Sentencia T-513/03

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRADOR DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

ACCION DE TUTELA-Hecho superado

Referencia: expediente T-684047

Magistrado Ponente:

Dr. EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de junio de dos mil tres (2003).

La Sala Séptima de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Eduardo Montealegre Lynett, Alvaro Tafur Galvis y Clara Inés Vargas Hernández, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, profiere la siguiente

SENTENCIA

en el trámite de la petición de tutela promovida por Clarita Inés Silva de León contra Carlos Julio Silva Beltrán.

I. ANTECEDENTES

1.- Mediante escrito dirigido al Juez Promiscuo Municipal de Flandes –Tolima-, la señora Clarita Inés Silva de León formuló petición de tutela, por considerar vulnerados sus derechos al debido proceso, a la defensa y a la propiedad privada. La acción estuvo dirigida contra el señor Carlos Julio Silva Beltrán, administrador del Conjunto Residencial Aragón IV, ubicado en el municipio de Flandes, departamento del Tolima.

2. Según la accionante, el día 12 de octubre de 2002 su hija Lina Marcela León Silva viajó en compañía de algunos amigos con el propósito de permanecer durante el fin de semana en la casa de propiedad de la actora, inmueble localizado al interior del Conjunto Residencial Aragón IV. Al llegar a la puerta de acceso al Conjunto Residencial los celadores impidieron que los visitantes entraran aduciendo que tenían orden del administrador, quien luego de atender a los viajeros les explicó que se trataba de una medida originada en la deuda que los

propietarios de la casa tenían con el Conjunto Residencial.

3. Finalmente, el administrador, después de permitir el acceso de los visitantes, les explicó que se trataba de una orden de la Junta Directiva del Conjunto Residencial. Ante estos hechos, la accionante considera que fue vulnerado su derecho al debido proceso, pues no se permitió su defensa ya que ella vive en la ciudad de Bogotá y no permanece en el inmueble ubicado en Flandes. En defensa de sus derechos, la peticionaria reclama que se ordene al administrador del Conjunto Residencial abstenerse de continuar impidiendo el ingreso de su hija o de las personas por ella autorizadas a la casa de su propiedad.

Fallo que se revisa

5. Mediante providencia del 20 de noviembre de 2002, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Flandes –Tolima- negó la tutela solicitada por la señora Clara Inés Silva de León, por considerar que en estos eventos no procede la acción contra particulares.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

Competencia.

6. La Corte Constitucional es competente para revisar el fallo proferido en el presente caso, de conformidad con lo previsto en los artículos 86 y 241 de la Constitución Política, el Decreto 2591 de 1991 y las demás disposiciones pertinentes.

Pruebas recaudadas por la Sala de Revisión

7. Mediante auto del 21 de marzo de 2003, la Sala ordenó que por la Secretaría General de la Corte Constitucional se solicitara al representante legal del Condominio Residencial Aragón IV, ubicado en municipio de Flandes –Tolima-, que enviara, entre otros documentos, una certificación sobre el estado de la obligación económica que pesaba sobre la señora Clara Inés Silva de León. Además, la Sala citó al señor Carlos Julio Silva Beltrán para que rindiera declaración el día dos de abril del presente año. De igual manera, la Sala citó a la accionante para que rindiera declaración, diligencia que se llevaría a cabo el día dos de abril del presente año.

8. La Secretaría General de la Corte Constitucional informó a la Sala de Revisión que había

sido imposible notificar a la accionante, pues, al parecer, había cambiado de lugar de residencia en la ciudad de Bogotá. Igualmente, resultó imposible notificar al administrador del Conjunto Residencial. Por esta razón, la Sala decidió, mediante auto del 23 de abril de 2003, requerir nuevamente al demandado, señor Carlos Julio Silva, y a la señora Clara Inés Silva de León, para que comparecieran el día 21 de mayo al Despacho del Magistrado Ponente, con el fin de ser escuchados en declaración.

9. A la diligencia llevada a cabo a las 3:00 P.M. del día 21 de mayo de 2003, compareció únicamente el señor Carlos Julio Silva Beltrán, quien manifestó a la Sala que en la actualidad la accionante se encuentra a paz y salvo con la administración del Conjunto Residencial, ya que vendió la casa, llevó a cabo los trámites propios del contrato de compra venta y para transferir el derecho de dominio al nuevo propietario pagó la suma de dinero que adeudaba. El señor Silva Beltrán explicó a la Sala que la demandante pagó la totalidad de la deuda el día 15 de marzo de 2003.

Acción de tutela contra administradores de conjuntos residenciales

10. Contrario a los dispuesto por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Flandes –Tolima-, la acción de tutela sí procede contra particulares que administran conjuntos residenciales, ya que los afectados por decisiones de una Junta o Consejo de Administración, como también por un administrador, bien pueden estar sometidos a situaciones de indefensión frente a los copropietarios1.

12. Sin embargo, la jurisprudencia ha señalado límites a las medidas que pueden adoptar los administradores, al establecer:

"(…) las asambleas de copropietarios pueden adelantar las medidas estrictamente necesarias para efectuar los cobros correspondientes, lo que incluye requerimientos pre – procesales de la obligación económica, claro está todo de acuerdo con la legislación vigente. Por consiguiente, la suspensión de los servicios que presta la copropiedad es perfectamente válida si aquella no impide el ejercicio de las condiciones y necesidades mínimas de existencia del residente en mora, puesto que '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'2.

Lo anterior se confirma cuando se analiza la facultad de suspensión de los servicios públicos, en caso de incumplimiento en el pago, de que goza toda entidad prestadora (artículo 140 de la Ley 142 de 1994). Así pues, cuando se contraviene las condiciones inicialmente pactadas en los contratos de servicios públicos, las empresas están facultadas para no continuar con la prestación del servicio. Idéntica circunstancia se presenta en el caso de suspensión de servicios de administración de la propiedad horizontal, pues la inobservancia del deber de contribuir con las expensas de administración permite que ella interrumpa la prestación de los servicios acordados".3

Carencia actual de objeto por hecho superado

13. Las pruebas recaudas por la Sala de Revisión permiten establecer que en el presente caso los hechos que dieron lugar a la acción de tutela actualmente no se presentan, por cuanto la accionante además de pagar la suma de dinero que adeudaba por concepto de cuotas de administración, transfirió el derecho de dominio que detentaba sobre el inmueble y actualmente tanto ella, como los demás miembros de su familia han abandonado el inmueble, dejando de visitar el Conjunto Residencial Aragón Etapa IV del municipio de Flandes.

14. Del material probatorio recaudado por la Sala de Revisión se concluye que en el presente caso nos encontramos frente a un hecho superado, situación que impone la confirmación de la providencia que se revisa. En hipótesis como esta, en la cual el litigio carece de objeto por haber sido superada la situación causante de la solicitud de tutela, la Corte ha dicho4 que no hay razón para adoptar una decisión sobre la petición de amparo, ya que no hay para el juez ni para las partes interés jurídico sobre el cual pronunciarse.

III. DECISION

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

RESUELVE

Primero.- CONFIRMAR, pero por las razones expuestas, el fallo proferido el 20 de noviembre de 2002 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Flandes –Tolima-, mediante el cual

fue negado el amparo solicitado por la ciudadana Clara Inés Silva de León.

Segundo.- LÍBRESE por Secretaría la comunicación de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

CLARA INES VARGAS HERNÁNDEZ

Magistrada

MARTHA VICTORIA SACHICA MENDEZ

Secretaria General

1 Al respecto pueden verse, entre otras, las sentencias T-074 de 1994, T-411 de 1995, T-333 de 1995, T-070 de 1997 y T-630 de 1997.

2 Sentencia T-630 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

3 Cfr. Sentencia T-454 de 1998.

4 Al respecto se pueden consultar, entre otras, las siguientes sentencias :T-102/02, T-162/02, T-164/02, T-166/02, T-169/02, T-250/02, T-257/02, T-347/02, T-349/02, T-434/02, T-461/02, T-511/02, T-512/02, T-525/02, T-528/02, T-532/02, T-542/02, T-547/02, T-552/02, T-562/02, T-608/02, T-633/02, T-704/02)