

Sentencia T-595/05

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Cuando su conducta omisiva afecte grave y directamente a quien se halle en estado de indefensión o subordinación

ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procede cuando se evidencia una vulneración o una limitación arbitraria a los derechos fundamentales y otros mecanismos judiciales resultan ineficaces

JUNTA ADMINISTRADORA DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Carece de competencia para sancionar conductas de personas que amenacen tranquilidad

DEBIDO PROCESO EN SANCION DE ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Vulneración al no dar oportunidad para ejercer el derecho de defensa

Referencia: expediente T-1075201

Acción de tutela de Cesar Augusto Tirado González y de sus menores hijos en contra de la administración del Conjunto Ciudadela Cafam II Etapa.

Procedencia: Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá.

Magistrado Ponente:

Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Bogotá D.C., nueve (9) de junio de dos mil cinco (2005).

La Sala Segunda de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los magistrados Alfredo Beltrán Sierra, Manuel José Cepeda Espinosa y Jaime Córdoba Triviño en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales ha proferido la siguiente

SENTENCIA

en el proceso de revisión del fallo adoptado por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá dentro de la acción de tutela instaurada por el señor Cesar Augusto Tirado González y sus dos menores hijos, contra la administración del Conjunto Ciudadela Cafam II Etapa

El expediente llegó a la Corte Constitucional, por remisión que hiciera la secretaría del mencionado despacho judicial, en virtud de lo ordenado por el artículo 31 del decreto 2591 de 1991. La Sala de Selección No. 3, por auto del dieciocho (18) de marzo de 2005, ordenó la selección del mencionado expediente para su revisión.

I. ANTECEDENTES.

El señor Cesar Augusto Tirado González presentó el tres (3) de noviembre de 2004, acción de tutela en nombre propio y en representación de sus tres menores hijos por considerar que la administración del Conjunto residencial demandado, vulnera los derechos de los niños, en especial su libre desarrollo de la personalidad, y la tranquilidad de toda su familia. Los hechos se resumen a continuación:

El actor, su esposa y sus hijos Juan Sebastián, María Alejandra y Estefanía de 8, 5 y 4 años de edad respectivamente, residen en el Conjunto Cafam II Etapa, desde el dos de diciembre de 2000.

Desde hace un año, la administración del Conjunto se ha dedicado a fastidiar la vida a sus hijos, dando quejas por situaciones que los menores no han propiciado.

Constantemente, les envían cartas en las que ponen de presente el supuesto comportamiento de los tres menores, inclusive enviaron copia de estas cartas a la firma inmobiliaria que arrendó el inmueble, con el objeto de que se diera por terminado el contrato de arrendamiento suscrito, comunicando situaciones inexistentes.

Finalmente, afirma que dicha situación está afectando psicológicamente a sus hijos y se ha convertido en un trauma para la familia.

B. Pretensiones.

El actor solicita la protección de los derechos fundamentales a la tranquilidad, al libre desarrollo de la personalidad, y en general los derechos de los niños, por medio de una orden que obligue a la administración del Conjunto demandado, a cesar las conductas perturbadoras que alteran las relaciones de su núcleo familiar.

A. Trámite procesal.

Una vez efectuado el reparto de la acción de la referencia, le correspondió conocer de ella al Juzgado Setenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, que ordenó oficiar a la administración del Conjunto demandado.

Declaración rendida por la señora Isabel Forero Benavides administradora del Conjunto residencial Ciudadela Cafam II Etapa.

Afirma que es cierto que el señor Cesar Augusto Tirado González, su esposa y sus tres menores hijos habitan en el conjunto residencial, también lo es que desde el año 2004, se les ha enviado varias comunicaciones por distintos motivos en los que se encuentran: “machas en las paredes al subir las ciclas, prohibición de montar cicla en el parqueadero comunal, cuenta de cobro por valor de \$20.000 pesos por daños ocasionados en el área común del bloque 2 manchando las paredes, recién pintadas por la administración con tierra de la mata del primer piso, cuenta de cobro por valor de \$70.000 por concepto de arreglo de baranda segundo piso bloque 2, dañada por el señor Tirado González en una pelea con varios visitantes a su apartamento, llamado de atención por ruido y escándalos en el apartamento”.

Posteriormente, se remitieron diversas comunicaciones a la inmobiliaria JVR en vista del caso omiso del residente para corregir su comportamiento y el de sus hijos.

Finalmente, aclara que se envió una notificación del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar debido a las quejas presentadas por los vecinos, razón por la que vino una funcionaria a notificar al señor Cesar Augusto Tirado y su esposa, teniendo en cuenta que no se encontraban en el apartamento se procedió a publicar dicha comunicación. (Anexa copias de los escritos respectivos)

D. Fallo de primera instancia.

Mediante sentencia de veintiocho (28) de noviembre de dos mil cuatro, el Juzgado Sesenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, denegó el amparo solicitado en la acción de la referencia.

En su análisis este despacho judicial, tuvo en cuenta que existen conflictos de convivencia entre el actor, sus hijos y la administradora del conjunto residencial donde vive, conflictos

que deben solucionarse por los mecanismos establecidos en la ley 675 de 2001, a través del comité de convivencia o de otro tipo de acciones tendientes a proteger los derechos supuestamente vulnerados por la administradora.

De acuerdo con el material probatorio anexo al expediente, se concluye que las notas que reclaman el buen comportamiento del actor tienen respaldo en la realidad, pues existe una queja firmada por los vecinos en contra del señor Tirado González, quienes se vieron en la necesidad de solicitar a la administradora del conjunto que tomará los correctivos necesarios para garantizar la convivencia, hecho que hizo que la Policía se hiciera presente y se llevara al actor esposado en una radiopatrulla al verificar el escándalo hecho por el demandante (fl 24)

Por último aclara que los hechos que originan el amparo en sede de tutela no son recientes, sino que vienen de mucho tiempo atrás. Por tanto, es improcedente la protección que se reclama.

E. Impugnación.

En tiempo, la anterior providencia fue impugnada por el actor, quien argumentó que la decisión de instancia no tiene en cuenta los derechos de sus hijos, las citaciones de una inspección no deberían ser tan relevantes para una decisión, pues “una boleta de citación a una inspección toda persona la puede solicitar y obtener”, La conducta de sus menores hijos es normal a esa edad y no puede catalogarse como mal educada como lo hace la administradora del Conjunto.

F. Fallo de Segunda instancia.

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, en fallo del veintisiete (27) de enero de 2005, confirmó la decisión de denegar el amparo solicitado.

Explicó que el derecho al libre desarrollo de la personalidad no es absoluto y encuentra sus límites en el respeto de los derechos ajenos. Por tanto, al examinar los documentos y pruebas aportadas por las partes pudo constatarse que por un tiempo prolongado la comunidad Ciudadela Cafam II Etapa se ha visto afectada por el comportamiento de los miembros de la familia Tirado González.

De las comunicaciones aportadas por la administradora se advierte que contra el accionante y sus hijos se han formulado reiteradas quejas relacionadas con el inadecuado uso de los bienes comunes y un comportamiento contrario al interés y la sana convivencia de los vecinos.

I. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Primera. Competencia.

La Sala Segunda de Revisión es competente para decidir sobre el asunto de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 241, numeral 9°, de la Constitución, y 33 y 34 del decreto 2591 de 1991.

Segunda. El asunto objeto de discusión.

Para el actor, la administración del Conjunto residencial demandado, vulnera sus derechos fundamentales y los de sus hijos, por cuanto de manera reiterada envía cartas reprochando el supuesto comportamiento asumido por los menores, generando intranquilidad familiar.

Contrario a lo expuesto por el demandante, la administración del Conjunto señala que los continuos llamados de atención y las quejas sobre el comportamiento de los menores y del señor Tirado González, provienen de sus propios vecinos quienes consideran que la familia no puede vivir en comunidad.

Los jueces de instancia negaron el amparo solicitado, explicando que en el presente caso, no es procedente la acción de tutela, por cuanto existen una serie de controversias entre el actor y la administración del conjunto en el que reside, que deben solucionarse a través de los mecanismos existentes en la ley 675 de 2001, pues los derechos fundamentales alegados por el actor no son absolutos y encuentran sus límites en los derechos de los demás.

Planteadas así las cosas, debe esta Sala de revisión analizar si es o no procedente el amparo solicitado.

Tercera. Aclaración previa - La procedencia de la acción de tutela contra particulares.

En el presente caso, se instaura la acción contra un particular cuya conducta en versión de quien la instaura, afecta sus derechos fundamentales y los de sus hijos. La razón: el hecho de que los menores, como niños que son jueguen en las zonas comunes, ocasionando algunos daños en las paredes del edificio.

Sobre este aspecto, es pertinente aclarar que ha sido reiterada la jurisprudencia que ha admitido la procedencia de la acción de tutela promovida por residentes de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, en contra del particular que ejerce su administración. Al respecto, en sentencia T-1015 de octubre quince de 2004, se afirmó:

“De manera particular, en relación con las personas sujetas al régimen de propiedad horizontal la Corte ha sostenido que es procedente la acción de tutela cuando prima facie se evidencia la vulneración de los derechos fundamentales por parte de los órganos de administración de los conjuntos o edificios o se presenta una limitación arbitraria a esos derechos, cuando los demás mecanismos judiciales resultan ineficaces y “cuando las decisiones de la administración o asamblea impiden la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos. Esto quiere decir que la acción de tutela es procedente cuando ‘ese espacio donde el hombre requiere de los demás para proteger necesidades vitales, no puede ser anulado por el grupo social’”.¹

En el mismo sentido, la Sala Plena de esta Corporación en sentencia de unificación SU 509 de 2001, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, precisó lo siguiente “es factible interponer tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales debido a que los afectados por decisiones de una Junta o Consejo de Administración, o por un Administrador, o Administradora de los conjuntos sometidos generalmente al régimen de propiedad horizontal, son decisiones que pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios. ‘La subordinación tiene que ver con acatamiento, sometimiento a órdenes proferidas por quienes por razón de sus calidades, tienen la competencia para impartirlas’ (T-333/95. Además, entre otras, T-074/94, T-411/95, T-070/97, T-630/97).

De igual forma la Corte ha considerado que incluso los demás mecanismos judiciales previstos en la legislación para dirimir los conflictos surgidos entre personas sujetas al

régimen de propiedad horizontal, no necesariamente suponen la improcedencia de la acción de tutela. En efecto, en reciente pronunciamiento, sentencia T-146 de 2003, M.P. Rodrigo Escobar Gil, la Corte incluso consideró que “La posibilidad de acudir al proceso verbal sumario ante la jurisdicción civil ordinaria, para dirimir los conflictos suscitados con ocasión de las decisiones del órgano de administración y representación de un sistema de propiedad horizontal, no necesariamente determina la improcedencia de la acción de tutela, pues ella procede si el juez que la conoce considera que con las medidas adoptadas por las autoridades particulares se transgreden derechos fundamentales de los residentes, que exigen e imponen la adopción de medidas inmediatas de protección”. (Se subraya).

Dentro de este contexto, la Sala encuentra equivocada la apreciación hecha por los jueces de instancia, pues aunque existen otros mecanismos de defensa judicial, en estos casos, es deber del juez de tutela analizar la procedencia de la acción, teniendo en cuenta el estado de subordinación en que se encuentran los habitantes de un conjunto residencial y la posición dominante que en determinado momento puede asumir la administración del edificio, alegando la armónica convivencia de los residentes del mismo.

Cuarta. Los derechos de los niños, la responsabilidad de los padres cuando viven en comunidad y los límites de la administración de un Conjunto residencial.

La Sala Plena de esta Corporación en sentencia C-490 de 2002, al estudiar una norma de policía, explicó los derechos de los niños a expresarse libremente a través de sus juegos, y la responsabilidad que tienen los padres de que sus hijos jueguen libremente sin perturbar objetivamente, a los demás.

Para lo que interesa en este caso, la sentencia en mención dijo:

“[l]e corresponde a la Corte examinar es si el derecho de los niños a expresarse libremente a través de sus juegos puede restringirse con el fin de garantizar el derecho fundamental de los demás a su propia tranquilidad, a no ser molestados, a no ser obligados a soportar alteración o perturbación en su intimidad personal o en su sosiego familiar.

(....)

4.4.2 En cuanto a la competencia de las autoridades de policía de intervenir en los

comportamientos de los menores, cuando afecta la convivencia pacífica de terceros en un conjunto residencial, la sentencia T-224 de 2001 señaló que esta competencia es exclusiva de las autoridades policivas y no puede ser ejercida por los consejos de administración. Se transcribe lo pertinente :

Lo que debe reiterar la Sala es que ese tipo de decisiones en un Estado de derecho no pueden adoptarlas los particulares, los cuales aún como miembros de un consejo de administración, que como tales recibieron el mandato de los integrantes de la asamblea general de copropietarios de velar por la seguridad del respectivo conjunto, están sometidos a la Constitución y a la ley; (...)" (sentencia T-224 de 2001, M.P., doctor Fabio Morón Díaz) (se subraya)

4.5 De las jurisprudencias que se han mencionado, resulta indudable que la Constitución protege tanto los derechos de los niños como los de los demás. Y que, en el presente caso, no existen dos derechos fundamentales en conflicto. Lo que existe es el deber de los padres de que sus hijos jueguen y se expresen libremente, pero sin perturbar, objetivamente, a los demás.

A lo anterior, hay que agregar que la "Convención Internacional sobre los derechos del niño", que fue aprobada por la Ley 12 de 1991 "por medio de la cual se aprueba la Convención sobre los Derechos Del Niño adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989", a lo largo de su articulado reconoce que los menores son sujetos de derechos y de deberes.

Por otra parte, no puede olvidarse que la obligación constitucional de los padres, en cuanto a la educación de sus hijos (art. 67 de la Carta), no se agota con el sólo hecho de matricularlos en un establecimiento educativo, pues, hace parte de la educación integral que están obligados a suministrarles, el enseñarles a ser respetuosos de los derechos ajenos. Y, cuando los niños no respetan tales derechos por negligencia o falta de cuidado de los padres, y se prueba la perturbación a la tranquilidad de los vecinos, es obligación de las autoridades de policía intervenir, para lograr que los padres enseñen y vigilen que en sus juegos se respeten los derechos ajenos. Obsérvese que la imposición de la medida correctiva se dirige a los padres, no se impone a los niños" (M.P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra).

En el caso sometido a análisis, es claro que la administradora del Conjunto Ciudadela Cafam

II Etapa, ha censurado el comportamientos de los niños Juan Sebastián, María Alejandra y Estefanía como el de su progenitor, el señor Cesar Augusto Tirado, por haber incurrido en una serie de comportamientos que en su concepto, perturban la tranquilidad y la convivencia de los habitantes del edificio, ya que anexa al expediente los distintos llamados de atención hechos al padre de los menores, así como las sanciones pecuniarias correspondientes por los daños ocasionados en las zonas comunes (fls 17 a 24).

Sin embargo, dentro del expediente y en la declaración rendida por la administradora, no se observa que el señor Tirado González haya tenido la oportunidad de defenderse, o que haya presentado explicaciones por su supuesto comportamiento.

Pues bien, la ley 675 de 2001 le da la facultad a la administración del régimen de propiedad horizontal, para cuidar y vigilar los bienes comunes e imponer las sanciones a que haya lugar, siempre y cuando se afecte la seguridad y tranquilidad de los habitantes.

No obstante lo anterior, la ley no faculta a estos organismos para convertirse en vigilantes permanentes de los comportamientos de los residentes, ni mucho menos para inmiscuirse en la formación de los menores que habitan en el Conjunto, pues esta tarea pedagógica, está radicada únicamente en sus progenitores, quien en aras del mutuo respeto y la cordialidad, deben enseñar a sus hijos a disfrutar de sus derechos y no abusar de los derechos de los demás.

En este orden de ideas, para la Sala, en el caso en revisión, la administración del Conjunto demandado se excedió en sus facultades, pues pese a que existe una carta firmada por algunos de los residentes en donde se le solicita a la administradora que presente las denuncias correspondientes y solicite al propietario del bien la restitución del inmueble arrendado (fl 24), ésta debió someter dichas denuncias al Consejo de administración, y no imponer directamente las sanciones a que hubiere lugar.

Era deber de la administración, recibir las declaraciones pertinentes del denunciado y seguir el procedimiento contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso. (Artículo 60 ley 675 de 2001)

Enviar a la firma inmobiliaria que arrienda el inmueble al actor una comunicación en la que se pide que se desocupe el mismo, excede los límites de la administración, pues si bien

existieron conductas que en algún momento pudieron afectar la tranquilidad de los habitantes del Conjunto, estas deben ser solucionadas al interior del mismo, máxime cuando el actor habita en el edificio desde el año 2000 y como se ve, sólo hasta en el año 2004 empezaron los llamados de atención por las supuestas conductas que afectan la convivencia de los habitantes del Conjunto. Además, la finalización del contrato suscrito entre la inmobiliaria y el actor es un asunto que solo interesa a las partes directamente involucradas en el mismo.

Es así como, el artículo 58 de la ley 675 de 2001 establece:

Solución De Conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1o. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios², para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2o. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3o. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

En consecuencia, debe la administración del Conjunto demandado adoptar los mecanismos existentes en la ley para solucionar los problemas que se presenten con los habitantes del mismo, respetando siempre el debido proceso.

Por ello, se concederá la acción de tutela, ordenando a la administración del Conjunto demandado, que con el fin de asegurar la convivencia de los habitantes del Edificio Ciudadela Cafam II Etapa, adopte los mecanismos necesarios para la solución de los conflictos que se presenten al interior del mismo, respetando el debido proceso y el principio de proporcionalidad en las medidas impuestas.

Igualmente, se hará un llamado de atención al señor Tirado González para que atienda su propio comportamiento y el de sus tres menores hijos, enseñándoles el mutuo respeto y la reciproca deferencia necesarios para la convivencia pacifica en una comunidad habitacional.

III. Decisión.

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

RESUELVE:

Primero. Revócase el fallo proferido el día veintisiete (27) de enero de 2005, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso de tutela instaurado por el señor Cesar Augusto Tirado González y sus tres menores hijos, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

En consecuencia, Concédase la protección del derecho fundamental al debido proceso. Ordénase a la administración del Conjunto demandado que con el fin de asegurar la convivencia de los habitantes del Edificio Ciudadela Cafam II Etapa, adopte en el término máximo de un (1) mes, contado a partir de la notificación de esta providencia, los

mecanismos necesarios para la solución de los conflictos que se presenten al interior del mismo

Segundo: Prevéngase al señor Cesar Augusto Tirado González para que en aras del mutuo respeto y la reciproca deferencia necesarios para la convivencia pacífica en una comunidad habitacional, en ejercicio de la patria potestad, adopte las medidas necesarias para que sus menores hijos puedan disfrutar de sus derechos, respetando los derechos de los demás.

Por Secretaria General, líbrense las comunicaciones de que trata el artículo 36 del decreto 2591 de 1991.

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

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Magistrado Ponente

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

1 Sentencia T-670 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

2 Sentencia C-318 de 2002 declaró exequible por los cargos formulados la expresión copropietarios bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan

afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia. Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa.