de propietarios de los apartamentos o pisos, cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado -elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de instrumentos públicos-.

Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial encargado de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que, si se ajustan a los reglamentos, deben ser acatadas por todos.

En el asunto sometido a consideración de esta Corporación, la accionante pretende impugnar la actuación desplegada por la asamblea extraordinaria de copropietarios y ejecutada por la Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana, en el que habita, según la cual todos los residentes deben suscribirse al servicio de T.V. Cable., debido a que, en su criterio, la determinación es violatoria de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad, al voto y al disenso, porque si bien es cierto, agrega, fue acogida legalmente -con la observancia de las normas que regulan la unidad residencial-, también lo es, que no se tuvo en cuenta su consentimiento y se le impuso, por ello, la sanción según la cual no puede pagar las cuotas ordinarias de administración, ni votar las proposiciones.

De tal forma, la Corte entra a analizar si la asamblea general, como máximo órgano de control y administración de los asociados, con facultad discrecional para decidir qué casos son urgentes, según se desprende del estatuto de la unidad residencial Montana y que obra en el expediente (folios 23 a 35), a través de su actuación, ha quebrantado los derechos fundamentales invocados por la señora María Aurora Contreras.

Como se dejó consignado anteriormente, la asamblea general, como órgano de administración dentro de un sistema de propiedad horizontal, sólo tiene competencia para tratar y decidir asuntos relativos a las zonas comunes de la copropiedad, necesarios para su existencia, seguridad y conservación, pues los aspectos concernientes a los apartamentos o pisos, son de competencia exclusiva de sus propietarios.

En el caso que ocupa a la Corte, según lo expuesto, la asamblea general del Conjunto Residencial Montana, acordó la instalación de T.V. Cable, (servicio que no está ordenado a las

finalidades de existencia, seguridad y conservación de las áreas sociales de la unidad habitacional), no en una de las áreas sociales, como el salón comunal de la urbanización, por ejemplo, sino, por el contrario, como una señal que entra a cada apartamento, para lo que se requiere la autorización del respectivo propietario, que es, según el artículo 15 de la Constitución, el único facultado para decidir sobre el ámbito de su intimidad personal y familiar. Este permiso no fue concedido por la señora Contreras, en razón de que dicho órgano -junta administradora-, al no permitirle el pago de sus obligaciones, le impidió participar en la asamblea general y en la decisión cuestionada, lo que no sólo conduce a que obligatoriamente debe someterse a las decisiones del órgano competente, sino que la convierte en sujeto pasivo de un proceso ejecutivo, que legalmente puede iniciarle la junta administradora. Como se observa, se trata de un particular -asamblea general de copropietarios- que, apoyado en un reglamento de propiedad horizontal, limita los derechos constitucionales fundamentales de uno de los residentes, excediendo ostensiblemente sus facultades meramente reglamentarias.

De tal forma, la Corte considera que con la actuación realizada por la asamblea general, a través de la Junta Administradora de la Unidad Residencial Montana, se conculca el derecho fundamental a la libertad para decidir sobre el ámbito íntimo, personal y familiar, de que es titular la peticionaria, debido a que, en primer término, decide sobre un asunto que sólo a ella compete como propietaria de un apartamento ubicado en el citado conjunto habitacional; y en segundo lugar, porque contra su voluntad la han obligado a adquirir un servicio que no desea

En cuanto al voto, entendido como el derecho que se predica de todo ciudadano para participar en la conformación, ejercicio y control del poder político, no se encuentra infringido; se trata más de una violación del derecho a participar en las decisiones que de alguna manera afectan a la demandante, debido a que si ella se encuentra, por la actuación de la junta, en mora en el pago de sus obligaciones, se le impide votar los asuntos que a ella atañen y que de ser adoptados, pueden perjudicarla, como sucedió efectivamente.

En relación con el disenso, la actora -en la acción de tutela- no indica en qué consiste la vulneración, ni esta Corporación encuentra quebranto alguno a este derecho, según se desprende de las pruebas que obran dentro del proceso.

Debe inferirse de las anteriores consideraciones, que la determinación acogida -instalación del servicio de T.V. Cable- y, por ende, la sanción aplicada a la peticionaria -impedirle participar en las decisiones de las asambleas de copropietarios, por no habersele recibido el pago de las cuotas de administración-, vulnera sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar de la señora María Aurora Contreras, por lo que su protección se dará a través de este fallo.

VI. TUTELA CONTRA PARTICULARES.

Ahora bien: la presente acción se dirige contra un particular, la Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana, y como bien es sabido la tutela fue instituida a través del artículo 86 de la Constitución Nacional como un medio para lograr la protección de los derechos fundamentales, cuando hayan sido vulnerados o amenazados por las autoridades públicas o por aquellos particulares, frente a los cuales el petente se encuentra en estado de indefensión o subordinación. Tales condiciones se predicán de la señora María Aurora Contreras, como se verá más adelante, si se tiene en cuenta que la indefensión se presenta ante la ausencia de un medio judicial para lograr el restablecimiento de los derechos invocados.

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 proferida 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.

Se concluye, que en el presente caso la acción de tutela es procedente, debido a que la peticionaria se encuentra en situación de indefensión y subordinación frente al demandado - Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana.-

VII. EXISTENCIA DE OTRO MEDIO DE DEFENSA JUDICIAL.

El Juez Sexto Penal Municipal de Santafé de Bogotá, decidió declarar improcedente la acción, ante la existencia de otros medios de defensa judicial.

En efecto: el Decreto 2591 de 1991, al instituir las causales de improcedencia de la acción de tutela, señaló en el art. 6-1 la existencia de otro medio de defensa judicial, norma que invocó el juez de única instancia para denegar la petición incoada en el caso bajo examen. Esta Sala no comparte tal decisión, pues a este propósito, señaló en ocasión anterior: “La Corte, empero, encuentra necesario hacer la siguiente precisión: cuando el juez de tutela halle que existe otro mecanismo de defensa judicial aplicable al caso, debe evaluar si, conocidos los hechos en los que se basa la demanda y el alcance del derecho fundamental violado o amenazado, resultan debidamente incluidos TODOS los aspectos relevantes para la protección inmediata, eficaz y completa del derecho fundamental vulnerado, en el aspecto probatorio y en el de decisión del mecanismo alternativo de defensa. Si no es así, si cualquier aspecto del derecho constitucional del actor, no puede ser examinado por el juez ordinario a través de los procedimientos previstos para la protección de los derechos de rango meramente legal, entonces, no sólo procede la acción de tutela, sino que ha de tramitarse como la vía procesal prevalente. Así como la Constitución no permite que se suplante al juez ordinario con el de tutela, para la protección de los derechos de rango legal, tampoco permite que la protección inmediata y eficaz de los derechos fundamentales, sea impedida o recortada por las reglas de competencia de las jurisdicciones ordinarias”. (Mayúsculas del texto, Sentencia T-100 de 9 de marzo de 1994).

De conformidad con lo anterior, es necesario analizar si el proceso verbal y las actuaciones de policía señalados por el fallador de instancia, son realmente vías judiciales alternas y si tienen, al menos, la misma eficacia que se predica de la acción de tutela.

En cuanto a las actuaciones de policía, en reiterada jurisprudencia se ha sostenido que éstas no son de naturaleza judicial sino administrativa, por lo cual no puede afirmarse que sea éste un recurso judicial con el que se logre la protección de los derechos que se demanda; pero si se llegase a admitir que el procedimiento efectuado por las autoridades de policía sí cumple, en el caso a examen, la misma función del proceso judicial, tampoco se lograría la solución del conflicto planteado en razón de que, según las normas de competencia, a la policía le corresponde velar por la salubridad, tranquilidad y seguridad de la comunidad, que, según los hechos narrados en la solicitud, no han sido quebrantados. Por lo que se concluye que la peticionaria no puede, mediante las actuaciones policivas señaladas por el Juez Sexto Penal

Municipal, impugnar las actuaciones de la asamblea general, ni lograr la protección de los derechos fundamentales que juzga vulnerados.

En relación con los procesos verbales que se enuncian en la sentencia que aquí se revisa, el proceso en el que, por razón de la competencia atribuida legalmente, puede controvertirse el conflicto planteado, es el sumario de que trata el art. 435 parágrafo 1, numeral 1 del C.P.C. que dispone: “Se tramitarán en única instancia por el procedimiento que regula este capítulo, los siguientes asuntos:

PAR. 1o. En consideración a su naturaleza:

1. Controversias sobre la propiedad horizontal de que tratan el artículo 7o. de la Ley 182 de 1948 y los artículos 8o. y 9o. de la Ley 16 de 1985.”

Según se desprende de los hechos relatados a través de esta providencia, la peticionaria persigue corregir el daño que se le ha ocasionado al impedírsele participar en las decisiones de la asamblea general; evitar un daño futuro que se le puede producir en el evento de que la junta administradora, legalmente habilitada, le inicie un proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración que, indebidamente, se niega a recibir; y, finalmente, corregir la violación de sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar.

En tal virtud, es necesario hacer una valoración en cuanto a la efectividad de la acción de tutela frente al proceso verbal sumario -consagrado en la legislación vigente como un medio de defensa judicial-, con el fin de determinar si, como lo señala el juez de instancia, mediante este último se logra el propósito perseguido por la señora Contreras.

Así, en cuanto al proceso verbal sumario, su trámite se inicia una vez aceptada la demanda, luego se notifica al demandado quien cuenta con cuatro días para contestar; si propone excepciones de mérito, éstas se trasladan por el término de tres días, vencido el cual se celebra la audiencia de conciliación; si se logra la conciliación, el juez, mediante un auto, declara terminado el proceso; en caso contrario, decreta la práctica de pruebas, corre traslado a las partes para que formulen las alegaciones y, por último, profiere la sentencia.

Se trata, entonces, de un proceso que, tal como está consagrado legalmente, demanda un tiempo muy superior al de la tutela, cuyo trámite es preferente -su estudio tiene prelación a cualquier otro que esté sometido a consideración del juez- y sumario -el juez de tutela

dispone de 10 días, contados a partir de la solicitud, para decidir-, en razón de que su consagración constitucional tiene como propósito, precisamente, el restablecimiento inmediato del derecho fundamental.

Por lo que es necesario concluir, que si bien el juez civil tiene competencia y cuenta con los medios necesarios para evitar que a la demandante se le vulnere el derecho a participar en las decisiones de la asamblea de copropietarios, no puede, antes de dictar sentencia, impedir que la junta administradora ejecute judicialmente a la accionante, ni ordenar que cese la violación a sus derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, lo que sí es materia de la sentencia de tutela.

De tal manera que, ante la violación de los derechos a la libertad e intimidad personal y familiar, invocados por la demandante y ante la ausencia de un medio tan eficaz como la tutela, para su protección judicial, su restablecimiento será otorgado a través de esta vía.

VIII. DECISION.

En virtud de las consideraciones expuestas, la Sala Cuarta de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional, en nombre del Pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la sentencia proferida por el Juez Sexto Penal Municipal de Santafé de Bogotá, de fecha treinta (30) de diciembre de 1993, mediante la cual se declaró improcedente la tutela promovida por la señora María Aurora Contreras y, en su lugar, conceder la protección de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad

de la peticionaria.

SEGUNDO: Ordenar a la Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana, que una vez notificada la presente providencia, proceda a excluir a la señora María Aurora Contreras de la lista de suscriptores del servicio de T.V. Cable y por consiguiente, se le acepte el pago de las cuotas ordinarias de la administración, sin el recargo extraordinario que se le impuso por la instalación de dicha señal.

TERCERO: Ordenar a la Junta Administradora del Conjunto Residencial Montana, abstenerse de cobrar los intereses de mora, a partir de la fecha en que se negó a recibir las cuotas de administración, a la señora María Aurora Contreras.

CUARTO: Ordenar que por Secretaría se comuniquen esta providencia al Juez Sexto Penal Municipal de Santafé de Bogotá, en los términos y para los efectos previstos en el art. 36 del Decreto 2591 de 1991.

Cópiese, notifíquese, comuníquese y cúmplase.

CARLOS GAVIRIA DIAZ

Magistrado

JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO

Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA

Magistrado

MARTHA V. SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General