

LA ACCIÓN DE TUTELA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

NATALIA DANIES LONDOÑO

DIEGO BOTERO ORTIZ

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS

PROGRAMA DE DERECHO

BOGOTÁ D.C.

2013

LA ACCIÓN DE TUTELA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

NATALIA DANIES LONDOÑO

DIEGO BOTERO ORTIZ

Trabajo de Grado para obtener el Título de Abogado

Director

HERNANDO GUTIERREZ PRIETO

Profesor Investigador

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS

PROGRAMA DE DERECHO

BOGOTÁ D.C.

2013

NOTA DE ADVERTENCIA

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por que no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por que las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

ÍNDICE

Introducción

1. El derecho de propiedad o dominio

1.1 Derecho de Dominio en el Derecho Romano

1.2 El derecho de dominio en la legislación colombiana

2. Protección de la Propiedad Horizontal-conexión entre propiedad horizontal y derechos fundamentales.

2.1 Derecho de dominio de los bienes comunes

2.1.1 Asamblea de copropietarios

2.1.2 Administradores en la copropiedad

2.2 Expensas Comunes

3. La tutela en la propiedad horizontal

3.1 Procedencia de la acción de tutela

3.2 El deudor moroso

3.2.1 Publicación de lista de morosos

3.2.2 Obstáculos al moroso para el ingreso al sitio de residencia

3.2.3 Obstáculos al moroso para el ingreso a la asamblea de copropietarios

3.2.4 Suspensión de servicios por no pago de administración

3.3 Contaminación Auditiva

3.4 Prohibición de entrega de domicilios

3.5 Niños dentro de la propiedad horizontal

3.6 Ancianos dentro de la propiedad horizontal

3.7 Discriminación a los empleados domésticos

3.8 El derecho de petición.

3.9 El derecho de asociación y la propiedad horizontal.

3.10 Atribuciones de los órganos de dirección.

3.10.1 Sanciones

3.10.1.1 Imposibilidad de declaratoria de persona no grata

3.10.2 Registro de sanciones

3.10.3 Multas

3.10.4 Límites a la facultad de cobro extraprocesal de los órganos de administración de la propiedad horizontal

3.10.5 Límites generales de la facultad de cobro extraprocesal de los acreedores frente a los deudores

3.10.6 Los órganos de administración se encuentran limitados por la Constitución para tomar medidas necesarias para garantizar la seguridad y la convivencia

3.11 Firma y publicación de actas.

3.12 Tenencia de animales y la propiedad horizontal

3.13 El debido proceso

3.13.1 Debido proceso de los residentes no propietarios

Conclusión

Bibliografía

LA ACCIÓN DE TUTELA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

INTRODUCCIÓN

Los derechos fundamentales son expresión de la participación activa de los sujetos en la formación y ejercicio del poder. Con la constitución de 1991, y la adopción del Estado Social de Derecho como forma de organización del poder, se establece que el centro de acción y la razón de ser del Estado es el reconocimiento del individuo y de sus derechos. Así mismo con el Estado Social de Derecho, la dignidad humana se convierte en un eje transversal del Estado, erigiéndose como su finalidad y justificación del reconocimiento de esa dignidad y el Estado debe hacer todo lo que esté a su alcance para que todos sus habitantes gocen de una vida digna.

La dignidad del ser humano se consigue a través de la protección de los derechos fundamentales y es por eso que se da la constitucionalización de este tipo de derechos. Los derechos fundamentales imponen al Estado una doble obligación frente a los mismos 1) imposibilidad de violación por parte de sus funcionarios (límite del ejercicio de poder); y 2) la obligación de actuar frente a las violaciones de derechos fundamentales que no provengan de su acción, todo con el fin de proteger la dignidad humana.

El mecanismo por excelencia para la protección de derechos fundamentales en Colombia es la acción de tutela. Dicha acción nace con la constitución de 1991¹ como una acción preferente, sumaria y eficaz para el cumplimiento de los

¹ CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA. Articulo 86

derechos fundamentales. Esta acción se ha creado con la finalidad de poner en igualdad de condiciones a todos los ciudadanos frente al aparato estatal, y a los mismos ciudadanos cuando entre ellos medie una relación de subordinación o algo similar.

La acción de tutela en el ordenamiento jurídico colombiano tiene una doble acepción, pues se consagra como un derecho fundamental y como un mecanismo de protección de derechos fundamentales, es decir, que la posibilidad que tiene toda persona de presentar una tutela es un derecho fundamental, y además es el mecanismo idóneo para la protección de otros derechos fundamentales.

“La acción de tutela como tal tiene el carácter de derecho fundamental toda vez que es el instrumento concebido por el Constituyente para garantizar la protección de los restantes derechos fundamentales que sin él perderían buena parte de su eficacia y arriesgarían esfumarse. El contenido y contornos esenciales de los derechos fundamentales y de sus garantías y mecanismos básicos de protección, se establecen y perfilan en la misma Constitución y ello evita que las leyes los relativicen; vale decir, los derechos y sus garantías son fundamentales porque son un límite a la acción del Legislador.”²

Para que este tipo de acción proceda se necesita que cumpla con los siguientes requisitos:

² CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 531 del 11 de noviembre de 1993 M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz

1. Subsidiariedad: No puede existir otro medio de defensa judicial idóneo para proteger el derecho. El juez de tutela no puede invadir la órbita del juez ordinario.
2. Idoneidad: Que tienda a restablecer el derecho de la mejor manera.
3. Inmediatez: La acción de tutela no tiene término de caducidad pero el tiempo que transcurre entre la violación del derecho y el ejercicio de la acción de tutela tiene que ser razonable, proporcional ya que si hay un daño o amenaza en los derechos fundamentales no se justifica el paso de tiempo soportándolo. Lo anterior deja a consideración del juez la proporcionalidad del termino ya que no hay una regla que permita determinar cuánto es un plazo razonable, depende de cada caso y el juez debe motivar si se cumple o no.

Tanto la subsidiariedad como la inmediatez tienen sus excepciones. Un perjuicio irremediable podría ser entendido como una excepción a la subsidiariedad, ya que cuando hay perjuicio irremediable no se tienen que agotar los recursos en vía gubernativa ni los judiciales³. De igual forma, cuando la violación del derecho constitucional fundamental permanece en el tiempo se genera una excepción a la inmediatez. Hay ciertos casos donde la inmediatez viene dado por la caducidad de las acciones ordinarias.

Lo anterior, evidencia esa simpleza y efectividad que tiene la tutela en Colombia a la hora de proteger derechos fundamentales, pues ante daños graves y urgentes,

³ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 223 del 15 de junio de 1993 M.P. Jorge Arango Mejía.

o ante la inexistencia de unos recursos judiciales efectivos que permitan proteger derechos amenazados. Puesto que la obligación del Estado frente a las graves violaciones de derechos fundamentales, se presenta por acciones directas de sus funcionarios o por acciones de particulares cuando existan ciertas características dentro de la relación particular.

Ahora bien, la propiedad horizontal es un tipo especial de propiedad en el cual subyace un derecho de propiedad unitaria como uno de propiedad plural. En este tipo de propiedad se podrían ver amenazados ciertos derechos fundamentales, pues por su campo de aplicación, este tipo de régimen implica la convivencia de seres humanos en aquellos entornos donde se ejercen permanentemente este tipo de derechos (lugares donde las personas tienen sus viviendas o sus negocios), violaciones que pueden provenir de los administradores (subordinación) o por las relaciones que surjan por el uso y la convivencia de los copropietarios dentro de la propiedad horizontal (indefensión).

En este documento, se pretende hacer un estudio de algunos casos representativos de la Corte Constitucional respecto de la acción de tutela y la propiedad horizontal. Analizaremos los casos específicos en los cuales procede la acción de tutela frente a los derechos fundamentales que puedan ser vulnerados en las relaciones que se desarrollan dentro de este régimen, ya que a pesar de presentarse como relaciones privadas, las mismas involucran la disposición y restricción de derechos fundamentales y un sometimiento de parte de los residentes a un cuerpo encargado de la administración y manutención de la propiedad común.

1. El derecho de propiedad o dominio

1.1. Derecho de Dominio en el Derecho Romano

Según los romanos, la propiedad o dominio se compone de tres atributos. En primer lugar hablaban del *ius utendi* o *usus* el cual generaba en el propietario la facultad de utilizar las cosas de su propiedad. Por otro lado, los romanos también argumentaban que otro de los atributos de la propiedad era el *ius fruendi* o *fructus* el cual consistía en la posibilidad de recoger los frutos y los productos generados por el bien. Por último, los romanos establecían que las personas tenían el atributo del *ius abutendi* o *abusus*, el cual se definía como la posibilidad del propietario de disponer de la cosa a su gusto y hacer con ella lo que así deseara. Hoy en día se ha entendido que el *ius abutendi* no se podría interpretar como el derecho de abuso ya que este tendría un contrasentido jurídico. Este tercer atributo tiene ciertos limitantes como el interés público y social, lo que nos hace pensar que los romanos no querían establecer este derecho como un derecho sin limitación, sino que lo que se quería expresar es que se podía disponer del bien a su gusto y semejanza siempre y cuando no afecte o perjudique derecho ajeno.

Por otro lado, los romanos le daban a la propiedad un carácter especial y la dividían en dos tipos de propiedad: la propiedad *quiritaria* y la propiedad *bonitaria*. El derecho *quiritario*, o derecho civil - como se conoce hoy en día - era aquel derecho que única y exclusivamente le pertenecía a los ciudadanos romanos. Por lo anterior queda claro que la propiedad *quiritaria* se definía como la adquisición de bienes por algún medio reconocido por el derecho civil, y que a su vez fuera

realizado por un ciudadano romano. Por otro lado, existía también la propiedad bonitaria, que contrario a la quiritaria, resultaba de la adquisición de uno o varios bienes mancipi por la tradición o por algún mecanismo no reconocido por el derecho civil. La propiedad quiritaria, por ser la propiedad reservada para los ciudadanos romanos, era considerada superior y se trataba con mayores prerrogativas. Sin embargo el propietario in bonis tenía en la práctica los mismos tres atributos que tenía el ciudadano romano con propiedad quiritaria.

Esta división creada por los romanos no perduró mucho en el tiempo y en la era de Justiano fue abolida. Al igual que los bienes mancipi y los nec mancipi, esta clasificación no tuvo relevancia alguna para el derecho moderno y por ende no fue incorporada en este⁴.

1.2. El derecho de dominio en la legislación colombiana

El derecho civil colombiano ha definido a la propiedad o dominio como "el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno."⁵ Esta definición al igual que la de los romanos habla del atributo de goce y de disposición, y a la vez define la propiedad como un derecho real. Este derecho "es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, bien pleno (propiedad) o bien parcial (derecho real en una cosa ajena), sobre aquella, de forma que en el ámbito de poder concedido, que varía según el derecho de que se trate, tiene la cosa sometida a su

⁴ MEDELLIN ALDANA, Carlos. MEDELLIN FORERO, Carlos. MEDELLIN BECERRA, Carlos. Lecciones de Derecho Romano, Edit. Temis, Bogotá, 2000. Pg. 78.

⁵ Código Civil Colombiano, Ley 57 de 1887, artículo 669.

denominación”⁶. Así mismo, otros autores han definido al derecho real como "la Facultad Jurídica, de que una persona es titular, en cuya virtud se le reconoce un poder inmediato, directo y exclusivo total o parcial, sobre una cosa individualizada sin consideración a persona alguna determinada”⁷. Aunque estas definiciones pueden variar un poco, queda claro que este tipo de derecho son los que se tienen sobre las cosas de manera directa, sin respecto a determinada persona.

Hoy en día, dentro de los aspectos propios del derecho de dominio encontramos su carácter absoluto, exclusivo y perpetuo. Absoluto ya que el dueño de la cosa tiene poderes sobre la cosa pero condicionado a los límites impuestos por la ley y el derecho ajeno. Exclusivo ya que el dueño de la cosa puede oponerse a la intromisión de un tercero que esté afectando su derecho. Así mismo se entiende que la propiedad tiene un carácter perpetuo el cual significa que el derecho de dominio o de propiedad perdura hasta que dure la cosa y no se extingue por el no uso de esta.

De igual manera, la doctrina ha establecido que la propiedad puede ser unitaria o plural, entendiendo que “La propiedad es unitaria cuando un solo sujeto ejerce el derecho real de propiedad sobre un mismo objeto, y que en el evento en el que el derecho de propiedad es ejercido por varios sujetos, la propiedad se denomina plural”⁸

⁶ PEÑA QUIÑONES, Ernesto. PEÑA RODRIGUEZ, Gabriel Ernesto. El Derecho de Bienes. Edit. Legis. 2006 Bogotá. Pg. 161

⁷ VELASQUEZ JARAMILLO , Luis Guillermo pg. 94

⁸ VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Bienes, Edit. Legis, 2006, Bogotá Colombia Pg. 248.

2. Protección de la Propiedad Horizontal-conexión entre propiedad horizontal y derechos fundamentales.

Cuando la propiedad sobre un inmueble puede resultar dividida entre varios, ya que la propiedad ha sido dividida materialmente en varias partes surge la propiedad horizontal. Un ejemplo de esto es la construcción de un edificio, en el cual hay varios apartamentos y estos por lo general le corresponden a diferentes personas.

En el 2001, se reformó el régimen de propiedad horizontal en Colombia. En el primer artículo de esta ley se definió el concepto de propiedad horizontal y se estableció que:

“La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”⁹

2.1. Derecho de dominio de los bienes comunes

Así las cosas, solo los propietarios de los bienes privados tienen el derecho de dominio de los bienes comunes. La ley se encarga de definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble. A los

⁹ CONGRESO DE LA REPUBLICA, Ley 675 de 2001 , Art 1

propietarios del bien les corresponde adoptar, en conjunto, las decisiones correspondientes a este derecho de dominio sobre los bienes comunes y corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad. Siguiendo la misma línea, la jurisprudencia de la corte constitucional ha establecido que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios¹⁰.

2.1.1. Asamblea de copropietarios

La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha establecido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de propiedad, y ese coeficiente deberá ser señalado por el reglamento de propiedad horizontal. En sentencia de constitucionalidad, la corte señaló que este criterio no viola la Carta Política al establecer una discriminación fundada en privilegios económicos y definió que cuando se trate de inmuebles residenciales el voto de cada uno equivale al porcentaje de coeficiente de propiedad sólo para las decisiones de contenido económico, en las decisiones que no son de contenido económico, será un inmueble un voto.¹¹

Ahora bien aunque por medio de la asamblea se toman las decisiones que van a regir la propiedad horizontal, estas decisiones no pueden vulnerar derechos constitucionales. Con la expedición de la ley 675 de 2001 se creó el nuevo régimen de propiedad horizontal el cual regiría a partir del 4 de agosto de 2001.

¹⁰CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 318 de 2 de mayo de 2002, M.P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

¹¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 522 de 10 de julio de 2002, M.P. Jaime Córdoba Triviño

Para aquellos conjuntos que hayan sido establecidos antes de esta fecha existe una adopción voluntaria al nuevo régimen de propiedad horizontal. Es por esto que en sentencia de la corte constitucional se declaró la exequibilidad del artículo 86 constitucional y se declaró exequible el periodo de transición, entendiendo que los propietarios libremente pueden acogerse a la nueva ley observando los reglamentos vigentes, y que con respecto a las normas de orden público si rige la nueva ley¹².

2.1.2. Administradores en la copropiedad

En cuanto a los administradores de la copropiedad, la ley 675 estableció que este será designado por la asamblea, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano. Dicha norma fue demandada por inconstitucionalidad argumentando que cuando el administrador es elegido por el consejo de administración, a los copropietarios se les está violando el derecho a elegir y ser elegidos. Sin embargo, la corte no concurrió con la petición, y por el contrario declaró la exequibilidad de la norma y argumentó que:

"Significa lo anterior que en los edificios o conjuntos en los que no exista el mencionado consejo, la designación del administrador le compete directamente a la asamblea general, pero en el evento contrario, el legislador, como lo señala el Procurador General, acudiendo a un principio de racionalidad dentro del concepto de la libertad de configuración normativa, dispuso que el administrador lo elija

¹² CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C 488 del 26 de junio de 2002, M.P. Dr. Álvaro Tafur Galvis.

el consejo de administración, órgano éste que es elegido a su vez, por la asamblea general de copropietarios"¹³

2.2. Gastos Comunes

La ley de propiedad horizontal también trató el tema de las gastos comunes necesarias. Dicha ley estableció que la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal exige estar a paz y salvo en las contribuciones a las gastos comunes. Ahora bien la doctrina ha definido que se consideran gastos comunes los gastos normales u ordinarios que se ejecuten con el fin de conservar, reparar o darle funcionamiento a las cosas o servicios comunes los cuales están a cargo de los propietarios.¹⁴ La Corte Constitucional por su parte se ha pronunciado sobre este tema y en sentencia de 2003 declaró la exequibilidad del Art. 29 inciso cuarto de la ley 675 de 2001 el cual establecía que “en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las gastos comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad”¹⁵

Ahora bien, la responsabilidad de los propietarios en cuanto a ese gasto, se determina con base en los coeficientes de copropiedad y estos se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. Ese porcentaje determinará el porcentaje sobre el cual se deberá hacer cargo en las gastos comunes. Sin embargo esta regla no es absoluta, se pueden establecer los denominados

¹³CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 127 del 17 de febrero de 2004, M.P. Dr. Álvaro Beltrán Sierra

¹⁴ Ley 675 de 2001, art 29

¹⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 408 del 22 de mayo de 2003, M.P. Dr. Jaime Araujo Rentería

módulos de contribución, a través de los cuales se establecen reglas especiales para atender determinados gastos.

En cuanto al tema de las expensas comunes y el nuevo propietario la ley estableció que “existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”. Así las cosas, en el 2004 la Corte se pronunció sobre el inciso segundo del artículo 29 de la citada ley, y declaró la exequibilidad, argumentando que este inciso no viola el derecho a la propiedad privada ya que el notario de todas maneras corre la escritura así sea que no esté el paz y salvo.

3. La tutela en la propiedad horizontal

La acción de tutela se erige como uno de los mayores logros del constituyente de 1991, la razón de esto, deriva en la simpleza y eficacia que representa el mecanismo jurídico en sí mismo, pues ante cualquier actuación u omisión de las autoridades que pueda llegar a vulnerar y/o amenazar derechos fundamentales los ciudadanos deben contar con un mecanismo ágil y sencillo que permita el restablecimiento del derecho amenazado¹⁶, se ha puesto a los particulares en pie de igualdad ante las autoridades estatales. En el Estado colombiano, se ha desarrollado la materia de la acción de tutela a profundidad, al punto de contar hoy en día con varias modalidades de tutela, a saber, en su carácter subsidiario y en el

¹⁶ Corte Interamericana de Derechos Humanos, Caso Furlán y Familiares Vs. Argentina, sentencia del 31 de agosto de 2012, Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas, párrs. 210 y 211. En referencia a la tutela judicial efectiva.

transitorio. Lo anterior, evidencia esa simpleza y efectividad que tiene la tutela en Colombia a la hora de proteger derechos fundamentales, pues ante daños graves y urgentes, o ante la inexistencia de un recurso real que me permita proteger mi derecho amenazado, aun puedo interponer la acción de tutela incluso ya como un mecanismo principal¹⁷.

Lo anterior garantiza a los colombianos que en ningún momento carecerán de herramientas para hacer efectivos sus derechos fundamentales, sin importar la autoridad o la proveniencia de la amenaza a los mismos.

La Corte Constitucional ha establecido que

“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”¹⁸

Así mismo la corte ha establecido en sentencia de tutela que dicha acción procede si el juez considera que las medidas acogidas por los órganos de

¹⁷ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 348 del 15 de mayo de 2012. M.P. Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

¹⁸ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia SU 509 del 17 de mayo de 2001 M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

administración transgreden derechos fundamentales de los propietarios o residentes las cuales ameritan medidas inmediatas de protección, y que no se podría entender que al “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 se crea una improcedencia de la acción de tutela”¹⁹.

Así mismo en el 2005 la Corte ratificó su posición y estableció que:

“de manera excepcional, (la corte) ha admitido la procedencia de la tutela respecto de asuntos relativos a la propiedad horizontal y dirigida contra particulares que ejercen la administración y dirección de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal en los eventos en que las decisiones que aquéllos adopten, amenacen o vulneren derechos fundamentales de los copropietarios o arrendatarios, quienes, por el hecho de estar obligados a acatar las decisiones que emitan los órganos que administran la propiedad horizontal, se encuentran en una relación de subordinación en relación con éstos últimos”²⁰.

Bien ha hecho la corte en señalar el carácter excepcional de la acción de tutela frente a estos casos ya que la ley de propiedad horizontal ha establecido en su artículo 58 que para solucionar los conflictos en cuanto a las decisiones acogidas por los miembros de la propiedad horizontal , puede acudirse a (i) un Comité de

¹⁹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 146 del 21 de febrero de 2003, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil

²⁰ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 126 del 17 de febrero de 2005, M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

Convivencia con el fin de presentar fórmulas de arreglo, dirigidas a “dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; (ii) mecanismos alternos de solución de conflictos y (iii) ante la autoridad jurisdiccional competente. Así mismo el inciso tercero de este artículo estableció que el trámite será el proceso verbal sumario.

3.1. Procedencia de la acción de tutela

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... ese espacio donde el hombre requiere de los demás para proteger necesidades vitales, no puede ser anulado por el grupo social”²¹.

La Corte en la sentencia T 1001 de 2010²² se ocupa nuevamente de la tutela contra particulares y especialmente examina con detenimiento el “principio de solidaridad”, en el caso específico, el principio citado frente a personas

²¹ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 1015 del 15 de octubre de 2004, M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández

²² CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 1001 del 6 de diciembre de 2010, M.P. Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

secuestradas o desaparecidas; en el caso concreto, con el cobro de expensas comunes a una persona en esa situación de secuestrado o desaparecido. En nuestro sentir comienza un desarrollo importante del principio de solidaridad consagrado expresamente en la ley 675 de 2001.

En el pronunciamiento de 2001, sentencia T 810 de 2011²³ con relación a discapacitados nuevamente la Corte Constitucional invoca el “principio de solidaridad”. La solidaridad es uno de los pilares del estado social de derecho y se concreta en el preámbulo y en el artículo 95 de la Constitución Política, y en materia de propiedad horizontal se consagra expresamente en la ley 675 de 2001 al establecer en el artículo 2: *“Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.”*

Es deber de todo ciudadano asistir a las personas que se encuentren en estado de debilidad y a través de la tutela se puede exigir a estos el cumplimiento de ese deber, para lograr la efectividad del derecho fundamental. Así las cosas en los edificios y conjuntos se deben evitar y remover barreras físicas y arquitectónicas que impidan la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad.

²³ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 810 del 27 de octubre de 2011, M.P. Dr. Mauricio González Cuervo

3.2. El deudor moroso

3.2.1. Publicación de lista de morosos

En relación con la publicación de lista de morosos, en las zonas comunes de la copropiedad, la Corte dijo que tal publicación no constituye, por sí misma, violación a los derechos al buen nombre y a la intimidad, por cuanto lo único que se da a conocer es un hecho cierto, la mora en el pago de cuotas de administración y este es un asunto que interesa a los demás habitantes de la copropiedad²⁴.

Así mismo la corte estableció que:

“El derecho fundamental al buen nombre hace relación al comportamiento que tiene y debe observar el individuo frente a los demás miembros de la sociedad, por lo que representa uno de los más valiosos elementos del patrimonio moral y social de la persona. Por ello, pretender reclamar respeto y consideración al buen nombre por quien ha incurrido en actos u omisiones generados por el incumplimiento en sus obligaciones no es posible, pues por su propia voluntad ha ocasionado la pérdida de la aceptación de que gozaba en sociedad; menos aún puede aspirar a que la sociedad lo reconozca públicamente como persona digna de crédito”.

²⁴ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia SU 509 del 17 de mayo de 2001, M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

A su vez, señaló en la sentencia T 228 de 1994, que:

“Los derechos fundamentales no son absolutos. Encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás, en la prevalencia del interés general, en la primacía del orden jurídico y en los factores de seguridad, moralidad y salubridad públicos, que no pueden verse sacrificados en aras de un ejercicio arbitrario o abusivo de las prerrogativas individuales.”²⁵

Así pues, la jurisprudencia ha indicado de igual forma, que mientras las listas no sean expuestas al público en general, no cabría una vulneración del derecho fundamental al buen nombre, pues esta información financiera no tiene por qué ser conocida por toda la sociedad.²⁶

3.2.2. Obstáculos al moroso para el ingreso al sitio de residencia

El hecho que el propietario del inmueble esté en mora no es motivo para que se le impida el desarrollo normal de sus actividades dentro del inmueble ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado.

Por otra parte, el celador tampoco podía impedir el ingreso a los residentes del inmueble ya que esto vulnera la libertad de locomoción. La corte por medio de su

²⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 228 del 10 de mayo de 1994, M.P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

²⁶ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 411 del 13 de septiembre de 1995, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

jurisprudencia ha dejado claro que el hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un edificio constituido bajo el régimen de propiedad horizontal para violar derechos fundamentales ya sea de los propietarios, de residentes, o de terceros²⁷.

Los órganos directivos de la copropiedad tienen amplias facultades para reglar los asuntos que son de relevancia para la comunidad, entre otras cosas, la asamblea general puede dictar y modificar el reglamento, dentro del cual se pueden establecer obligaciones y deberes para los residentes de la copropiedad, siempre y cuando las mismas sean conformes al ordenamiento jurídico.

Respecto de la posibilidad de establecer y aplicar como sanción la expulsión del morador de una vivienda por incumplimiento de sus obligaciones y deberes, ha dicho la Corte Constitucional que la misma se encuentra proscrita por mandato Constitucional, toda vez que el artículo 51 de la Carta Política, reconoce el derecho fundamental a una vivienda digna, lo cual implica que además del compromiso estatal de procurar que todos los habitantes gocen de ella, impone la obligación de las demás personas, para respetar este espacio como un reducto vital de la personal, que pertenece a su intimidad y del desarrollo de las actividades personales y familiares.²⁸

²⁷ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 468 del 13 de mayo de 2004, M.P. Dr. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

²⁸ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-470 del 6 de julio de 1999, M.P. Dr. Vladimiro Naranjo Mesa

Además de lo anterior, indicó la Corte en la misma decisión, que la expulsión de una persona de su vivienda como consecuencia de la imposición de una sanción se configura en un trato inhumano y degradante, que atenta contra la posibilidad de que los individuos tengan un reducto mínimo, lo cual hace parte de su dignidad y por lo tanto goza de protección por el ordenamiento jurídico. Acción que además atenta contra la libertad, la posibilidad de escoger un domicilio y permanecer en él, todos estos derechos sobre los que recae protección constitucional.

3.2.3. Obstáculos al moroso para el ingreso a las asambleas de copropietarios

La Corte Constitucional ha establecido que es función del administrador de la propiedad horizontal mantener la convivencia entre copropietarios y la de custodiar los bienes comunes, y por su parte, los copropietarios tienen como obligación contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.

Sin embargo, este tribunal ha establecido que el impedir el ingreso de los deudores morosos a las asambleas de propietarios, 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 sumario²⁹.

²⁹ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 633 del 31 de julio de 2003, M.P. Dr. Jaime Araujo Rentería

3.2.4. Suspensión de servicios no esenciales por no pago de administración

La jurisprudencia constitucional ha determinado que la suspensión de los servicios prestados por la 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, 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. En cuanto a estas medidas de suspensión de servicios y en especial la de impedir el ingreso o participación de morosos en la asamblea, la corte señaló que esa participación es un asunto legal, no se trata en su criterio de un derecho fundamental. 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, con el fin de presionar 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 copropietarios y entre estos y los órganos de administración³⁰.

La jurisprudencia de la Corte ha establecido que los administradores de la propiedad horizontal, se pueden valer de mecanismos extraprocesales, que no contraríen el ordenamiento jurídico, además de poder suspender la prestación de

³⁰ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 146 del 21 de febrero de 2003, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil

los servicios comunes que tiene la copropiedad, como los mencionados anteriormente.³¹ Pero, en ningún caso, se puede impedir el acceso a aquellos servicios que afecten la satisfacción de las necesidades mínimas, como tampoco negarle el acceso, ni a las personas por él autorizadas, el ingreso a bienes privados.³²

En cuanto a la correspondencia, la corte ha establecido que:

“Hay que partir de la base de que la orden de impedir la recepción de correspondencia se constituye en un proceder caprichoso, pues transgrede el núcleo esencial del derecho a la intimidad personal y familiar previsto en el artículo 15 de la C. P. Pero una restricción que no impida el acceso a la correspondencia sino que establezca una regla de comportamiento, así sea mortificante para el moroso, no da lugar a tutela”³³

3.3. Contaminación Auditiva

Uno de los principios fundamentales del derecho moderno es la limitación del derecho personal con respecto al derecho colectivo. Este principio es aplicable al

³¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-798 del 27 de septiembre de 2007, M.P. Dr. Jaime Córdoba Triviño

³² CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencias T-454 del 31 de agosto de 1998, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero; T-752 del 11 de octubre de 1999, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero; T-143 del 22 de febrero de 2000, M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell; T-107 del 31 de enero de 2001, M.P. Dr. Fabio Morón Díaz y T-596 del 17 de julio de 2003, M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández.

³³ *Ibíd.*

caso de la contaminación auditiva el cual consiste en evitar la producción del ruido que afecte la salud y bienestar de los demás copropietarios.

Sobre este tema, la Corte ha establecido que es obligación de los particulares preservar el medio ambiente, y esto se logra a través de un equilibrio en la contaminación auditiva el cual se logra manejando los ruidos a un nivel tolerable respetando el derecho de los demás copropietarios al igual que el marco normativo sobre contaminación auditiva regulado por las autoridades competentes³⁴.

Así las cosas, lo que ha buscado la corte por medio de la acción de tutela frente a estos casos de propiedad horizontal, es proteger a la persona que se encuentra en estado de indefensión y ha establecido que “el concepto de indefensión puede presentarse entre particulares sujetos al régimen de propiedad horizontal, cuando los órganos de dirección y administración actúan u omiten hacerlo, en detrimento de los derechos fundamentales de las personas”³⁵.

Un ejemplo de este lo encontramos en un caso puesto en conocimiento de la corte donde una propietaria tiene que soportar el ruido de la maquina del ascensor ubicada sobre el área social de su apartamento, en el que se observa que después de muchos intentos de buscar solución al problema de ruido que la afecta y de sendas solicitudes presentadas ante la administración del conjunto, la

³⁴ CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia T 1015 del 15 de octubre de 2004, M.P. Dra. Clara Inés Vagas Hernández

³⁵ *Ibíd.*

propietaria del inmueble, no ha logrado el restablecimiento de sus derechos. En efecto, acudió a todas las instancias al interior del ente demandado sin conseguir solución alguna, por lo que decidió interponer la acción de tutela para restablecer sus derechos a la salud y el descanso.³⁶

3.4. Prohibición de entrega de domicilios

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 misma³⁷.

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 habitación³⁸.

3.5. Niños dentro de la propiedad horizontal

En sentencia C-490 de 2002, la Corte al estudiar una norma de policía, explicó los derechos de los niños a expresarse libremente a través de sus juegos, y la

³⁶ *Ibíd.*

³⁷ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 732 del 25 de enero de 2002, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil

³⁸ *Ibíd.*

responsabilidad que tienen los padres de que sus hijos jueguen libremente sin perturbar objetivamente, a los demás.

La corte en el 2005 entra a estudiar 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. 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.

“No quiere decir lo anterior, que los habitantes del conjunto estén indefensos ante comportamientos de terceros que afectan la pacífica convivencia y ponen en riesgo la integridad y tranquilidad de sus residentes, de ninguna manera, ellos a título personal o a través de sus consejos de administración, pueden y deben acudir a las autoridades competentes, policía y jueces según el caso para denunciar a los presuntos infractores, y esas autoridades, respetando el derecho fundamental al debido proceso de esas personas, tienen la obligación de adoptar las medidas que garanticen la seguridad y los derechos de los residentes, pudiendo incluso restringir el derecho de locomoción de

los infractores, cuando ellos amenacen con su comportamiento su integridad o sus bienes”³⁹.

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 niños⁴⁰.

3.6. Ancianos dentro de la propiedad horizontal

En cuanto a los derechos de las personas de la tercera edad, se ha definido que estos gozan de una protección constitucional de carácter reforzado. En consecuencia, cuando las actuaciones de las autoridades y de los particulares involucran los derechos de las personas de la tercera edad, es necesario que desarrollen las garantías necesarias para que prevalezca el interés de éstas.

En sentencia T 661 de 2008 la corte definió que este grado de consideración sobre las personas de la tercera edad ha sido evaluado por esta Corporación que en la Sentencia T-892 de 2005 explicó “los derechos fundamentales de una

³⁹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 224 del 22 de febrero de 2001, M.P. Dr. Fabio Morón Díaz

⁴⁰ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 595 del 9 de junio de 2005, M.P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

persona de la tercera edad deben primar sobre cualquiera de rango legal, máxime cuando se pone de manifiesto su situación de debilidad”⁴¹.

La corte, en la sentencia anteriormente citada estimó, que el análisis de estas situaciones, sugiere tener en cuenta las circunstancias de cada caso, como por ejemplo, la edad de los usuarios, las condiciones físicas, si se trata o no de personas con alguna disminución física o discapacitadas, pues en estos casos pueden vulnerarse derechos fundamentales si se pone a las personas en situación de riesgo que amenace violar el derecho a la vida, a la integridad personal o a la libertad de locomoción. En estos casos donde se violan los derechos fundamentales procederá la tutela.

Los órganos de la copropiedad a través de los reglamentos no pueden contrariar el principio de la dignidad humana, ni están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes, especialmente de personas de la tercera edad. Los órganos de la copropiedad están sujetos a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes.

Así mismo, en la sentencia T 698 de 2012⁴², tutela el derecho de un adulto mayor a usar la piscina de los niños, ordenando a la Asamblea General establecer

⁴¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 661 del 1 de Julio de 2008, M.P. Dr. Mauricio González Cuervo

⁴² CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 698 del 28 de agosto de 2012, M.P. Dr. Mauricio González Cuervo

turnos. La obliga a tener criterios transparentes, para mantener un uso en igualdad de los bienes comunes.

3.7. Discriminación a los empleados domésticos

En los eventos en los cuales por la razón de su status u oficio que soporta esta clase de trabajo, por el simple hecho de su condición, se ven enfrentados, a ciertos sucesos que van en contra de su propia dignidad.

Hacer una diferenciación entre las personas por razones de su trabajo, es una forma de discriminarlas por la simple condición que estas soportan, se supondría entonces que, conforme los lineamientos en los que se funda nuestro ordenamiento jurídico, nada menos que el derecho de la igualdad, en donde nadie tiene un trato diferente ante la ley, y el estado tiene que promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva nos encontramos con sucesos y acciones que van en contra de las garantías mínimas a que tiene derecho toda persona.

Siendo el orden correcto de los fines y los principios del estado, este debería garantizar que no exista ninguna forma, ni clase de discriminación entre las personas que soportan o tengan una condición especial (que no debería ser así) como lo es ser empleado.

Sobre este tema, la Corte por medio de su jurisprudencia ha definido que al no permitir el uso de cualquier ascensor de un edificio residencial a los trabajadores, cuando estos no transportan objetos que exijan la utilización del ascensor

destinado a la carga, por el simple hecho de su condición de empleados, es discriminar por razones de su estatus u oficio⁴³.

Así mismo, estableció que diferenciar a las personas para efectos del uso de los bienes comunales con fundamento exclusivo en factores personales como su condición social, en este caso ser trabajadores o empleados domésticos, es un acto discriminatorio que viola el derecho a la igualdad y que refuerza los estereotipos y prejuicios sociales respecto de quienes desempeñan las labores domésticas.

En este caso es claro que una diferenciación por razón del estatus carece de fundamento constitucional y lesiona el valor de la dignidad humana, ya que estigmatiza como de inferior jerarquía a determinadas personas y los excluye del acceso al goce de determinados bienes o servicios comunales.

3.8. El derecho de petición.

Con la expedición de la ley 1437 de 2011, el Congreso zanjó la discusión que se venía presentando respecto de la procedencia o no del derecho de petición frente a particulares; sin embargo, el mismo tribunal, en la sentencia C-818 de 2011, declaró inexecutable, por vicios de procedimiento el título II de la ley 1437, que regula todo lo referente al derecho de petición, pues por tratarse del núcleo

⁴³ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1042 del 28 de septiembre de 2001, M.P. Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

esencial de un derecho fundamental, el tema debió haber sido desarrollado por medio de una ley estatutaria, y no por una ordinaria como lo es la ley que contiene el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo. Es importante resaltar, que la decisión de inexecutable fue proferida con efectos diferidos, hasta el 31 de diciembre de 2014, momento para el cual el Congreso tiene el deber de regular el tema como corresponde.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, hasta la expedición de la ley en mención, no había tomado una posición clara frente al tema, toda vez que sostenía que la procedencia del derecho de petición en el ordenamiento jurídico colombiano estaba establecida, por regla general, para entidades públicas⁴⁴, y en caso de dirigirse contra particulares era necesario diferenciar tres escenarios para su procedencia, a saber: 1) Cuando el particular ejerce función pública o presta servicios públicos, caso en el cual el derecho de petición procede como si se estuviera frente a una autoridad pública; 2) Cuando el derecho de petición se constituye en un medio para la efectividad de otro derecho fundamental; 3) En las cosas que el particular no se constituya como una autoridad, y no se utilice el derecho de petición como medio para garantizar otros derechos, el derecho de petición será fundamental cuando el legislador así lo establezca⁴⁵.

Por otra parte, en referencia directa al derecho de petición y la propiedad horizontal, la Corte sí se ha pronunciado, indicando que el legislador hasta el

⁴⁴ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-001 del 16 de enero de 1998, M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell

⁴⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-818 del 1 de noviembre de 2011, M.P. Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

momento no ha establecido la procedencia del derecho de petición frente a las autoridades que conforman el régimen de propiedad horizontal (hasta la expedición de ley 1437 de 2011), sin embargo, si con el derecho de petición se busca proteger otros derechos fundamentales, o evitar un perjuicio irremediable, el mismo sí se considera procedente y por lo tanto susceptible de protección por medio de la acción de tutela. No obstante, las peticiones que se eleven a los administradores de la propiedad horizontal, deben ser respondidas de acuerdo con las reglas establecidas en cada reglamento, siempre que no se afecten derechos fundamentales.⁴⁶

De acuerdo con lo anterior, el estado de la materia del derecho de petición frente a los administradores de la propiedad horizontal se encuentra regido por los artículos 32 y 33 de ley 1437 de 2011, que establece que salvo norma en contrario, el derecho de petición frente a organizaciones privadas debe contestarse de igual manera como si fuera una entidad pública, normativa que se encuentra vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, o hasta que el legislador regule la materia a través de la expedición de una ley estatutaria. Pero, siempre teniendo como mínimo, los postulados expuestos por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, permitiéndose su protección mediante la acción de tutela, cuando se ven afectados otros derechos fundamentales o se busca evitar un perjuicio irremediable.

⁴⁶ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-143 del 22 de febrero de 2000, M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell

3.9. El derecho de asociación y la propiedad horizontal.

La Corte Constitucional ha considerado que la pertenencia a la propiedad horizontal, es la consecuencia del ejercicio de otros derechos, entre ellos el de propiedad⁴⁷, y por lo tanto, las personas que habitan un inmueble, independientemente del derecho que ejerzan sobre el bien, sometido a un régimen especial de propiedad, se encuentran obligados al cumplimiento de las reglas que por dicho régimen se dicten y al acatamiento de las decisiones de los órganos competentes, siempre y cuando, las mismas sean tomadas siguiendo un procedimiento democrático, y no vayan en detrimento de otros derechos fundamentales.⁴⁸ Por lo tanto, la única forma de sustraerse del cumplimiento de las reglas o decisiones validas que sean tomadas bajo un régimen de propiedad horizontal, es dejando de ser propietario y el no propietario dejando de ser habitante del inmueble que se encuentra sometido al mismo.⁴⁹

Sin embargo, la ley permite que en aquellos casos donde no hay un régimen de copropiedad especial, como el de la propiedad horizontal, pueden las personas, de forma voluntaria, en ejercicio de su derecho fundamental de asociación, formar asociaciones con o sin personería jurídica, "...con el objeto de procurar servicios comunes asociados con la vivienda, tales como vigilancia vecinal, aseo y mantenimiento de áreas de uso común."⁵⁰

⁴⁷ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-247 del 26 de mayo de 1998, M.P. Dra. Carmenza Isaza de Gómez

⁴⁸ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-210 del 8 de junio de 1993, M.P. Dr. Carlos Gaviria Díaz

⁴⁹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-233 del 17 de mayo de 1994, M.P. Dr. Carlos Gaviria Díaz

⁵⁰ Ley 56 de 1985. Óp. Cit, artículo 21

En estos casos, es por decisión de los residentes que se entra a formar parte de dicha asociación, y es por esa misma voluntad que se ven obligados a cumplir con las reglas y decisiones que se tomen dentro de la misma, pero la Corte, también ha sido clara en indicar, que siguiendo la lógica de esta afiliación voluntaria de los residentes, en ejercicio de la acepción negativa del derecho fundamental de asociación, en cualquier momento se puede manifestar la voluntad de retirarse de la misma, caso en el cual, las asociaciones no pueden impedir el retiro, es decir, que por loables que sean los fines que persiguen, no pueden forzar a nadie a pertenecer a dicho grupo.⁵¹

Sin embargo, la Corte Constitucional, dando aplicación al principio de solidaridad consagrado en el artículo 95 de la Constitución, ha establecido que en aquellos casos donde no existe un régimen de propiedad especial, y además de los espacios de propiedad privada y del espacio público, existen zonas y servicios comunes que benefician a todos los residentes, careciendo de regulación el uso de las zonas comunes, es obligación de todos los usuarios de aquellas cosas que benefician a todos de aportar para el mantenimiento de las mismas, sin importar la existencia de una asociación o no, o la pertenencia de la persona a dicho grupo, pues como consecuencia de las obligaciones civiles que surgen del beneficio que recibe la persona, y siguiendo criterios de justicia, es deber de todos velar y aportar para una sana convivencia en sociedad.⁵²

⁵¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-247 del 26 de mayo de 1998, M.P. Dra. Carmenza Isaza DE Gómez

⁵² CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1750 del 15 de diciembre de 2000, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

En este caso, la diferencia de las obligaciones que surgen cuando no hay propiedad horizontal, con las que nacen de dicho régimen o por pertenecer voluntariamente a una asociación, radica en que las últimas pueden ser cobradas como establezcan los estatutos de las organizaciones, mientras que las surgidas por el uso y beneficio de las zonas y servicios comunes deben ser cobradas por un proceso verbal declarativo ante la jurisdicción civil.⁵³

En conclusión, cuando un inmueble se encuentra sometido a un régimen de propiedad especial como lo es la propiedad horizontal, la pertenencia de los residentes a la misma no es cuestión que se encuentre relacionada con el derecho de asociación de las personas, y por lo tanto los propietarios y residentes se encuentran obligados al acatamiento de las normas y de las decisiones validas que dentro de la misma se tomen, salvo en aquellos casos que se sigan procedimientos antidemocráticos o vayan en detrimento de otros derechos fundamentales como la intimidad o la autodeterminación, caso en el cual procede la acción de tutela (si se cumplen los requisitos de la misma) y las acciones ordinarias para la protección de los derechos fundamentales; las acciones ordinarias para la protección de los derechos legales.

Por el contrario, cuando los inmuebles no se encuentran sometidos a ningún régimen de propiedad especial, es voluntad de los residentes el pertenecer o no a

⁵³ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-106 del 18 de febrero de 2002, M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

las asociaciones que se creen, escenario que si tiene relevancia constitucional y es susceptible de protección por medio de la acción de tutela, pues se encuentra involucrado el ejercicio de la libertad de asociación en sus acepciones positiva y negativa. Argumento, que a su vez, no es suficiente para desconocer las obligaciones que les asisten a todos los residentes que se beneficien de zonas o servicios comunes y por ende a aportar económicamente para su conservación, lo anterior en virtud del principio de solidaridad.

3.10. Atribuciones de los órganos de dirección.

La ley 675 de 2001, establece que son órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal: a) La asamblea general de propietarios (capítulo X del título I), b) El administrador (capítulo XI del título I), y c) El consejo de administración (capítulo XII del título I).

Dicha normativa, se encarga de establecer claramente las funciones que corresponden a cada órgano de administración, donde la asamblea general de propietarios se erige como el máximo órgano de dirección, encargado de velar por los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, que además se encuentra facultado para delegar en los demás órganos, y tomar decisiones vinculantes, siempre que las mismas se ajusten al ordenamiento jurídico, por lo tanto, es obligación de las personas que la conforman ceñirse con celo a dichas atribuciones con el fin de no desbordarlas.

Las facultades de los órganos de administración y dirección de la propiedad horizontal, resultan ser amplias y por lo tanto otorgan capacidad de acción necesaria para administrar los asuntos de la copropiedad, pero en ningún momento, se puede entender que por lo anterior, no deba la asamblea, el consejo o el administrador encontrarse limitado por las normas constitucionales, así las decisiones sean tomadas conforme al reglamento adoptado en determinada propiedad horizontal.⁵⁴

La Corte Constitucional, se ha encargado de delimitar el ámbito de las competencias que ejercen los órganos de dirección de la propiedad horizontal, toda vez, que las mismas pueden llegar a tener relevancia constitucional debido a que varios derechos fundamentales se encuentran en juego en las relaciones de vecindad y convivencia, que necesariamente se generan en aquellas viviendas que se encuentran sometidas a este régimen especial de propiedad, y que además tienen directa relación con el espacio íntimo y de vivienda de las personas.

Adicional a lo anterior, el tribunal constitucional ha indicado que dichas atribuciones se encuentran especialmente ligadas al manejo responsable de las áreas comunes, estando limitadas las atribuciones respecto de los bienes que son de dominio privado, y frente a estos sólo a velar por un uso responsable de los mismos, toda vez que su propietario, puede disponer de los ellos según su

⁵⁴. CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-216 del 14 de mayo de 1998, M.P. Dr. Carlos Gaviria Díaz

parecer, obviamente respetando los derechos de los demás que se derivan de la Constitución y la ley.⁵⁵

Es decir, que los órganos de administración desbordan sus atribuciones cuando obstaculizan o impiden a los residentes de determinada copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal a ejercer los derechos que individualmente les corresponden.⁵⁶

Es por ello, que la Corte Constitucional ha entendido que a pesar de las amplias facultades de las que gozan los órganos de administración de la propiedad horizontal para regular el comportamiento de los residentes, no pueden entrometerse en aquellos asuntos que no tengan relación con la seguridad y la convivencia pacífica, pues deben tener siempre presente que se encuentran limitados por la Constitución y la ley, y que su tarea tiene como fin principal la conservación de las áreas comunes, velando por una convivencia pacífica, pero siempre respetando los derechos fundamentales de sus residentes.⁵⁷

3.10.1. Sanciones

Dentro del régimen de propiedad horizontal, se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico la posibilidad que tienen los órganos directivos de imponer sanciones, específicamente el numeral 9º del artículo 38 de la ley 675 de 2001,

⁵⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-1082 del 11 de octubre de 2001, M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

⁵⁶ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-127 del 17 de febrero de 2004, M.P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

⁵⁷ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-108 del 10 de febrero de 2005, M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández

establece en cabeza de las asambleas de copropietarios o en el consejo de administración cuando a éste corresponda, la facultad de imponer sanciones por el incumplimiento de las obligaciones y reglamentos, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. Por su parte, el capítulo II de la ley en mención, regula lo referente a las sanciones pecuniarias y no pecuniarias que se pueden imponer dentro del régimen de propiedad horizontal.

Al respecto, se han presentado varios pronunciamientos de la Corte Constitucional, toda vez que la autoridad que tienen dichos órganos para imponer sanciones tiene la posibilidad de vulnerar derechos fundamentales, como lo es el debido proceso, la honra, el buen nombre, la intimidad entre otros.

3.10.1.1. Imposibilidad de declaratoria de persona no grata

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, ha considerado que la declaratoria de persona no grata no constituye una sanción, toda vez que corresponde a una medida tomada por la autoridad competente (de la propiedad horizontal para imponer sanciones), impuesta a una persona como correctivo, que por ser contrario al estímulo, causa una consecuencia negativa sobre quien recae.

El Alto Tribunal, además ha indicado, que dentro del ordenamiento jurídico colombiano se encuentra eliminada la posibilidad de imponer una sanción consistente en la declaratoria de persona no grata, como quiera que constituye un acto de proscripción, el cual se encuentra censurado en el artículo 136 de la

Constitución Nacional⁵⁸; prohibición que se hace extensiva a la facultad sancionatoria que tienen los órganos directivos de la propiedad horizontal, como quiera que con ese tipo de sanciones se vulneran derechos fundamentales como el buen nombre y el debido proceso.

Es así, como se violarían los derechos fundamentales a la honra y al buen nombre cuando sin fundamento se propaga entre el público información falsa o inexacta que distorsionan el concepto público que se tiene sobre determinado individuo, y que tienen a deteriorar el prestigio y la confianza que tiene en su entorno social.⁵⁹

Conforme a los principios y valores en los que se sustenta la Constitución Nacional, toda persona tiene derecho a recibir un trato acorde con la naturaleza humana⁶⁰, es decir, que conforme con el principio de la dignidad humana, el Estado debe velar por que las personas vivan sin humillaciones.⁶¹

La anterior quiere decir, que en Colombia se encuentran prohibidas todas aquellas expresiones y referencias públicas que se hagan sobre un individuo, que tiendan a generar en los demás una opinión de desagrado o desprecio, y que tengan como fundamento valoraciones subjetivas sobre su conducta o aspecto, toda vez que

⁵⁸ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-1106 del 28 de octubre de 2005 , M.P. Dr. Humberto Sierra Porto

⁵⁹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-471 del 26 de octubre de 1994 , M.P. Dr. Hernando Herrera Vergara

⁶⁰ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-412 del 17 de junio de 1992 , M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

⁶¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-881 del 17 de octubre de 2002 , M.P. Dr. Eduardo Montealegre Lynett

contrarían el trato digno que se debe dar a todas las personas en un Estado Social de Derecho.⁶²

La declaratoria de persona no grata, constituye una declaración sobre un individuo que resulta peyorativa y excluyente, que se configura en calificación basada en apreciaciones subjetivas.⁶³

Este tipo de “sanción” vulnera el debido proceso, específicamente el principio de legalidad, toda vez que las normas que regulan la facultad sancionatoria dentro de la propiedad horizontal no contemplan dicho tipo de sanción, y por lo tanto, los mecanismos legales previstos para la impugnación de dichas decisiones no resultan idóneos para reparar el derecho vulnerado.⁶⁴

Esta imposibilidad se deriva del hecho de que el procedimiento establecido para la impugnación de las decisiones de las asambleas de propietarios no es idóneo para este tipo de decisiones, porque el artículo 59 la ley 675 de 2001, que establece las clases de sanciones no pecuniarias que se pueden imponer bajo el régimen de propiedad horizontal, no contempla la declaratoria de persona no grata, además de no encontrarse prevista en la ley que regula todo lo referente a la propiedad horizontal, una obligación en cabeza de los residentes de los

⁶² Ibídem.

⁶³ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-1106 del 28 de octubre de 2005 , M.P. Dr. Humberto Antonio Sierra Porto

⁶⁴ Ibídem.

inmuebles sometidos a dicho régimen, que pueda acarrear sanción de declaratoria de persona no grata por su incumplimiento.⁶⁵

Por lo tanto, como toda facultad sancionatoria, que se encuentra reglada por el ordenamiento jurídico, la misma debe ejercerse conforme a los lineamientos legales, existiendo la imposibilidad de imponer sanciones no previstas⁶⁶, todo lo anterior acorde la ley 675 de 2001, que regula las funciones generales de las asambleas de copropietarios, que en ninguna parte contempla la facultad de imponer sanciones diferentes a las previstas en dicha ley.

Por lo anterior, las asambleas de copropietarios de la propiedad horizontal, o el consejo de administración cuando le corresponda, que tienen la facultad sancionatoria cuando se incumplen las obligaciones y reglamentos que gobiernan cada copropiedad, se encuentran sometidas al principio de legalidad, que les obliga a no exceder sus facultades, imponiendo sanciones no previstas en el ordenamiento jurídico, que contrarían el artículo 29 de la Constitución Nacional.⁶⁷

3.10.2. Registro de sanciones

Los órganos de dirección de la propiedad horizontal están facultados para crear libros o registros para llevar el historial de los acontecimientos más significativos

⁶⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-386 del 20 de mayo de 2002, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil

⁶⁶ *Ibidem*.

⁶⁷ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-1106 del 28 de octubre de 2005, M.P. Dr. Humberto Antonio Sierra Porto

que se presenten en la copropiedad, a juicio de la Corte, los mismos son mecanismos idóneos de control, de los cuales pueden hacer uso los órganos de dirección para el cumplimiento de sus funciones, sin afectar los derechos fundamentales de los residentes.⁶⁸

La jurisprudencia ha considerado, que dichos registros pueden ser útiles bajo tres (3) perspectivas: 1) Como archivo histórico en el que constan los sucesos más relevantes, 2) Como mecanismo de prevención para el diseño de estrategias, y 3) para la realización de investigaciones de carácter sancionatorio.⁶⁹ Atribución que debe ser ejercida sin violar derechos fundamentales de las personas.

En la misma decisión, la Corte se ocupó de dar unos lineamientos sobre los cuales se debe ejercer la atribución de llevar libros o registros de sanciones, indicando lo siguiente:

1. La competencia de creación le corresponde a los entes comunitarios, teniendo en todos los casos la asamblea general la posibilidad de ordenar la eliminación de los libros de control;
2. En el registro sólo deben constar aquella información que sea realmente relevante para los intereses de la comunidad, es decir, la que tenga relación con la seguridad o la convivencia pacífica. En este punto la Corte resalta la

⁶⁸ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-108 del 10 de febrero de 2005, M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández

⁶⁹ *Ibidem*.

prohibición de registrar información que sea parte de la órbita privada y por lo tanto del libre desarrollo de la personalidad de cada individuo.

3. Se debe tener una actitud prudente frente a la información que se registra en los libros con el fin de velar por el respeto de los derechos fundamentales a la intimidad y el buen nombre, de tal manera que sólo tengan acceso a ella los órganos encargados del registro y control, como a los directamente interesados, sin perjuicio del derecho de los residentes a consultarla siempre que sea de interés comunitario.

3.10.3. Multas

El numeral 2º del artículo 59 de la ley 675 de 2001, establece la posibilidad de imponer multas a los residentes de la propiedad horizontal por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.

Respecto de la posibilidad aludida, la Corte Constitucional ha indicado que el órgano competente para imponer la sanción se encuentra en la obligación de respetar los elementos estructurales del debido proceso⁷⁰, de las cuales hace referencia expresa el artículo 60 de la normativa en mención. Por lo tanto, la sanción impuesta debe guardar relación directa con los objetivos de la propiedad horizontal, atendiendo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad,

⁷⁰ *Ibidem.*

persiguiendo un fin legítimo, que además sea idónea para conseguir el mismo, y no se refleje como desproporcionada.⁷¹

3.10.4. Límites a la facultad de cobro extraprocesal de los órganos de administración de la propiedad horizontal

La Corte Constitucional, en múltiples ocasiones se ha pronunciado sobre los límites de la facultad de cobro extraprocesal que en general tienen los acreedores sobre sus deudores, como también lo ha hecho específicamente respecto del límite que tienen los administradores de las comunidades sometidas al régimen de la propiedad horizontal para cobrar las cuotas ordinarias y extraordinarias, cuando hay residentes morosos. Por ejemplo, como ya se mencionó anteriormente los órganos no pueden extender sus limitaciones al punto de prohibir a un copropietario o residente el uso de los servicios esenciales que tienen como fin la satisfacción de las necesidades mínimas. A su vez, tampoco podrían publicar la lista de morosos en un lugar visible para el público en general.

3.10.5. Límites generales de la facultad de cobro extraprocesal de los acreedores frente a los deudores

A los límites anteriores, se deben sumar los límites generales que ha establecido la jurisprudencia constitucional respecto de la utilización de los mecanismos de cobro extraprocesal por parte de los acreedores frente a los deudores, a saber⁷²:

⁷¹ *Ibidem.*

1. No son mecanismos de los cuales los acreedores puedan valerse a discreción y de forma ilimitada, con el fin de suplir los mecanismos judiciales previstos en el ordenamiento jurídico, pues se presentaría un abuso del derecho, especialmente en relaciones asimétricas.
2. Las vías de cobro extraprocesal no se encuentran previstas en una norma en específico que permita determinar cuáles son y cómo deben emplearse, por lo tanto sólo son válidas aquellas que procuren formas pacíficas y privadas de solución.
3. En el ordenamiento jurídico colombiano, por el contrario si están proscritas expresamente algunas formas de cobro extraprocesal por considerarse indebidas, es decir, que aquellas medidas que resulten violatorias del derecho fundamental a la intimidad, poniendo en conocimiento de terceros que no tienen ningún interés en la relación la información negativa.

⁷² CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-798 del 27 de septiembre de 2007, M.P. Dr. Jaime Córdoba Triviño

3.10.6. Los órganos de administración se encuentran limitados por la Constitución para tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad y la convivencia

Al respecto, ha dicho la jurisprudencia constitucional, que a los órganos de administración les fueron otorgadas amplias facultades para el cumplimiento de sus funciones, especialmente para velar por el beneficio de la comunidad, pero siempre limitadas directamente por la Constitución y la ley.⁷³

Por lo tanto, deben respetar entre otros, el derecho fundamental al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución y en la ley 675 de 2001, y por lo tanto, no pueden abrogarse funciones que no les han sido otorgadas⁷⁴ y que corresponden a otras autoridades como la policía o los jueces, adoptando medidas como la imposibilidad de entrar al lugar de residencia o la entrada y salida de bienes, violar la correspondencia impidiendo que sea entregada, etc.⁷⁵

3.11. Firma y publicación de actas

Como se ha indicado en líneas anteriores, los órganos directivos de la copropiedad tienen la facultad de tomar decisiones que se imponen como vinculantes y de obligatorio cumplimiento para los residentes de los inmuebles que se encuentran sometidos a la propiedad horizontal.

⁷³ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-418 del 9 de junio de 1999, M.P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

⁷⁴ *Ibidem*.

⁷⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-630 del 28 de noviembre 1997, M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

Por ser tan importante esta facultad, el legislador se encargó de regular la forma en que deben adoptarse y publicarse las actas de la asamblea general de accionistas (artículo 47 de la ley 675 de 2001), como también la forma de impugnarlas cuando los copropietarios, el revisor fiscal o el administrador consideren que las mismas se adoptaron contrariando el ordenamiento jurídico (artículo 48 de la ley 675 de 2001).

Las anteriores normas se configuran en el debido proceso del que deben gozar las personas que se ven afectadas por las decisiones que se tomen por la asamblea general de copropietarios, y su desconocimiento permite la protección de los derechos fundamentales de los afectados por medio de la acción de tutela.

La Corte Constitucional ha considerado que en aquellos casos en que las actas de la asamblea general de accionistas no son firmadas por las personas que corresponde, o no son publicados durante el término establecido por la ley, pueden las personas afectadas acudir a la acción de tutela, toda vez que por medio de esas acciones se vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues se impide de esta forma acudir a los mecanismos legales establecidos para la impugnación de dichas decisiones.

3.12. Tenencia de animales

Vivir en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, impone una serie de cargas y obligaciones derivadas del hecho de vivir en comunidad, y las cuales implican una limitación a los derechos con el fin de procurar la seguridad y la convivencia con la vecindad.

Dichas limitaciones se consagran en el reglamento de propiedad horizontal, el cual es adoptado por la asamblea general de propietarios, pero por el hecho de que en el mismo se pueden ver involucradas garantías constitucionales fundamentales es necesario que las limitaciones y cargas que se impongan guarden parámetros mínimos de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad⁷⁶, de tal manera que no se impida el goce y ejercicio legítimo de derechos, en armonía con la convivencia pacífica en comunidad.

Por lo tanto, no podrán ser oponibles aquellos contenidos de los reglamentos que vayan más allá de los elementos necesarios para la comunidad, y que se configuran en una trasgresión de la órbita de lo privado y que forma parte del núcleo esencial de derechos fundamentales como la intimidad o la autonomía privada, salvo en aquellos casos en que se presente conflicto entre estos derechos y los derechos de los demás o el ordenamiento jurídico.⁷⁷

⁷⁶ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-035 del 30 de enero de 1997, M.P. Dr. Hernando Herrera Vergara

⁷⁷ *Ibidem*.

La Corte Constitucional considera, que la tenencia de animales domésticos se encuentra en estrecha relación con el ejercicio de derechos fundamentales como la intimidad personal y familiar y el libre desarrollo de la personalidad⁷⁸, toda vez que es una decisión que implica la opción de desarrollarse según sus preferencias, y es del ámbito de la vida privada de cada persona, en el cual no se deben inmiscuir los demás.

De acuerdo con lo anterior, la jurisprudencia constitucional considera que la tenencia de un animal doméstico en el lugar de vivienda constituye un claro ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, susceptibles de protección por medio de la acción de tutela, que no pueden ser vulnerados por los órganos directivos de la propiedad horizontal, siempre y cuando no se ocasionen perjuicios a los demás copropietarios.⁷⁹

Pero, como en el ordenamiento jurídico colombiano no existen derechos absolutos, y con el reconocimiento de que con cada derecho existe un deber correlativo, sumado a la necesaria convivencia armónica que debe existir entre quienes viven en una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, es necesario que la asamblea general de cada copropiedad establezca un marco de reglas mínimas que se configuran como una limitación necesaria de los

⁷⁸ *Ibidem.*

⁷⁹ *Ibidem.*

derechos fundamentales en comento, toda vez que es la forma de permitir la coexistencia de los derechos de todos los que conforma la comunidad.⁸⁰

Es decir, que además de la normativa vigente respecto de la tenencia de animales domésticos en zonas urbanas (Ley 746 de 2002, ley 84 de 1989, Acuerdo Distrital 79 de 2003, etc.), que imponen la obligación a los tenedores de animales a garantizar la vida, integridad y la salud de los animales, por medio de la exigencia de condiciones adecuadas de luminosidad, movilidad, aseo etc., la asamblea general de propietarios puede exigir medidas para garantizar la tranquilidad y seguridad de los vecinos, de tal manera que la tenencia de animales no se torne en abusiva, peligrosa o molesta.⁸¹

Por lo tanto, es obligación de quien decide tener un animal en un su sitio de vivienda que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, adoptar todas las medidas que sean necesarias para que el animal tenga un lugar sano y suficiente, así como cumplir con las exigencias que impongan la asamblea general de propietarios para garantizar la seguridad y tranquilidad de los vecinos, como hacer todo lo que este a su alcance para mitigar las incomodidades que genera la tenencia de animales en lugares sometidos al régimen de propiedad horizontal.⁸²

Es importar mencionar, que en aquellos casos en que el animal se tenga por necesidad, como es el caso de los perros guía, la tenencia del animal además de

⁸⁰ *Ibidem.*

⁸¹ *Ibidem*

⁸² *Ibidem*

ser el ejercicio del derecho fundamental al libre desarrollo de la personalidad, implica la libertad de acción y de movilización de la persona.⁸³

Con relación a la tenencia de animales domésticos la Corte Constitucional en el 2012 ratifica su posición en cuanto a la protección del derecho a la tenencia de los mismos como parte del derecho al libre desarrollo de la personalidad y de la intimidad familiar, pero tratándose en este caso de la tenencia de un perro potencialmente peligroso, insta al propietario a cumplir estrictamente con las obligaciones relativas a la tenencia de este tipo de animales; reconoce el derecho de la copropiedad de prohibir la tenencia de estos animales peligrosos, pero le exige para expulsarlos someterse a las reglas del debido proceso.⁸⁴

3.13. El debido proceso

La ley 675 de 2001, establece en el numeral 5 del artículo 2, el debido proceso como principio orientador de la ley, indicando, que las actuaciones de la asamblea general de copropietarios o el consejo de administración cuando sea el caso, tendientes a imponer sanciones a los obligados dentro del régimen de propiedad horizontal, deben consultar el debido proceso, derecho de contradicción, defensa e impugnación.

⁸³ *Ibidem*

⁸⁴ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL, SENTENCIA T 155 DE 2012, M.P. Dra. María Victoria Calle Correa

En consonancia con lo anterior, la ley 675 se encarga de establecer un marco mínimo, que sumado a las normas constitucionales y legales, deben ser respetadas por los reglamentos de propiedad horizontal de cada copropiedad, con el fin de garantizar el debido proceso de los residentes de los inmuebles que se encuentran obligados por las normas, decisiones y sanciones que se establecen dentro del régimen de propiedad horizontal.

Por un lado, la ley se encarga de establecer las funciones que le corresponde ejercer a los órganos de administración de la propiedad horizontal, como también regula la forma en que deben tomarse las decisiones de los mismos, funciones y procedimientos, que deben ser cumplidos fielmente por las personas que ejercen autoridad dentro la copropiedad, pues ellas constituyen el marco jurídico permitido por la ley, como las garantías mínimas de las personas que se ven obligadas a cumplir con los mandatos que se dicten dentro de dicho régimen.

El capítulo X del título I de la ley 675, se encarga de regular todo lo referente a la asamblea general de propietarios, las funciones que les corresponde como máximo órgano de administración, forma en que deben adoptarse las decisiones, como deben publicarse y las posibilidades de impugnación, para que se respeten los derechos de los residentes y los mandatos legales y constitucionales.

Por su parte, el capítulo XI del título I, establece en cabeza del administrador las funciones de cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban pagar los residentes de la propiedad horizontal, así como también la de hacer efectivas las

sanciones por el incumplimiento de las obligaciones impuestas en la ley, funciones que deben ser ejercidas respetando los derechos fundamentales de las personas que se puedan ver afectadas por el ejercicio de las mismas.

Mientras que el capítulo XII, que se refiere al consejo de administración, establece que el mismo cumple las funciones que le sean asignadas por el reglamento, pudiendo ser delegado para el ejercicio de la facultad sancionatoria, que debe ser adelantada de la misma forma que se le exige a la asamblea general de propietarios.

Referente al tema de las sanciones, el capítulo II del título II de la ley en mención, se encarga de regular todo lo referente al tipo de sanciones que se pueden imponer por parte de los órganos competentes dentro de la propiedad horizontal, estableciendo el tipo de sanciones, las garantías mínimas de procedimiento, la posibilidad de impugnación y demás. La Corte Constitucional ha sido enfática en indicar que el debido proceso es un derecho fundamental que debe ser respetado y observado en todas las actuaciones sean judiciales o administrativas, y en especial forma cuando se trata de actuaciones sancionatorias.

Por ser un derecho fundamental, y además por la alta trascendencia que puede llegar a tener dentro de las relaciones que se presentan entre los residentes, entre estos y los órganos de administración del régimen de propiedad horizontal, ha sido un tema de alto interés constitucional, que ha merecido múltiples

pronunciamientos de la Corte Constitucional, en los que se ha delimitado el alcance de dicha garantía.

3.13.1. Debido proceso de los residentes no propietarios

La Corte Constitucional, ha considerado, que a pesar de que sólo a los copropietarios les corresponda decidir sobre los asuntos que interesan a la comunidad, como la destinación de los bienes comunes y demás, cuando dentro del régimen de propiedad horizontal se vayan a tomar decisiones que afectan a aquellas personas que no son propietarios del inmueble, pero que son residentes de la copropiedad, ya sea porque se les impone sanciones o se les restringe el ejercicio de algún derecho, se les debe garantizar el debido proceso y el derecho de defensa, además de estar legitimados para acudir a los procedimientos legales establecidos en la ley 675 y en el ordenamiento jurídico para defender sus intereses.⁸⁵

En el caso de las decisiones que adopten los órganos de administración, los moradores no propietarios que se pueden ver afectados por las mismas, tienen derecho a elevar peticiones y recibir oportuna respuesta, como tampoco, se les puede negar la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten las decisiones.⁸⁶

⁸⁵ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-318 del 2 de mayo de 2002, M.P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

⁸⁶ *Ibidem*.

CONCLUSIÓN

La propiedad horizontal, a pesar de ser una figura jurídica en la que intervienen particulares para procurar la mejor convivencia y seguridad en aquellos inmuebles que por sus características específicas comparten con otros bienes o servicios que hacen posible una mejor existencia, ha sido un tema que ha tenido amplia relevancia constitucional, y por lo tanto ha sido objeto de múltiples pronunciamientos por parte de la Corte Constitucional, toda vez que en él se ven involucrados varios derechos fundamentales, pues su objeto de acción corresponde al espacio de vivienda o comercio en el que las personas empiezan su espacio de desarrollo y autodeterminación.

Después de la investigación realizada, se puede concluir que respecto del régimen de propiedad horizontal, se encuentra un amplio desarrollo normativo y jurisprudencial, que permiten delimitar el estado de la materia en términos normativos, que deben observar tanto las personas encargadas de la administración de las comunidades, como los residentes de los inmuebles que conforman las mismas.

Es por ello que encontramos varias líneas jurisprudenciales en las cuales la Corte Constitucional ha desarrollado subreglas sobre protección de derechos fundamentales que se ven involucrados en las diferentes relaciones que se presentan bajo el régimen de la propiedad horizontal.

En ese mundo de pronunciamientos jurisprudenciales se puede evidenciar como la Corte Constitucional ha explicado el alcance del derecho de propiedad bajo este

régimen especial, como una verdadera expresión de la limitación que impone la función social a este derecho, en comparación con la concepción liberal que tuvo en su origen, pues es claro que las restricciones que surgen de los deberes de solidaridad que se presentan entre quienes conviven dentro de las copropiedades, hacen que el ejercicio del derecho de propiedad tenga un carácter comunitario donde todos deben propender por la convivencia pacífica y la seguridad.

Por lo tanto, encontramos pronunciamientos de la Corte Constitucional donde se evidencian situaciones comunes que se presentan en los regímenes de propiedad horizontal en las relaciones entre copropietarios, y de estos con los órganos de administración, donde se ven comprometidos derechos fundamentales, los cuales son susceptibles de protección por medio de la acción de tutela.

No se puede perder de vista, que dentro de los regímenes de propiedad horizontal es el ámbito donde se desarrolla el diario vivir de muchas familias, que como núcleos esenciales de la sociedad, deben recibir una especial protección del Estado para permitir su normal desenvolvimiento.

De los pronunciamientos de la Corte Constitucional estudiados, se puede evidenciar la tendencia de dicho órgano jurisdiccional en solucionar los conflictos donde se ven involucrados derechos fundamentales de manera eficaz pero con tinte conciliador, pues a pesar de proteger dichos derechos cuando se ven vulnerados o amenazados, nunca pierde de vista el contexto que implica estar

frente a un régimen de propiedad horizontal, buscando siempre además la convivencia pacífica y la seguridad en la comunidad.

También se puede evidenciar una tendencia de la Corte Constitucional en procurar que dentro de la propiedad horizontal los problemas sean resueltos por las personas involucradas de manera pacífica, siendo por lo tanto estricta en la observancia del principio de subsidiariedad, salvo en aquellos casos donde se debe evitar un perjuicio irremediable.

Pero, a pesar del amplio marco jurídico que regula la materia, y después de analizar la diversidad de situaciones de hecho que se presentan dentro de las comunidades que se rigen por el régimen de propiedad horizontal, es necesario concluir, que sólo las personas, y no las leyes ni las sentencias, pueden lograr los objetivos y funciones que pretende cumplir el régimen que es objeto de estudio, toda vez que a pesar de la bondad de la regulación y de la jurisprudencia, que buscan proteger los derechos de las personas y darle un carácter democrático a la vida en comunidad, siempre se podrán violentar derechos fundamentales de los individuos, sea por parte de los administradores como de los residentes, que solo pueden erradicarlos en su totalidad, si las personas de verdad comprenden el deber de solidaridad que implica vivir en comunidad.

Por lo tanto, no es suficiente que exista un amplio marco jurídico que regule la materia, ni que se reconozca la procedencia de la acción de tutela contra la violación de derechos fundamentales, pues siempre las decisiones de las

mayorías pueden vulnerar derechos fundamentales, a causa de la intolerancia y de la falta de aceptación del pluralismo que es uno de los principios fundantes del Estado colombiano.

Los administradores, además de verse obligados y limitados por las leyes y los reglamentos, deben entender que con su actuación lo que se procura es maximizar el beneficio que se puede recibir en comunidad, como velar por que las dificultades que la misma convivencia impone, sean mitigadas y solucionadas de la mejor forma posible, por lo tanto no pueden olvidar que se encuentran misionalmente determinados, y por encima de las leyes, deben actuar con carácter de equidad y solidaridad.

BIBLIOGRAFÍA

JURISPRUDENCIA:

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 531 de 1993 M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 336 de 1996, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 346 de 1997, M. P. Dr. Antonio Barrera Carbonell

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 726 de 2000, M. P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 1043 de 2000, M. P. Dr. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 265 de 2002, M. P. Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 318 de 2002, M. P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 488 de 2002, M. P. Dr. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 490 de 2002, M. P. Dr., Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 522 de 2002, M. P. Dr. Jaime Córdoba Triviño

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 670 de 2002, M. P. Dr. Eduardo Montealegre Lynett

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 738 de 2002, M. P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 408 de 2003, M. P. Dr. Jaime Araujo Rentería

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 937 de 2003, M. P. Dr. Rodrigo Escobar Gil

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 944 de 2003, M. P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 127 de 2004, M. P. Dr. Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 153 de 2004, M. P. Dr. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 176 de 2004, M. P. Dr. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 376 de 2004, M. P. Dr. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 474 de 2004, M. P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 782 de 2004, M. P. Dr. Rodrigo Uprimy Yepes

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 812 de 2009, M. P. Dr. Mauricio González Cuervo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia 896 de 2012, M. P. Dr. Mauricio González Cuervo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia SU 479 de 1997, M. P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia SU 509 de 2011, M. P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 210 de 1993, M. P. Dr. Carlos Gaviria Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 074 de 1994, M. P. Dr. Hernando Herrera Vergara

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 115 de 1994, M. P. Dr. Hernando Herrera Vergara

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 138 de 1994, M. P. Dr. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 140 de 1994, M. P. Dr. Vladimiro Naranjo Mesa

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T228 de 1994, M. P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 233 d 1994, M. P. Dr. Carlos Gaviria Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 403 de 1994, M. P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 019 de 1995, M. P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 333 de 1995, M. P. Dr. Antonio Barrera Carbonell

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 360 de 1995, M. P. Dr. Hernando Herrera Vergara

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 474 de 1995, M. P. Dr. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 345 de 1996, M. P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 035 de 1997, M. P. Dr. Hernando Herrera Vergara

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 440 de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 630 de 1997, M. P. Dr., Alejandro Martínez Caballero

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 216 de 1998, M. P. Dr. Carlos Gaviria Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 247 de 1998, M. P. Dr. Carmenza Isaza de Gómez

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 266 de 1998, M. P. Dr. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 267 de 1998, M. P. Dr. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 308 de 1998, M. P. Dr. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 454 de 1998, M. P. Dr. Alejandro Martínez Caballero

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 418 de 1999, M. P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 470 de 1999, M. P. José Gregorio Hernández Galindo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 752 de 1999, M. P. Alejandro Martínez Caballero

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 789 de 1999, M. P. Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 889 de 1999, M. P. Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 143 de 2000, M. P. Antonio Barrera Carbonell

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T1750 de 2000, M. P. Alejandro Martínez Caballero

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 107 de 2001, M. P. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 224 de 2001, M. P. Fabio Morón Díaz

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 874 de 2001, M. P. Jaime Araujo Rentería

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1042 de 2001, M. P. Manuel José Cepeda Espinosa

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1062 de 2001, M. P. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1082 de 2001, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 106 de 2002, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 195 de 2002, M. P. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 386 de 2002, M. P. Rodrigo Escobar Gil

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 443 de 2002, M. P. Jaime Araujo Rentería

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 568 de 2002, M. P. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 732 de 2002, M. P. Rodrigo Escobar Gil

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 146 de 2003, M. P. Rodrigo Escobar Gil

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 555 de 2003, M. P. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 596 de 2003, M. P. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 633 de 2003, M. P. Jaime Araujo Rentería

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 009 de 2004, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 468 de 2004, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 717 de 2004, M. P. Jaime Araujo Rentería

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1015 de 2004, M. P. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1084 de 2004, M. P. Jaime Córdoba Triviño

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1149 de 2004, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 108 de 2005, M. P. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 120 de 2005, M. P., Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 126 de 2005, M. P., Marco Gerardo Monroy Cabra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 595 de 2005, M. P., Alfredo Beltrán Sierra

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1106 de 2005, M. P., Humberto Antonio Sierra Porto

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 20 de 2006, M. P., Rodrigo Escobar Gil

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 59 de 2006, M. P. Álvaro Tafur Galvis

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 011 de 2007, M. P. Rodrigo Escobar Gil

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 798 de 2007, M. P. Jaime Córdoba Triviño

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 661 de 2008, M. P. Mauricio González Cuervo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 972 de 2008, M. P. Clara Inés Vargas Hernández

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1080 de 2008, M. P. Nilson Pinilla Pinilla

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1264 de 2008, M. P. Mauricio González Cuervo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 129 de 2009, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 166 de 2009, M. P. Mauricio González Cuervo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 395 de 2009, M. P. Luis Ernesto Vargas Silva

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 612 de 2009, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 030 de 2010, M. P. Luis Ernesto Vargas Silva

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 495 de 2010, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 1001 de 2010, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 010 de 2011, M. P. María Victoria Calle Correa

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 553 de 2011, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 810 de 2011, M. P. Mauricio González Cuervo

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 909 de 2011, M. P. Juan Carlos Henao Pérez

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 155 de 2012, M. P. María Victoria Calle Correa

CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T 698 de 2012, M. P. Mauricio González Cuervo

NORMAS

Ley 675 (4 de agosto de 2001). Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá D.C., 2001.

Ley 746 (19 de julio de 2002). Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos. Bogotá D.C., 2002.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.

Decreto 2591 (19 de noviembre de 1991). Por el cual se reglamenta la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política. Bogotá D.C., 1991.

LIBROS

PERÉ RALUY, José. LA PROPIEDAD HORIZONTAL, Aspectos prácticos y régimen jurídico-fiscal. Barcelona, España. DUX, Ediciones y publicaciones S.A. 1961.

NEGRI, José A. Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal, (Teoría y práctica de la ley 13.512). Buenos Aires, Argentina. Ediciones Arayú, 1953.

LAJE, Eduardo Jorge. La Propiedad Horizontal en la Legislación Argentina. Buenos Aires, Argentina. Abeledo-Perrot. Segunda edición 1957.

RACCIATTI, Hernán. Propiedad por pisos o por departamentos. Rosario, Argentina. Tipografía Llorden S.R.I. Rioja 1627.

MORALES BENITEZ, OMAR. La propiedad Horizontal. Bogotá, Colombia. Ediciones Librería del Profesional. 1984

MONTEJO CAMARGO, Javier R. De la Propiedad Horizontal en Colombia. Bogotá D.C.: Editorial Temis, 1993.

VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Medellín: Editorial Legis, 2006.

VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Nueva Ley de la Propiedad

Horizontal. Bogotá, Colombia. Editorial Temis S.A., 2001.

VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Ley de Propiedad Horizontal.
Medellín, Colombia. Librería Jurídica COMLIBROS Ltda., Segunda edición 2006.

MARTÍNEZ DÍAZ, Andrés. La Propiedad Horizontal y su Administración. Bogotá
D.C. Librería Ediciones del Profesional Ltda. 2004.

BELTRÁN AMORTEGUI, Álvaro. Manual Práctico en Administración de la
Propiedad Horizontal. Medellín, Librería Señal Editores, 2011.

MEDELLIN ALDANA, Carlos, MEDELLIN FORERO, Carlos, MEDELLIN
BECERRA, Carlos. Lecciones de Derecho Romano. Bogotá D.C.: Editorial Temis,
2000.

PETIT, Eugene. Derecho Romano. México: Editorial Porrúa, 1995.

PABÓN NUÑEZ, Ciro. La Propiedad de Inmuebles Divididos por Pisos o
Departamentos. Bogotá D.C.: Ediciones Librería Profesional, 1990.

PABÓN NUÑEZ, Ciro. La PROPIEDAD D HORIZONTAL, TEORÍA Y PRÁCTICA,
Legislación, Jurisprudencia y Modelos. Cuarta edición. Ediciones Librería del
Profesional, 1995.

KIPER, Claudio M. Propiedad Horizontal. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores, 2008.

PEÑA QUIÑONES, Ernesto, PEÑA RODRIGUEZ, Gabriel Ernesto. El Derecho de Bienes. Bogotá D.C.: Editorial Legis, 2006.

PEREZ FONTANA, Sagunto F. La Propiedad Horizontal. Buenos Aires: Fundación de Cultura Universitaria, 1995.

PABON NUÑEZ, Ciro. La Propiedad por Pisos. Bogotá D.C.: Editorial Temis, 1975.

MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. Del Ejercicio de la Propiedad Horizontal en Colombia. Bogotá D.C.: Editorial Temis, 2002.

ROMERO CONTI, Gustavo. Manual Práctico de Propiedad Horizontal. Bogotá, Colombia. Instituto de Propiedad Horizontal y Vivienda, 1983.

BARRIENTOS ESTRADA, María Sonia. Guía Contable para la Propiedad Horizontal. Bogotá, Colombia. Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez Ltda. 2005.

PABÓN GÓMEZ, Nora. El abogado en edificios y conjuntos de vivienda, de uso comercial y mixto, de la salud, oficinas, turístico y otros. Bogotá. Intermedio Editores Ltda. 2009

