

T-308-98

Sentencia T-308/98

ACCION DE TUTELA CONTRA JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL-
Procedencia/SUBORDINACION-Habitantes respecto de junta administradora de edificio

ACCION DE TUTELA-Amenaza o daño actual de un derecho fundamental

Referencia: Expediente T-157379

Peticionaria:

Luz Maritza Tovar Jaramillo

Magistrado Ponente:

Dr. FABIO MORÓN DÍAZ

Santa Fe de Bogotá, D.C., a los veintitrés (23) días del mes de junio de mil novecientos noventa y ocho (1.998)

La Sala Octava de Revisión de tutelas, integrada por los Magistrados, VLADIMIRO NARANJO MESA, ALFREDO BELTRÁN SIERRA y FABIO MORÓN DÍAZ, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, previo estudio del Magistrado Ponente, resuelve sobre el proceso de tutela instaurado por Luz Maritza Tovar Jaramillo contra Aurelio Losada, presidente de la Junta Administradora de Copropietarios de la urbanización Andalucía.

I. ANTECEDENTES

A. Hechos y pretensiones.

Los hechos que sirvieron de base para que la demandante iniciara la presente tutela, se pueden condensar en los siguientes puntos :

1. Manifiesta la demandante, en representación de su hija Ana María Losada Tovar, propietaria del inmueble ubicado en la urbanización Andalucía de la ciudad de Neiva, que debido al mal servicio de la administración de dicha urbanización, resolvió dejar de cancelar algunas mensualidades.

1. Ante tal situación, el señor presidente de la Junta Administradora de copropietarios de la urbanización, dió la orden a los celadores, de mantener cerrados con llave los portones del conjunto prohibiendo a la demandante el ingreso a su propiedad. A su vez señala que los mismos celadores los han difamado tratándolos de malas pagas, de tramposas, así como negando el acceso de los mensajeros que hacen entrega de los recibos de los servicios públicos.

Ante tal situación, la demandante considera violados sus derechos fundamentales al buen nombre, libre locomoción e intimidad. Para lo anterior, solicita se ordene al demandado o a quien haga sus veces, el libre acceso a su propiedad, así como a los visitantes y se ordene a los celadores el cese de los malos comentarios.

A. DECISIONES JUDICIALES QUE SE REVISAN.

Mediante decisión del 21 de octubre de 1997 el Juzgado Sexto Civil Municipal de Neiva, tuteló los derechos a la libre locomoción y a la honra de la demandante. Consideró el a quo que la mencionada Junta Administradora de Copropietarios de la urbanización en cuestión tienen a su alcance otras vías para hacer efectivo el cobro de las mensualidades pendientes por pagar por parte de la demandante. Por lo tanto, las actuaciones ofensivas violan el derecho fundamental a la honra. En cuanto al derecho a la libre locomoción, los estatutos del conjunto residencial, en ninguna de sus normas establecen la posibilidad que tienen la Junta Administradora para coartar o restringir la libre circulación de los copropietarios al interior del conjunto, Por tal motivo dicho actuar del demandado desborda los límites del reglamento. Se ordenó por lo tanto, que en las siguientes 48 horas a la notificación de esa providencia, se

abstengan los demandados de hacer malos comentarios respecto de la actora y se ordene a los celadores dar acceso a los parqueaderos del conjunto.

Impugnada esta decisión, conoció en segunda instancia el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, el cual mediante sentencia del 16 de enero de 1997 resolvió revocar el fallo del a quo. Consideró el ad quem que de las pruebas y documentos contenidos en el expediente se comprueba que la demandante sabe claramente que el conjunto residencial en que vive, sí se encuentra sometido a las normas de propiedad horizontal, máxime cuando ella pertenece a un comité pro-desarrollo de Andalucía Primera Etapa, conjunto residencial en el cual vive. Por otra parte, a la demandante sólo se le restringió el ingreso vehicular al conjunto, pero esta puede circular libremente dentro del mismo, así como también puede acceder al conjunto por la vía peatonal. Además se hizo evidente la morosidad de la demandante en pagar más de un año del servicio de administración, lo cual le ha acarreado las sanciones que al respecto señalan los estatutos de dicho conjunto residencial. Respecto de la presunta violación del derecho fundamental al buen nombre, el ad quem considera que no existe tal violación, pues las afirmaciones o conceptos emitidos por los celadores y demás miembros de la comunidad son la simple afirmación de hechos ciertos, los cuales son consecuencia de la propia conducta de la demandante. Por lo anterior, se procedió a revocar la decisión del a quo y en su lugar negar la tutela.

I. COMPETENCIA DE LA SALA.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, en armonía con los artículos 33, 34 y 35 del Decreto 2591 de 1991, la Sala es competente para revisar el fallo de la referencia. Su examen se hace en virtud de la selección que de la sentencia de tutela practicó la Sala correspondiente, y del reparto que se efectuó de conformidad con el reglamento interno de esta Corporación.

I. CONSIDERACIONES DE LA CORTE.

A. Tutela contra particulares.

El artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, consagra los casos en que excepcionalmente procede la tutela contra particulares, esto es, cuando el particular este encargado de la prestación de un servicio público, cuando su conducta afecte grave y directamente el interés público, o cuando respecto de él, el peticionario se halle en estado de subordinación o indefensión.

En el presente caso, el demandado es el presidente de la Junta Administradora de Copropietarios de la urbanización Andalucía. Si bien durante el trámite de la presente acción de tutela, fue elegida una nueva Junta Administradora, la tutela se dirige contra quien ostente la calidad de presidente, indistintamente de quien ocupe dicho cargo, lo que nos permite determinar la procedencia de la tutela contra particulares en la modalidad de subordinación, pues los habitantes de los conjuntos residenciales o edificios, se encuentran en ese estado, respecto de las juntas directivas, en tanto deben acatar las decisiones por aquellas tomadas. Además, del análisis de la Ley 16 de 1985 y del Decreto Reglamentario 1365 de 1986, se desprende que las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal son obligatorias para todos los habitantes de edificios o conjuntos de vivienda, y por lo tanto deben cumplir y someterse a las ordenes dadas por quienes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal deben administrarlo.

A. Daño actual o amenaza de un derecho fundamental.

En el caso bajo estudio, observamos que la peticionaria manifiesta que los demandados dieron orden de no permitirle ingresar su vehículo al conjunto residencial, además de ser objeto de agresiones verbales que desdican de su buen nombre, lo que en su criterio atenta contra el derecho fundamental a la honra, libre locomoción e intimidad; por su parte, el demandado y otros copropietarios señalan que la demandante puede ingresar libremente a su vivienda por la vía peatonal y circular en igual sentido dentro del conjunto, sin que por ello se le limite o restrinja su libre circulación : La única restricción o limitación que se le impuso fue la de ingresar su vehículo a los parqueaderos, pudiendo dejarlo en la parte externa del conjunto residencial. Por otra parte, la demandante señalaba que ella desconocía de la existencia o no de un reglamento de propiedad horizontal, afirmación que se desmiente

fácilmente pues la actora es miembro de la organización comunitaria denominada Comité Pro-desarrollo ANDALUCÍA Primera Etapa, la cual tiene personería jurídica y estatutos aprobados legalmente.

Por lo expuesto, y de acuerdo con los documentos que obran dentro del expediente de tutela, observamos que del estudio del mismo no se puede desprender que en la actualidad se le estén vulnerando los derechos fundamentales a la peticionaria, pues no obra prueba alguna que nos permita corroborar las afirmaciones hechas por la demandante. Por lo tanto, si no se logra determinar la vulneración o amenaza de un derecho fundamental, que haga procedente la tutela como mecanismo de aplicación inmediata, no es posible conceder el amparo solicitado.

Sobre este mismo tema la sentencia T-403 de 1994, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, advirtió:

“Ha de insistirse en que las amenazas únicamente pueden dar lugar a la tutela si son graves y actuales, es decir, si en el caso concreto resulta inminente un daño al derecho fundamental en juego sin que su titular esté en capacidad de hacer nada para evitarlo y si, además, el peligro gravita sobre el derecho en el momento en que se ejerce la acción, pues de no ser así, ésta podría ser inútil o extemporánea. De allí que no tengan tal carácter los hechos susceptibles de ser controlados por la propia actividad de la persona ni tampoco los que ya tuvieron ocurrencia, ni los que representan apenas una posibilidad remota o distante.”

Por lo anterior, y ante la ausencia de comprobación de los hechos narrados por la peticionaria, esta Sala de Revisión procederá a confirmar la decisión proferida en segunda instancia, de acuerdo con las consideraciones aquí expuestas.

IV. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, la Sala Octava de Revisión de Tutelas de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo⁰ y por mandato de la Constitución

RESUELVE

Primero. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, proferida el día 16 de enero del presente año.

Segundo. LÍBRENSE las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

FABIO MORÓN DÍAZ

Magistrado Ponente

VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General