



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado ponente

STC19578-2017

Radicación n.º 05001-22-03-000-2017-00849-01

(Aprobado en sesión de veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete)

Bogotá, D. C., veintitrés (23) de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

Decídese la impugnación interpuesta frente a la sentencia de 19 de octubre de 2017, dictada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, dentro de la acción de tutela instaurada por la Comercializadora Cafetera de Occidente S.A.S., María Patricia Gómez Gaviria y Eduard Roland Haas respecto del Tribunal de Arbitramento “*de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia*”, con ocasión del litigio arbitral convocado por los aquí gestores respecto de la Copropiedad Parcelación Altos de La Bonita Etapas I, II y III.

1. ANTECEDENTES

1. Los accionantes suplican la protección de, entre otros, el derecho al debido proceso, presuntamente vulnerado por la autoridad querellada.

2. Sostienen como fundamento de su reparo, en síntesis, lo siguiente (fls. 2 a 5):

2.1. Los tutelantes son dueños de los lotes N° 3 y 8 ubicados en la Parcelación Altos de La Bonita Etapas I, II y III.

2.2. En asamblea extraordinaria de copropietarios efectuada el 20 de septiembre de 2016, se resolvió modificar los estatutos de la propiedad horizontal, para “(...) *suprimirle a los lotes 3, 6, 7, 8, 9 y 10 de la parcelación, el derecho adquirido a la destinación a fines comerciales o distinta de finca de recreo (...)*”.

2.3. Por lo antelado, convocaron el tribunal de arbitramento hoy acusado, quien definió la problemática suscitada mediante laudo de 28 de agosto de 2017, en el cual

“(...) prosperaron la mayoría de las pretensiones de la demanda, pero no se accedió a declarar que la destinación a fines comerciales o distinta de recreo es un derecho adquirido, conforme a la Ley 182 de 1948, bajo cuya vigencia se autorizó por el municipio la parcelación, ni tampoco a la declaración de que el reglamento primigenio es el vigente (...)”.

2.4. El 20 de septiembre pasado, se negó la aclaración promovida por los hoy gestores, en donde insistieron en lo concerniente a la destinación de los fondos.

2.5. El administrador de la allí demandada, convocó una nueva “(...) *reunión de asamblea (...) para modificar el reglamento y suprimir el derecho a la destinación a fines comerciales o distinta a finca de recreo a todos los lotes que dan sobre la carretera Medellín- Fredonia (...)*” (sic), motivo por el cual, estiman cercenados sus intereses.

3. Imploran revocar el “*numeral quinto*” de la providencia de 28 de agosto de 2017.

1.1. Respuesta del accionado

Julia Victoria Montaña Bedoya, en su calidad de “*árbitro única*” dentro del asunto fustigado, realzó la legalidad de su proceder, precisando frente a lo perseguido por los ahora actores:

“(...) [A]l tenor del artículo 78 literal a) del reglamento primigenio y del parágrafo 3 del art. 7 del reglamento vigente, el derecho a destinar los lotes 3 y 8 eventualmente a fines comerciales o distintos a finca de recreo, no es una situación jurídica creada definitivamente, dada la facultad que los propietarios atribuyeron a la Asamblea General a autorizar la variación de estas destinaciones con votación, constituyendo esta destinación una mera expectativa (...)” (fls. 235 a 237).

1.2. La sentencia impugnada

Desestimó el resguardo tras inferir:

“(...) [N]o se estima que la argumentación sostenida en el laudo arbitral (...) sea arbitraria o caprichosa, pues (...) la posibilidad de destinar las parcelas 3 y 8 a fines comerciales o distintos a finca de recreo, desde el reglamento de propiedad horizontal ha sido regulado como una posibilidad cuya materialización siempre ha sido facultativa de la junta de administración en su momento, y de la asamblea de copropietarios en la actualidad, de tal suerte que, en estas circunstancias no podría hablarse de un derecho adquirido, ya que el ejercicio de esa posibilidad de cambio de destinación ha estado atada al reglamento de propiedad horizontal, el cual, como bien se dijo por el Tribunal de Arbitramento, puede sufrir variaciones en el transcurso del tiempo (...)” (fls. 310 a 315 vuelto).

1.3. La impugnación

La formularon los quejosos insistiendo en sus inconformidades (fls. 319 a 326).

2. CONSIDERACIONES

1. La Comercializadora Cafetera de Occidente S.A.S., María Patricia Gómez Gaviria y Eduard Roland Haas critican que dentro del comentado *subexámine*, no se haya accedido a su pretensión de reconocer a su favor la existencia de un “*derecho adquirido*”, en relación con la destinación de sus predios ubicados en la propiedad horizontal allá convocada, “*a fines comerciales o distinta de finca de recreo*” (sic).

2. En el pronunciamiento objetado en esta sede (fls. 58 a 116), como primera medida, se “(...) *declar[ó] la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la*

Asamblea Extraordinaria de la Parcelación Altos de La Bonita I, II y II Etapas, celebrada el 20 de septiembre de 2016 (...)”, tras avizorarse irregularidades en el proceso de citación a los copropietarios y en el desarrollo de la misma.

No obstante, seguidamente se desestimó la pretensión elevada por los tutelantes, encaminada a reconocerles “(...) *que la destinación a fines comerciales o distinta a finca de recreo y/o residencial estipulada para los lotes 3 y 8 es un derecho adquirido conforme las leyes civiles (...)*”, por cuanto, para la autoridad arbitral:

“(...) [E]l reglamento [de la propiedad horizontal] es ley para las partes (art. 1602 C.C.), es decir, mientras el reglamento disponga, como lo hace el artículo 7: “*Enunciación y destinación: (...) Las 76 parcelas o lotes de dominio particular o exclusivo, quedan afectados de manera única a la destinación de finca de recreo o lotes de dominio particular o exclusivo, quedan afectados de manera única a la destinación de finca de recreo y/o residencial. Esta destinación exclusiva, sin embargo, no excluye la utilización económica complementaria compatible con ella, tales como: jardines, cultivos u ornamentales. (...) No obstante lo anterior, las parcelas 3, 6, 7, 8, 9 y 10 de la primera etapa que dan a la carretera Medellín- Fredonia, se podrán destinar eventualmente a fines comerciales o distintos a finca de recreo*”; los titulares de dominio de los lotes que integran la parcelación tienen derecho a destinar sus inmuebles a tales fines, sin perjuicio de que hacia el futuro tengan una mera expectativa, puesto que el derecho a destinar sus bienes particulares como está previsto hoy, puede variarse o modificarse en el futuro, por reformas legislativas sobre propiedad horizontal y/o porque cambie la ley, es decir, se reforme o modifique el reglamento de propiedad horizontal, con el cumplimiento cabal de las formalidades previstas en el reglamento vigente, esto es, en la escritura 3405 de 17 de diciembre de 2003 de la Notaría Diecisiete de Medellín, en la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes (...)”.

3. Las conclusiones adoptadas son lógicas, de su lectura, *prima facie*, no refulge vía de hecho; la árbitro efectuó un raciocinio que le llevó a la determinación reprochada, sustentado en la normatividad aplicable.

Desde esa perspectiva, la providencia examinada no se observa descabellada al punto de permitir la injerencia de esta jurisdicción. Según lo ha expresado esta Corte, “(...) *independientemente de que se comparta o no la hermenéutica de los juzgadores atacados, ello no descalifica su decisión ni la convierte en caprichosa y con entidad suficiente de configurar vía de hecho (...)*”¹.

Téngase en cuenta que la sola divergencia conceptual no puede ser veneno para rogar el amparo porque la tutela no es instrumento para definir cuál planteamiento hermenéutico en las hipótesis de subsunción legal es el válido, ni cuál de las inferencias valorativas de los elementos fácticos es la más acertada o la más correcta para dar lugar a la intervención del juez constitucional. El resguardo previsto en la regla 86 es residual y subsidiario.

4. Tampoco refulge irregularidad en la convocatoria a asamblea efectuada por la Copropiedad Parcelación Altos de La Bonita Etapas I, II y III, pues tal actividad hace parte de las potestades atribuidas a la administración de ese ente, a la cual podrán concurrir a ejercer la defensa de sus intereses.

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 18 de marzo de 2010, exp. 2010-00367-00; ver en el mismo sentido el fallo de 18 de diciembre de 2012, exp. 2012-01828-01.

5. Resta señalar, siguiendo los derroteros de la Convención Americana de Derechos Humanos² y su jurisprudencia, no se otea vulneración alguna a su preceptiva ni tampoco del bloque de constitucionalidad, que ameriten la intervención de esta Corte para declarar inconvencional la actuación atacada.

El tratado citado resulta aplicable por virtud del canon 9 de la Constitución Nacional, cuando dice:

“(...) Las relaciones exteriores del Estado se fundamentan en la soberanía nacional, en el respeto a la autodeterminación de los pueblos y en el reconocimiento de los principios del derecho internacional aceptados por Colombia (...)”

Además, la regla 93 *ejúsdem*, define:

“(...) Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno”.

“Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia (...)”.

Y, del mismo modo, el mandato 27 de la Convención de Viena, sobre el Derecho de los Tratados de 1969³, debidamente ratificada por Colombia, según la cual: *“(...) Una parte no podrá invocar las disposiciones de su derecho interno como justificación del incumplimiento de un tratado (...)”*⁴.

² Pacto de San José de Costa Rica, firmado el 22 de noviembre de 1969 y aprobado en Colombia por la Ley 16 de 1972.

³ Suscrita en Viena el 23 de mayo de 1969.

⁴ Aprobada por Colombia mediante la Ley 32 de 1985.

6. Por los anteriores argumentos, se impone la ratificación del fallo impugnado.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha y lugar de procedencia anotada.

SEGUNDO: Notifíquese lo así decidido, mediante comunicación telegráfica, a todos los interesados y remítase oportunamente el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Presidente de Sala

Ausencia justificada

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA