

17 de diciembre de 2002

Proceso de  
Inconstitucionalidad

El Licdo. **Héctor Castillo Ríos**, en su propio nombre y representación contra la frase "...el administrador podrá..." contenida en el último párrafo del artículo 23 de la Ley N°13 de 1993, modificada por el artículo 15 de la Ley N°39 de 2002.

Concepto

Señor Magistrado Presidente de la Corte Suprema de

Justicia, Pleno:

En virtud del traslado ordenado mediante providencia de 25 de noviembre de 2002, y con fundamento en lo previsto en el artículo 2563 del Código Judicial, en concordancia con el artículo 5, numeral 1, de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000, comparecemos ante Vuestra Augusta Corporación de Justicia con el propósito de emitir concepto en el proceso de Inconstitucionalidad que se describe en el margen superior de este escrito.

**1. El acto acusado de inconstitucional.**

El Licdo. Castillo Ríos presenta como inconstitucional la frase "... el administrador podrá..." contenida en el último párrafo del artículo 23 de la Ley N°13 de 1993, modificado por el artículo 15 de la Ley N°39 de 2002, cuyo texto integral es el siguiente:

**"Artículo 23:** Cuando alguno de los propietarios se negare a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes, según lo dispuesto en la presente Ley, el administrador podrá entablar en contra de éste un proceso ejecutivo para lograr el pago sirviéndole de título ejecutivo, el estado de cuentas o los recibos no pagados que presente el administrador.

A los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un

término de dos meses o más, el administrador podrá suspenderle el acceso a las áreas comunes, tales como, rampa de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, Internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuosos, o sea, el corte de los servicios comunes o privados cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común."

- o - o -

2. Las normas constitucionales que se estiman infringidas y los conceptos de violación expuestos por la demandante:

a. A juicio del demandante, la norma legal transcrita conculca el contenido del artículo 32 de la Constitución Política, que dice así:

**"Artículo 32:** Nadie será juzgado sino por autoridad competente y conforme a los trámites legales, ni más de una vez por la misma causa penal, policiva o disciplinaria."

- o - o -

Al explicar el concepto de infracción al precepto constitucional, el demandante señala las siguientes consideraciones:

"El artículo 32 de la Constitución resulta infringido, en forma directa, por el último párrafo del artículo 23 de la Ley 13 de 1993, según fue modificado por la Ley 39 de 2002, al atribuirle la referida ley, facultades al Administrador de un bien inmueble incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, **de juzgar y decidir sin que tenga competencia y sin cumplir ningún procedimiento ni trámite legal**, lo cual es contrario a la facultad de mediación que ejerce el Estado en toda controversia que surja entre particulares.

En estas circunstancias, ninguna oportunidad tiene el propietario moroso de ser oído por autoridad competente y conforme los trámites legales, **si la facultad de dirimir la controversia se delega en una parte con interés directo en las resultas del pleito**, resultando conculcada dicha garantía fundamental por el acto demandando, al desconocer el

derecho en ella consagrado en forma perfectamente clara." (Cf. f. 4)

- o - o -

b. También se dice violado el artículo 199 de la Carta

Fundamental:

"Artículo 199: El Organó Judicial está constituido por la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales y los juzgados que la ley establezca."

- o - o -

Como concepto de infracción a la norma fundamental, el

demandante alega lo que a seguidas se copia:

"El artículo 199 de la Constitución resulta infringido, en forma directa, ya que en este párrafo se faculta al Administrador de un bien inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal; para que ejerza funciones jurisdiccionales, las que en todo estado de derecho están reservadas para ser ejercidas privativamente por miembros del Órgano Judicial.

No le es dado ni permitido al Legislador en ejercicio de sus funciones de legislativas, atribuir a personas que no forman parte del Órgano Judicial, las funciones que la Constitución le asignan a éste. En todo caso, el desarrollo legislativo debía implicar la regulación de tales funciones, dentro del ámbito de la competencia del citado Órgano, sin desbordar el marco constitucional, como ocurrió en el acto acusado, al revestir de facultades jurisdiccionales, a quien no forma parte del Órgano Judicial y en estas circunstancias desconoció el derecho en ella consagrado en forma clara, de allí que resulta inconstitucional la frase 'el administrador podrá'..." (Cf. f. 4)

- o - o -

**3. Examen de Constitucionalidad.**

Se observa que el actor advierte la inconstitucionalidad de la frase "... el administrador podrá..." del último párrafo del artículo 23 de la Ley N°13 de 1993, modificada por el artículo 15 de la Ley N°39 de 2002.

A juicio de la parte actora, las facultades que el párrafo del artículo 23 de la Ley N°13 de 1993, como modificado por el artículo 15 de la Ley N°39 de 2002,

otorgan al administrador de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, para suspender a los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el acceso a las áreas comunes, tales como, rampa de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, Internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuarios, o sea, el corte de los servicios comunes o privados cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común, son propias de la función jurisdiccional.

Por lo anterior, el demandante sostiene que la norma tachada de inconstitucional es violatoria del artículo 32 de la Carta Política, toda vez que se permite el juzgamiento por alguien que no es autoridad competente y sin seguir trámite o procedimiento legal; y del artículo 199, pues considera se describe a un particular funciones jurisdiccionales, mismas que están reservadas de manera privativa al Órgano Judicial.

Es la opinión de la Procuraduría de la Administración que no acompaña la razón al demandante, y que el acto acusado viola el contenido de los artículos 32 y 199, ni de ninguna otra norma constitucional.

El Doctor Cesar Quintero enseña que la función jurisdiccional es aquella que ejerce cualquier autoridad con poder para interpretar el derecho y aplicarlo a casos concretos, generalmente litigiosos, y para decidirlos, de acuerdo a determinados procedimientos y formalidades. (El Órgano Judicial y el Ministerio Público. Panamá, Imprenta Universitaria. 1970, pág. 4)

El administrativista argentino Roberto Dromi indica que la función jurisdiccional es: "...aquella actividad del Estado desarrollada por un órgano imparcial e independiente que, a través de una norma jurídica individual (la

ntencia), una controversia entre partes, con fuerza de "verdad legal". (Derecho Administrativo. 6a ed. Buenos Aires; Ediciones Ciudad Argentina. 1997, p. 187)

En su sentido más lato, la función jurisdiccional es la facultad de administrar justicia (véase artículo 228 del Código Judicial), es decir la facultad de conocer y decidir causas. Cuando el juez "conoce" realiza un acto de selección; cuando "decide" realiza un acto de valoración.

A nuestro juicio, las facultades otorgadas al administrador de una propiedad horizontal para suspender a los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el acceso a las áreas comunes, tales como, rampa de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, Internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuarios, o sea, el corte de los servicios comunes o privados cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común, no le permiten a éste "conocer" ni "decidir" causa alguna, no son de carácter jurisdiccional, sino que claramente constituyen atribuciones de administración tendientes a conservar y mantener los bienes y servicios comunes denominados suntuarios.

En el Régimen de Propiedad Horizontal cada propietario es dueño exclusivo de su unidad departamental y copropietario del terreno y de los demás bienes comunes, como los necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio o los que permitan a cada uno de los propietarios el uso y goce de la unidad departamental.

El deber de aportar a los gastos que generen los bienes y servicios comunes por todos los propietarios de unidades departamentales, es connatural al Régimen de Propiedad

horizontal y, en ese sentido, la Ley a dotado a estos últimos, a través de la figura del administrador, con la facultad de suspender el uso y goce de esos bienes y servicios comunes suntuarios, no indispensables para el provechamiento de la unidad departamental, al dueño moroso en el pago de la cuota común por más de dos meses. Sobre esto último, nótese que la norma no señala como área a la que se puede negar el acceso, el lobby o recibidor, los pasillos, escaleras o ascensores, así como tampoco habla de servicios básicos.

Esta medida se fundamenta en un principio de equidad, pues no es justo que quien no aporta al mantenimiento y conservación de bienes y servicios comunes que representan bienestar adicional a los asociados, use y goce de ellos.

Además, no puede entenderse, como lo afirma la parte actora, que las facultades que la norma tachada de inconstitucional otorga a los administradores de propiedades horizontales son de naturaleza jurisdiccional, pues el propio artículo 23 señala que en los casos de propietarios morosos en el pago de los gastos comunes, el administrador, o la Junta Directiva, pueden entablar en contra de éste proceso ejecutivo para lograr el cobro de dicha acreencia, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados que presente el administrador.

Así pues, el dueño moroso en las cuentas comunes tiene acceso a la jurisdicción, es decir a la tutela judicial efectiva, en la que en un debido proceso tendrá: oportunidad razonable de ser oídas por un tribunal competente, predeterminado por la ley, independiente e imparcial, de pronunciarse respecto de las pretensiones y manifestaciones de la parte contraria, de aportar pruebas y de alegar las relacionadas con el objeto del proceso y de

contradecir las aportadas por la contraparte, de hacer uso de los medios de impugnación consagrados en la ley contra resoluciones judiciales motivadas y conformes a derecho, de tal manera que las personas puedan defender efectivamente sus derechos". (Véase HOYOS, Arturo. El debido proceso. Bogotá, Edit. Temis. 1998, p. 54)

Por las anteriores consideraciones, la Procuraduría de la Administración respetuosamente solicita a los Magistrados que componen el Pleno de la Corte Suprema de Justicia, que declaren **NO ES INCONSTITUCIONAL**, la frase "...el administrador podrá..." contenida en el último párrafo del artículo 23 de la Ley N°13 de 1993, modificado por el artículo 15 de la Ley N°39 de 2002.

**Del Señor Magistrado Presidente,**

*[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]*

**Licda. Alma Montenegro de Fletcher**  
**Procuradora de la Administración**

AMdeF/17/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.  
Secretario General