

T-440-95

Sentencia No. T-440/95

DERECHO A LA PROPIEDAD-Fundamental por conexidad

El derecho de propiedad en cabeza del peticionario, en las circunstancias y condiciones en que aparece alegado, no aparece vinculado con un derecho fundamental; por lo tanto, en el caso concreto no tiene este carácter.

DERECHO A LA IGUALDAD-Protección constitucional

No todo problema originado en la supuesta vulneración del derecho a la igualdad debe ser dilucidado y solucionado a través de la acción de tutela, pues ésta exige fundamentalmente que el asunto tenga raigambre e importancia constitucional. Frecuentemente se presentan problemas atinentes al derecho a la igualdad que tienen su origen o fundamento en la violación de la ley, la convención o el contrato que no debe resolver el juez constitucional de la tutela, sino el juez ordinario mediante el mecanismo de las acciones procesales ordinarias.

ACCION DE TUTELA CONTRA JUNTA DIRECTIVA CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑON-
Improcedencia

No procede la tutela contra la Junta Directiva del Condominio Campestre "El Peñón", no sólo por existir otro medio de defensa judicial idóneo y eficaz, sino porque el peticionario no se encuentra frente a dicha Junta en un estado de subordinación. Tampoco se halla en un estado de indefensión, porque como lo ha repetido en muchas oportunidades la Corte, éste supone la carencia en cabeza del peticionario de medios físicos, materiales o jurídicos idóneos y efectivos para amparar sus derechos fundamentales, situación que en el caso subjudice no se da, toda vez que dicho peticionario dispone del aludido medio alternativo de defensa judicial.

REF.:

Expediente T- 65963.

ACTOR:

Rafael Garzón Ballesteros.

DEMANDADO:

Junta Directiva del Condominio Campestre “El Peñón”.

PROCEDENCIA

Juzgado 22 Penal del Circuito de Santafé de Bogotá.

TEMA:

No todo problema relativo a la igualdad debe ser resuelto a través de la tutela. Improcedencia de la tutela para dirimir controversias sobre propiedad horizontal.

MAGISTRADO PONENTE:

ANTONIO BARRERA CARBONELL.

Santafé de Bogotá D.C., octubre dos (2) de mil novecientos noventa y cinco (1995).

La Sala Segunda de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados ANTONIO BARRERA CARBONELL, EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ Y CARLOS GAVIRIA DIAZ, revisa el proceso de la acción de tutela instaurada por Rafael Garzón Ballesteros contra la Junta Directiva del Condominio Campestre El Peñón, con fundamento en la competencia que le asignan los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política y 33 y 34 del decreto 2591 de 1991.

I. ANTECEDENTES.

1. Hechos y derechos presuntamente vulnerados.

La Junta Directiva del Condominio Campestre el Peñón le ha negado al peticionario el derecho de construir las obras necesarias para realizar el proyecto denominado “Helda María”, que consta de ocho apartamentos en dos pisos, con piscinas y áreas comunales.

El anteproyecto de dichas obras fue presentado ante el Comité de Construcciones del mencionado condominio el día 27 de agosto de 1993, y fue aprobado por éste, como consta en la comunicación del 15 de septiembre del mismo año. Dicha aprobación quedaba condicionada a que el peticionario solucionara lo concerniente a las redes de servicios públicos, lo cual en efecto cumplió.

Posteriormente, el 15 de diciembre de 1993 el demandante presentó el correspondiente proyecto ante la Junta Directiva para su aprobación definitiva. La Junta negó dicha aprobación con el argumento de que la Asamblea General de Copropietarios llevada a cabo durante los días 28 y 29 de septiembre de 1993 había prohibido la construcción de multifamiliares.

Estima el peticionario que la decisión de la Junta vulnera su derecho a la igualdad, porque al negarse su proyecto para la construcción de los aludidos multifamiliares no se le dio el mismo tratamiento que se le había dispensado al señor Juan Pablo Jaramillo a quien si se le aprobó un proyecto urbanístico de similares características y que se había presentado al igual que el del actor, ante el Comité de Construcciones, para la época en que aún no existía la mencionada restricción. Igualmente considera, que se ha afectado su derecho de propiedad porque no existe justificación de orden fáctico, legal o estatutario, que autorice a la Junta para impedir la realización de su proyecto.

2. Pretensión.

Pretende el actor que se ordene a la Junta Directiva del Condominio Campestre el Peñón autorizar la construcción del proyecto arquitectónico "Helda María", por haber cumplido con todos los requisitos establecidos en el reglamento de copropiedad del mencionado Condominio.

3. Los fallos que se revisan.

Según providencia del 30 de enero de 1995, el Juzgado Sesenta y Cuatro Penal Municipal de Santafé de Bogotá resolvió no acceder a la petición de tutela por considerar que no habían sido vulnerados los derechos a la propiedad y a la igualdad.

Anotó que no hubo quebrantamiento del derecho a la propiedad, porque cuando el

petionario presentó ante la Junta Directiva el proyecto definitivo, ya se había prohibido por la Asamblea General la construcción de multifamiliares. Y que tampoco existió la vulneración del derecho a la igualdad, en razón de que a Jaramillo ya se le había aprobado por la Junta Directiva el proyecto preliminar desde el 11 de abril de 1990, mientras que el petionario presentó su proyecto sólo hasta el 15 de diciembre de 1993.

Observó el juzgado, que Jaramillo tenía una ventaja frente al actor, consistente en que su proyecto preliminar había sido aprobado por la Junta Directiva y no por el Comité de Construcciones, órgano aquél que tiene la competencia para aprobar de manera definitiva los nuevos desarrollos urbanísticos.

Además de considerar que el petionario no tenía un derecho adquirido y que no hubo un trato discriminatorio, el juzgado estimó que aquél tiene un medio alternativo de defensa judicial como es el proceso verbal sumario de que trata el título XXIII, Sección primera del libro 3o. del C.P.C.

El Juzgado Veintidós Penal del Circuito de Santafé de Bogotá, mediante sentencia del 28 de febrero de 1994 confirmó el fallo de primera instancia, reproduciendo en lo esencial los mismos argumentos contenidos en éste.

II. CONSIDERACIONES.

1. Pruebas allegadas al proceso.

Dentro del informativo obran las siguientes pruebas:

- Oficio de fecha agosto 27 de 1993, firmado por Rafael Garzón Ballesteros, y dirigido al Comité de Construcciones del Condominio Campestre "El Peñón", mediante el cual presentó un anteproyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto de apartamentos en los lotes 08-09-10 y 11 de la zona 372 del segundo sector.
- Acta No. 45, de fecha septiembre 14 de 1993, en donde consta que el Comité de Construcciones consideró que el aludido anteproyecto se encontraba ajustado a la reglamentación que para la época regía en el Condominio y que el proyecto definitivo debía ser sometido a la consideración de la Junta Directiva, para su aprobación, previo establecimiento de las redes de servicios públicos.

- Cinta magnetofónica del acta No. 15, correspondiente a la Asamblea General Extraordinaria del Condominio Campestre “El Peñón” celebrada durante los días 28 y 29 de septiembre de 1993, que da cuenta de la reforma del reglamento de la copropiedad y de la prohibición de la construcción de multifamiliares, con la salvedad de los que ya estuvieran aprobados o en proceso de construcción.
- Comunicación de fecha 15 de diciembre de 1993 suscrita por el actor, mediante la cual sometió a la Junta Directiva la aprobación del proyecto arquitectónico “Helda María”.
- Acta No. 50 del Comité de Construcciones del 15 de diciembre de 1993 en la cual consta que los anteproyectos de los arquitectos Juan Pablo Jaramillo y Rafael Garzón, relacionados con el desarrollo de construcciones en los lotes 219 primer sector y 08-09-10 y 11 de la zona 372 del segundo sector, en su orden, se encuentran ajustados al reglamento de construcción del Condominio.
- Documentos en los cuales consta, exigencias de reformas a los anteproyectos arquitectónicos de Garzón y Jaramillo, la presentación de planos por éste y las aprobaciones dadas por la Junta para la realización de su proyecto (actas 144 del 11 de abril de 1990, 180 de febrero 20 y 200 de julio 16 de 1994 de la Junta Directiva y 53 de mayo 8 y 56 de junio de 1994 del Comité de Construcciones).
- Documentos que dan noticia de la insistencia del actor para que se definiera la suerte de su proyecto y de la negativa de la Junta Directiva a aprobarlo (comunicaciones de octubre 4 de 1994 y de noviembre 24 de 1994).
- Inspección judicial. Dentro de la inspección judicial ordenada por la Sala durante la etapa de revisión se allegaron algunos de los documentos ya mencionados y se constató, entre otras cosas, lo siguiente:

En los lotes 8, 9, 10 y 11 de la zona 372 segundo sector de propiedad del peticionario no se encontraron construcciones. Tampoco existen éstas en el lote de la zona 219 del primer sector que corresponde al proyecto de Jaramillo; únicamente se halló en dicho lote una valla con propaganda alusiva a la venta de apartamentos en un conjunto residencial denominado “Balcones del Mediterráneo”.

2. La cuestión de fondo.

De acuerdo con lo señalado y alegado por el peticionario y lo que muestra el acervo probatorio, la Sala debe analizar la naturaleza de los derechos que se dicen vulnerados, la índole de la relación jurídica existente entre el demandante y el demandado y, por consiguiente, la determinación de la procedencia de la acción de tutela contra el particular la Junta Directiva del Condominio Campestre “El Peñón, y la existencia de otro medio de defensa judicial de que pueda disponer el peticionario para salvaguardar sus derechos.

- El derecho de propiedad sólo excepcionalmente, esto es, cuando se lo vincula directamente a un derecho fundamental, es posible considerarlo como un derecho fundamental por conexidad.

Sobre el punto la Corte ha expresado lo siguiente:

“La posibilidad de considerar el derecho a la propiedad como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido en abstracto, sino en cada caso concreto. Sólo en el evento en que ocurra una violación del derecho a la propiedad que conlleve para su titular un desconocimiento evidente de los principios y valores constitucionales que consagran el derecho a la vida a la dignidad y a la igualdad, la propiedad adquiere naturaleza de derecho fundamental y, en consecuencia, procede la acción de tutela. Dentro de este marco general, el reconocimiento de la propiedad, entendido como un derecho fundamental se presenta siempre que sea ejercido dentro de los límites que imponen las leyes y el orden social. No puede alegarse la violación de un derecho, en este caso la propiedad, cuando existe duda sobre la adquisición o la licitud del objeto que se busca amparar”. (Sentencia T-506/92. M.P. Ciro Angarita Baron).

“Si bien el carácter de fundamental del derecho a la propiedad privada es relativo, la Corte Constitucional ha reconocido que, en los casos en los que su desconocimiento conduzca a la vulneración de los derechos fundamentales a la vida, a la igualdad y a la dignidad humana, éste adquiere el carácter de derecho fundamental”. (Sentencia No. T-125/94. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

“El derecho a la propiedad, sólo puede tutelarse cuando de su violación se desprenda claramente que también se vulnera otro derecho fundamental -vida, salud, seguridad social,

etc-, cuya efectividad debe restablecerse con urgencia, pues de lo contrario, los efectos de la conculcación incidirían desfavorablemente en la supervivencia del afectado y sus legitimarios o en las condiciones que la hacen digna". (Sentencia T-483/94. M.P. Carlos Gaviria Diaz).

En el caso concreto considera la Corte que el derecho de propiedad en cabeza del peticionario, en las circunstancias y condiciones en que aparece alegado, no aparece vinculado con un derecho fundamental; por lo tanto, en el caso concreto no tiene este carácter. En tal virtud, no es posible que el peticionario pueda demandar su protección a través de la tutela, mecanismo que ha sido instituido para la defensa de los derechos constitucionales fundamentales.

En tales circunstancias, es obvio que sobra cualquier análisis de la Sala tendente a determinar sí en el caso concreto existió o no violación de dicho derecho.

- Alega el peticionario que la Junta Directiva le ha vulnerado el derecho fundamental a la igualdad, porque el 16 de abril de 1994 le fue aprobado a Jaramillo un proyecto de construcción en la zona de reserva 219 y, en cambio, el presentado por él en idénticas circunstancias no fue aprobado.

No todo problema originado en la supuesta vulneración del derecho a la igualdad debe ser dilucidado y solucionado a través de la acción de tutela, pues ésta exige fundamentalmente que el asunto tenga raigambre e importancia constitucional.

Frecuentemente se presentan problemas atinentes al derecho a la igualdad que tienen su origen o fundamento en la violación de la ley, la convención o el contrato que no debe resolver el juez constitucional de la tutela, sino el juez ordinario mediante el mecanismo de las acciones procesales ordinarias. Por lo tanto, en cada caso concreto es necesario precisar si el asunto debe resolverse bajo la órbita estrictamente constitucional o por el contrario dentro del ámbito meramente legal o reglamentario. La inexistencia del medio de defensa judicial, o en caso de existir éste, la falta de idoneidad, efectividad o eficacia del mismo en un caso concreto o la evidencia de la ocurrencia de un perjuicio irremediable, son determinantes en cada evento sometido a estudio del juez de la procedencia o improcedencia de la tutela como mecanismo definitivo o transitorio, cuando se viola el derecho a la igualdad.

Estima la Sala que para efectos de determinar la alegada violación del derecho a la igualdad en el presente caso, necesariamente tendría que abordar un análisis complejo que escapa del ámbito constitucional y que no se circunscribiría sólo al campo legal y reglamentario, sino al ámbito estatutario que contiene el conjunto de reglas particulares relativas al régimen de copropiedad a que se encuentra sometido el conjunto residencial Condominio Campestre “El Peñón”. En efecto, para alcanzar dicha finalidad la Sala tendría que dilucidar, entre otros, aspectos y elementos atinentes a:

1. La naturaleza especial del régimen de propiedad horizontal adoptado en el Condominio Campestre “El Peñón”, con fundamento en las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985.
2. Los derechos que conforme a la ley y al reglamento de copropiedad se derivan para los titulares de las unidades individuales de dominio.
3. El alcance de las facultades y atribuciones de los órganos directivos y administrativos.
4. Las limitaciones o restricciones válidas que dichos órganos pueden establecer en relación con las referidas unidades.
5. La validez, en el caso concreto, de la prohibición establecida por la Asamblea General para la construcción de multifamiliares.
6. La determinación acerca de si los señores Garzón y Jaramillo tenían o no un derecho adquirido con arreglo al reglamento de copropiedad para desarrollar proyectos de construcción en los lotes en cuestión.
7. La delimitación técnica y jurídica, a la luz del aludido reglamento entre anteproyecto, proyecto preliminar y proyecto definitivo de construcción y los órganos competentes para aprobarlos en cada caso, según las circunstancias particulares en que se encontraba tanto Garzón como Jaramillo.

Como puede observarse del anterior planteamiento, el problema que debe resolver la Sala no tiene relevancia constitucional y requiere por su magnitud, complejidad y su naturaleza estrictamente legal y convencional, de un debate amplio en las instancias de la vía ordinaria; por consiguiente, el mecanismo que se debe utilizar para su solución no es la acción de tutela sino la vía procesal ordinaria prevista en la ley.

De acuerdo con la normatividad sobre propiedad horizontal, las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la obligatoriedad y alcance del reglamento de copropiedad y de las decisiones de los órganos administrativos y directivos, deberán dirimirse a través del proceso verbal sumario a que alude el artículo 435, parágrafo 1o., numeral 1 del Código de Procedimiento Civil, según el cual al trámite de dicho proceso se somete a las “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”.

Por lo demás, no procede la tutela contra la Junta Directiva del Condominio Campestre “El Peñón”, no sólo por existir otro medio de defensa judicial idóneo y eficaz, sino porque el peticionario no se encuentra frente a dicha Junta en un estado de subordinación. Tampoco se halla en un estado de indefensión, porque como lo ha repetido en muchas oportunidades la Corte, éste supone la carencia en cabeza del peticionario de medios físicos, materiales o jurídicos idóneos y efectivos para amparar sus derechos fundamentales, situación que en el caso subjudice no se da, toda vez que dicho peticionario dispone del aludido medio alternativo de defensa judicial .

Tampoco procede la tutela como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, porque aun cuando éste ha sido alegado no se encuentra acreditado. En efecto, no existen en el expediente elementos de juicio que permitan establecer y valorar las inversiones que el peticionario alega haber realizado, al igual que sus presuntos asociados en el desarrollo del proyecto urbanístico en referencia, ni la existencia de operaciones comerciales con terceros interesados en la adquisición de los apartamentos que conformarían el conjunto habitacional proyectado, de las cuales pueda deducirse el aludido perjuicio.

De otra parte, el alegado perjuicio no se presenta puesto que el derecho de propiedad del peticionario sigue incólume y puede ser objeto de uso, disfrute y disposición. Además, las mejoras realizadas por el peticionario consistentes en la prolongación de las redes de acueducto y alcantarillado y con respecto al servicio de energía, no sólo aumentan del valor venal de la propiedad, sino que en concepto de aquél pueden utilizarse para construcciones de viviendas unifamiliares o multifamiliares en el futuro.

En mérito de lo expuesto, la Sala Segunda de Revisión de tutelas, en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Nacional,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia de fecha 28 de febrero de 1994 del Juzgado Veintidós Penal del Circuito de Santafé de Bogotá, por medio de la cual se confirmó el fallo proferido por el Juzgado Sesenta y Cuatro Penal Municipal de la misma ciudad, que denegó la tutela interpuesta por Rafael Garzón Ballesteros contra la Junta Directiva del Condominio Campestre “El Peñón”.

SEGUNDO. Comunicar la presente decisión al Juzgado Sesenta y Cuatro Penal Municipal de Santafé de Bogotá, con el fin de que proceda a dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, cópiese, publíquese, cúmplase e insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional.

ANTONIO BARRERA CARBONELL

Magistrado Ponente

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

Magistrado

CARLOS GAVIRIA DIAZ

Magistrado

Secretaria General.

1 M.P. Antonio Barrera Carbonell.