T-630-97

Sentencia T-630/97

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

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Procedencia frente a quienes administran condominios/SUBORDINACION-Copropietarios respecto de asamblea general y administrador de condominio

Los habitantes de conjuntos residenciales o edificios se encuentran subordinados respecto de las decisiones tomadas por esos entes, los administradores y las juntas administradoras, toda vez que las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal obligan a todos los habitantes de la unidad familiar, incluso vinculan a terceros adquirentes. Por consiguiente, los residentes deberán acatar y someterse a las ordenes proferidas por quienes, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de copropiedad y por las leyes, deben administrar el conjunto, so pena de ser sancionados a través de un proceso ejecutivo o de un proceso verbal sumario, pues está demostrado que los copropietarios se encuentran subordinados a las decisiones que tomen la Asamblea General de Propietarios y la administradora que ejecuta la determinación.

JUEZ DE TUTELA-No exonera pago de expensas de administración/ABUSO DE LA TUTELA-Renuencia a cumplir con obligación que se contrae

Es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pagos de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta Corporación: “abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que apareja responsabilidad y sanción: la renuencia a cumplir las obligaciones que contrae.”

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

LISTA DE DEUDORES MOROSOS-Ponderación de información destinada a los habitantes de

condominio

En relación con la publicación de listas de deudores morosos dentro de los edificios o conjuntos residenciales, la jurisprudencia de esta Corporación ha sido clara en manifestar que no constituye, por si misma, una transgresión de los derechos fundamentales al buen nombre y a la intimidad. Sin embargo, también es necesario “ponderar la información destinada al conocimiento de los habitantes del conjunto, para que de acuerdo con ese contenido resulte posible establecer si se viola o no el derecho”. Para lo cual deberá estudiarse: a) si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial; b) si no se describen aspectos estrictamente personales o familiares; c) si la información tiene relevancia económica para todos los miembros del conjunto; d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general.

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Facultad para garantizar zonas comunes no debe limitar arbitrariamente los derechos/DEBERES DE LA PERSONA Y DEL CIUDADANO-Respetar derechos ajenos y no abusar de los propios

Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuales son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es “norma de normas” y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1º del artículo 95 de la Constitución toda persona “debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios”. Esto significa que los derechos no son absolutos sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales

deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales.

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Respeto de derechos constitucionales fundamentales

También los reglamentos internos de una propiedad horizontal deben respetar la Constitución y los derechos constitucionales fundamentales, los cuales prevalecen sobre las relaciones jurídicas emanadas de la propiedad horizontal.

JUICIO DE PROPORCIONALIDAD/ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Suspensión de servicios

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Protección servicio de citófono cuando se torna una necesidad vital/DERECHO A LA VIDA-Suspensión servicio de citófono en condominio cuando se torna en necesidad vital

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. En ocasiones la suspensión del servicio de citófono toca con derechos inalienables de la persona, tales como la vida, el derecho a recibir acciones solidarias de vecinos y amigos y derechos de comunicación derivados de la vida en comunidad, los cuales forman parte del espacio y necesidad vital de los residentes de un conjunto residencial, en donde casi en todos los casos, necesitan del mismo para tener contacto con lo que sucede al interior de su apartamento, pues los apartamentos se encuentran tan alejados de la portería y de los lugares de acceso a la unidad residencial que la comunicación a través del citófono se torna en una necesidad vital. Por consiguiente, en esas unidades residenciales donde no es posible tener comunicación directa o medianamente sencilla con la portería, el servicio de citófono es vital para preservar los derechos a la vida, intimidad familiar y los derechos a la seguridad de todo el conglomerado.

CORRESPONDENCIA Y FORMAS DE COMUNICACION PRIVADA-Arbitrariedad por no recepción en condominios

Referencia: Expedientes T-144.319 y T-144. 724 (acumulados)

Peticionarios: Nubia Vargas Gómez, José del Carmen Pinto y otros.

Temas:

No existe derecho a no cumplir con las obligaciones económicas.

Facultades de los acreedores y abuso de sus derechos.

La necesidad vital es un límite al derecho de los administradores de conjuntos residenciales.

Magistrado Ponente:

Dr. ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Santa Fe de Bogotá, D.C., veintiocho (28) de noviembre de mil novecientos noventa y siete (1997).

La Sala Séptima de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Fabio Morón Díaz, Vladimiro Naranjo Mesa y Alejandro Martínez Caballero, quien la preside, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales

EN NOMBRE DEL PUEBLO

Y

POR MANDATO DE LA CONSTITUCIÓN

Ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Dentro de los procesos de tutela identificados con los números de radicación T-144.319 y T-144.724, que fueron acumulados por auto de octubre 7 de 1997 proferido por la Sala de

Selección correspondiente, y que fueron instaurados por la señora Nubia Vargas Gómez, mediante apoderado, y por José del Carmen Pinto y otros habitantes de la Unidad residencial Villa del Sol de Cali, en contra de las juntas de administración del conjunto residencial los Obeliscos y del Conjunto Villa del Sol, respectivamente.

I. ANTECEDENTES

1. Las Solicitudes

Las acciones de tutela se interponen contra las juntas administradoras de los conjuntos residenciales donde habitan los actores, pues consideran vulnerados sus derechos a la honra, expresión, debido proceso, buen nombre, asociación, vida y a la inviolabilidad de correspondencia. De las solicitudes presentadas y de las pruebas recaudadas por los jueces de instancia y por esta Sala de Revisión de la Corte Constitucional, se encuentran los siguientes: HECHOS:

Expediente de tutela T-144.319.

– La solicitante adeuda varias cuotas de administración en La unidad residencial Los obeliscos, lugar donde habita, el cual es un edificio conformado por 35 apartamentos, con acceso al edificio a través de una portería y la puerta para ingresar a los garajes.

– Como consecuencia del incumplimiento de las cuotas de administración la administración ha tomado las siguientes medidas:

– Suspensión del servicio de citófono. Por lo tanto, el ingreso de los visitantes es restringido.

– Suspensión del servicio de selección de la correspondencia, pues los documentos que llegan a nombre del apartamento donde reside se colocan en un casillero especial destinado a los deudores morosos.

– La administración coloca una lista de deudores morosos en un lugar visible para las personas que ingresan a la portería de los conjuntos

Como consecuencia de lo anterior, la solicitante de la tutela T-144.319 pretende que “se

tomen las medidas pertinentes a fin de evitar un perjuicio irremediable”.

Expediente de tutela T-144.724

– Igualmente, los accionantes adeudan varias cuotas de administración en su conjunto residencial. Como consecuencia del incumplimiento y de la situación apremiante de la cartera, los demandados realizan múltiples conductas que se dirigen a obtener el pago respectivo, puesto que aquellas se autorizan en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, pues de acuerdo con el artículo 74 del Reglamento de vecindad del Conjunto Residencial Villa del Sol, la administración goza de la “facultad de suprimir la prestación de los servicios de vigilancia, portería, citófono, piscina y correspondencia para aquellas personas que se encuentran en mora de cancelar las expensas a su cargo mientras tanto no medie el arreglo al respecto”.

– De las pruebas aportadas al proceso se encontró que el conjunto residencial Villa del Sol, contra el que se dirige una de las tutelas, está conformado por dos sectores que agrupan 375 apartamentos, con una población aproximada de 1500 personas, las cuales ingresan a la Unidad a través de una sola portería, la que a su vez tiene comunicación con los apartamentos por medio de citófono.

– Ahora, como consecuencia del incumplimiento de las cuotas de sostenimiento, la administración ha tomado las siguientes medidas:

– No se permite el ingreso de los deudores morosos a las sesiones de la asamblea general de propietarios. Por consiguiente, los actores consideran que se toman decisiones arbitrarias y caprichosas, entre ellas, la fijación de las cuotas de administración.

– Los casilleros para la guarda de la correspondencia, que se ubican en la portería, se encuentran sellados, por lo que los documentos dirigidos a los apartamentos que están en mora, se arrojan a unas canecas de acceso a toda la comunidad. Situación que acarrea el extravío y deterioro de la correspondencia, los recibos de los servicios públicos, citaciones, entre otros. También se pudo comprobar que existen documentos que no se recibieron en la portería.

– La administración coloca una lista de deudores morosos en un lugar visible para las

personas que ingresan a la portería de los conjuntos.

– Suspensión del servicio de citófono, lo que impide la comunicación entre el apartamento y la portería. Por lo tanto, no se permite el ingreso de visitantes y familiares, pues no es factible obtener la autorización del acceso que exige el reglamento interno. Así mismo, se informa a los visitantes que la portería no puede dar aviso porque el apartamento está en mora.

– Los actores consideran que existen "amenazas con cartas hostiles de embargarnos nuestras viviendas, si no les pagamos de inmediato la cantidad abusiva y exagerada de dinero"

– Los residentes e invitados de los apartamentos que se encuentren en mora, incluyendo los menores, no pueden hacer uso de los servicios de piscina, ni aún siendo invitados por otros propietarios.

– No se permite la comunicación de la llegada de ambulancias o de taxis destinados a transportar a personas enfermas, tal es el caso de la solicitud de ese servicio que realizó madre del señor JOSE DEL CARMEN PINTO.

Por todo lo anterior, los actores de la tutela T-144.724, solicitan que se ordene la reanudación de los servicios de administración y se ordene el pago de las expensas correspondientes a los meses cuyo servicio efectivamente se prestó.

II. DECISIONES JUDICIALES QUE SE REVISAN

2.1. Del expediente T-144.319, conoció en primera instancia el Juzgado 9 Penal del Circuito de Bucaramanga, quien mediante sentencia del 23 de julio de 1997 decidió negar la tutela. El juez considera que la acción de tutela es improcedente, toda vez que no se encuentra transgresión de derecho fundamental alguno. Así mismo, afirma que la acción de tutela no es el mecanismo idóneo para solucionar conflictos en los casos de propiedad horizontal sino que debe recurrirse al proceso verbal que regula el artículo 435 del Código de Procedimiento Civil

2.2. En segunda instancia, la Sala Penal del Tribunal Superior de Bucaramanga, en sentencia de agosto 20 de 1997, decidió confirmar el fallo impugnado, pues consideró que la acción de

tutela no es procedente porque se dirige contra un particular respecto del cual no se está en situación de subordinación ni indefensión, ni aquel presta un servicio público.

Así mismo, consideró que no existe transgresión de derecho constitucional alguno, sino que más bien lo reprochado corresponde a una "consuetudinaria costumbre de demorar obligaciones personales y privadas, en forma libre y voluntaria, indispensable para el funcionamiento de la administración del conjunto residencial donde vive". Por consiguiente, el Tribunal concluye que "de aceptar tamaño despropósito la tutela, al paso que los Jueces y Tribunales se convertirían en usurpadores de los derechos y obligaciones de particulares previstos en las distintas normas que reglamentan la convivencia dentro de la propiedad horizontal".

Finalmente, el ad quem afirma que existen otros medios de defensa judicial que excluyen la aplicación de la acción subsidiaria de la tutela y, que la ausencia de vulneración de derechos fundamentales no permite la protección transitoria.

2.3. Dentro del expediente T-144.724, conoció en primera instancia el Juzgado 23 Penal Municipal de Cali, quien mediante sentencia del 26 de junio de 1997 decidió negar la tutela. Ese despacho consideró que los demandados se limitan exclusivamente a cumplir lo determinado en el reglamento interno de vecindad y convivencia de dicho condominio, el cual obliga al pago de cuotas de sostenimiento de la propiedad horizontal. Como consecuencia, al "suspenderle los servicios suntuarios a que hace referencia el accionante, ningún derecho constitucional fundamental le estaba conculcando la administración, pues no se ha privado de servicios elementales como agua, luz, teléfono, sino servicios de comodidad, como uso del citófono, de la piscina y la clasificación de la correspondencia."

En relación con la publicación de listado de deudores morosos, el a- quo se remite a la sentencia de la Corte Constitucional T-228 de 1994, en donde se aclara que aquellos no vulneran los derechos a la honra y al buen nombre de quienes efectivamente no pagan las expensas a que están obligados.

2.4. El fallo anterior fue impugnado, por lo que en segunda instancia conoció el Juzgado 14 Penal del Circuito de Cali, quien mediante sentencia del 14 de agosto de 1997 confirmó la decisión recurrida. Los argumentos para sustentar su fallo son básicamente iguales a los expuestos por el a -quo.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Competencia

1. La Corte Constitucional es competente, a través de esta Sala de Revisión, para revisar las sentencias proferidas dentro de los procesos de la referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86 y 241 numeral 9o. de la Constitución Política, en concordancia con los artículos del 33 al 36 del Decreto 2591 de 1991.

El asunto bajo revisión

2. Los actores se encuentran retrasados en el pago de cuotas de administración de los inmuebles en donde residen y que se rigen por las normas de propiedad horizontal. Como consecuencia de ello, las juntas administradoras suspendieron varios servicios que presta la administración, tales como el citófono y el reparto de correspondencia. Por consiguiente, los solicitantes consideran vulnerados sus derechos a la expresión e inviolabilidad de correspondencia, entre otros. Por su parte, los jueces del conocimiento consideran que, de un lado, este asunto no puede decidirse por medio de acción de tutela, pues existen otros medios de defensa judicial. Y, de otro lado que no existe vulneración de derecho constitucional alguno sino que, la suspensión de servicios de administración es un derecho legítimo que facultan los reglamentos de convivencia internos de cada conjunto residencial.

3. Como puede verse, los presentes casos plantean entonces varios aspectos a desarrollar. Primero que todo debe estudiarse los requisitos de procedencia de la acción de tutela, pues los jueces de instancia consideraron que no eran procedentes porque se dirigen contra particulares y porque existen otros medios de defensa judicial que excluyen la tutela. Luego, si la tutela procede formalmente, esta Sala entrará a analizar cuales son los derechos en conflicto que constitucionalmente, deben prevalecer, toda vez que resulta clara la contraposición entre el derecho reglamentario de las juntas administradoras que permite suspender los servicios de administración, en caso de mora, y los derechos que se invocan como transgredidos.

Procedencia formal de la acción de tutela

4. Las acciones de tutela se dirigen contra varios particulares, pues los administradores y las

juntas administradoras de los edificios demandados están conformadas por copropietarios de las respectivas propiedades horizontales. Pues bien, los habitantes de conjuntos residenciales o edificios se encuentran subordinados respecto de las decisiones tomadas por esos entes, toda vez que si se analiza lo preceptuado en la Ley 16 de 1985 y en el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal obligan a todos los habitantes de la unidad familiar, incluso vinculan a terceros adquirentes. Por consiguiente, los residentes deberán acatar y someterse a las ordenes proferidas por quienes, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de copropiedad y por las leyes, deben administrar el conjunto, so pena de ser sancionados a través de un proceso ejecutivo o de un proceso verbal sumario, pues está demostrado que los copropietarios se encuentran subordinados a las decisiones que tomen la Asamblea General de Propietarios y la administradora que ejecuta la determinación.

Así pues, en reiterada jurisprudencia esta Corporación ha manifestado que es posible interponer acción de tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales. En un pronunciamiento se dijo:

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 prohijada 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”1

En síntesis, la Corte Constitucional no comparte los argumentos de los jueces de instancia que negaron el amparo por considerar que no es procedente la acción de tutela contra particulares en el caso sub iudice.

5. De otro lado, se estudiará si existen otros medios de defensa judicial que excluyan la aplicación de la acción de tutela. Para ello, esta Sala de Revisión considera que deben separarse las pretensiones económicas de las solicitudes que buscan la reanudación de los servicios de administración.

6. En efecto, es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pagos de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta Corporación: “abusa de la acción de

tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que apareja responsabilidad y sanción: la renuencia a cumplir las obligaciones que contrae.”2. Por consiguiente, la acción de tutela no es procedente para ordenar el pago de una determinada cuota de administración, como lo pretende el solicitante de la tutela T-144.724.

Así mismo, a través de este medio de protección de derechos constitucionales, no es factible discutir la pertinencia del monto de las cuotas que se cobran actualmente ni la recta utilización de los dineros, ni es posible solucionar conflictos económicos derivados de la aplicación del Reglamento de propiedad horizontal, pues para ello puede acudirse a la justicia civil ordinaria, a través del proceso verbal sumario que regula el inciso 1º del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil.

7. Por el contrario, existen actuaciones de los administradores, quienes obran por mandato reglamentario o por disposición de la asamblea general de propietarios, que no pueden discutirse a través de otros medios de defensa judicial, bien porque aquellos no son idóneos o porque necesitan de una protección rápida y oportuna que hacen procedente la acción de tutela. Ahora bien, la suspensión de algunos servicios relacionados con la correspondencia y los citófonos, son asuntos que pueden involucrar la transgresión de derechos constitucionales, los que también de acuerdo con el caso concreto, pueden requerir la protección inmediata y oportuna de los mismos.

Cabe precisar que el artículo 282 de la Ordenanza 01 de 1990, o Código de Policía del Valle del Cauca dispone que es posible otorgar protección policiva cuando exista “perturbación en servicios públicos, protección al domicilio, protección al libre tránsito de personas o cosas, suspensión del servicio de citofonía, servicios de ascensores, ingresos a zonas de parqueo y zonas de recreación, salvo reglamento interno que lo permita, el funcionario de policía, previa solicitud de la parte interesada, producirá orden de policía que deberá ser escrita y motivada.”. Sin embargo, en el caso específicamente del actor de la tutela T-144.724, se pudo comprobar que él inició una querella policiva, la cual está a poco tiempo de caducar sin que se obtenga ninguna intervención de la inspección de policía, pues en 2 oportunidades se citó para ratificación al querellante, señor José del Carmen Pinto, sin que haya sido posible su comunicación, toda vez que como figura en las boletas de citación “no la recibieron en portería”. Además, también es pertinente señalar que el reparto efectuado de la querella

policiva, correspondió a una inspección de policía cuya localización es bastante lejana (aproximadamente 12 kilómetros en línea recta) del Conjunto Residencial Villa del Sol.

Por lo anterior, esta Sala considera que no es pertinente negar de plano la acción de tutela por considerar que existen otros medios judiciales de defensa cuando aquella envuelve derechos fundamentales que requieran su rápido y eficaz amparo.

Lista de deudores morosos, derechos al buen nombre y a la intimidad

8. En relación con la publicación de listas de deudores morosos dentro de los edificios o conjuntos residenciales, la jurisprudencia de esta Corporación ha sido clara en manifestar que no constituye, por si misma, una transgresión de los derechos fundamentales al buen nombre y a la intimidad. Al respecto se dijo:

“no puede alegar desconocimiento o vulneración de su buen nombre quien, por su conducta -en este caso la mora en el pago de las cuotas de administración- da lugar a que se ponga en tela de juicio su credibilidad. En este aspecto debe resaltarse que la lista fijada en el conjunto habitacional fue apenas el resultado objetivo y cierto de que algunos de los obligados por las normas comunes habían venido incumpliendo y dando lugar a las sanciones consiguientes.

En cuanto hace al derecho a la intimidad de los accionantes (artículo 15 de la Constitución), no fue violado ni amenazado por el acto de la administración, ya que la citada lista no fue divulgada al público en general sino que se circunscribió a los habitantes del edificio, quienes evidentemente tenían interés en conocer los nombres de aquellos que, en perjuicio de la comunidad, venían incumpliendo sus obligaciones para con ella.3

9. Sin embargo, también es necesario “ponderar la información destinada al conocimiento de los habitantes del conjunto, para que de acuerdo con ese contenido resulte posible establecer si se viola o no el derecho”4. Para lo cual deberá estudiarse: a) si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial; b) si no se describen aspectos estrictamente personales o familiares; c) si la información tiene relevancia económica para todos los miembros del conjunto; d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general.

Así las cosas, un estudio de las situaciones fácticas objeto de análisis (el listado de deudores morosos) le permite a esta Sala concluir que no existe vulneración de los derechos fundamentales en cita, toda vez que es indudable que el monto y la titularidad de las deudas es una información que interesa a todo el conjunto, pues como lo afirma uno de los residentes del Conjunto Residencial Villa del Sol "me siento sumamente perjudicado por los copropietarios morosos, pues el no pago de sus obligaciones ha conllevado a que la junta tenga un déficit monetario para el mantenimiento de las zonas comunes y esto ha hecho que mi apartamento se devalúe en comparación con los conjuntos aledaños, lo he puesto en venta y el ofrecimiento que me han hecho es de veinticinco millones pues me aducen que las áreas comunes están muy deterioradas". Por consiguiente, todos los copropietarios tienen interés en conocer la situación económica del edificio y los nombres de quienes adeudan las expensas comunes. Así mismo, en la tutela T-144.319, la información se publica al interior del edificio, y en el expediente T-144.724, en la parte interna de la portería de la unidad residencial, y los datos se limitan a señalar el nombre del moroso y el monto de la deuda.

Facultades reglamentarias de las juntas administradoras y abuso del derecho

10. Como resulta un lugar común, la propiedad horizontal surge como una respuesta social al problema de espacio físico y al incremento demográfico de las ciudades contemporáneas. Por lo tanto, la distribución de un sólo objeto material entre varios dueños es una necesidad, y con ella surge la imperiosidad de regular la convivencia y la conservación de los bienes comunes, por lo que es indispensable la señalización de normas de conducta que obligan a todos los residentes. Es por ello que las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, disponen la obligatoriedad del reglamento de convivencia, pues es ahí donde se determinarán "las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de copropietarios; facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc" (artículo 12 de la Ley 182 de 1948).

11. En este orden de ideas, los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuales son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la

Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es “norma de normas” y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales.

Lo anterior muestra que, si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1º del artículo 95 de la Constitución toda persona “debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios”. Esto significa que los derechos no son absolutos sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales.

12. En este orden de ideas, es pertinente señalar que la Ordenanza 01 de 1990 o Código de Policía del Valle del Cauca prohibe la perturbación en servicios públicos, protección al domicilio, protección al libre tránsito de personas o cosas, suspensión del servicio de citofonía, servicios de ascensores, ingresos a zonas de parqueo y zonas de recreación, salvo reglamento interno que lo permita; con lo cual se deja un amplio margen de regulación sobre estos derechos a los copropietarios. Es por ello que esta Sala ve la necesidad de aclarar que también los reglamentos internos de una propiedad horizontal deben respetar la Constitución y los derechos constitucionales fundamentales, los cuales prevalecen sobre las relaciones jurídicas emanadas de la propiedad horizontal. Al respecto, la Sala plena de la Corte Constitucional, en sentencia de unificación de jurisprudencia, dijo:

“las asambleas y juntas directivas o consejos de administración de edificios y conjuntos residenciales no pueden hacer valer sus decisiones por encima o en contra de los derechos constitucionales fundamentales de los copropietarios o residentes”5

Así pues, realizada la anterior aclaración, entra entonces esta Sala a estudiar si la facultad de los copropietarios de suspender los servicios de administración a un residente moroso, está constitucionalmente amparada o implica un abuso del derecho.

Suspensión de servicios de administración, deber de pagar y procura existencial

13. Ahora, una vez precisado que los copropietarios de inmuebles que se rigen como propiedad horizontal si están facultados para adelantar mecanismos tendientes a lograr el pago de cuotas de administración retrasadas, pero que encuentran un límite en la aplicación directa de la Constitución, se trata de averiguar donde empieza y donde termina el ejercicio del derecho de las administraciones de conjuntos residenciales a cobrar preprocesalmente una obligación económica sin que se transgreda arbitrariamente derechos constitucionales. Pero antes, se reitera, no existe derecho a no pagar, pues la libertad de optar por un plan de vida y desarrollar su personalidad conforme a sus intereses, deseos y convicciones no puede afectar derechos de terceros ni vulnerar el orden legal. Sin embargo, en esta oportunidad no se estudia la posible vulneración de derechos legales de contenido económico, sino que se analizan derechos con implicación constitucional.

14. Así las cosas, para establecer los límites de los derechos de los habitantes de las propiedades horizontales y de las facultades de la administración, es 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.

15. 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.

16. 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.

17. Por lo tanto, si se analiza cada una de las medidas adoptadas se encuentra que: en ocasiones la suspensión del servicio de citófono toca con derechos inalienables de la persona, tales como la vida, el derecho a recibir acciones solidarias de vecinos y amigos y derechos de comunicación derivados de la vida en comunidad, los cuales forman parte del espacio y necesidad vital de los residentes de un conjunto residencial, en donde casi en todos los casos, necesitan del mismo para tener contacto con lo que sucede al interior de su apartamento, pues los apartamentos se encuentran tan alejados de la portería y de los lugares de acceso a la unidad residencial que la comunicación a través del citófono se torna en una necesidad vital, tal es el caso de la tutela T-144.724 en donde los 375 apartamentos se ubican de manera distante de la portería, lo que además impide la visibilidad directa a ese importante lugar de acceso al conjunto. Así mismo, en esos conjuntos donde el control de la seguridad es mas complicada, pues el número de personas que ingresan y salen de la edificación debe ser inspeccionada a través de autorización directa del residente. Por consiguiente, en esas unidades residenciales donde no es posible tener comunicación directa o medianamente sencilla con la portería, el servicio de citófono es vital para preservar los derechos a la vida, intimidad familiar y los derechos a la seguridad de todo el conglomerado. No sucede lo mismo en el conjunto residencial Los Obeliscos, tutela T-144.319, pues es un edificio conformado por 35 apartamentos que dada su disposición la comunicación interna y el control de visitantes es mucho más sencilla, caso en el cual no se involucra la comunicación interna como una necesidad vital del deudor moroso ni la seguridad del grupo residente. Por tal motivo, en relación con este servicio, deberá concederse la tutela en el expediente T-144.724 y se negará la tutela en el expediente T-144.319.

Así mismo, la Sala considera que la orden que impide la recepción de correspondencia y toda forma de comunicación privada de los residentes de conjuntos residenciales es arbitraria, pues transgrede de manera desproporcionada el derecho fundamental contenido en el artículo 15 de la Constitución. No ocurre lo mismo con el servicio de selección de la correspondencia, lo cual no transgrede el núcleo esencial del derecho ni afecta una necesidad vital de la persona. Igualmente, sucede con servicios como la piscina y otro tipo de comodidades que no desconozcan necesidades vitales de los residentes.

DECISIÓN

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 la sentencia de agosto 20 de 1997, proferida dentro del expediente T-144.319 por la Sala Penal del Tribunal Superior de Bucaramanga.

Segundo.- REVOCAR PARCIALMENTE, las sentencias de agosto 14 de 1997 y junio 26 de 1997, proferidas dentro del expediente T-144.724 por los Juzgados 14 Penal del Circuito y 23 Penal Municipal de Cali, en consecuencia se CONCEDE la tutela sólo en lo relativo a la protección de los derechos a la intimidad y a la vida de los señores José del Carmen Pinto, Victor Monroy, Nancy Zamorano, Rogelio Gutiérrez, Dora Rojas, Miguel Villa Ruíz, Fabio Ossa, Jairo Polanco, Yolanda Bernal Reyes, Gloria Carmenza Millán, Martha Cecilia Ruíz, Hilda María Castañeda, Maria Hilda Bolaños Sánchez. En relación con las otras peticiones se decide CONFIRMAR las decisiones revisadas.

Cuarto.- PREVENIR a las juntas administradoras de los conjuntos residenciales Los Obeliscos y Villa del Sol, para que en el futuro se abstengan de ordenar la no recepción de correspondencia de los residentes morosos en el pago de las expensas de administración.

Quinto.- COMUNICAR por Secretaría General la presente providencia a los peticionarios, a las juntas administradoras de los conjuntos residenciales Los Obeliscos y Villa del Sol, a la Asamblea del Valle del Cauca y a la oficina de personería jurídica de la secretaría de gobierno del municipio de Cali.

Sexto.- LÍBRESE por Secretaría la comunicación de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991, para los efectos allí contemplados.

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

ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORÓN DÍAZ VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

1 Sentencia T-333 de 1995. M.P. Antonio Barrera Carbonell. Sobre el tema también pueden consultarse las sentencias T-074 de 1994, T-411 de 1995, T-333 de 1995 y T-070 de 1997.

2 Sentencia T-228 de 1994. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

4 Sentencia T-360 de 1995 M.P. Hernando Herrera Vergara.

5 Sentencia SU-479 de 1997. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.