

Sentencia T-633/03

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Procedencia excepcional/ACCION DE TUTELA CONTRA ADMINISTRACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL-Procedencia

PROCESO VERBAL SUMARIO-Controversia entre copropietarios

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS-Mecanismos para solucionar extrajudicialmente los conflictos entre comuneros

DERECHOS FUNDAMENTALES-No se vulneran por impedir ingreso de deudores morosos a la asamblea de copropietarios/ACCION DE TUTELA-Improcedencia para controvertir decisiones sobre prohibición de ingreso de morosos a la asamblea de copropietarios

El impedir el ingreso de los deudores morosos a las asambleas de propietarios, como es el caso que se estudia, no constituyen medidas que vulneren los derechos fundamentales de los residentes y, por consiguiente, dichas decisiones no pueden ser controvertidas a través de la acción de tutela sino a través del proceso verbal sumario referido anteriormente. La prohibición de asistencia de las personas deudoras a la Asamblea General de Copropietarios no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de la acción de tutela

Reiteración de Jurisprudencia

Referencia: expedientes T- 727464 y T-727480

Acción de tutela instaurada por Matilde Celedón de Bermúdez y Ana de Lourdes Bermúdez contra el Edificio Rodamar en la ciudad de Santa Marta.

Magistrado Ponente:

Dr. JAIME ARAÚJO RENTERÍA

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de julio de dos mil tres (2003).

La Sala Primera de Revisión de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, en particular las contenidas en los artículos 86 y 241, numeral 9, de la Constitución y el Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente

## SENTENCIA

dentro del proceso de revisión de los fallos proferidos por los Juzgados Tercero y Sexto Civiles Municipales y Tercero Civil del Circuito de la ciudad de Santa Marta en el trámite de las acciones de tutela iniciadas por Matilde Celedón de Bermúdez y Ana de Lourdes Bermúdez contra el Edificio Rodamar en la ciudad de Santa Marta.

### I. ANTECEDENTES.

Actuando a través de apoderado, las demandantes sostienen que son propietarias de sendos apartamentos ubicados en el Edificio Rodamar en el sector del Rodadero de la ciudad de Santa Marta, y para la fecha en la que se llevó a cabo la Asamblea General de Copropietarios del mes de enero de 2003, no les fue permitido votar por cuanto no estaban a paz y salvo con las cuotas de administración del edificio. Sostienen que se les vulnera el derecho a la igualdad y solicitan que se les permita votar en la siguiente Asamblea.

El apoderado judicial del Edificio Rodamar manifestó que aún no han adaptado sus estatutos a la nueva reglamentación dispuesta en la Ley 675 de 2001, y que sus actuales reglamentos prohíben que las personas que se encuentran en mora voten en la Asamblea de Copropietarios.

### I. SENTENCIAS QUE SE REVISAN.

Las sentencias proferidas en primera y segunda instancia por los Juzgados Tercero y Sexto Civiles Municipales y Tercero Civil del Circuito de la ciudad de Santa Marta negaron las tutelas interpuestas, tras precisar que la cláusula del actual reglamento de propiedad horizontal que se aplica a los residentes del edificio Rodamar, y que establece la exigencia de estar a paz y salvo con la administración para poder votar en la Asamblea General de

Copropietarios, fue acordada por todos los integrantes del condominio y por tanto los cobija y obliga en su totalidad. Añadieron los fallos revisados que el derecho a la igualdad se consideraría vulnerado en el caso de que se confiera derecho a votar a algún propietario que esté en mora, supuesto que no está demostrado en el proceso.

### III. PRUEBAS RELEVANTES ALLEGADAS A LOS EXPEDIENTES.

Expediente T-727464

\* A folios 7 al 20, copia de la escritura pública mediante la cual se modificó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Rodamar.

\* A folios 33 al 40, sentencias de enero 29 de 2003 en las que los Juzgados Quinto y Tercero Civiles Municipales de Santa Marta negaron dos acciones de tutela contra el Edificio Rodamar, que habían sido interpuestas por los mismos hechos planteados en la presente.

Expediente T-727480

\* A folios 7 al 20, copia de la escritura pública mediante la cual se modificó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Rodamar.

\* A folio 28, certificación de la Dirección Jurídica de la Alcaldía Mayor de Santa Marta en la que indica que en esa dependencia se encuentra registrada la personería Jurídica del Edificio Rodamar, y que el representante legal es el señor Amiro Luis López Carrillo.

### IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE LA CORTE

## 1. Competencia.

Esta Corte es competente para conocer de los fallos materia de revisión, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política, 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991 y demás disposiciones pertinentes, y por la escogencia del caso por la Sala de Selección.

### 1. Reiteración de jurisprudencia. Procedencia de la tutela contra particulares.

De conformidad con el art. 86 de la Constitución, la acción de tutela procede ante la amenaza o vulneración de derechos fundamentales por parte de una autoridad pública o de particulares en los casos establecidos en la ley conforme a la misma disposición.

Esta corporación ha sostenido que procede el amparo constitucional cuando quienes amenacen o vulneren los derechos fundamentales sean particulares que ejercen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal; tal es el caso de las Juntas Administradoras, Consejos Administrativos, Asambleas de Copropietarios o cualquier otro órgano que detente la dirección o administración de la copropiedad, toda vez que sus ocupantes se encuentran obligados a acatar las decisiones que ellos adopten. El hecho de estar sometido a las órdenes de particulares que en razón de su calidad está autorizado para impartirlas y ejecutarlas, implica una subordinación de los copropietarios o arrendatarios frente a ellos.<sup>1</sup>

### 1. La existencia de otro medio de defensa judicial.

Así mismo, el art. 86 Superior establece la procedencia de la acción de tutela cuando el actor no cuente con medios eficaces de defensa judicial para proteger sus derechos, o cuando existiendo éstos la intervención del juez constitucional sea necesaria para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Según esta Corporación, el proceso verbal sumario previsto en la legislación civil resulta idóneo y efectivo para cuestionar la validez y amparar los derechos conculcados por las decisiones de las asambleas de copropietarios relativas al uso y goce de los bienes de dominio común. Por ello, por regla general las medidas que adopten las asambleas de propietarios no son susceptibles de ser controvertidas ante el juez constitucional.

Sin embargo, en situaciones particulares, la acción ordinaria prevista por la legislación puede no resultar idónea ni eficiente para proteger los derechos fundamentales que son transgredidos con la aplicación del reglamento de propiedad horizontal.<sup>3</sup> Aun cuando la asamblea de copropietarios tiene la libertad de escoger los mecanismos para solucionar pacíficamente y extrajudicialmente los conflictos que se presenten entre los comuneros, con el objeto de garantizar los derechos y obligaciones que surgen de dicha propiedad, sus disposiciones pueden no guardar proporción, ni ser razonables en relación con los fines perseguidos, comprometiendo derechos fundamentales de los ocupantes, que exigen una protección inmediata.<sup>4</sup>

En consecuencia, de las medidas ordenadas por la asamblea de copropietarios y de los efectos que su aplicación genere sobre los derechos de los ocupantes dependerá que la misma alcance rango constitucional, y, en consecuencia, exija la intervención del juez de tutela para proteger los derechos transgredidos.

Dentro de este margen de apreciación, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la suspensión de servicios de administración tales como el uso de la piscina, de los jardines y el impedir el ingreso de los deudores morosos a las asambleas de propietarios, como es el caso que se estudia, no constituyen medidas que vulneren los derechos fundamentales de los residentes y, por consiguiente, dichas decisiones no pueden ser controvertidas a través de la acción de tutela sino a través del proceso verbal sumario referido anteriormente.<sup>5</sup>

Así, por ejemplo, en un fallo de tutela anterior la Corte negó la protección constitucional de los derechos invocados como consecuencia de la suspensión del servicio de piscina, por parte de algunos residentes de la Unidad Residencial Villa del Sol de Cali y de la prohibición de asistencia a las Asambleas Generales, de las personas que tienen deudas a favor de la administración. En dicha ocasión, estimó que:

“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, (...) no alcanzan el rango de derechos fundamentales susceptibles de protegerse a través de la tutela.” (Sentencia T-630 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero) ( negrilla fuera de texto).

Asunto similar también fue tratado posteriormente en la sentencia de unificación SU-509 de 2001:

“En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos. Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque no desconocen necesidades vitales de los residentes, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra) ( las negrillas no son del texto ).

Así, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la prohibición de asistencia de las personas deudoras a la Asamblea General de Copropietarios no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de la acción de tutela. Así se reiterará en el análisis del caso concreto.

#### 4. Caso concreto

Como se ha dicho, la presente acción se dirige contra la Junta Administradora y el Administrador del Edificio Rodamar, situado en el sector El Rodadero de la ciudad de Santa Marta, como consecuencia de las medidas adoptadas y ejecutadas por ellos, los cuales ejercen actos de autoridad respecto de los ocupantes del mismo, con arreglo a las atribuciones previstas en el régimen de la propiedad horizontal. Las demandantes, en su calidad de propietarias de los apartamentos 2 A y 7 C del Edificio Rodamar, se encuentran en estado de subordinación, como quiera que las decisiones de la Junta Administradora les son de obligatorio cumplimiento.

Sobre el particular, la jurisprudencia constitucional ha sido reiterativa en aceptar la procedencia de las acciones de tutela en contra de los órganos de administración y ejecución

de los sistemas de propiedad horizontal, por lo que la condición prevista en el numeral 4º del art. 42 del Decreto 2591 para que proceda el amparo constitucional en contra de particulares se predica de los demandados en este caso particular.

Ahora bien, para establecer si la existencia de otro medio de defensa judicial para dirimir los conflictos relacionados con la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, hace improcedente la tutela que ahora ocupa a esta Sala, es necesario hacer precisión en la actividad realmente suspendida por la Junta Administradora. Ello, con el fin de determinar, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, si con esas decisiones se vulneran derechos fundamentales en cabeza de las accionantes, los cuales deban ser amparados de manera inmediata a través de este medio judicial.

En las solicitudes de tutela de la referencia se señala que en razón de la mora en el pago de las cuotas de administración, la Junta de Copropietarios no le permitió votar a las señoras Matilde Celedón de Bermúdez y Ana de Lourdes Bermúdez en la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Rodamar, llevada a cabo el 19 de enero de 2003.<sup>6</sup>

De acuerdo con la situación fáctica planteada, se tiene lo siguiente :

De conformidad con la jurisprudencia reseñada en la primera parte de esta sentencia, la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común, buscando desjudicializar y solucionar pacíficamente los conflictos que se susciten entre los copropietarios y los órganos de administración.<sup>7</sup> Se enfatiza entonces que a través de la acción de tutela exclusivamente se puede cuestionar la validez de las decisiones de tales órganos en la medida en que con ellas se vulneren derechos fundamentales de los ocupantes.

En consecuencia, esta acción de tutela es improcedente para defender los derechos de las accionantes, por lo que serán confirmadas las sentencias proferidas por el Juez Tercero Civil del Circuito de Santa Marta en los asuntos de la referencia.

V. DECISIÓN.

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

RESUELVE

Primero. CONFIRMAR los fallos proferidos por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta el 6 de marzo de 2003 en los procesos de la referencia.

Segundo. Dese cumplimiento a lo previsto por el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

JAIME ARAÚJO RENTERÍA

Magistrado Ponente

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ

Secretaria General

1 Sentencias T-233 de 1994 (M.P. Carlos Gaviria Díaz); T-333 de 1995 ( M.P. Antonio Barrera Carbonell; T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero); T-418 de 1999 (M.P. Fabio Morón Díaz); SU-509 de 2001 (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra).

2 Sentencia T-333 de 1995 (M.P. Antonio Barrera Carbonell); T-035 de 1997 (M.P. Hernando Herrera Vergara); T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero); SU-509 de 2001 (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra).

3 Sentencia y T-233 de 1994 (M.P. Carlos Gaviria Diaz); T-333 de 1995 (M.P. Antonio Barrera Carbonell); ); T-454 de 1998 (M.P.Alejandro Martínez Caballero) y T-789 de 1999 (M.P. Alfredo

Beltrán Sierra).

4 T-035 de 1997 (M.P. Hernando Herrera Vergara); SU- 479 de 1997 (M.P. José Gregorio Hernández Galindo); T-630 de 1997 (M.P. Alejandro Martínez Caballero); T-418 de 1999, M.P. Fabio Morón Díaz).

5 Sentencia SU-509 de 2001 M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

6 Según el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige para los propietarios del Edificio Rodamar, "para que una propiedad quede debidamente acreditada ante la Asamblea de Copropietarios debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración."

7 En el mismo sentido T-146 de 2003, al considerar que la suspensión de los servicios de piscina y áreas de juego corresponden a medidas legítimas que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales.