

Sentencia T-555/03

PROPIEDAD HORIZONTAL-Coexistencia de unidades privadas y comunes/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 bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio. La dirección y administración del condominio está a cargo de la asamblea general, órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato legal, integrado por la totalidad de propietarios de los apartamentos pisos o locales cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado, es decir, 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 o del centro comercial es el 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 la Constitución, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” y los reglamentos, deben ser acatadas por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente los usuarios y ocupantes del edificio, conjunto residencial o centro comercial.

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Límites constitucionales y legales

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Facultad de delegar funciones para su adopción y ejecución en el Consejo de Administración de propiedad horizontal

La Asamblea de Copropietarios de un edificio, conjunto residencial o centro comercial goza de un margen de maniobra al momento de adoptar directamente las medidas necesarias para garantizar la seguridad y convivencia pacífica entre los propietarios, arrendatarios y usuarios, así como el mantenimiento y preservación de las áreas comunes, o llegado el caso, delegar la adopción y ejecución de alguna de éstas en el Consejo de Administración.

## CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Límites constitucionales y legales

Si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental.

## ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Procedencia frente a la asamblea de copropietarios

### ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Procedencia por existir relación de subordinación/SUBORDINACION E INDEFENSION

La Corte ha sostenido la procedencia de la acción de tutela por vulneración de derechos constitucionales fundamentales contra particulares que administran conjuntos residenciales por existir una relación de subordinación de quien habita el conjunto residencial frente a la asamblea general. En este caso concreto no es de recibo el argumento de la existencia de otro mecanismo judicial de defensa por cuanto es claro que el arrendatario se encuentra en una situación de subordinación frente a los órganos de administración. Tal estado de cosas es aún más evidente por el hecho de no ser propietario, y por ende, ni siquiera pudo participar en la deliberación y votación de la medida por la Asamblea de Copropietarios.

## ACCION DE TUTELA CONTRA CENTRO COMERCIAL-Procedencia

### ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION Y REGLAMENTOS DE LAS COPROPIEDADES

La Corte unificó su criterio en cuanto a la procedencia de la acción de tutela contra los órganos de administración y los reglamentos de las copropiedades. En tal sentido, como regla general se estableció que en materia de administración de las copropiedades “hay que sujetarse a lo previsto en la ley 428 de 1998. Además, los copropietarios están sujetos a los Reglamentos de la copropiedad adoptados en la forma prevista por la ley sustancial. Sin embargo, estos Reglamentos pueden desconocer o amenazar los derechos constitucionales

fundamentales, y en estas situaciones es procedente la tutela.”

#### SUBORDINACION-Propietarios de bienes inmuebles respecto de asamblea general

Los propietarios de bienes inmuebles sean éstos destinados para vivienda, oficina o un uso comercial, se hallan en una situación de subordinación en relación con los órganos que administran la propiedad horizontal y que cuando quiera que éstos con su actuación u omisión vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales procede la acción de tutela.

#### LIBERTAD ECONOMICA-Derecho positivo y negativo

La libertad económica debe ser entendida como un derecho positivo y negativo. La faceta positiva consiste en que cualquier persona puede, dentro de los límites de la ley y el bien común, desarrollar cualquier actividad económica ya sea comercial, financiera o aseguradora; crear empresas y competir con total libertad en el mercado. La faceta negativa se identifica con la facultad que tiene el particular de abstenerse de emprender esta clase de actividades lucrativas o de llevarlas a cabo sólo en un determinado momento, con un mayor o menor grado de intensidad, de conformidad con sus intereses personales.

LIBERTAD ECONOMICA-Vulneración al componente negativo de este derecho/LIBERTAD ECONOMICA-No puede delegar el órgano colegiado al ejecutivo la decisión de imponer a comerciante el deber de ejercer el derecho a la libertad económica/LIBERTAD ECONOMICA-Orbita personal

La decisión adoptada por la Asamblea de Copropietarios en el sentido de delegarle al Consejo de Administración la facultad de decidir sobre la apertura dominical de los establecimientos de comercio y la imposición de multa por incumplimiento, así como aquella que fue adoptada por el Consejo de Administración vulneran el ejercicio del derecho a ejercer una actividad económica, en su componente negativo. No puede un particular, en este caso un órgano colegiado, delegar en otro de carácter ejecutivo la decisión de imponerle a un comerciante el deber de ejercer un derecho constitucional fundamental como lo es la libertad económica, así sea en aras de buscar la satisfacción del interés de las mayorías, que por lo demás, de naturaleza exclusivamente económica. Sin duda, pertenece exclusivamente a la órbita personal de cada quien decidir, si un determinado día de la semana ejercita o no una libertad

que le reconoce la Constitución y por ende, no se le puede conminar a hacerlo, so pena de la imposición de una multa.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL-No figura restricción al ejercicio de sus derechos fundamentales

No es de recibo el argumento de que el demandante, desde un comienzo, hubiese aceptado esa autolimitación al ejercicio de sus derechos fundamentales por cuanto tal restricción no figura en el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal, adoptado por escritura pública.

ACCION DE TUTELA-No se configura un hecho superado

El actor decidió entregar el local que tenía en arriendo en la Ciudadela Comercial, lo cual no puede ser considerado como un hecho superado por la sencilla razón que la vulneración de los derechos de algunos de los copropietarios no ha cesado, como quiera que reposa prueba en el expediente que evidencia la inconformidad con la medida de otros 27 comerciantes, razón por la cual la Sala no puede declararse inhibida para fallar de fondo.

Referencia: expediente T-706951

Acción de tutela instaurada por Sergio Rodríguez Pérez contra la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín.

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Bogotá D. C., diez (10) de julio de dos mil tres (2003).

La Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, JAIME ARAÚJO RENTERÍA y ALFREDO BELTRÁN SIERRA, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, concretamente las previstas en los artículos 86 y 241, numeral 9, de la Constitución Política y en el decreto 2591 de 1991, dicta la siguiente

SENTENCIA

Que pone fin al proceso de revisión del fallo de instancia adoptado por el 20 de enero de 2003 por el Juzgado Veinticuatro Penal Municipal de Medellín, en virtud de la acción de tutela de la referencia.

## I. HECHOS.

Los hechos que fueron invocados por el actor en la presente tutela son en esencia los siguientes:

1. El accionante es propietario de un establecimiento de comercio ubicado en la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín.

Para el actor tal decisión vulnera gravemente sus derechos constitucionales fundamentales al libre desarrollo de su personalidad, libertad de conciencia y de cultos, derecho al trabajo así como los derechos de la familia.

Por las anteriores razones solicita que se ampare sus derechos ordenándole al Consejo Administrativo del centro comercial que la decisión de abrir los locales el día domingo no sea obligatoria sino optativa.

## II. ARGUMENTOS DE LA PARTE ACCIONADA.

Frente a los hechos y fundamentos de derecho invocados por el accionante, la demandada se pronunció en los siguientes términos:

1. Por decisión del Consejo de Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro Medellín se determinó la obligatoriedad de abrir los establecimientos comerciales los días domingo de manera permanente y la imposición de una multa por su incumplimiento. Lo anterior, en virtud de delegación conferida por la Asamblea Anual de Propietarios realizada el día 9 de marzo de 1999 mediante la cual se dejó en manos del Consejo de Administración esa decisión, sin que hasta la fecha haya sido derogada por Asambleas posteriores.

2. El tutelante es inquilino del local núm. 044 de la Ciudadela Comercial Unicentro Medellín. El propietario del local lo adquirió mediante escritura pública en la que se obligó a respetar y obedecer en todas sus partes el Reglamento de Administración de la Propiedad contenido en la escritura pública núm. 2769 de 22 de julio de 1991 de la Notaría 11 de Medellín, y por lo

tanto, el inquilino también está obligado a respetarlo.

3. El artículo 75 del Reglamento establece que la Asamblea de Propietarios es el órgano supremo de la expresión de voluntad de la copropiedad, jurídicamente capacitada para tomar todo tipo de decisiones no atribuidas a otro organismo. Los acuerdos de la Asamblea son obligatorios para todos los titulares de derechos de propiedad de unidades privadas.

4. La Asamblea Anual de Propietarios del centro comercial, realizada el 9 de marzo de 1999, delegó en el Consejo de Administración la decisión de establecer o no la obligatoriedad de abrir los establecimientos de comercio los días domingo de manera permanente, así como la imposición de una multa por su incumplimiento. El Consejo de Administración lo hizo obligatorio, teniendo en cuenta la delegación recibida y por mandato expreso del numeral 9 del art. 92 del reglamento que al referirse a las funciones de la Junta Administradora reza “ 9. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y hacer cumplir las determinaciones de ésta”, además el numeral 7 del mismo artículo dice “ 7. Adoptar un reglamento interno de la Ciudadela Comercial si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los copropietarios y usuarios...” y el numeral 24 del mismo artículo dispone “ 24. Imponer multas sucesivas a los propietarios hasta por una cuantía no mayor de doscientas upacs ( 200 upacs ) según las normas de este reglamento”.

5. La exigencia del Consejo de Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro Medellín de abrir todos los locales el día domingo debe ser entendida dentro de unos conceptos de comunidad y respeto por el interés general. Los copropietarios de un centro comercial reconocen el interés general cuando se someten a los Reglamentos de Propiedad Horizontal, de convivencia, de uso de áreas comunes.

6. El hecho de no abrir los domingos pondría a Unicentro Medellín en gran desventaja con el resto del comercio de la ciudad, viéndose afectados todos los comerciantes.

7. El interés general de la Ciudadela en nada obstaculiza al tutelante para que organice su sistema de vida y la administración de su negocio, de forma tal que le permita pasar el tiempo que requiera con su familia, asistir a las ceremonias religiosas que considere, pues de manera alguna se le está exigiendo al comerciante que atienda directamente su negocio los domingos.

### III. FALLO OBJETO DE REVISIÓN.

El Juzgado 24 Penal Municipal de Medellín, mediante sentencia del 20 de enero de 2003, negó por improcedente la presente acción de tutela, con base en los siguientes argumentos.

En lo que atañe al derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad consideró el Juzgado que con la actuación del Consejo Administrativo del centro comercial no se le vulneró la autonomía personal al accionante, toda vez que en manera alguna la exigencia de la entidad demandada hace alusión a que sea el comerciante quien esté al frente de su negocio, pudiendo delegar tal función en un empleado de manera temporal “lo que resultaría francamente menos oneroso que someterse al pago de una multa”.

Respecto a la libertad de conciencia y de cultos consideró el Juzgado que tampoco había sido vulnerada por la sencilla razón que la medida adoptada por la demandada ya que no se le estaba compeliendo al peticionario a que fuese él directamente quien debiese abrir su negocio los domingos. De igual manera estimó que no se había violado el derecho al trabajo y que las alegaciones del demandante en tal sentido constituían meras apreciaciones subjetivas, que en ningún caso comprometían la esencia de ese derecho fundamental.

Por último señaló el juzgador que las controversias sobre la aplicación del régimen de propiedad horizontal eran simplemente de naturaleza legal y no constitucional, razón por la cual el presente conflicto debía ser ventilado ante el juez civil competente.

### IV. PRUEBAS.

Entre los documentos allegados a la presente acción, esta Sala destaca los siguientes:

1. Copia de la decisión del Consejo Administrativo ( Circular núm. 14 del 4 de octubre de 2002 ) en el sentido de erigir en obligatoria la apertura de los locales comerciales los días domingo y previendo una multa de \$ 130.000 pesos por cada incumplimiento. En las partes pertinentes del texto se establece lo siguiente:

“En la Asamblea Anual de Propietarios, realizada en marzo de 2002, se delegó al Consejo de Administración la decisión de considerar la posibilidad de la apertura dominical obligatoria para todos los locales de la Ciudadela Comercial Unicentro, es así como después de varios

años de apertura dominical opcional, en el que hemos contado con al afluencia y fidelidad de clientes y visitantes, y con el fin de no quedarnos atrás en un cambio cultural que ya se impone en toda Antioquia, se ha decidido que a partir del 20 de octubre de 2002, la apertura dominical será obligatoria para todos los locales de la Ciudadela Comercial Unicentro.

El horario de atención el día domingo será también de obligatorio cumplimiento de 11 de la mañana a 4 de la tarde o en horarios diferentes cuando sea temporada especial, en este último caso se les informa ( sic ) con anticipación a cada fecha. El local comercial que no cumpla con esta apertura y con su horario y de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, tendrá una sanción de \$ 130.000 por cada domingo.”

2. Copia de la comunicación enviada a dicho Consejo por varios ( 28 en total ) propietarios de locales de la Ciudadela, en la cual solicitaron el levantamiento de la medida.

3. Copia de una sentencia de tutela fallada por el doce de diciembre de 2002 por el Juzgado 33 Penal Municipal de Medellín tutelando como mecanismo transitorio los derechos fundamentales al mantenimiento del núcleo familiar y a la recreación, alegador por uno de los propietarios del centro comercial.

4. Fotocopia, en lo pertinente, de la escritura núm. 2769 del 22 de julio de 1991 de la Notaría 11 de Medellín, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Ciudadela Comercial Unicentro Medellín.

5. Fotocopia del Acta núm. 10 de la Asamblea General de Propietarios del 9 de marzo de 1999. De este documento se resaltan las siguientes afirmaciones:

#### “PROPOSICIÓN 8

El señor Álvaro Lalinde pregunta a la Junta qué mecanismo pudiera implementar para obligar a todos los comerciantes a abrir el día domingo. El doctor Góez dice que realmente éste debe ser un compromiso del comerciante que debe conscientizarse de la importancia de abrir el día domingo ya que si miramos desapasionadamente el tema, son los comerciantes quienes están dejando de vender dos meses al año. Sobre el tema, la Administración ratifica que es muy importante apoyar la medida y no es esperar a que unos pocos hagan el esfuerzo. El doctor Gonzalo Ramírez pregunta si no es posible que esto sea obligatorio y con sanciones

para el que no abra.

El doctor Góez responde que realmente en la Junta siempre se ha tratado de convencer a la gente de los beneficios de cada medida que se toma.

Terminada la discusión sobre el tema, se pone a consideración la proposición sobre la obligatoriedad de abrir los locales los días domingo.

Puesta a consideración la proposición, la asamblea aprueba delegar en la Junta el tomar la decisión de que cuando lo considere necesario establezca la norma de obligatoriedad para la apertura de los días domingo.

El señor Alvaro Lalinde propone se estudien incentivos para los comerciantes que abran los domingos, como la rifa de las cuotas de administración.

La asamblea delega en la Junta Administradora el estudio y la aprobación de dichos incentivos”

6. Fotocopia del Acta núm. 11 de la Asamblea General de Propietarios del 8 de marzo de 2000. De este documento resulta pertinente destacar los siguientes apartes:

“El señor Byron Hernández propone a la asamblea que la apertura de los domingos sea obligatoria porque los días de compra van cambiando y debemos ser competitivos y darle a nuestros clientes el tiempo que ellos necesiten.

El doctor Góez reafirma dicha necesidad y recuerda que Unicentro ha sido el pionero de esta apertura sin embargo, creemos que es más importante continuar con nuestra tarea de convencer a los comerciantes de esta necesidad, sin tener que ser obligatoria. El señor Carlos Ramírez reafirma de que esa apertura sea obligatoria. El señor Gabriel Restrepo solicita a la asamblea y a la junta que antes de tomar una medida se consulte el aspecto legal de esa obligatoriedad para no incurrir en un error.

La administración aclara que realmente esto se puede hacer pero que es necesario implementar los turnos de compensatorios. Después de analizado el tema, la asamblea determina que se continuará trabajando en este sentido hasta lograr que la gran mayoría de los locales estén abiertos pero sin imponer por el momento ninguna sanción”.

7. Certificación de la Secretaría de Gobierno Municipal sobre la existencia y representación de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín.

Adicionalmente, mediante auto del 15 de mayo de 2003, la Sala ordenó la práctica de la siguiente prueba:

“Primero: Ordenar que por la Secretaría General de esta Corporación se oficie a la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín para dentro del término de tres ( 3 ) días contados a partir de la notificación de este proveído remita a este Despacho la siguiente documentación:

1. Acta de la Asamblea Anual de Propietarios de 2002.
2. Actos del Consejo de Administración mediante los cuales se estableció la obligación para los comerciantes de abrir los negocios los días domingo y se previó la imposición de multas para quienes incumpliesen tal mandato”.

En cumplimiento del auto precedente el día 4 de junio, vía fax, se recibió en la Secretaría de esta Corporación la siguiente documentación:

1. Circular núm. 14 del 4 de Octubre de 2002 del Consejo de Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín.
2. Acta núm. 14 de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín, fechada marzo 14 de 2003.

No se recibió por tanto el acta de la Asamblea de Asamblea General Ordinaria de Propietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín del 2002.

#### V. COMPETENCIA Y FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN.

De conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241-9 de la Carta Política y los artículos 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991, la Sala es competente para revisar el fallo antes mencionado.

1. Problemas jurídicos planteados.

Corresponde en esta ocasión a la Sala resolver los siguientes problemas jurídicos:

a. ¿Cuáles son las facultades y los límites constitucionales que tienen en el ejercicio de sus funciones las Asambleas de Copropietarios de los centros comerciales y los Consejos de Administración?

b. ¿Procede o no una acción de tutela en estos casos o es necesario recurrir a la jurisdicción civil ordinaria mediante un proceso verbal sumario?

c. ¿Puede la Asamblea de Copropietarios delegarle al Consejo de Administración la facultad para obligar a todos los dueños de los establecimientos de comercio a abrir sus negocios el día domingo, so pena de ser sancionados con una multa en caso de incumplimiento?.

2. Facultades y límites constitucionales de las Asambleas de Copropietarios y de los Consejos de Administración de los establecimientos de comercio.

La propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio. La dirección y administración del condominio está a cargo de la asamblea general, órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato legal, integrado por la totalidad de propietarios de los apartamentos pisos o locales cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado, es decir, 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 o del centro comercial es el 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 la Constitución, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” y los reglamentos, deben ser acatadas por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente los usuarios y ocupantes del edificio, conjunto residencial o centro comercial.

Las potestades reguladoras y de delegación que están llamadas a ser ejercidas por la Asamblea de copropietarios, órgano colegiado en el cual participan democráticamente todos los propietarios, resultan ser muy amplias de conformidad con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001. No obstante, a pesar de que sus integrantes actúen de común acuerdo, e incluso en el

ámbito de los reglamentos de copropiedad, sus decisiones no pueden contrariar los derechos constitucionales fundamentales, ni ser manifiestamente desproporcionadas, discriminatorias, irrazonables o arbitrarias.

En reiteradas ocasiones, la Corte Constitucional ha sostenido que las decisiones adoptadas por las Asambleas de copropietarios no pueden vulnerar la Carta Política. En tal sentido, en sentencia T- 216 de 1998, con ponencia del Magistrado Carlos Gaviria Díaz consideró que “Sin embargo, la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada por la Constitución y la ley, razón por la cual no pueden sus miembros, así actúen de consuno, arrogarse la competencia para modificar o derogar la legislación sobre los servicios públicos domiciliarios (C.P. art. 369), como lo hizo la asamblea de la Agrupación Comercial Popular A, y lo aceptó el juez de instancia.”

Más recientemente, en sentencia T- 1082 de 2001, con ponencia del Magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte se pronunció en el siguiente sentido “Si bien es posible que la asamblea general tome decisiones sobre la administración de las zonas comunes, su ámbito de ingerencia sobre la administración que se le da a los bienes privados ubicados o de dominio particular dentro del condominio es limitado en la medida en que el titular del dominio puede, respetando los límites que implican los derechos de los demás derivados de la Constitución o la ley y teniendo en cuenta el interés público o social, disponer del bien según le parezca.

De tal suerte que, en principio, la Asamblea de Copropietarios de un edificio, conjunto residencial o centro comercial goza de un margen de maniobra al momento de adoptar directamente las medidas necesarias para garantizar la seguridad y convivencia pacífica entre los propietarios, arrendatarios y usuarios, así como el mantenimiento y preservación de las áreas comunes, o llegado el caso, delegar la adopción y ejecución de alguna de éstas en el Consejo de Administración. Sin embargo, tales decisiones no pueden vulnerar unos límites que emanan directamente de la Constitución.

En este orden de ideas, a pesar de que la decisión de la Asamblea de Copropietarios haya sido adoptada respetando ciertos procedimientos y sistemas de mayorías, resultaría inaplicable si contrariase, por ejemplo, los derechos fundamentales a la igualdad, la libre locomoción, el derecho al trabajo o las libertades económicas. En igual sentido, carecería de

efectos jurídicos una delegación en tal sentido, y por supuesto, la ejecución de la misma por el órgano correspondiente.

En suma, si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental.

3. Procedencia de la acción de tutela en caso de presentarse una controversia por decisiones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios.

La acción de tutela procede frente a acciones u omisiones imputables a particulares cuando quien la invoque se encuentre en una situación de subordinación frente al demandado. En sentencia T-290 de 1993, con ponencia del Magistrado José Gregorio Hernández Galindo, la Corte entendió por subordinación “la existencia de una relación jurídica de dependencia” o “la condición de una persona sujeta a otra o dependiente de ella”. A fin de determinar la existencia de una relación de subordinación, la Sala considera que es preciso tomar en cuenta entonces las circunstancias del caso concreto, la calidad de los derechos fundamentales que se encuentran amenazados o vulnerados y las calidades de las personas involucradas, como quiera que se trata de un concepto relacional, donde juega un papel determinante el ejercicio de posiciones de poder que ostentan algunos órganos de naturaleza particular sobre determinadas personas.

En reiterada jurisprudencia la Corte ha sostenido la procedencia de la acción de tutela por vulneración de derechos constitucionales fundamentales contra particulares que administran conjuntos residenciales por existir una relación de subordinación de quien habita el conjunto residencial frente a la asamblea general. En tal sentido, en sentencia T- 233 de 1994, con ponencia del Magistrado Carlos Gaviria Díaz dijo esta Corporación “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 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.”

En igual sentido se pronunció la Corte en sentencia T- 333 de 1995, con ponencia del Magistrado Antonio Barrera Carbonell “La tutela, destinada en este caso a amparar los derechos fundamentales de los demandantes a la libertad e intimidad personal y familiar, constituye el mecanismo ideal y efectivo de protección de éstos con el fin de contrarrestar el abuso de poder en que incurrió la asamblea general al adoptar decisiones que escapan de su competencia y que determinaron la violación de dichos derechos, porque no se puede supeditar la vigencia y goce de los derechos fundamentales a la posibilidad de su amparo a través de la utilización de medios procesales distintos a los previstos en la Constitución para su protección, que han sido instituidos con finalidades diferentes y que realmente no son garantía para su protección efectiva. Dicho de otra manera, al juez civil dentro del proceso verbal sumario que se instaura para dirimir una controversia en torno a la propiedad horizontal concreta su estudio y decisión al aspecto central de ésta, esto es, a lo que atañe con las materias ya especificadas, antes que al amparo de los derechos fundamentales, violados o amenazados; por lo tanto, eventualmente puede abstenerse de adoptar medidas concretas tendientes a poner fin o a evitar su violación, como las que usualmente decreta el juez de tutela, con lo cual dichos derechos pueden quedar carentes de protección”.

Las anteriores consideraciones han sido extendidas por esta Corporación al caso de las Asambleas de Copropietarios de los centros comerciales. Al respecto, en sentencia T- 474 de 1995, con ponencia del Magistrado Fabio Morón Díaz, a propósito de una acción de tutela incoada contra el Centro Comercial Galerías, sostuvo que “Es claro que a las sociedades actoras y al coadyuvante les asiste la posibilidad de procurar que, por un medio expedito como la acción de tutela, procedente frente a violaciones o amenazas de vulneración de los derechos fundamentales, se impida la realización de una asamblea convocada por quienes carecen de título jurídico para hacerlo. Una interpretación diversa dejaría a los peticionarios enfrentados a dos alternativas, ambas conculcadoras del derecho de asociación: concurrir, en contra de sus convicciones, a una asamblea que consideran reñida con el ordenamiento jurídico o dejar de hacerlo, sometiéndose, mientras tanto, a las decisiones tomadas sin la participación que legítimamente les corresponde, ya que, se repite, los medios judiciales ordinarios operan con posterioridad. Obró bien el Tribunal Superior al prohibir cualquier asamblea convocada por personas distintas a las inscritas; tal decisión lejos de atentar contra el derecho de asociación le otorga vigencia, porque evita la usurpación de funciones

jurídicamente atribuidas a quienes cumplen los requisitos previstos por el ordenamiento.

Más recientemente, en sentencia SU- 509 de 2001, con ponencia del Magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte unificó su criterio en cuanto a la procedencia de la acción de tutela contra los órganos de administración y los reglamentos de las copropiedades. En tal sentido, como regla general se estableció que en materia de administración de las copropiedades “hay que sujetarse a lo previsto en la ley 428 de 1998. Además, los copropietarios están sujetos a los Reglamentos de la copropiedad adoptados en la forma prevista por la ley sustancial. Sin embargo, estos Reglamentos pueden desconocer o amenazar los derechos constitucionales fundamentales, y en estas situaciones es procedente la tutela.”

En este orden de ideas, existe una clara línea jurisprudencial en el sentido de que los propietarios de bienes inmuebles sean éstos destinados para vivienda, oficina o un uso comercial, se hallan en una situación de subordinación en relación con los órganos que administran la propiedad horizontal y que cuando quiera que éstos con su actuación u omisión vulneren o amenacen derechos constitucionales fundamentales procede la acción de tutela.

#### 4. El caso concreto.

El señor Sergio Rodríguez Pérez, quien es arrendatario de un local en la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín alega que la decisión del Consejo de Administración de ordenar la apertura dominical de los establecimientos de comercio, so pena de imponer una multa de \$ 130.000 lesiona sus derechos constitucionales fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, la libertad de conciencia y de cultos, el derecho al trabajo y a la recreación, así como su derecho a tener una familia. A pesar de que el accionante no alegó como vulneradas su libertad económica, estima la Sala que la discusión en este caso se debe limitar y centrar sobre este punto en concreto.

La libertad económica debe ser entendida como un derecho positivo y negativo. La faceta positiva consiste en que cualquier persona puede, dentro de los límites de la ley y el bien común, desarrollar cualquier actividad económica ya sea comercial, financiera o

aseguradora; crear empresas y competir con total libertad en el mercado. La faceta negativa se identifica con la facultad que tiene el particular de abstenerse de emprender esta clase de actividades lucrativas o de llevarlas a cabo sólo en un determinado momento, con un mayor o menor grado de intensidad, de conformidad con sus intereses personales.

Tampoco es de recibo el argumento de que el demandante, desde un comienzo, hubiese aceptado esa autolimitación al ejercicio de sus derechos fundamentales por cuanto tal restricción no figura en el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal, adoptado por escritura pública núm. 2.769 del 22 de julio de 1991 de la Notaría 11 de Medellín. En efecto, la decisión impuesta por la Asamblea de Copropietarios resulta ser muy distinta de aquella que aparece recogida en el artículo 35 del mencionado documento, a cuyo tenor:

“Obligación de abrir el establecimiento. Los propietarios o usuarios deberán abrir sus establecimientos al público con sus actividades mercantiles en un plazo máximo de sesenta ( 60 ) días calendario, que comenzará a contarse a partir de la fecha de la entrega material de su unidad privada. En caso de que el comerciante no cumpliera con el plazo antes establecido, la Junta Administradora colocará ( ilegible ) o a quien explote la unidad privada una multa diaria hasta de treinta ( 30 ) UPACS, hasta el día en que abra al público...”.

La grave afectación que tal decisión ocasiona en el derecho fundamental del accionante lleva a la Sala a concluir que en este caso concreto no es de recibo el argumento de la existencia de otro mecanismo judicial de defensa por cuanto es claro que el arrendatario se encuentra en una situación de subordinación frente a los órganos de administración. Tal estado de cosas es aún más evidente por el hecho de no ser propietario, y por ende, ni siquiera pudo participar en la deliberación y votación de la medida por la Asamblea de Copropietarios.

Ahora bien, en curso de la revisión de la presente acción de tutela fue remitida a la Sala una constancia según la cual el señor Sergio Rodríguez Pérez decidió entregar el local que tenía en arriendo en la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín, lo cual no puede ser considerado como un hecho superado por la sencilla razón que la vulneración de los derechos de algunos de los copropietarios no ha cesado, como quiera que reposa prueba en el expediente que evidencia la inconformidad con la medida de otros 27 comerciantes, razón por la cual la Sala no puede declararse inhibida para fallar de fondo.

## VI. DECISIÓN

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

## RESUELVE

Primero. LEVANTAR la suspensión del término decretada para decidir el presente asunto.

Segundo. REVOCAR la sentencia emitida el 20 de enero de 2003 por el Juzgado 24 Penal Municipal de Medellín en la acción de tutela interpuesta por el señor Sergio Rodríguez Pérez contra la Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín y en su reemplazo TUTELAR el derecho fundamental a la libertad económica del accionante.

Tercero. DEJAR SIN EFECTOS la Circular núm. 44 del 4 de octubre de 2002 del Consejo de Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín en lo que respecta a la obligación de los comerciantes de abrir sus establecimientos el día de domingo so pena de la imposición de una multa de \$ 130.000 pesos por incumplimiento.

Cuarto. PREVENIR al Consejo de Administración de la Ciudadela Comercial Unicentro de Medellín de que en el futuro se abstenga de imponer tales medidas.

Quinto. ORDENAR que, por la Secretaría General se dé cumplimiento a lo previsto en el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, comuníquese, publíquese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Magistrada Ponente

JAIME ARAÚJO RENTERÍA

Magistrado

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ

Secretaria General