

ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Prohibición entrega de pedidos a domicilio

La prohibición de que los “domicilios” se entreguen en cada apartamento no constituye una afectación al derecho a la vida, ni una injerencia arbitraria que anule la intimidad personal, puesto que se repite, es una medida sana y necesaria, que permite que la administración de la propiedad horizontal pueda garantizar la seguridad de la misma.

Reiteración de Jurisprudencia

Referencia: expediente T-596801

Acción de tutela instaurada por FRANCISCO SANABRIA ZAMORA contra el Edificio El Galeón II.

Magistrado Ponente:

Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL

Bogotá D.C., cinco (5) de septiembre de dos mil dos (2002).

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

SENTENCIA

dentro del proceso de revisión del fallo proferido por el Juzgado Cuarenta y seis Civil Municipal de Bogotá, en el trámite de la acción de tutela instaurada por FRANCISCO SANABRIA ZAMORA, contra el Edificio El Galeón II.

I. ANTECEDENTES.

El señor FRANCISCO SANABRIA ZAMORA, tiene 70 años y reside en el apartamento 502 del Edificio “El Galeón II” ubicado en la calle 116 No. 12- 22 de la ciudad de Bogotá. Considerando las circunstancias de inseguridad y peligro que vive el país, el Consejo de

administración del Edificio y la Asamblea de Copropietarios tomaron la decisión de prohibir el ingreso de pedidos a domicilio a los apartamentos. En su lugar se estableció que los residentes tendrían que recibir personalmente los pedidos en la recepción del edificio.

Relata el accionante que esta medida lo afecta directamente por las siguientes razones:

Desde hace tres (3) años reside solo en el apartamento 502. Dada su edad, setenta (70) años, era muy importante que especialmente en las horas de la noche, pudiera solicitar por teléfono cualquier alimento o medicina y que este se le pudiera entregar en el apartamento. “Si esto es para mí importante en días normales, con mayor razón lo era en aquellos en que me encontrara enfermo o incapacitado para trasladarme a la recepción del edificio. Esta situación de parcial invalidez me llevó a tratar de minimizar en todo lo posible los riesgos inherentes a ella. En este orden de ideas por ejemplo, contraté con la firma Emermédica, según consta en el recibo anexo, la atención a domicilio que eventualmente pudiera requerir. Esto ha sido para mí de vital importancia para el tratamiento de algunas fuertes gripas, pero muy especialmente en los dos cólicos renales que sufrí hace algunos meses y que fueron totalmente incapacitantes. En estas oportunidades me visitó un médico que me formuló algunos medicamentos que solicité por teléfono y que recibí en la puerta de mi apartamento. En el evento bastante probable de que me repita uno de estos cólicos y si no hubiere derogado la tan mentada prohibición, es posible que el médico me pueda atender pero no me podría aplicar de inmediato los medicamentos por no poderlos recibir en portería”.

Por lo anterior, solicita que se suspenda el actor perturbador de sus derechos a la salud y a la vida que se encuentran amenazados con el proceder de la Asamblea de Copropietarios.

II. RESPUESTA DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO EL GALEON II.

La señora Raquel Frias Navarro, obrando en representación de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración del Edificio El Galeón II, respondió la acción de tutela mediante escrito enviado al Juez 46 Civil del Circuito fechado el 25 de abril del presente año. Señaló la representante del ente accionado que las medidas adoptadas por la Asamblea del Edificio mencionado propenden por la defensa de la vida y la integridad física de sus copropietarios y de ninguna manera atentan contra los derechos fundamentales de

los inquilinos.

De forma detallada se explicó al juez de instancia, las razones de implantar la prohibición de llevar domicilios a los apartamentos así:

“Por razón de la situación de inseguridad y terrorismo que azota al país y que no es un secreto para nadie, así como tampoco un invento de nadie, el Consejo de Administración se ha visto avocado a adoptar medidas preventivas atendiendo las instrucciones impartidas por el Gobierno Nacional y Distrital, tanto en los medios de comunicación hablada y escrita como en los anversos de los recibos de los servicios públicos.

“Una de estas medidas ha sido la prohibición del ingreso de domicilios a los apartamentos, en razón de los atracos que se están presentando bajo esa modalidad. Ya son varios los Edificios y Conjuntos Residenciales tanto en la zona como en otros barrios, que han tenido que adoptar esta medida especial por cuanto han sido víctimas de esos insucesos. En la zona, por ejemplo, edificios como Borneo I, situado en la avenida 116, No. 11-35, el Edificio Zeta, situado en la calle 116 No. 25-41, entre otros, han tenido la misma prohibición y se han conocido de asaltos realizados por clonación de las llamadas telefónicas realizadas cuando se solicitan domicilios.

“Como son imprevisibles y de proporciones y consecuencias inimaginables cualquier acto de violencia, asonada, terrorismo y similares, tal como lo afirman los organismos de seguridad se están adoptando todas las medidas posibles para minimizar los riesgos a que pueden estar sometidos en su vida y su integridad personal todos los residentes y visitantes del Edificio El Galeón II. Estas medidas se están implementando con la razonabilidad de los hechos acaecidos y sin crear pánicos innecesarios, aunque el edificio ya fue víctima el viernes 19 de abril a las 11: p. m. de un intento de ingreso de unos maleantes que, queriendo ingresar a las instalaciones, rompieron un vidrio de seguridad de la portería y dañaron el sistema eléctrico.

Igualmente destaca el escrito que en los casos excepcionales que hagan necesario la prestación de servicios médicos y de droguería, la medida no se adoptará, pues así se ha hecho ya en casos de enfermedad y urgencia. En este sentido, la demandada contestó:

“No puede el señor SANABRIA argüir que se le ha prohibido indirectamente la convalecencia

en su apartamento de una fractura en una pierna, cuando todas las mañanas sale en sudadera a hacer ejercicio a las 6: a.m. Y se le ve caminar muy bien sin ayuda de bastón... Adicionalmente todos los jueves y viernes de todas las semanas, realiza fiestas en su apartamento hasta altas horas de la madrugada- muchas de ellas que inicia después de las 12: p.m. cuando llega acompañado de la calle – con alto volumen de su equipo de sonido y cantos, gritos y carcajadas de sus acompañantes, perturbando con ello la tranquilidad y el sueño de los residentes del Edificio.

... “Cómo es que una persona de 70 años dice estar gravemente enferma y convalesciente de enfermedades altamente incapacitantes, puede estar haciendo esos escándalos ¿

..”.de todos modos, en el evento de presentarse una enfermedad cualquiera fuere ella, la medida no se aplicará por tratarse de un caso de fuerza mayor, sobre el cual la firma administradora ha instruido a los porteros y vigilantes. Tal es el caso de la familia Bedoya, una pareja de esposos, cada uno superando los 75 años de edad, residentes en el apartamento 306, quienes se enfermaron simultáneamente y no solo les fue solidariamente prestada la ayuda requerida sino que los domicilios relacionados con alimentación y asistencia médica y de droguería les fueron prestados..... también en la actualidad fue operada la señora Alicia Escobar, propietaria del apartamento 106, a quien en ningún momento se le ha impedido el ingreso de domicilios solicitados en razón de su enfermedad”

Agrego que “desde la fecha de la prohibición del servicio domiciliario a la puerta del apartamento, el señor Sanabria solamente ha solicitado domicilios de servicios alimenticios como pollo que llega de la empresa KOKORIKO y pizza de la pizzería Jeno’s, tal como lo informan los porteros del edificio. En una ocasión obligó a gritos por citófono al portero, para que permitiera el ingreso al apartamento del pedido de Pizza, amenazándolo con que bajaría en ropa íntima si no se lo permitían, según consta en su comunicación”.

III. SENTENCIA QUE SE REVISA.

El Juzgado Cuarenta y Seis Civil Municipal de Bogotá, decidió declarar improcedente la tutela interpuesta por el señor FRANCISCO SANABRIA ZAMORA, con las siguientes consideraciones

– La procedencia de la tutela contra particulares esta supeditada, de acuerdo a lo estatuido por el artículo 86 de la Constitución Política a la existencia de los siguientes presupuestos: a-

que el particular este encargado de un servicio público; b-que el particular afecte grave y directamente el interés colectivo y c- que el solicitante se halle en estado de subordinación e indefensión frente al particular.

- En el presente caso ninguno de los accionados en este caso esta encargado de la prestación de un servicio público, ni mucho menos afecta gravemente el interés colectivo. Igualmente advierte la instancia que el demandado no se encuentra en estado de subordinación ni de indefensión respecto a la Asamblea de Copropietarios del Edificio El Galeón II, por lo que concluye que el accionante tiene en los procesos ordinarios civiles la vía adecuada para lograr impugnar el contenido del Acta de Asamblea si es esa su pretensión principal.

IV. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y CASO CONCRETO.

1. Competencia.

1. La Corte Constitucional es competente, a través de esta Sala de Revisión, para revisar la sentencia proferida dentro del proceso 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 33 al 36 del Decreto 2591 de 1991.

2. Procedencia formal de la acción de tutela.

Contrario a lo expresado por la sentencia de instancia, se reitera al respecto que es factible interponer tutela contra particulares que administran conjuntos residenciales, pues las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, pueden colocar en situación de indefensión o necesariamente de subordinación a los copropietarios”1. “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 de 1995, T-074 de 1994, T-630 de 1997 entre otras). Así lo expuso también la sentencia T- 266 de 1998 :

“En el presente caso, los demandados ostentan la calidad de miembros de la junta directiva del edificio, y por su parte la señora (...) también se desempeña como Administradora del mismo, lo que nos permite determinar la procedencia de la tutela contra particulares en la modalidad de subordinación, pues los habitantes de los conjuntos residenciales o edificios, se

encuentran en ese estado, respecto de las juntas directivas, en tanto deben acatar las decisiones por aquellas tomadas. Además, del análisis de la Ley 16 de 1985 y del Decreto Reglamentario 1365 de 1986, se desprende que las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal son obligatorias para todos los habitantes del edificio, y por lo tanto deben cumplir y someterse a las órdenes dadas por quienes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal deben administrarlo". 2

3. Asuntos a tratar.

El peticionario estima que la Asamblea General de Copropietarios del edificio donde habita, transgrede su derecho a la vida cuando exige que la entrega de artículos solicitados a domicilio se realice en la portería.

Para el juez de tutela, la presente acción es improcedente por cuanto el asunto en discusión debe resolverse a través de los medios jurídicos ordinarios, en tanto no tiene ocurrencia en este caso ninguna de las hipótesis de prosperidad de la tutela contra particulares.

Lo primero que deberá resolverse en consecuencia, es si aquellos eventos que generan controversias en torno a la administración de una propiedad horizontal son susceptibles de protección a través de la acción de tutela o si por el contrario deben resolverse acudiendo a otras instancias judiciales, como lo afirma el juez de instancia. En caso afirmativo, deberá analizarse si las conductas que se reprochan, se imponen en ejercicio legítimo del poder de administración de la propiedad horizontal.

4. Controversias que surgen de la propiedad horizontal y la acción de tutela.

En abundante jurisprudencia la Corte ha señalado que la acción de tutela no procede, por cuanto el mecanismo judicial idóneo es el proceso verbal sumario a que alude el parágrafo primero del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil, en aquellas controversias entre copropietarios relativos a temas como:

a. La modificación de los bienes de uso común, las alteraciones en su uso, la organización en general del edificio.³

a. La definición acerca de la legalidad de la norma aprobada en tal sentido por la Asamblea de copropietarios⁴.

a. Los conflictos económicos que se derivan de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, tales como el pago de una determinada cuota de administración⁵.

Por el contrario, es medio eficiente y eficaz para la protección inmediata de derechos fundamentales que resultan vulnerados con las decisiones de aquellas personas y, además se constituye en la vía procesal prevalente, en las siguientes ocasiones:

a. Cuando prima facie exista una vulneración de derechos fundamentales o una limitación arbitraria de estos derechos;

a. Cuando el proceso verbal sumario “no resulta idóneo y efectivo para lograr el amparo inmediato de derechos fundamentales conculcados o amenazados en razón de actos expedidos por dicha junta o asamblea”⁶;

a. Cuando las decisiones de la administración o asamblea impidan la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital que los individuos no pueden asegurarse por sí mismos.⁷

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”⁸

Ahora bien, la limitación de la entrega de “domicilios” en cada apartamento, se ubica dentro de situaciones que potencialmente pueden afectar derechos constitucionales, mas sin

embargo, en este caso, no logró el accionante demostrar vulneración alguna del derecho a la salud y a la vida, ni se cuenta con elementos que permitan afirmar que se encuentra afectado de alguna enfermedad que en razón de la conexidad con las disposiciones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios hubiere tenido mayor gravedad, imposibilidad de recuperación o dificultad en su atención. Por el contrario, lo que se infiere de los datos allegados al expediente, en particular del escrito de demanda, es que al señor Sanabria, al momento de interponer la acción de tutela, no lo aquejaba ninguna enfermedad o incapacidad que llevara a considerar la medida adoptada por la administración del edificio, como violatoria de sus derechos fundamentales.

Se concluye entonces que la medida cuestionada obedece directamente a una directriz de la administración del edificio, derivada de las competencias inherentes al régimen de propiedad horizontal que lleva implícito una serie de obligaciones y restricciones a derechos derivados de la misma, pero que en este caso no resultó afectando los derechos fundamentales de quien impetró la acción de tutela. De allí, que sea un asunto susceptible de discusión en la vía ordinaria.

La sentencia T-454 de 1998 al tratar un asunto similar, expuso:

“Así pues, surge un interrogante ¿cómo se determina la arbitrariedad de la medida adoptada por la asamblea de un edificio? Esta Corporación, en reiterada jurisprudencia⁹, ha señalado que para averiguar si la medida que restringe derechos fundamentales es arbitraria o no podrá utilizarse los test de razonabilidad y proporcionalidad. Así, la Sala considera que la medida adoptada por la asamblea de copropietarios es razonable, como quiera que el objetivo perseguido por la medida, esto es, la seguridad de los bienes privados y de uso común, cuenta con respaldo constitucional (art. 58). De igual forma, la medida está directamente relacionada con el fin propuesto, puesto que dada la amplitud de las zonas comunes del edificio Torres de Cataluña y la prohibición de ingreso de personas extrañas a él, si disminuye el grado de inseguridad del edificio. Así mismo, se considera que la medida adoptada en el reglamento interno es proporcional, puesto que es adecuada, necesaria y no sacrifica en gran magnitud el derecho a la intimidad de los copropietarios.” (Negrilla fuera del texto original).

En síntesis, la prohibición de que los “domicilios” se entreguen en cada apartamento no

constituye una afectación al derecho a la vida, ni una injerencia arbitraria que anule la intimidad personal, puesto que se repite, es una medida sana y necesaria, que permite que la administración de la propiedad horizontal pueda garantizar la seguridad de la misma.

En relación con esto último, es necesario aclarar que la sola circunstancia de que el actor haya sufrido quebrantos de salud con anterioridad a la adopción de la precitada medida, no constituye argumento válido para considerar que bajo las actuales circunstancias, la misma pueda generar efectos nocivos frente al ejercicio de los derechos invocados. Máxime si los eventuales problemas de salud o de incapacidad que el actor o cualquiera de los residentes del edificio El Galeón II puedan llegar a padecer, han sido considerados por los miembros de la Asamblea de Copropietarios como excepciones válidas frente a la prohibición de ingresar pedidos a domicilio en los diferentes apartamentos. Con ello, ha de entenderse que la medida no aplica, precisamente, para los casos en que se demuestre que alguno de los residentes no está en condiciones físicas de movilizarse fuera de su lugar de habitación.

De esta manera, en tanto no existe ningún derecho fundamental afectado con la decisión de la Asamblea de Copropietarios del Edificio El Galeón II, se niega la tutela por las razones expuestas. En consecuencia, se revocará la decisión de instancia que denegó la tutela por improcedente.

Con base en los argumentos expuestos en precedencia, la Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Primero. **REVOCAR** la sentencia proferida por el Juzgado Cuarenta y Seis Civil Municipal de Bogotá, en tanto declaró su improcedencia.

Segundo. **NEGAR** la tutela interpuesta por el señor FERNANDO SANABRIA ZAMORA, en tanto no existe vulneración a sus derechos fundamentales.

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

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

Constitucional.

RODRIGO ESCOBAR GIL

Magistrado Ponente

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ

Secretaria General

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

2 Sentencia T-266 de 1998, citada recientemente en la sentencia T-443 de 2002.

3 Ver las sentencias T-233 de 1994 M.P. José Gregorio Hernández Galindo y T-070 de 1997. M.P. Antonio Barrera Carbonell

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

5 Sentencias T-228 de 1994 M.P. José Gregorio Hernández Galindo, T-630 de 1997 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

6 Sentencia T-333 de 1995. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

7 SU-509 de 2001

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

9 Entre muchas otras, pueden consultarse las sentencias T-554 de 1993, T-015 de 1994, T-260 de 1994 y T-288 de 1995.