

Sentencia T-468/04

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-No pago cuotas de administración en condominio

MEDIO DE DEFENSA JUDICIAL-Conflictos económicos producto de aplicar reglamento de propiedad horizontal

Si bien hay normas que establecen mecanismos ordinarios de protección judicial para resolver los conflictos que se den dentro del régimen de propiedad horizontal, 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 transgresión de los derechos fundamentales.

CONJUNTO RESIDENCIAL-Obstáculos para ingresar al sitio de residencia

El hecho que la accionante esté en mora no conlleva el que se le impida el desarrollo normal de su trabajo ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado. Por otra parte, el celador tampoco podía impedir el ingreso de la hija de la accionante por cuanto le vulnera la libertad de locomoción. El hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un Edificio constituido bajo el Régimen de propiedad horizontal para violar derechos fundamentales ya sea de los propietarios, de residentes, o de terceros. El administrador de la propiedad horizontal tienen las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes. Igualmente, los copropietarios están obligados a contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Sin embargo, en su actuación el administrador debe respetar los derechos fundamentales no solo de los copropietarios sino de los residentes y de las personas que ingresen al edificio o conjunto. En el caso que analiza la Corte se probó que el administrador dio la orden de prohibir el ingreso de los pedidos de AVON ya que existe una comunicación que lo demuestra. Si bien no hay

prueba de la prohibición del ingreso de la hija de la accionante, se debe ordenar que no se le impide el ingreso no solo por ser la propietaria sino porque es contrario a la Constitución prohibir el ingreso de personas autorizadas por la residente en el condominio por cuanto se le desconoce la libertad de locomoción. En la tutela de la referencia, la decisión tomada por el Administrador del edificio Almarial es contraria a la Constitución por conllevar una vulneración de los derechos fundamentales al trabajo y a la libre circulación de la accionante.

Referencia: expediente: T-851805

Accionante: Clara del Carmen Hundelshausen

Procedencia: Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Bogotá D. C., trece (13) de mayo de dos mil cuatro (2004).

La Sala Sexta de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados doctores, Eduardo Montealegre Lynett, Álvaro Tafur Galvis y Marco Gerardo Monroy Cabra, quien la preside, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales han pronunciado la siguiente

SENTENCIA

En el proceso de revisión de la tutela número T-851805, acción promovida por la ciudadana Clara del Carmen Hundelshausen contra el Representante de la Junta Administradora del Edificio “Almarial” en Bogotá, Luis Alberto Escobar. El fallo fue proferido por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá, el 4 de diciembre de 2003.

I. ANTECEDENTES

1. HECHOS:

La accionante afirma los siguientes hechos: a) Que su hija Catherine Carvajal adquirió el apartamento donde ella vive actualmente, en el Edificio “Almarial”.

c) Que a partir de la fecha en que el señor Escobar asumió el manejo de la administración del edificio "Almarial", se iniciaron contra ella y su familia acciones con las cuales se les está vulnerando los derechos a la libre locomoción y al trabajo.

d) Que el administrador dio la orden a los vigilantes para que: a) que no recibieran ni entregaran la correspondencia que llegue dirigida a ella o a su familia; b) que no permitan el ingreso a las personas que se dirijan al apartamento, lo cual le parece grave ya que lo están arrendando y si no permiten el acceso a las persona que lo van a ver, no lo podrá arrendar; c) el 18 de octubre de 2003, el celador permitió el ingreso a la hija en su automóvil al edificio, pero, por orden del Administrador, no le permitieron salir con el auto reteniéndolo de esta manera, motivo por el cual acudió a las autoridades competentes para conseguir que a su hija le dejaran sacar el carro del edificio; y d) no permitir el ingreso a la persona encargada de llevar los pedidos de la empresa para la cual la accionante trabaja y mediante el cual obtiene su sustento.

e) Que la última orden dada por el administrador a los celadores, es que por ningún motivo a la hija de la accionante le permitan el ingreso al edificio.

- Solicita la accionante que se ordene al Administrador del Edificio Almarial le permita el ingreso al edificio tanto a su hija (dueña del apartamento) como a las demás personas que ya fueron mencionadas y las cuales no tienen acceso al edificio por las razones ya expuestas.

2. CONTESTACION DEL DEMANDADO

El Administrador del edificio Almarial, señor Luis Alberto Escobar, en escrito de 28 de noviembre de 2003, manifestó que viene administrando el edificio desde el 14 de junio de 2003.

Agrega que el cambio de administración se debió a que la accionante durante el tiempo de su administración trajo como consecuencia el deterioro y las deplorables condiciones en las cuales mantenía el edificio, el no cobro de la administración y el no pago de los vigilantes ni de la seguridad social de los mismos.

Expresa que se presentaron problemas con los vigilantes al requerir el servicio médico y no obtenerlo de ninguna forma porque la señora Hundelshausen no se interesó nunca por

resolver esta clase de problemas que se le presentaron en su administración, corriendo con los gastos los propietarios y residentes del edificio Almarial.

Afirma que al edificio se le realizaron algunas mejoras quedando los propietarios con la obligación de cumplir con la cuota acordada para tal fin. Dice que la señora Hundelshausen no cumplió, por lo que se tomó la medida de publicar una lista de deudores morosos en un sitio visible dentro del edificio.

Esta situación que provocó tanto en la accionante como en su hija una reacción de cólera llevándola a romper las listas de morosos y a ingresar al apartamento del administrador gritando y manifestando toda clase de improperios. Agrega que tampoco se le retuvo el carro. Lo anterior si hubiera sido cierto la hija de la accionante habría esperado a la policía de Servitá a la cual se puso en conocimiento del escándalo que estaban ocasionando la mamá y la hija.

Con respecto a la intención que manifestó la señora Hundelshausen de conciliar en la acción de tutela, señala que la actual administración nunca se hubiera negado a llegar a un acuerdo de pago para bien de los mismos propietarios. Afirmo que esta afirmación es falsa, por cuanto la actitud por parte de la accionante ha sido siempre de irresponsabilidad y burla frente a las leyes y reglamentos.

Bajo ninguna circunstancia afirma el administrador ha dado la orden ni verbal ni escrita a los celadores prohibiendo todo lo manifestado por la accionante, es falso y no hay prueba que lo demuestre.

Solicita el Administrador que no sea aceptada la acción de tutela por cuanto a la accionante no se le está vulnerando derecho fundamental alguno.

3. PRUEBAS

- Carta dirigida a la accionante, con fecha 31 de octubre de 2003 firmada por la promotora de Avon, manifestándole que los celadores no le permitieron la entrega del pedido. El escrito dice lo siguiente: "En la fecha, siendo las 4 p.m. aproximadamente fui hasta su apartamento a entregar el pedido que usted hizo a AVON, productos que usted solicita como parte de su trabajo, el señor celador de turno en ese momento no lo recibió el cual me tocó devolverlo,

por lo que próximos no podremos hacerlos llegar a esa dirección, ya que según el señor celador tiene orden de la Administración de ese edificio de no volverle a recibir ni pedidos ni correspondencia en general.”

- Escrito del 24 de octubre de 2003, recibido y sellado por la Notaria 43 de Bogotá, en el cual los residentes del edificio Almarial firmaron y argumentaron que la accionante y su hija el 18 de octubre de 2003, destruyeron las listas de morosos, agrediendo al vigilante de turno e interrumpiendo en el apartamento del administrador de una manera grosera e insultando a los residentes de ese apartamento incluyendo al Administrador del edificio.

- Escrito recibido y sellado el 24 de octubre de 2003 por la Notaria 43 de Bogotá, firmado por la señora Olga Gómez de Osorio, quien afirmó que en el edificio Almarial hay deudas de varios de los propietarios y entre ellos la accionante, quien no sabe vivir en comunidad y junto con la hija viven momentos de violencia familiar, constantemente altera la paz del edificio con cartas y mensajes.

- Carta de la Casa Hogar Villa Luz Helida con fecha 17 de abril de 2003. La directora de este hogar manifestó que para la Institución es molesto tener que comentar la situación incómoda que en las visitas que la accionante realizó a uno de los celadores recluido allí, lo hizo de una manera grosera y agresiva, que para ella no son las adecuadas, por lo que tomo la decisión de prohibirle la entrada al ancianato.

- Escrito firmado por el señor Julio Ignacio Barreto Angel, celador del edificio Almarial recibido en la Notaria 43 de Bogotá el 24 de octubre de 2003, en donde manifestó el trato dado por parte de la accionante al proferirle una serie de groserías e insultos.

- Escrito firmado por el señor José Acosta el 21 de octubre de 2003 y recibo por la Notaria 43 de Bogotá, manifestando que ha recibido por parte de la accionante y su hija malos tratos y groserías.

- Escrito firmado por la señora María Clemencia Ruiz de 22 de octubre de 2003, recibido en la Notaria 43 de Bogotá, donde afirmó haber recibido agresiones tanto físicas como verbales por parte de la accionante y su hija, las cuales no saben vivir en comunidad.

- Carta dirigida a la accionante y firmada por los propietarios del edificio Almarial en octubre

de 2003, en donde le recuerdan a la señora Hundelshausen que cumpla con el compromiso que acordó con todos los residentes del edificio de pintar la parte que a ella le correspondió y que luego de 60 días no lo hizo, obstaculizando de esta manera el trabajo de los demás propietarios.

- Copia de la primera citación dirigida a la accionante y su hija en la Estación de Usaquén el 24 de octubre de 2003 por parte del Administrador del edificio Almarial. El motivo de la citación fue la perturbación a la tranquilidad.

- Copia de segunda y última citación dirigida a la accionante y su hija en la Estación de Usaquén el 25 de Noviembre de 2003, por el mismo motivo y por parte del Administrador del edificio Almarial.

- Copia del acta de administración de noviembre 5 de 2003 del edificio Almarial.

- Copia de la cuenta de cobro realizada por parte del Administrador del edificio Almarial y dirigido a la accionante por la suma de \$508.500,00 pesos a razón de la mora en el pago de la administración, con fecha 20 de septiembre de 2003.

SENTENCIA OBJETO DE REVISION

El Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá, el 4 de diciembre de 2003, negó por improcedente la acción de tutela al considerar el Juez que la accionante tiene otros medios judiciales por los cuales puede hacer valer sus derechos.

De los hechos narrados y de lo manifestado por el administrador del edificio Almarial se deduce, según el Juez, que las autoridades de policía ya tienen conocimiento al respecto de los conflictos presentados entre las partes en mención.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

A. Competencia.

Esta Corte es competente para revisar el presente fallo de tutela, de conformidad con lo previsto en los artículos 86 y 241 de la Constitución Nacional, el Decreto 2591 de 1991 y las demás disposiciones pertinentes.

A. TEMA JURIDICO

En el presente caso la Sala analizará si el Administrador del Edificio Almarial está vulnerando los derechos a la libre locomoción y al trabajo de la accionante al prohibir el ingreso al edificio a su hija junto con su automóvil, el de otras personas, de no recibir los pedidos y correspondencia que llegan dirigidos al apartamento propiedad de la hija de la accionante.

1. Juicio de proporcionalidad y ponderación de los principios constitucionales en conflicto

En la Sentencia T-630 de 19971, se analizó si las restricciones que la administración le realizó a los residentes en ese caso de no permitir el ingreso al edificio tanto de su hija como el de las personas mencionadas anteriormente, se ajustan a la Carta Política.

La Corte manifestó en la sentencia en mención que para establecer los límites de los derechos de los habitantes de las propiedades horizontales y de las facultades de la administración, era necesario distinguir dos situaciones:

“La primera: los servicios de la administración que generan derechos legales, tales como el uso de la piscina y la prohibición de ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, sobre los cuales no habrá pronunciamiento de la Sala, pues aquellos no alcanzan el rango de derechos fundamentales susceptibles de protegerse a través de la tutela. La segunda situación, es la que se deriva de la suspensión de servicios de correspondencia y citófonos, puesto que aquellos, de acuerdo con el caso concreto, podrían derivar transgresión del derecho a la inviolabilidad de correspondencia y demás formas de comunicación privada, el derecho a la vida, de expresión y al debido proceso.

En este orden de ideas, para saber si las medidas adoptadas (la suspensión del citófono y la correspondencia) constituyen un abuso del derecho o si encuentran justificación constitucional, deberá ponderarse los principios constitucionales en conflicto, a saber, de un lado, los valores constitucionales que el Estado pretende maximizar, como sería en este caso la protección de la copropiedad, la convivencia pacífica, la efectividad de los derechos individuales, la vigencia de un orden justo, la garantía por el respeto de los derechos ajenos y el no abuso de los derechos. Y, de otro lado, los derechos a la vida, en caso de no

comunicación de la llegada de ambulancias para enfermos (tutela T-144.724), el derecho a la no interceptación de correspondencia y demás formas de comunicación privada, en caso de negativa a recibir la correspondencia de un deudor moroso (tutela T-144.724), y el respeto por los derechos a la comunicación privada y a la intimidad familiar, en caso de la incomunicación y prohibición de ingreso de visitantes por ausencia de servicio de citófono.

Para realizar el sopesamiento, esta Sala recurrirá al llamado juicio de proporcionalidad, pues se trata de determinar si las restricciones en comento se ajustan a la Carta. Entonces, esta Sala considera que la suspensión de servicios busca preservar fines constitucionalmente legítimos, que son el derecho a la propiedad y la facultad de hacer efectivo un derecho subjetivo. Ahora, también se considera que la suspensión de servicios es adecuada y necesaria para obtener el fin perseguido, pues resulta razonable y legítimo que los particulares busquen mecanismos no judiciales de solución de conflictos que no limiten arbitrariamente derechos ajenos. Por ello, si bien existen mecanismos judiciales para lograr el pago de las expensas adeudadas es factible utilizar métodos pacíficos que toleren la diferencia. Así mismo, la junta administradora puede tomar las medidas del caso para propender por la seguridad de la unidad residencial. Sin embargo, esta Sala considera que algunas de las medidas adoptadas por la junta administradora del conjunto residencial Villa del Sol, tales como la no recepción de documentos y correspondencia privada y la suspensión del citófono, no son proporcionales stricto sensu, pues si bien sirven al interés para el cual han sido ordenadas, extralimitan su ejercicio y desvirtúan el fin para el cual fueron establecidas, pues en algunas ocasiones son tan gravosas que podrían generar daños de magnitud constitucional.

Por todo lo anterior, el juez constitucional deberá señalar premisas que aclaren el correcto ejercicio de las facultades de los administradores de los conjuntos residenciales, puesto que una de las características del Estado Social de Derecho es la interacción del Estado y la sociedad, en donde aquel no sólo se limita a asegurar las condiciones ambientales de un supuesto orden social inmanente, ni a vigilar su cumplimiento, sino que debe ser regulador permanente y decisivo del sistema social.

Ahora bien, en vista de que el hombre desarrolla su existencia dentro de un ámbito constituido por situaciones, bienes y servicios materiales e inmateriales que se enmarcan dentro de un espacio vital, ya sea controlado y estructurado por el mismo individuo, o

apoyado por la sociedad de la que se sirve, sobre las que no tiene control; el grupo social no puede impedir que esa existencia de la cual depende no se garantice ni se proteja, ni mucho menos puede negar las condiciones y necesidades mínimas de existencia. Por consiguiente, ese espacio donde el hombre requiere de los demás para proteger necesidades vitales, no puede ser anulado por el grupo social ni puede tomar medidas que nieguen las posibilidades de existencia que el individuo no puede asegurarse por sí mismo. En este orden de ideas, las juntas administradoras no pueden contrariar el principio de la dignidad humana, el cual es una condición para el ejercicio de la libertad y la seguridad, ni están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes.” (negritas fuera de texto) Esta jurisprudencia fue reiterada en la Sentencia SU-509 de 2001.

Derecho de los bienes comunes. Facultades y obligaciones de los copropietarios y de la asamblea respecto de los bienes comunes. En la Sentencia C-488 de 20022, se dijo lo siguiente:

El artículo 3° de la Ley 675 de 2001 define los bienes comunes como partes “del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”

2. Procedencia de la tutela en caso de presentarse controversias con respecto a reglamentos de copropiedad si estos vulneran derechos fundamentales.

Si bien hay normas que establecen mecanismos ordinarios de protección judicial para resolver los conflictos que se den dentro del régimen de propiedad horizontal, 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 transgresión de los derechos fundamentales.³

3. Obstaculización del ingreso al sitio de residencia

Ya se pronunció esa Corporación con respecto a la no procedencia de obstaculización al ingreso al condominio en el cual se habita incluso en caso de mora en el pago de las cuotas de administración⁴ por medio de la orden al celador de no abrir a los que adeudan cuotas de administración, teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso.

Dijo la Corte refiriéndose a las restricciones de paso:

“Es evidente que estos comportamientos no pueden considerarse como afectación a la dignidad del moroso, pero también es evidente que coloca a éste en real peligro de ser asaltado o agredido e inclusive secuestrado en el instante en que efectúa una labor que no es solamente mecánica sino parte integral de medidas preventivas de seguridad”

En caso de que la obstaculización de ingreso sea total, con este tipo de restricciones se vulnera también la libertad de locomoción según la cual todo colombiano, con las limitaciones que establezca la ley, tiene derecho a circular libremente por el territorio nacional, a entrar y salir de él. La persona titular de este derecho puede ejercerlo por diferentes medios.

CASO CONCRETO

La accionante se encuentra en mora en el pago de cuotas de administración (5 meses) del inmueble en donde reside y que se rigen por las normas del Régimen de Propiedad Horizontal.

Por este motivo, el administrador dio la orden a los celadores de no dejar ingresar a la hija que es propietaria del apartamento donde vive la accionante ni al automóvil de su propiedad. Asimismo, prohibió el ingreso de los pedidos de productos que le envía la empresa Avon para la cual la accionante trabaja. Hay tener en cuenta que este es el medio por el cual obtiene el sustento personal la accionante. Asimismo, se prohíbe el ingreso de las personas que están interesadas en ver el apartamento ya que lo está arrendando. Tampoco le reciben ni entregan la correspondencia. Por estos hechos la accionante considera vulnerados sus derechos al trabajo y a la libre locomoción.

En este aspecto, hay que considerar que como la accionante afirmó que el celador se negó a recibir pedidos de la Empresa para la cual trabaja, y que con esta conducta se le violó el

derecho al trabajo. En efecto, obra en el proceso la carta firmada por la proveedora de AVON en la cual manifiesta que el celador no le recibió los productos ni le permitió el ingreso al apartamento por orden del administrador.

El hecho que la accionante esté en mora no conlleva el que se le impida el desarrollo normal de su trabajo ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado.

Por otra parte, el celador tampoco podía impedir el ingreso de la hija de la accionante por cuanto le vulnera la libertad de locomoción.

El hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un Edificio constituido bajo el Régimen de propiedad horizontal para violar derechos fundamentales ya sea de los propietarios, de residentes, o de terceros.

En el caso que analiza la Corte se probó que el administrador dio la orden de prohibir el ingreso de los pedidos de AVON ya que existe una comunicación que lo demuestra. Si bien no hay prueba de la prohibición del ingreso de la hija de la accionante, se debe ordenar que no se le impide el ingreso no solo por ser la propietaria sino porque es contrario a la Constitución prohibir el ingreso de personas autorizadas por la residente en el condominio por cuanto se le desconoce la libertad de locomoción.

En la tutela de la referencia, la decisión tomada por el Administrador del edificio Almarial es contraria a la Constitución por conllevar una vulneración de los derechos fundamentales al trabajo y a la libre circulación de la accionante.

Por lo anterior, esta Sala revoca la sentencia de instancia ya que existe demostración de que el administrador del edificio Almarial vulneró los derechos fundamentales al trabajo y a la libre locomoción de la accionante.

III. 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 el fallo proferido por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá el 4 de diciembre de 2003 y, en consecuencia, CONCEDER la tutela del derecho al trabajo de la accionante y a la libre locomoción de la hija de la señora Clara del Carmen Hundelshausen.

SEGUNDO: ORDENAR al administrador del Edificio Almarial, señor Luis Alberto Escobar, o a quien haga sus veces que, en el término de 48 horas contadas a partir de la notificación de esta providencia, se le permita a la solicitante, su familia y demás personas a que la accionante autorice, el libre acceso al edificio y recibir la correspondencia y los objetos que le sean remitidos a la accionante.

TERCERO: LÍBRESE por Secretaría las comunicaciones de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Magistrado

ÁLVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

IVÁN HUMBERTO ESCRUCERÍA MAYOLO

Secretario General (E)

1 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

2 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

3 Ver sentencia SU-509/01, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra (En este caso se concedió la tutela al considerar que los obstáculos para abrir la puerta del conjunto residencial en virtud de la mora, podían llegar a atentar contra el derecho a la vida e integridad de las personas que se veían obligadas a bajarse de su carro para abrir la puerta. Se dijo con respecto a uno

de los casos concretos que si el dueño de un inmueble llegaba con su propio carro al parqueadero, no había ningún motivo por el cual negarle el ingreso al mismo)

4 Ver sentencia SU-509/01, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.