

## **Sentencia C-328/19**

**DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD**-Competencia de la Corte Constitucional

**PROPIEDAD HORIZONTAL**-Evolución y características de las regulaciones legislativas

**LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Finalidad en materia de bienes privados y comunes/**PROPIEDAD HORIZONTAL**-Régimen normativo especial

**PROPIEDAD HORIZONTAL**-Obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados

**PROPIEDAD HORIZONTAL**-Escritura pública de constitución debe contener el reglamento

**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Publicación de listas de copropietarios que incumplen obligaciones pecuniarias

**DERECHO A LA INTIMIDAD Y HABEAS DATA**-Relación/**DERECHO A LA INTIMIDAD**-Características generales/**HABEAS DATA**-Función primordial

**DERECHO AL HABEAS DATA**-Alcance/**CLASES DE INFORMACION**-Pública, semiprivada, privada y reservada

*La Corte también considera relevante recordar que, con el propósito de delimitar el alcance de las garantías del derecho fundamental al habeas data y darle solución a la tensión que existe entre este y el derecho fundamental a la información (C.P., art. 20), el ordenamiento jurídico ha clasificado los datos personales en cuatro categorías, a saber: privada, reservada, semiprivada y pública.*

**DERECHO AL HABEAS DATA EN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**-Principios y garantías constitucionales

**TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**-Principio de finalidad

**DERECHO DE HABEAS DATA EN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**-Requisito de consentimiento libre, previo, expreso e informado del titular del dato

**TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**-Se considera ilícita la obtención y divulgación de datos personales sin previa autorización del titular

**INFORMACION SEMIPRIVADA**-Características/**INFORMACION SEMIPRIVADA**-Definición

**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Publicación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

*La obtención del fin constitucionalmente legítimo consistente en “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad” es suficiente para que, con ocasión de la compaginación de los principios de libertad y de finalidad, se permita una circulación restringida de los datos personales semiprivados de quienes incumplan con las obligaciones pecuniarias a que refiere el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.*

Referencia: Expediente D-12928

Demanda de inconstitucionalidad contra el inciso 2º del artículo 30 y el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Demandantes: Ana María Sánchez Quintero, Ana Lucía Rodríguez Mora, Angie Daniela Yepes García y Natalia Rodríguez Álvarez.

Magistrada ponente:  
CRISTINA PARDO SCHLESINGER

Bogotá D. C., veinticuatro (24) de julio de dos mil diecinueve (2019).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y en cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en el Decreto 2067 de 1991, profiere la presente

## **SENTENCIA**

### **I. ANTECEDENTES**

Las ciudadanas Ana María Sánchez Quintero, Ana Lucía Rodríguez Mora, Angie Daniela Yepes García y Natalia Rodríguez Álvarez, en ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, demandaron el inciso 2º del artículo 30 y el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*, por considerar que dichas normas son contrarias al artículo 15 de la Constitución Política en sus dimensiones del derecho a la intimidad y del derecho al habeas data, así como al principio de proporcionalidad. Luego de los trámites de rigor, la demanda fue fijada en la Secretaría General de la Corte para permitir la participación ciudadana. Posteriormente, el señor Procurador General de la Nación emitió el concepto de su competencia.

### **II. NORMAS DEMANDADAS**

A continuación, se transcribe el texto de las normas que contienen los apartes legales demandados, resaltando en negrilla y subraya lo concretamente impugnado:

#### **“LEY 675 de 2001**

(agosto 3)

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

(...)

**ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

**Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto.** El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

(...)

ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

**1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.**

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.”

### III. LA DEMANDA

Las demandantes consideran que las disposiciones demandadas deben declararse inexecutable por contrariar el artículo 15 de la Constitución Política, así como por la vulneración al principio de proporcionalidad. A continuación se presentan los argumentos expuestos por las accionantes:

## **1. El cargo por violación al derecho a la intimidad**

1.1. Las accionantes estiman que la información a la que se refiere el **artículo 30** de la Ley 675 de 2001 es de tipo semiprivado, de propiedad del deudor moroso “y que requiere para su acceso de un grado mínimo de limitación”. Aducen entonces que mediante Sentencia C-1011 de 2008, la Corte estableció que *“en la tipología de información semiprivada se incluyen con frecuencia datos relativos al comportamiento financiero de las personas, en los que siempre debe intervenir una autoridad, de manera que se pueda divulgar, y siempre que sea para los fines propios de sus funciones”*. Añaden que la información semiprivada es aquella que no es completamente pública cuyo conocimiento no está totalmente restringido a terceros pero que, sin embargo, *“para ser obtenida requiere de una orden de autoridad competente que requiera su divulgación para fines legítimamente justificados”*.

La demanda prosigue indicando que la publicación de la información a que se refiere el **inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001** se erige *“como una sanción al incumplimiento de las obligaciones pecuniarias, sin la mediación de una autoridad judicial o administrativa ni el cumplimiento de los principios de las limitaciones al derecho a la intimidad”*, impidiendo que la persona *“contenga en su esfera privada su situación financiera”*.

Las demandantes además afirman que, aunque la disposición impugnada cumple con los principios de finalidad, veracidad e integralidad, no se puede decir lo mismo respecto de los de libertad y necesidad. Indican que no se cumple el principio de libertad que preside el ejercicio del derecho de habeas data pues este *“se puede poner en duda al no haber certeza de que en la eventual sanción que imponga una administración de propiedad horizontal, la divulgación de la información haya sido consentida previa y libremente por el infractor”*. Frente del principio de necesidad señalan que *“si bien el pretender el pago de obligaciones dinerarias de un copropietario es constitucional para recuperar el pago de obligaciones dinerarias”*, la medida adoptada no es necesaria pues la simple publicación de los deudores no lleva a alcanzar dicho fin.

Como conclusión al primer cargo respecto del inciso 2° del artículo 30, las accionantes señalan que *“si bien el aparte demandado tiene como objetivo desincentivar la cultura del no pago en las obligaciones comunales, poniendo como castigo que la mora del copropietario será publicada en sitios estratégicos, la medida choca con el respeto a la intimidad del infractor porque incumple con los principios de libertad y necesidad que hacen parte de dicho derecho”*.

1.2. Respecto del **numeral 1° del artículo 59** de la Ley 675 de 2001, para las accionantes este contraría el derecho fundamental a la intimidad por *“el hecho de publicar el motivo que originó la sanción”* pues las causas de una falta a la ley o al reglamento de la propiedad horizontal pueden ser diversas, pudiendo ir desde la violación de normas relativas remodelaciones hasta información privada como lo sería el ruido excesivo por una discusión familiar o situaciones en las que, por ejemplo, se pueda revelar *“la orientación sexual del infractor, sin su consentimiento”*.

Resaltan las accionantes que si bien la sanción que prevé el numeral 1° del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 tiene una finalidad constitucional y cumple con los principios de integralidad y veracidad, no cumple con el principio de libertad dado *“los datos que divulga pueden no ser de naturaleza pública y su titular puede no haber autorizado libremente”* su difusión. Además, se señala en la demanda que el inciso 1° del artículo 59 de la ley ibidem conllevaría el incumplimiento del requisito de necesidad en tanto no hay una *“relación de conexidad con el fin legítimo, pues no resulta claro cómo la publicación de las razones de este incumplimiento garantizan (sic) la realización de las obligaciones no pecuniarias”*.

## **2. El cargo por violación al derecho al habeas data**

El segundo cargo está encaminado a demostrar que los artículos demandados violan el derecho *“fundamental y autónomo al habeas data porque la publicación del incumplimiento de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias en lugares tanto de amplia como de poca circulación en la propiedad horizontal, es hecha sin el previo consentimiento del titular de dichos datos”*.

2.1. En lo que toca con el **inciso 2° del artículo 30** de la Ley 675 de 2001, la demanda reitera que la información a que éste remite es de tipo semiprivado *“pues se trata de información financiera y no encaja en ninguna de las excepciones a la autorización previa del artículo 10”* de la Ley

Estatutaria 1581 de 2012. Por tanto, las accionantes consideran que mientras que la mora en que se incurra en el pago de obligaciones pecuniarias relacionadas con la propiedad horizontal no es una información pública de libre divulgación, la norma demandada prevé su publicación en lugares de poco tránsito de visitantes sin perjuicio de que se asegure que los copropietarios se enteren de la situación.

Recuerdan finalmente que desde la Sentencia SU-082 de 1995 la Corte Constitucional *“estableció la necesidad de una autorización previa para la publicación de este tipo de información”*.

2.2. Respecto del **numeral 1° del artículo 59** de la mencionada ley, las demandantes afirman que este vulnera el derecho al habeas data ya que autoriza a que se publique el hecho puntual y expreso que originó el incumplimiento de la obligación no pecuniaria, *“sin consideración alguna de qué tipo de datos se reflejan allí, en lugares de alta circulación”* y sin contar con la autorización de su titular para que sea publicada. En suma, según la demanda, lo que viola el derecho al habeas data es que por ley se permita publicar datos semiprivados, privados y sensibles sin la previa autorización de su titular, con el agravante consistente en que la norma prevé que la publicación debe hacerse en lugares de amplia circulación. Sobre este último particular las demandantes indican que *“personas que ni siquiera hacen parte del conjunto o edificio también [conozcan la información prevista por el numeral 1° del artículo 59 de la Ley 675 de 2001]”*.

### **3. En cuanto a cargo por violación al principio de proporcionalidad**

Como tercer cargo, la demanda alega la desproporcionalidad los apartes demandados de los artículos 30 y 59 de la Ley 675 de 2001 dado que *“la administración puede recurrir a otras medidas en ambos supuestos, que no resulten en una violación a los derechos de intimidad y habeas data como derechos independientes”*

3.1. Las demandantes realizan un estudio del test de proporcionalidad *“en su versión estricta para comprobar la desproporcionalidad de cada medida demandada”*:

3.1.1. El incumplimiento de obligaciones pecuniarias. Artículo 30 de la Ley 675 de 2001

Para las demandantes el aparte demandado del artículo 30 ibidem es una medida legítima pues su fin es constitucionalmente válido *“en el sentido en que la publicación de los deudores busca constreñir el pago de la deuda con la administración por la cual está en lista”*; importante, por cuanto el pago de las obligaciones pecuniarias correspondientes *“es crucial para el óptimo disfrute de la copropiedad y los bienes comunes”*; imperiosa, ya que la debida administración de las expensas en la propiedad horizontal *“es lo que permite que esta satisfaga el interés público imperativo de la copropiedad de acuerdo a su función social, la cual conlleva obligaciones a cargo del copropietario”*; y adecuada, en cuanto a que su implementación podría lograr que el deudor pague su deuda con la copropiedad.

Sin embargo, para las demandantes la referida norma no es conducentemente efectiva pues no se puede concluir que por el simple hecho de publicar el listado el deudor va a pagar las obligaciones a su cargo. Incluso, afirman, si el deudor moroso paga lo que debe, la publicación *“no repara las afectaciones patrimoniales que la deuda causa a la copropiedad”*. De esta manera, se concluye que con *“la medida per se no garantiza entonces el cumplimiento del copropietario y por ende no conduce a su objetivo, el cual es constreñir el pago de la deuda”*. Más aún, las demandantes señalan que la norma tampoco sería necesaria pues existirían medios alternativos que no lesionarían derechos fundamentales.

Finalmente, la demanda sostiene que la medida que contempla el inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 afecta derechos como la privacidad y el habeas data pues, como ya se vio, expone al público información financiera del deudor. Se aduce así que las restricciones a los derechos que implica la aplicación de la norma llevan a meros beneficios eventuales y que salvaguardan el interés de la comunidad en tanto pretenden proteger la propiedad, pero olvidando que los derechos afectados son de carácter personalísimo y pertenecientes al ámbito más intrínseco del ser humano. Así las cosas, la demanda sostiene que los beneficios eventuales de la medida pesarían menos que los derechos que afecta negativamente.

### 3.1.2. El incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001

Para las accionantes el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 tiene una finalidad legítima, en tanto con este se busca sancionar a quien viola el reglamento de la copropiedad o la ley. Así mismo, en la demanda se sostiene



que las sanciones consagradas en la norma acusada, *“responden a la necesidad de castigar a quienes no actúen de conformidad con los reglamentos, asegurando una convivencia pacífica entre los vecinos o miembros de la copropiedad y la satisfacción del principio de legalidad”*. También señalan que su finalidad es importante pues promueve intereses públicos como la *“existencia de una justicia retributiva para buscar sanciones frente a una conducta prohibida”* o la *“necesidad de establecer una responsabilidad que tenga en cuenta el dolo y la causalidad”*. Señalan también que la finalidad de la norma es igualmente imperiosa pues sanciona el incumplimiento de obligaciones y busca proteger intereses públicos protegidos constitucionalmente como la justicia, la solidaridad, el orden público y la sana convivencia; y también adecuada y efectivamente conducente pues, por una parte, es un medio adecuado *“para el fin que busca, el cual es castigar a quien cometió la infracción”* y, por otra parte, *“[constituye] una sanción por medio de la publicación de los infractores y las faltas cometidas”*.

No obstante, en la demanda se indica que la misma norma consagra otros medios menos *“onerosos”* para con los derechos a la intimidad y el habeas data, como lo son la imposición de multas y la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales. Las demandantes consideran innecesario *“poner al escarnio público una lista con el nombre de los infractores”* y el hecho por el cual se sanciona, *“pues toca con aspectos íntimos de quienes incurrieron en una prohibición”*.

Finalmente, las accionantes indican que los beneficios obtenidos con lo dispuesto en la norma señalada *“no representan en realidad un favor o utilidad para la administración ni para la copropiedad que justifique el detrimento de los derechos a la intimidad y al hábeas data de los trasgresores”*; todo ello, además de que, al afectar la relación de infractor con los otros copropietarios, la norma tendría consecuencias menores favorables y mayores desfavorables a los que pretende.

#### **IV. INTERVENCIONES**

##### **1. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

En su condición de apoderado del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el ciudadano Andrés Fabián Fuentes Torres, intervino para solicitar la constitucionalidad de las normas acusadas. Fundamentó su solicitud en los siguientes términos:

1.1. Lo señalado por las accionantes *“no deja de ser más que una apreciación subjetiva, en la medida en que las mencionadas normas, no presentan vicios de forma ni de fondo en su formación, puesto que no se evidencian irregularidades durante el trámite o proceso de formación y menos la trasgresión a requisitos previamente establecidos, que afecten de alguna manera la eficacia y validez del mismo, el cual es propio del trámite legislativo”*.

1.2. Los hechos en que se fundan las actoras para demandar la inconstitucionalidad *“no obedecen al principio de razonabilidad, o lógica de lo razonable”*. El interviniente indicó que de acuerdo con la Corte Constitucional, la razonabilidad hace relación a que un juicio está conforme la prudencia, la justicia y la equidad que implica coherencia externa con los hechos, así cuando dos hipótesis jurídicas son racionales hay que acudir a lo razonable para ponderar una de ellas. Por tanto, *“dentro de un contexto procesal, las normas demandadas, bajo ninguna circunstancia de orden fáctico y legal se contraponen a las normas constitucionales invocadas por la actora (sic)”*.

1.3. Manifestó el Ministerio que *“no existe ningún argumento que demuestre la inconstitucionalidad de las normas por su oposición a la Carta Fundamental”*, sino que lo presentado son argumentaciones subjetivas impertinentes pues aunque la acción de inconstitucionalidad la puede interponer cualquier ciudadano con la finalidad de proteger la Constitución, *“la simple denuncia de una contradicción sin argumentos objetivos y verificables o como resultado de interpretaciones confusas del ordenamiento jurídico vigente sin relevancia constitucional, (...) no constituye una formulación concreta del concepto de la violación constitucional de lo cual se deriva una ineptitud sustantiva en la demanda”*.

1.4. Concluyó que no se cumplen *“los requisitos de claridad, certeza, especificidad, pertinencia y suficiencia exigidos por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, pues si bien hay un despliegue de la demanda, en ella no se expresan las razones por las cuales considera que las disposiciones acusadas son contrarias a la Carta Política”*; es decir, aunque se desarrolla un enunciado normativo, no se concretan los cargos.

1.5. Finalmente, trajo a colación la Sentencia C-738 de 2002 en la que se analizó el tema de la publicación de listas de copropietarios incumplidos concluyéndose que no violan el derecho al buen nombre y a la intimidad.

## 2. Universidad Libre, Seccional Pereira

Luisa Fernanda Hurtado Castrillón allegó a la Corte Constitucional escrito elaborado por profesores de la Universidad Libre de Pereira en el que manifiestan estar de acuerdo con los cargos presentados en la demanda. Al respecto manifiestan lo siguiente:

2.1. La Corte Constitucional puede hacer un cotejo normativo entre los derechos al buen nombre, a la intimidad y a la protección de los datos frente al derecho que tienen las personas a que se les pague de forma oportuna.

2.2. Consideran que las normas demandadas deben analizarse conjuntamente con los artículos 12, 13 y 15 de la Constitución Política.

Indican que en el artículo 15 superior es claro y directo el pronunciamiento en cuanto a la protección de los derechos al buen nombre y la intimidad, pero frente al cobro de las obligaciones no es tan directo y se podría entender que es el Derecho Civil el que regula las relaciones comerciales y privadas, pero en el marco constitucional del artículo 29 sobre el debido proceso.

Señalan que esta confrontación aún no ha sido objeto de debate constitucional pues *“por ningún lado encontramos un análisis de confrontación constitución (sic) y el cuerpo normativo que regula el Habeas Data como la propiedad horizontal en Colombia y que es claro, puesto que las normas que se advierten infringidas son de rango constitucional y los derechos patrimoniales son de rango legal y bien es sabido que en estos casos debe aplicarse por antonomasia el artículo 4º de la Constitución Política”*.

2.3. Para los intervinientes es claro que *“los derechos patrimoniales no pueden desbordar la órbita de los derechos fundamentales”*. Por tanto, no se pueden imponer cargas exorbitantes a los obligados pues *“la propiedad privada y la libre empresa están supeditadas a una función social que implica obligaciones”* constitucionales que pueden relacionarse con la sociedad y la convivencia social.

2.4. Sostienen que la tesis de que no se vulneran los derechos a la intimidad ni al buen nombre porque se trata de un deudor moroso *“quien además ha dado su consentimiento para que lo reporten y lo publiciten como tal”*, no puede prosperar *“frente al cargo de la desproporcionalidad de la medida”* respaldada por la jurisprudencia constitucional que ha indicado que una medida

adecuada *“resulta idónea (...) para contribuir a la consecución de la finalidad que con ella se persigue”* cuando *“su interpretación presta una contribución positiva en orden a alcanzar el fin propuesto, es decir, la protección de los derechos fundamentales”*, y no será idónea *“si no reporta ningún beneficio a la consecución del propósito o cuando, incluso, resulta contraproducente de cara al mismo. (Sentencia C-720 de 2007)”*.

También consideran que el medio no puede ser remplazado por otro alternativo o menos lesivo. Del caso en estudio es *“fácil comprender que el cobro de una obligación debe ajustarse a un proceso legalmente definido y que un listado o reporte de deudores, ni es eficaz para la protección de un derecho fundamental, ni va a lograr desplazar la labor de un juez civil, pues aquí los fines punitivos de la norma no resultan idóneos”*.

Sostienen que el listado de morosos *“es una afrenta que raya con una pena cruel, inhumana y degradante convirtiendo la medida en una doble sanción”* impidiendo que aquellos que pueden estar inmersos en una quiebra transitoria no puedan resurgir por la sanción moral que se les impuso.

2.5. En relación con la igualdad, indican que debe tenerse en cuenta que el moroso no es un delincuente pues la mora no deriva de un delito sino de un contrato. Si *“la Corte Constitucional ha impedido los listados de abusadores de menores y de ciertos tipos de delincuentes en variada jurisprudencia, menos puede permitir que se enlisten morosos en una propiedad horizontal o en una copropiedad, porque sería igualarlos a delincuentes de la más baja calaña social”*.

Consideran que si el Estado tiene herramientas suficientes que garanticen que el acreedor pague al deudor con sus bienes como prenda general es *“excesiva y desproporcionada la norma que permite la publicación en el edificio o conjunto el acta de los propietarios que encuentran en mora o han incumplido con obligaciones no pecuniarias, si observa la gama de sanciones que trae la normativa colombiana”*.

2.6. Finalizan sugiriendo que al tener la demanda una suficiente carga argumentativa *“la consecuencia de ello es que el pronunciamiento de la Corte Constitucional debe acercarse a la rotunda negativa de la utilización de la publicación de los listados de deudores morosos”*.

### **3. Universidad del Rosario**

Francisco José Ternera Barrios, profesor de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario, emite concepto sobre la demanda en cuestión y solicitó la declaratoria de INEXEQUIBILIDAD de las normas demandadas.

Manifestó el interviniente que *“se ha estimado que el ejercicio de publicación de la situación de mora del obligado, no constituye por sí misma una información de alcance ni personal, ni familiar. Se trata puramente de un insumo financiero que está directamente conectado con la salud presupuestal del todo sometido a propiedad horizontal”*; manifestación tras la cual paradójicamente manifiesta que las normas demandadas parcialmente deben ser declaradas EXEQUIBLES.

#### **4. Fundación ProBono**

David Cujar Bermúdez, abogado de Pro Bono, intervino en el asunto para apoyar las pretensiones de la demanda. Expuso los siguientes argumentos:

4.1. Respecto de la publicación de las listas considera que no solo afecta a la persona que aparece en ellas *“sino también a sus familias, entendiendo que en una propiedad horizontal no conviven únicamente personas individuales sino que habitan en un conjunto de personas que no tienen por qué verse expuestas a estas situaciones, ya que se exaltan obligaciones que ni siquiera se encuentran en su cabeza”*. En ese sentido, señala que la publicación que menciona una sola persona del núcleo familiar, afecta de manera indirecta los derechos de las otras *“si no se tienen alternativas para su efectiva protección, además de intervenir en su proyecto de vida al informar cualquier tipo de noticia en su contra”*.

Señala que incluso instrumentos internacionales protegen el derecho a la vida privada indicando que el Estado puede restringir dicha garantía siempre que las injerencias no sean abusivas o arbitrarias. Estas, por lo tanto, deben estar previstas en la ley, perseguir un fin legítimo, y cumplir con los requisitos de idoneidad, necesidad y proporcionalidad<sup>[1]</sup>.

4.2. Recuerda que tanto las entidades encargadas de publicar datos financieros, como la propia Corte Constitucional, han aclarado que con las publicaciones se debe respetar el derecho a la intimidad atendiendo criterios de dignidad humana y debido proceso, por eso debe ser información clara, con un procedimiento expreso que *“evite precisamente cualquier tipo de información alejada de la*

*realidad y la falta de control por la administración y demás órganos que conforman el conjunto residencial”.*

Manifiesta que frente de la dignidad humana las juntas administradoras no pueden contrariar este derecho *“el cual es una condición para el ejercicio de la libertad y la seguridad, no están facultadas para impedir la satisfacción mínima de las condiciones de existencia vital para los habitantes”.*

Indica que la dignidad humana está vinculada al derecho a la intimidad cuando se mezclan valores personales como individuales, situación que debe estar sujeta a la protección constitucional pues cualquier intromisión arbitraria estaría afectando el derecho a la dignidad humana integralmente.

4.3. En lo que tiene que ver con el debido proceso, señala que este se hace exigible para las entidades estatales y particulares *para “garantizar que toda relación jurídica cumpla a cabalidad con un procedimiento estandarizado que proteja a las personas de actos arbitrarios e injustificados que atenten contra otros derechos fundamentales”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, y que las administradoras de las propiedades horizontales deben respetar la intimidad, el debido proceso y la dignidad humana, proponen a la Corte Constitucional que considere cuáles son los estándares a cumplir por las administradoras cuando apliquen la sanción de la norma demandada. Propone el interviniente declarar la constitucionalidad condicionada del artículo 30 *“en el entendido que la publicación de las listas frente a los deudores morosos cumpla con las siguientes reglas constitucionales:*

- a) Determinar si la información contenida en las listas involucran aspectos que comprometen a todos los residentes de la unidad residencial;*
- b) Que no se describan aspectos estrictamente personales o familiares;*
- c) si la información tiene relevancia económica para todos los miembros del conjunto;*
- d) si la publicación se circunscribe a todos los habitantes del edificio y no a todo el público en general”<sup>[2]</sup>.*

Se manifiesta que dichas características deben ser analizadas y reconocidas por una autoridad distinta de la administración ya que pueden estar inmersos diversos intereses de carácter subjetivo.

En este aspecto, concluye que es legítimo que los copropietarios tengan la facultad de adelantar mecanismos que propendan por el pago de las cuotas de administración en mora, *“pero debe haber una serie de límites siempre y cuando no se trasgredan derechos fundamentales”*. Así, la publicación automática de listas de deudores *“resulta violatoria del derecho a la intimidad, en el sentido que se exponen datos semiprivados sin que exista un respeto al debido proceso que permita al deudor verificar que no se publicarán aspectos de su vida privada y familiar”*.

4.4. Sobre el incumplimiento de obligaciones pecuniarias de que trata el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, recalcan que la protección del derecho a la intimidad no se ciñe únicamente a la esfera individual sino también a la familiar, por tanto, la publicación del nombre de una persona y la causa del incumplimiento *“afectan no solo a esa persona, sino que se amplía al grupo familiar”*, terceros que no deben asumir cargas frente a la comunidad. De tal manera, indica que la sanción impuesta sería desproporcionada e indebida *“cuando es abierta a mencionar una familia, número de apartamento o a uno de sus representantes que habita dentro de la propiedad”*.

Continúa indicando que teniendo en cuenta cómo la Corte ha entendido el derecho a la intimidad, el cual incluye el ámbito individual y familiar, la sanción estipulada en el artículo señalado *“puede ser aplicada por el incumplimiento de obligaciones que estén estrechamente relacionadas con la esfera privada de la vida familiar, por lo que dicha situación quedaría expuesta al público violando así el derecho fundamental a la intimidad”*. Esto, sin dejar de lado que la información publicitada puede ser falsa o inexacta lo cual, además, atentaría contra el patrimonio moral del individuo.

4.5. Aduce que el derecho a la intimidad tiene diferentes grados: el personal, familiar, social y gremial. Los tres primeros indican que cualquier intervención a esa órbita, afecta directamente el derecho en mención. Tras la publicación de las listas, las personas se ven expuestas a *“falsedades, inexactitudes, incoherencias, inconsistencias, entre otras situaciones adversas”*. Señala que con ello se afecta el secreto de la vida privada como derecho fundamental.

4.6. Así las cosas, indica que *“el papel del [E]stado es fundamental para impedir cualquier injerencia arbitraria y la divulgación de información sin la debida autorización por su titular. Su protección deberá incluir el uso de sus datos, su imagen, su nombre, los acontecimientos personales, sus secretos profesionales, de correspondencia, de acceso a sus documentos, entre otros”*.

Con base en lo anterior, solicita la declaratoria de INEXEQUIBILIDAD del artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

4.7. En cuanto al derecho al habeas data, la jurisprudencia constitucional ha indicado que para que exista una vulneración de esta garantía, la información en el archivo debe “haber sido recogida de manera ilegal, sin el consentimiento del titular del dato (i), ser errónea (ii) o recaer sobre aspectos íntimos de la vida de su titular no susceptibles de ser conocidos públicamente (iii)”.

El interviniente arguye que como se trata de datos personales, el órgano que imponga sanciones debe sujetarse a las reglas jurisprudenciales que indican que se realizó un esfuerzo por contrastar fuentes, se actuó sin ánimo expreso de presentar como ciertos hechos falsos, y que se obró sin intención maliciosa de perjudicar el derecho de honor, intimidad y buen nombre de otros. Además, deberá verificar que el contenido de la información sea veraz, proporcional y razonable garantizando cargas mínimas para verificar la existencia de un procedimiento adecuado y suficiente que evita la vulneración de derechos fundamentales.

Advierte a la Corte que la norma demandada no contiene un derecho de rectificación, lo que hace que sea necesario el uso de la acción de tutela para proteger derechos. La verificación es totalmente aplicable al caso “debido a que existen unas listas que divulgan información, las cuales son publicadas por un conjunto residencial para mostrarle a los residentes que cierta persona es un deudor”. Con base en lo anterior, el interviniente sugiere unas reglas que permiten que la publicación no sea arbitraria:

“(i) Que la información contenida sea suministrada sea cierta y sustentada en la realidad;

(ii) Que sea objetiva y pertinente, es decir que sea correlativa a la sanción por el incumplimiento de una obligación de dinero.

(iii) Que sea oportuna, en el entendido en que se publiquen los hechos recientes y no hechos que han ocurrido tiempo atrás cuando la obligación ya ha dejado de existir.

(iv) Que la persona tenga la oportunidad para solicitar la aclaración, la modificación o corrección de uno de esos datos ante el órgano competente del conjunto residencial.

(v) En caso de que el conjunto a través de sus representantes no respete el derecho al habeas data, el derecho a la intimidad u otro derecho relacionado, la



persona pueda acudir e interponer una queja ante la autoridad administrativa competente (Alcaldía local o distrital).

(vi) Que el afectado pueda ejercer la acción de tutela para invocar la protección de sus derechos fundamentales<sup>[3]</sup>”.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, solicita se declare la EXEQUIBILIDAD CONDICIONADA del artículo 30 acusado.

4.8. Respecto del incumplimiento de obligaciones no pecuniarias previsto en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 precisó el interviniente que *“este tipo de sanción colisiona con el derecho al habeas data debido a que si no se respeta el derecho a ser consultado frente a la publicación de sus propios datos personales, se empiezan a derivar arbitrariedades infundadas por parte del conjunto residencial”*.

Indica que se está ante una violación de este derecho cuando no hay un consentimiento para usar los datos personales. Por tanto, la publicación de las listas no es una garantía de la imagen de la persona. También que se viola el derecho cuando el nombre e identidad de una persona *“es objeto de libre e injustificada disposición y manipulación de terceros”*. Y que hay un deber constitucional que implica garantizar el manejo adecuado de la propia imagen sin someterla a valoraciones que afecten derechos fundamentales.

Continúa señalando que a pesar de que los organismos de administración pueden decidir cuáles medidas adoptarán para garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes, *“no faculta al conjunto residencial para que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice”*.

Frente al derecho al habeas data, se señala que es necesario indefectiblemente, que la voluntad de aceptación de la persona del uso de sus datos personales *“prime por encima de una sanción”*, pues el uso de esos datos implica *“cargas proporcionales a las entidades (sean públicas o privadas) de protección de los datos que se suministren”* con el fin de que sean administradas debidamente sin afectar garantías fundamentales. De tal manera, solicitó que se declare la INEXEQUIBILIDAD del artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

**5. Iván Rodrigo Sánchez Pineda y Paola Katherine Tatiana Garzón Montes**

Como ciudadanos en ejercicio, Iván Rodrigo Sánchez Pineda y Paola Katherine Tatiana Garzón Montes intervinieron en el proceso para solicitar a la Corte la declaratoria de INEXEQUIBILIDAD de las normas demandadas. Basan su escrito en lo siguiente:

5.1. Frente al derecho a la intimidad consagrado en el artículo 15 de la Constitución Política señalaron que las normas demandadas, al establecer la posibilidad de publicar listas de incumplidos en pago de expensas y los motivos de sanciones no pecuniarias, son normas que vulneran dicha garantía.

Los preceptos demandados *“no solo tienen la potencialidad de exponer al escarnio público la situación económica de los residentes o copropietarios de una edificación, sino que además pueden generar con mayor grado de acierto una invasión en la órbita en la vida privada de los mismos”*.

Trajeron a colación el artículo 3º de la Ley 675 de 2001 respecto de reglamento de propiedad, el cual puede entenderse como un *“contrato colectivo o de adhesión”*. El artículo 60 menciona el procedimiento y la autoridad interina competente para sancionar, el cual es la asamblea general o el consejo de administración de estar así estipulado. De lo anterior concluyen que el sancionado tiene todo el derecho de conocer la información que será publicada *“bajo el agotamiento del respectivo procedimiento administrativo que culmine en la sanción correspondiente”*.

Específicamente, frente al artículo 30 acusado consideran que, de acuerdo con lo señalado por la jurisprudencia constitucional, la información relacionada con la situación financiera debe ser considerada como semiprivada, por lo tanto, para efectos de su divulgación es necesario que *“se adelante el debido proceso, el cual debe estar íntegramente determinado en el reglamento de propiedad horizontal y dentro del cual deben ser tenidas en consideración las normas en materia de Habeas Data y de intimidad vigentes”*.

No obstante, señalan que el referido aparte legal puede resultar violatorio del derecho a la intimidad ya que, aunque la ley y el contrato colectivo prevea la sanción, esta invade la órbita personal, familiar e interpersonal de los copropietarios *“máxime cuando la exposición de tal información está protegida por el derecho de habeas data”*.

Ahora, frente del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 que prevé la sanción no pecuniaria, indican que este es *“una clara violación al derecho a la intimidad”*.

respecto al hecho de publicar el fundamento que dio origen a la sanción impuesta” pues debe entenderse que la propiedad privada supone el ejercicio de la vida íntima de las personas sin la exposición de conductas al interior de esta a la comunidad.

Indican que esta sanción *“resulta totalmente violatoria al derecho a la intimidad”* pues no indica las conductas que pueden ser publicadas, es decir, los reglamentos o manuales de convivencia pueden incluir cualquier clase de conducta, incluso las que se refieran a la vida íntima de las personas sin los límites que suponen normas de rango superior. Señalan que el apartado demandado es excesivo frente a la finalidad que busca pues la misma ley contiene otra clase de sanciones que no suponen el escarnio público.

Sostienen que la norma permite interponer una sanción *“partiendo de la veracidad de una conducta, lo cual genera una afectación al buen nombre de copropietario sancionado (sic), sin lugar a la respectiva contradicción”*.

Concluyen esta primera exposición señalando que la normativa aunque pretende sancionar conductas que violan el reglamento de propiedad horizontal, *“esta debe encuadrarse dentro de los límites del derecho a la intimidad, por lo que su imposición, presupone el agotamiento de un procedimiento y solo en caso de que el copropietario no subsane su incumplimiento o incurra reiterativamente en dicha conducta, habrá lugar a la publicación de la sanción”* siempre y cuando se cuente con su consentimiento previo de divulgación de su información, *“tal y como lo dispone el derecho al hábeas data”*.

Adicionalmente, consideraron que es posible declarar la exequibilidad condicionada *“bajo el supuesto de que en el proceso sancionatorio que se inicie contra un propietario, se especifiquen las conductas objeto de publicación en lo que corresponde al artículo 59, y por su parte, garantice que al momento de imponer la correspondiente sanción pecuniaria y no pecuniaria, se cumpla el debido proceso”* y solo si no se subsana el incumplimiento o hay reiteración de la conducta habrá lugar a la publicación de la sanción.

5.2. Señalaron que la aplicación de las sanciones pecuniarias y no pecuniarias previstas en la Ley 675 de 2001 *“implica la revelación de datos e información que a la postre no se ha obtenido la autorización por parte de su titular y que, por contera, puede implicar una violación a dicho derecho”*.

Manifestaron que el artículo 30 demandado, que consagra sanciones pecuniarias debido al incumplimiento de la obligación de responder por compromisos con la copropiedad y que autoriza a publicar estos datos, *“obvia señalar que la autorización que se requiere es calificada y especial en tanto el titular de la información (copropietario) debe consentir de manera previa, expreso (sic) e informada, sobre la publicación de sus datos en la copropiedad sobre la mora en el cumplimiento de sus obligaciones”*. Por lo tanto, señalaron que el mismo resulta inconstitucional al omitir el derecho del titular de otorgar consentimiento sobre la información recogida en bases de datos de la copropiedad y que será divulgada. La autorización de divulgación debe ser previa, expresa e informada.

Comentaron que *“la norma demandada por ser anterior al régimen de protección de datos vigente está en claro desapego a lo señalado y contenido en la ley 1581 de 2012 y en evidente violación a los principios de libertad, transparencia, acceso y circulación restringida, seguridad y confidencialidad previstos en la mentada ley de datos”*.

En el caso del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 sostuvieron que tal norma *“está condenada a padecer el mismo camino que el referido artículo 30”* dado que *“obvia el derecho del titular de la información de conocer y otorgar de manera previa su consentimiento sobre la información que se recoge en bases de datos de la copropiedad y que será objeto de divulgación”*.

De igual manera indicaron que aquella norma *“por ser anterior al régimen de protección de datos vigente está en claro desapego a lo señalado y contenido en la ley 1581 de 2012, y en evidente violación a los principios de libertad, transparencia, acceso y circulación restringida, seguridad y confidencialidad previstos en la mentada ley de datos”*.

Se anotó finalmente que puede declararse la exequibilidad condicionada de las normas en comento *“bajo el supuesto de que en el proceso sancionatorio que se inicie contra un propietario, se garantice que al momento de imponer la correspondiente sanción se cumpla con la garantía fundamental del Habeas Data y otorgue su consentimiento sobre las sanciones que serán impuestas; o incluso se tenga por otorgado el consentimiento en aquellos procesos sancionatorios dado su consentimiento de pertenecer a la copropiedad”*.

## **V. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO**

El Procurador General de la Nación, Fernando Carrillo Flórez, solicitó a la Corte declarar la exequibilidad de los apartes legales demandados.

En apoyo de su solicitud el Ministerio Público resalta la relevancia que para la solución del problema tiene la Sentencia C-738 de 2002; providencia esta que declaró la exequibilidad de la sanción de que trata el numeral 1° del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 en cuanto negó que con esta se violara el derecho a la intimidad. En tal sentido, el Procurador sostiene que *“la sanción prevista en las normas censuradas, por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, recae sobre actos de los residentes que a pesar de contener información privada se exterioriza públicamente por su impacto en la comunidad, y por tratarse de una regulación especial (...) tiene como finalidad constitucional la e garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como materializar la función social de la propiedad”*

Prosigue la vista fiscal sosteniendo que el derecho al habeas data no se ve violentado toda vez que, como el *“propietario acepta que la copropiedad administre algunos datos de carácter personal, con el propósito de preservar la seguridad, la convivencia y el correcto uso de los bienes comunes; razón por la cual no se requiere una autorización posterior del titular para efectos de publicar sus datos en caso de incumplimiento de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias”*; situación que considera como compatible con los principios de finalidad y libertad que orientan la administración de datos personales. Además, manifiesta que la publicación de las sanciones en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes es razonable en tanto las dificultades que el incumplimiento de obligaciones genere a la propiedad horizontal es materia de incumbencia para los residentes y el infractor.

El Ministerio Público finaliza su intervención indicando que las normas demandadas no deben ser objeto de un test estricto de proporcionalidad *“pues (...) se trata de medidas que buscan el cumplimiento de normas de convivencia que tienen relación con el interés común, motivo por el cual no se analiza una medida que contenga una afectación grave a un derecho fundamental, ni de un privilegio (...) fundado en una de las categorías prohibidas por la Constitución”*.

Indica, finalmente, que la publicación de la información relativa al incumplimiento de las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias de que tratan las normas acusadas es un medio idóneo que *“acude a la persuasión como un*

*medio menos gravoso para el cobro de la obligación vencida*” pues el adelantamiento de un proceso judicial en contra del deudor sería mayormente gravoso tanto para este, como para la copropiedad.

## **VI. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

### **1. Competencia**

La Corte Constitucional es competente, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 241 de la Constitución, para pronunciarse sobre la demanda de inconstitucionalidad presentada.

### **2. Problemas jurídicos**

Mediante Auto del 07 de noviembre de 2018 la magistrada ponente admitió los tres cargos presentados contra el inciso 2° del artículo 30 de la Ley 675 de 2001. Posteriormente, mediante Auto del 21 de enero de 2019 y sin perjuicio de la admisión atrás referida, dicha magistrada admitió los cargos presentados contra el numeral 1° del artículo 59 de la ley en cita, pero únicamente respecto de aquellos en que se denunció la violación de los derechos al habeas data y al principio de proporcionalidad. Así las cosas, la Corte considera que debe dar respuesta a los siguientes problemas jurídicos:

2.1. ¿Puede el Legislador facultar a las propiedades horizontales para publicar la infracción por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias inherentes al pago de expensas comunes (Ley 675 de 2001, artículo 30, inciso 2°) sin infringir los derechos a la intimidad, al habeas data y al principio de proporcionalidad?

2.2. ¿Puede el Legislador facultar a las propiedades horizontales para publicar la infracción por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias (Ley 675 de 2001, artículo 59, numeral 1°) sin infringir el derecho al habeas data y al principio de proporcionalidad?

### **3. Plan del caso**

Para resolver la acción pública de la referencia, la Corte (i) comenzará por referirse a los antecedentes y al propósito de la Ley 675 de 2001, por la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal. Posteriormente, (ii) se pasará a estudiar los tres cargos presentados contra los dos apartes legales impugnados.

En desarrollo de este punto, la Corte comenzará por analizar el cargo por violación al derecho a la intimidad, seguirá con la acusación por violación al habeas data y terminará con el cargo fundado en la violación al principio de proporcionalidad. (iii) Finalmente se sintetizará la respuesta de la Corte frente de cada uno de los problemas jurídicos atrás mencionados.

## VII. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

### 1. ANTECEDENTES Y PROPÓSITO DE LA LEY 675 DE 2001

1.1. La destrucción inmobiliaria que generaron los hechos acaecidos el nueve de abril de 1948, la violencia partidista de esa época y la consecuente y coetánea migración masiva del campo a las ciudades *“contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas”*<sup>[4]</sup>. Tal situación fomentó la construcción de unidades privadas por pisos y departamentos de una misma edificación, *“aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas”*<sup>[5]</sup>. Este contexto dio lugar a que dentro del Estado de Sitio entonces decretado<sup>[6]</sup> se expidiera el Decreto 1286 de 1948 *“sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”*, poco después convertido en la Ley 182 de 1948 que varios años después fue complementada por las leyes 16 de 1985<sup>[7]</sup> y 428 de 1998. En ejercicio de la amplia libertad con que el Legislador cuenta para regular la propiedad horizontal<sup>[8]</sup>, esta última legislación fue posteriormente derogada por la actualmente vigente Ley 675 de 2001, *“(p)or medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*, cuyos artículos 30 y 59 ocupan ahora a la Corte.

1.2. El actual régimen de propiedad horizontal regula la clase de propiedad que se impone en el mundo moderno. Al hacerlo, dicho régimen busca la realización de un fin constitucional legítimo a través de la regulación de las distintas relaciones sociales y económicas que exige la cohabitación de las áreas privadas y las áreas comunes en una misma propiedad horizontal<sup>[9]</sup>. Como dijera la Corte ya en vigencia de la Ley 675 de 2001, se está *“en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la*

*seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”* (Énfasis fuera de texto)<sup>[10]. [11]</sup>

**1.3.** En lo que interesa a esta sentencia, en aras de lograr el antedicho fin constitucional, el actual régimen de propiedad horizontal prevé varios tipos de obligaciones; entre ellas: (i) la **particular obligación pecuniaria de contribuir al cubrimiento de las expensas comunes**<sup>[12]</sup> necesarias o, inclusive, diferentes de las necesarias cuando sea el caso<sup>[13]</sup>; y (ii) las **obligaciones no pecuniarias (de hacer o de no hacer)** que tengan su consagración en la ley o en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**1.4.** En efecto, si bien la Ley 675 de 2001 establece el marco general de la propiedad horizontal en Colombia, cada una de dichas propiedades debe expedir su propio reglamento particular. Sobre este punto, al momento de analizar la constitucionalidad del inciso 4° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, la Corte explicó que *“(l)a escritura pública de constitución de la propiedad horizontal debe contener el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual se consignan las disposiciones sobre su organización y funcionamiento, cuyo contenido mínimo contempla el Art. 5° de la ley, y que señalan los derechos y obligaciones de los propietarios y moradores del edificio o conjunto, no sólo de los iniciales sino también de los sucesivos en virtud de enajenaciones del dominio sobre las unidades privadas o de nuevos contratos de tenencia.”*<sup>[14]</sup> Dicho reglamento, como estatuto privado con la facultad de autorizar, entre otras, las publicaciones de información a que aluden las normas que ahora estudia la Corte, debe adecuarse al régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001 o al que, salvo decisión contraria de su asamblea, haya estado vigente al momento de la constitución de la respectiva propiedad horizontal<sup>[15]</sup>; todo ello dentro de los límites que contempla la Constitución Política<sup>[16]</sup>.

## **2. ANÁLISIS DE LOS CARGOS**

### **2.1. Cargo por violación al derecho a la intimidad por parte del artículo 30 (inc. 2°) de la Ley 675 de 2001**

2.1.1. En la demanda se denuncia que tanto el inciso 2° del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 como el subsiguiente numeral 1° del artículo 59 *ibid.* resultan violatorios del derecho a la intimidad. En tal sentido, las actoras adujeron que: (i) la publicación a que hace referencia el inciso 2° del artículo 30 de la ley en mención impide que las personas *“contenga(n) en su esfera privada su*



*situación financiera*”; y (ii) la divulgación que estipula el numeral 1º del artículo 59 de ese mismo estatuto pone en peligro información privada de las personas pues la infracción de obligaciones no pecuniarias podría abarcar desde la violación de normas relativas a remodelaciones, la información privada como lo sería el ruido excesivo por una discusión familiar, hasta situaciones en las que se pudiera revelar *“la orientación sexual del infractor, sin su consentimiento”*.

2.1.2. Como se estableció desde la fase preliminar del presente proceso, la Corte rechazó el cargo elevado por la violación al derecho a la intimidad respecto el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001. Tal rechazo fue fundado en la existencia de la cosa juzgada constitucional formal que incorporó la **Sentencia C-738 de 2002**<sup>[17]</sup> cuando, entre otros, esta Corporación resolvió declarar la exequibilidad del acápite legal atrás referido por la violación del derecho fundamental a la intimidad. En tal oportunidad la Corte indicó que *“(e)n la presente oportunidad la norma que se acusa de ser inconstitucional prescribe la publicación (...) de las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que provengan de la ley o del reglamento de copropiedad. Sobre la base de que para la imposición de sanciones debe siempre observarse el debido proceso interno, y concederse a los infractores el derecho a ser oídos sin consideración a su condición de propietarios, tenedores, arrendatarios o poseedores, como fuera precisado por esta Corporación mediante sentencia C-318 de 2002, la disposición acusada no desconoce el derecho a la intimidad ni al buen nombre, por las mismas razones por las que la publicación de listas de deudores morosos de obligaciones pecuniarias en las copropiedades tampoco tienen ese alcance. En efecto, el incumplimiento de las normas de convivencia prescritas por la ley o el reglamento no es asunto que permanezca en el fuero interno o en el ámbito familiar de quien así procede, sino que interesa a toda la comunidad afectada por él. Es decir, de suyo tiene un alcance de afectación del interés común; por ello, la publicación de la sanción subsiguiente a la falta no vulnera la intimidad del sancionado, puesto que la falta misma no es un comportamiento íntimo que deba ser protegido de la divulgación a terceros”*. En otras palabras, el cargo por violación del derecho a la intimidad que se presentó contra el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 fue rechazado con fundamento en que dicho derecho, al igual a como sucede frente de *“la publicación de listas de deudores morosos de obligaciones pecuniarias en las copropiedades”*, no se ve vulnerado toda vez que la violación de las normas de convivencia de una propiedad horizontal es un asunto que le interesa

a la comunidad respectivamente afectada y, por ende, escapa al fuero interno del infractor y de su grupo familiar.

2.1.3. Con lo anterior en mente, en lo que toca con el cargo que se presentó contra el inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 por violación al derecho de la intimidad, aun cuando no existe sentencia de constitucionalidad que pueda surtir efectos de cosa juzgada constitucional sobre el referido aparte legal, de la misma Sentencia C-738 de 2002 se desprende el precedente que la Corte debe seguir para resolver tal cargo. Ciertamente, por una parte, al igual a la controversia que desató la Sentencia C-738 de 2002 respecto del numeral 1º del artículo 59 del actual régimen de propiedad horizontal, lo que se censura del inciso 2º del artículo 30 *ibid.* es la publicación de una información relativa al incumplimiento de obligaciones que surgen del tipo de propiedad que regula la Ley 675 de 2001: en el artículo 59, por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias legal o consensualmente establecidas en el reglamento de propiedad horizontal; y en el artículo 30, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias dirigidas al pago de las expensas que requiere la propiedad horizontal. Por otra parte, la *ratio decidendi* utilizada para declarar la exequibilidad de la publicación de que trata el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 expresamente señaló que aquella podía también predicarse respecto de la publicación que prevé el inciso 2º del artículo 30 de ese mismo estatuto. Eso es lo que se manifestó en el aparte jurisprudencial que se enfatizó en negrilla y subraya en el numeral 2.2. *supra*, así como en otros apartes jurisprudenciales según los cuales: (i) *“la publicación de la lista de deudores morosos en las carteleras del conjunto residencial en obediencia de directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, no constituye por sí misma, vulneración del derecho constitucional fundamental a la intimidad ni al buen nombre. (...) Las circunstancias descritas en este caso no comportan una situación que pueda interesar tan solo al propietario, sino que involucran aspectos que comprometen a los demás miembros del conjunto residencial, y que, de algún modo, se relacionan con las previsiones del reglamento de la copropiedad. No se trata de informaciones estrictamente personales, familiares no destinadas al conocimiento público”*[36<sup>[18]</sup>]<sup>[19]</sup>; y (ii) *“(e)n relación con la publicación de lista de morosos, en las zonas comunes de la copropiedad, (...) 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 copropiedad.”*<sup>[20]</sup>

Lo anterior debe bastar para no acceder al cargo por violación al derecho de la intimidad respecto del inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

## **2.2. Cargos por violación al derecho al habeas data por parte de los artículos 30 (inc. 2º) y 59 (num. 1º) de la Ley 675 de 2001**

A pesar de que tanto el derecho a la intimidad como el derecho al habeas data surgen del texto del artículo 15 superior, el estado actual de la jurisprudencia ha convenido en que se trata de dos derechos autónomos, en alguna medida relacionados<sup>[21]</sup>. Mientras que el derecho a la intimidad se ha entendido como *“la facultad de exigirle a los demás el respeto pleno por un ámbito exclusivo que incumbe solamente al individuo, que es resguardo de sus posesiones privadas, de sus propios gustos y de aquellas conductas o actitudes personalísimas que no está dispuesto a exhibir, y en el que no caben legítimamente las intromisiones”*<sup>[22]</sup>, el derecho al habeas data remite a lo que, en algunas oportunidades, la jurisprudencia ha denominado como el derecho a la autodeterminación informativa o informática; esto es, el *“derecho fundamental autónomo que tiene la función primordial de equilibrar el poder entre el sujeto concernido por el dato y aquél que tiene la capacidad de recolectarlo, almacenarlo, usarlo y transmitirlo”*.<sup>[23]</sup><sup>[24]</sup>

En la demanda se impugnan dos apartes legales que remiten a la publicación de sendas listas en las cuales se relaciona a los infractores de obligaciones encaminadas a asegurar los propósitos de convivencia de la propiedad horizontal. No obstante, por considerar que las distintas características de tales obligaciones pueden llevar a un análisis de constitucionalidad diferenciado, el cargo por violación al habeas data por parte de cada uno de dichos apartes legales se realizará por separado.

### 2.2.1. El cargo contra el aparte demandado del inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001

2.1.1.1. Tras indicar que la información relativa a la mora en el pago de las expensas que requiere la propiedad horizontal es una información financiera y semiprivada que *“no encaja en ninguna de las excepciones a la autorización previa del artículo 10”* de la Ley Estatutaria 1581 de 2012, las demandantes denuncian que dicha información no es de carácter público ni de libre divulgación. Las demandantes sostienen que, si bien dicha información contiene *“datos que no son de naturaleza íntima, que pueden interesar no solo a su titular sino a otras personas, en este caso, a los copropietarios, es*

*información cuyo tratamiento y publicación, necesita autorización previa de su titular”.* Finalmente, las accionantes reclaman que el inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 no asegura “*que los visitantes -totalmente externos de la copropiedad-nunca lleguen a tener acceso a la información (...) dando cabida a que personas no autorizadas por el titular conozcan información que si bien no es privada ni sensible, no ha contado con autorización previa para su publicación”*”

2.1.1.2. Visto lo anterior, la Corte comienza por recordar que “*el dato económico, comercial o financiero, en cuanto verdaderamente aluda a materias de esa naturaleza, no hace parte del derecho a la intimidad, siendo evidente que tal derecho se quebranta cuando, so pretexto de recolectar o difundir datos económicos o financieros, en realidad se recogen o transmiten informaciones sobre la vida privada del individuo o su familia*”<sup>[25]</sup>; así como que “*(l)a finalidad legítima del procesamiento de los datos personales de contenido comercial y crediticio está concentrada en el cálculo adecuado del riesgo financiero atribuible al sujeto concernido, esto con el fin de suministrar información a los agentes económicos para la toma de decisiones relativas a la celebración de contratos comerciales y de crédito con clientes potenciales.*”<sup>[26]</sup>

2.1.1.3. La Corte también considera relevante recordar que, con el propósito de delimitar el alcance de las garantías del derecho fundamental al habeas data y darle solución a la tensión que existe entre este y el derecho fundamental a la información (C.P., art. 20), el ordenamiento jurídico ha clasificado los datos personales en cuatro categorías, a saber: privada, reservada, semiprivada y pública. En Sentencia T-238 de 2018<sup>[27]</sup>, la Corte describió cada una de estas categorías de la siguiente manera:

**“32.2. La *información privada*** es aquella que por versar sobre información personal y por encontrarse en un ámbito privado, sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad judicial en el cumplimiento de sus funciones. Es el caso de los libros de los comerciantes, los documentos privados, las historias clínicas y la información extraída a partir de la inspección del domicilio.

**32.3. La *información reservada*** versa sobre información personal y guarda estrecha relación con los derechos fundamentales del titular a la dignidad, a la intimidad y a la libertad, motivo por el cual se encuentra reservada a su órbita exclusiva y “*(...) no puede siquiera ser obtenida ni ofrecida por autoridad judicial en el cumplimiento*

*de sus funciones. Cabría mencionar aquí la información genética, y los llamados "datos sensibles" o relacionados con la ideología, la inclinación sexual, los hábitos de la persona, etc.*"[80<sup>[28]</sup>]

**32.4.** La **información pública** es aquella que, según los mandatos de la ley o de la Constitución, puede ser obtenida y ofrecida sin reserva alguna y sin importar si se trata de información general, privada o personal. Se trata por ejemplo de los documentos públicos, las providencias judiciales debidamente ejecutoriadas, los datos sobre el estado civil de las personas o sobre la conformación de la familia. Este tipo de información se puede solicitar por cualquier persona de manera directa y no existe el deber de satisfacer algún requisito para obtenerla.

**32.5. La información semiprivada.** Esta Corporación se ha pronunciado sobre los datos que pueden constituir información semiprivada. En efecto, desde la **sentencia T-729 de 2002**[81<sup>[29]</sup>] reiterada por la **sentencia C-337 de 2007**[82<sup>[30]</sup>], la Corte señaló que ésta se refiere *“a los datos que versan sobre información personal o impersonal que no está comprendida en la regla general anterior, porque para su acceso y conocimiento presenta un grado mínimo de limitación, de tal forma que sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad administrativa o judicial en el cumplimiento de sus funciones o en el marco de los principios de la administración de datos personales”* (negrilla fuera del texto original).”

2.1.1.4. Por otra parte, entre los principios de raigambre constitucional que rigen la administración de datos personales (C.P., art. 15)<sup>[31]</sup> se encuentran los principios de **libertad** y de **finalidad**<sup>[32]</sup>. Sobre el principio de libertad, la Corte ha explicado que:

*“(...) tanto para la autodeterminación de la información, como para el principio de libertad, el consentimiento es el punto de identidad y relevancia que determinará la vulneración o no del derecho fundamental al habeas data. (...) en materia de autorización, el consentimiento otorgado al encargado del tratamiento*[21<sup>[33]</sup>] *o responsable del tratamiento*[22<sup>[34]</sup>] *debe ser previo*[23<sup>[35]</sup>], *expreso*[24<sup>[36]</sup>] *e informado*[25<sup>[37]</sup>] y, por el contrario, la publicidad indiscriminada de la información sobre datos

personales sin el cumplimiento de los requisitos antes descritos configura una finalidad ilegal y/o inconstitucional que facilita la vulneración de derechos fundamentales. En este orden de ideas, cabe destacar que el consentimiento del titular de la información sobre el registro de sus datos se encuentra ligado a la necesidad de que aquel cuente con oportunidades reales para ejercer sus facultades de rectificación y actualización durante las diversas etapas de dicho proceso, que resultan vitales para salvaguardar los derechos a la intimidad y al buen nombre. En conclusión, compete a los jueces, en cada caso, analizar el contenido de la autodeterminación y el principio de libertad así como el cumplimiento de los requisitos dispuestos en la ley y la jurisprudencia, a fin de no incurrir en alguna violación de derechos fundamentales. Dichos requisitos se pueden sintetizar en: (i) obtener el consentimiento del titular de la información, (ii) tal consentimiento deber ser calificado, es decir, expreso, informado y previo, (iii) el tratamiento de la información se debe realizar para las finalidades informadas y aceptadas por el titular del dato, (iv) el responsable del tratamiento le corresponde obtener y conservar la autorización del titular.” (Énfasis fuera de texto).<sup>[38]</sup>

Y sobre del principio de finalidad, la jurisprudencia ha explicado que este vela porque “*el acopio, procesamiento y divulgación de datos personales [obedezcan] a una finalidad constitucionalmente legítima definida de manera clara y previa (...) [41][39]*”<sup>[40]</sup>

En suma, se trata de dos principios en natural tensión constitucional en tanto uno defiende los postulados del artículo 15 superior y el otro los del artículo 20 de la Constitución<sup>[41]. [42]</sup>

2.1.1.5. Aunque el principio de libertad se predica del tratamiento de todos los datos personales (incluso de aquellos públicos, pues “*el consentimiento del titular de la información sobre el registro de sus datos [también] se encuentra ligado a la necesidad de que aquel cuente con oportunidades reales para ejercer sus facultades de rectificación y actualización durante las diversas etapas de dicho proceso, que resultan vitales para salvaguardar los derechos a la intimidad y al buen nombre*”<sup>[43]</sup>) éste resulta particularmente relevante en aquellos ámbitos en donde para su tratamiento es indispensable contar con el consentimiento de su titular. Tales eventos son la regla general. Ciertamente, mientras que el artículo 9° de la Ley 1581 de 2012 (ley estatutaria del habeas data) prevé que, salvo las excepciones legalmente previstas, el tratamiento de

datos requiere de “*la autorización previa e informada del titular, la cual deberá ser obtenida por cualquier medio que pueda ser objeto de consulta posterior*”, el subsiguiente artículo 10 *ibid.* establece cinco particulares casos en donde la autorización de su titular **no** es necesaria<sup>[44]</sup>.

2.1.1.6. El requisito de autorización necesaria para el tratamiento de datos que defiende el principio de libertad es suficientemente rígido como para despejar cualquier duda sobre su rigor. Según jurisprudencia de la Sala Plena de esta Corporación que recoge varios pronunciamientos de varias de sus salas de revisión, salvo que medie mandato legal o judicial que releve la necesidad de obtener el consentimiento por parte de su titular, la autorización necesaria para que datos personales sean susceptibles de tratamiento debe ser **previa, expresa y suficiente**; de manera tal que la autorización: (i) “*debe ser suministrada, en una etapa anterior a la incorporación del dato*”; (ii) “*debe ser inequívoca*”, de carácter “*explícito y concreto a la finalidad específica de la base de datos*”; y (iii) debe provenir de quien esté “*plenamente consciente de los efectos*” de aquella. (Subraya fuera de texto)<sup>[45]</sup>. En suma “**(i) los datos personales sólo pueden ser registrados y divulgados con el consentimiento libre, previo, expreso e informado del titular. Es decir, no está permitido el consentimiento tácito del Titular del dato y sólo podrá prescindirse de él por expreso mandato legal o por orden de autoridad judicial, (ii) el consentimiento que brinde la persona debe ser definido como una indicación específica e informada, libremente emitida, de su acuerdo con el procesamiento de sus datos personales. Por ello, el silencio del Titular nunca podría inferirse como autorización del uso de su información y (iii) el principio de libertad no sólo implica el consentimiento previo a la recolección del dato, sino que dentro de éste se entiende incluida la posibilidad de retirar el consentimiento y de limitar el plazo de su validez.**” (El énfasis en negrilla es del texto original)<sup>[46]</sup>.

2.1.1.7. Corolario de lo anterior es que “***la obtención y divulgación de datos personales, sin la previa autorización del titular o en ausencia de un claro y preciso mandato legal, se consideran ilícitas***”<sup>[47]</sup>.

2.1.1.8. A pesar de la claridad de lo atrás señalado, la jurisprudencia ha admitido que, en tratándose de información *semiprivada*, la rigidez del principio de libertad puede ceder ante la necesidad de cumplir con un fin constitucional superior. Es decir, dadas ciertas circunstancias, la dureza del principio de libertad que debe orientar el tratamiento de datos personales se flexibiliza al compaginarse con el **principio de finalidad** que, como se vio,

precisa que “*el acopio, procesamiento y divulgación de datos personales debe obedecer a una finalidad constitucionalmente legítima definida de manera clara y previa*” y siempre cuidando que, con arreglo al principio de necesidad<sup>[48]</sup>, la circulación del dato esté estrictamente dirigida y restringida al cumplimiento del fin constitucional superior<sup>[49]</sup> con arreglo al principio de necesidad<sup>[50]</sup>.

2.1.1.9. En efecto, según la jurisprudencia, “*(l)a información semi-privada, será aquella que por versar sobre información personal o impersonal y no estar comprendida por la regla general anterior, presenta para su acceso y conocimiento un grado mínimo de limitación, de tal forma que la misma sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad administrativa en el cumplimiento de sus funciones o en el marco de los principios de la administración de datos personales*”<sup>[51]</sup>; como, para éste último caso, sin lugar a dudas es el principio de finalidad.

2.1.1.10. La atrás mencionada regla jurisprudencial fue, por ejemplo, utilizada en Sentencia C-692 de 2003<sup>[52]</sup>. En dicho caso la Corte estudió la exequibilidad de una norma que obligaba a registrar ante las alcaldías la posesión de perros de razas potencialmente peligrosas. Para resolver la controversia, tras considerar que la información sujeta a registro era de carácter semiprivado, la Corte declaró su exequibilidad tras considerar que la misma era necesaria para garantizar la seguridad pública. En tal sentido la Corte sostuvo que “*(l)a tenencia de perros peligrosos deriva en riesgo social y el legislador está autorizado para obligar al particular a ceder dicha información en beneficio de la seguridad pública, sin que por ese hecho se deduzca una intromisión ilegítima en su círculo íntimo. (...) En los términos de la tipología adoptada por la Corte, la ley no le exige al dueño del perro divulgar información privada o reservada. El sacrificio del derecho a la intimidad se ve justificado, en este caso, por la necesidad de satisfacer un interés de orden superior”.*

En otras palabras, en este caso el principio de libertad cedió al principio de finalidad toda vez que la norma respectivamente impugnada estaba dirigida a la protección de la seguridad pública como fin constitucional de mayor envergadura y de interés general<sup>[53]</sup>.

2.1.1.11. Aunque el presente caso se enmarca en la Ley 1581 de 2012 pues la Ley 1266 de 2008 refiere al habeas data en tratándose especialmente del acceso al dato bancario<sup>[54]</sup>, lo expuesto resulta consistente con la definición que



de dato semiprivado hace el artículo 3, literal g) de esta última ley, según la cual “(e)s semiprivado el dato que no tiene naturaleza íntima, reservada, ni pública y cuyo conocimiento o divulgación puede interesar no sólo a su titular sino a cierto sector o grupo de personas o a la sociedad en general, como el dato financiero y crediticio de actividad comercial o de servicios a que se refiere el Título IV de la presente ley”.

2.1.1.12. Aterrizando lo atrás dicho al aparte demandado del inciso 2° del artículo 30 de la Ley 675 de 2001, la Corte coincide con las demandantes en que la información relativa al incumplimiento en el pago de las expensas comunes de que trata el Capítulo VII del Título I de la Ley 675 de 2001, es una información semiprivada. Justamente, correspondiendo el pago de las expensas comunes a una obligación económica, resulta aplicable la jurisprudencia según la cual “la información semi-privada, [es] aquella que por versar sobre información personal o impersonal y no estar comprendida por la regla general [de la información pública], presenta para su acceso y conocimiento un grado mínimo de limitación, (...). Es el caso de los datos relativos a las relaciones con las entidades de la seguridad social o de los **datos relativos al comportamiento financiero de las personas.**” (Énfasis fuera de texto)<sup>[551]</sup>. Tal clasificación, además de ser consecuente con lo que se prevé respecto de las obligaciones crediticias, comerciales y financieras que regula la Ley 1266 de 2008<sup>[561]</sup>, resulta coherente con lo que previó la Corte en Sentencia C-738 de 2002 (ver 2.1.2. -2.1.3. *supra*) pues mal podría clasificarse como información reservada o privada una información cuya divulgación no vulnera *per se* el derecho a la intimidad<sup>[571]</sup>.

2.1.1.13. Así las cosas, si por una parte mediante la Ley 675 de 2001 el Legislador busca la “obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad” (ver *supra* 1.2); y por otra parte, la información relativa al incumplimiento de las obligaciones pecuniarias a que alude el inciso 2° del artículo 30 de la Ley 675 tiene el carácter de semiprivada, la divulgación de esta información no solo no resulta violatoria del derecho fundamental al habeas data, sino que, por el contrario, se erige como el típico caso en que el derecho al habeas data financiero del deudor debe ceder ante la necesidad de defender el interés de los demás habitantes de la propiedad horizontal; todo ello con arreglo a lo que el respectivo inciso legal demandado prevé en aparte que no fue impugnado, en donde se lee que, de todos modos, “(e)l acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora”.

2.1.1.14. Resulta además fundamental indicar que, si como se recordó en el numeral 2.1.1.2. *supra*, la finalidad legítima del tratamiento de los datos financieros remite al “*cálculo adecuado del riesgo financiero atribuible al sujeto concernido, esto con el fin de suministrar información a los agentes económicos para la toma de decisiones relativas a la celebración de contratos comerciales y de crédito con clientes potenciales.*”<sup>1581</sup>, el dato semiprivado a que alude el inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 no requiere de la autorización que de ordinario se requeriría para la inclusión de dichos datos en bases de riesgo financiero. Esto, habida cuenta de que la publicación de los datos del caso al seno de una propiedad horizontal no tiene como propósito ningún cálculo de riesgo financiero sino, por el contrario, busca disuadir el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias a través de la imposición de una sanción y asegurar el cumplimiento de una obligación necesaria para alcanzar los fines constitucionales de la propiedad horizontal.

2.1.1.15. No sobra precisar, por supuesto, que la prevalencia de los principios de finalidad y necesidad sobre el principio de libertad en el caso concreto, no se opone en modo alguno a que el deudor de las obligaciones pecuniarias a que hace referencia el artículo 30 de la Ley 675 ejerza sus derechos de contradicción, rectificación y/o actualización durante las diversas etapas del proceso que debe necesariamente agotarse con anterioridad a la imposición de cualquier sanción y que resultan esenciales para salvaguardar sus derechos a la intimidad y al buen nombre.

La Corte considera que lo anteriormente expuesto es suficiente para que se declare la exequibilidad del aparte legal demandado del inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

## 2.1.2. El cargo contra el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001

2.1.2.1. Frente del numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 las demandantes afirman que el derecho al habeas data se ve vulnerado pues, tras considerar que “*existe un abanico casi infinito de posibilidades por las cuales se puedan incumplir las normas que regulan la propiedad horizontal*”, la norma autoriza la publicación del hecho puntual y expreso que originó el incumplimiento de la obligación no pecuniaria, “*sin consideración alguna de qué tipo de datos se reflejan allí*” y sin contar para ello con la autorización de su titular. Señalan, además, que “*los hechos o comportamientos que causan el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias [no pertenecen] a uno de*

*los cinco casos del artículo 10 de la Ley 1581 que excepcionan la necesidad de una autorización previa*". Finalizan indicando que el que la publicación del caso se haga en lugares de amplia circulación permite que esta sea conocida por personas ajenas a la propiedad horizontal.

2.1.2.2. Sobre el anterior cargo la Corte de entrada advierte que, a diferencia de los datos relacionados con el incumplimiento de la obligación pecuniaria atinente a las expensas que requiere la propiedad horizontal, la información que toca con el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias no es de aquellas de que pueda predicarse el derecho al habeas data.

2.1.2.3. En lo fundamental, la Corte no ve cómo la información relativa al incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias dirigidas a la consecución del fin constitucional de armónica convivencia en la propiedad horizontal, pueda ser objeto de *recolección* por parte de cualquier banco, base de datos o archivo de la generalidad de las propiedades horizontales. En efecto, si por un lado se considera que por lo menos algunas, sino la mayoría, de las obligaciones no pecuniarias cuyo incumplimiento sanciona la norma impugnada, se materializan en obligaciones de "*no hacer*" (en general, no afectar la tranquilidad, la seguridad, el buen nombre, la reputación y/o la higiene de la propiedad horizontal); y por otro lado se observa que el incumplimiento de dichas obligaciones no estaría necesariamente circunscrito a unos determinados tiempos, modos y/o lugares, la información sobre el incumplimiento obligacional del caso -antes que ser materia de recolección alguna (para lo cual se requeriría del monitoreo propio de un régimen policial) -sería objeto de difusión unilateral por parte del respectivo infractor; cuestión que riñe con el quehacer de los andamiajes u organizaciones cuyo objeto sí es la recolección, almacenamiento, clasificación, distribución, uso, circulación, supresión y, en general, tratamiento de datos dirigidos a un fin específico y que, sin lugar a dudas, sí son susceptibles de tocar con el derecho al habeas data.

No obstante, si fuera el caso de que algunas particulares propiedades horizontales efectivamente posean medios de recolección de datos atinentes a quienes las habitan, laboran o visitan, la divulgación de las infracciones a las obligaciones no pecuniarias en tales propiedades no reñiría con derecho fundamental alguno salvo que se trate de información sensible y/o personalísima de tales sujetos que toque con su dignidad y derecho a la intimidad; caso este último en donde cabría el remedio del control concreto de constitucionalidad.

2.1.2.4. Por otra parte, contrario a lo que sugieren las demandantes, no puede afirmarse que exista un número casi infinito de posibilidades por las cuales se pueda incumplir con el reglamento de propiedad horizontal. Ciertamente, además de que el párrafo del artículo 60 de la Ley 675 prevé que “(e)n el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento (...)”, las obligaciones no pecuniarias a cumplir tendrían necesariamente que estar asociadas a la consecución del fin constitucionalmente legítimo de “*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella*”<sup>[59]</sup>; esto es, en palabras de la Corte al analizar el alcance del referido artículo 59, de impedir que, mediante comportamientos censurables, se obstruya la consecución de “*los objetivos del régimen de propiedad horizontal (seguridad y armónica convivencia)*”<sup>[60]</sup>. Sobre este último asunto, mediante Sentencia T-035 de 1997<sup>[61]</sup> la Corte expresó que “*el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.*”

2.1.2.5. Debe decirse, finalmente, que la argumentación de las demandantes en torno al contenido de la información que el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 permite publicar (la “*indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción*”) no está llamada a prosperar. De hecho, la información de que trata la norma impugnada en ningún momento exige o sugiere que se divulguen situaciones que pertenezcan al fuero íntimo o exclusivamente privado de cualquier persona, ajenas al interés legítimo de terceras personas, inclusive de aquellas con derechos que emanen de su relación con la propiedad horizontal del caso. No sin razón la jurisprudencia ha explicado que “*a pesar del amplio margen de apreciación que tiene la Asamblea General de copropietarios, al momento de aprobar los reglamentos internos de la unidad residencial para la adopción de faltas y sanciones; (...), esta función debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal (seguridad y armónica convivencia) (...)*”; razón esta

por la cual la “*indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción*” que prevé la norma ahora analizada se limita a la descripción general de los hechos o actos mediante los cuales se habría afectado la seguridad y/o armónica convivencia de la propiedad horizontal, excluyendo cualquier manifestación relacionada con asuntos o controversias que únicamente incumban a los titulares de la información respectiva. Se reitera, entonces, que cualquier información sensible y/o personalísima de las personas que se llegue a obtener **no puede, en ningún caso**, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad (acción de tutela).

Lo atrás expuesto permite descartar que la publicación de que trata el numeral 1° del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 tenga la capacidad de vulnerar el derecho al habeas data.

### **2.3. Cargos por violación al principio de proporcionalidad por parte de los artículos 30 (inc. 2°) y 59 (num. 1°) de la Ley 675 de 2001**

2.3.1. De lo expuesto a lo largo de esta providencia, para la Corte es claro que ninguno de los apartes legales demandados comporta la afectación de un derecho fundamental. Ya la Corte ha explicado que los derechos a la intimidad y al habeas data sólo se afectarían por el ejercicio abusivo de las facultades de publicación que otorgan las normas acusadas; abuso que, valga señalar, se erige como una franca violación al postulado que contempla el numeral 1° del artículo 95 superior que exige el respeto de los derechos ajenos y reclama que no se abuse de los propios. Así, si bien *prima facie* pudiera pensarse que dichas publicaciones afectarían el derecho a la intimidad, lo manifestado en el numeral 2.1. *supra* explica que los incumplimientos de las obligaciones que surgen del reglamento de propiedad horizontal “*tiene(n) un alcance de afectación del interés común; por ello, la publicación de la sanción subsiguiente a la falta no vulnera la intimidad del sancionado, puesto que la falta misma no es un comportamiento íntimo que deba ser protegido de la divulgación a terceros.*” Y si bien en principio se podría considerar que tales publicaciones vulnerarían el derecho al habeas data de sus sujetos pasivos, la Corte también explicó en el numeral 2.2. *supra* que la conjugación armoniosa de los principios de libertad y de finalidad que rigen el tratamiento de datos permite que las respectivas informaciones semiprivadas sean circuladas en un ámbito restringido a efectos de garantizar un fin constitucionalmente legítimo y superior.

2.3.2. En el anterior orden, contrario a lo que manifiestan las accionantes, sobre las normas demandadas no procede juicio de proporcionalidad alguno. Ciertamente, al margen de que el efecto de las publicaciones de que tratan el inciso 2º del artículo 30 y el numeral 1 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 tengan un loable efecto disuasivo frente de la realización de conductas que atentan contra el fin constitucional legítimo e imperioso de “*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*” -disuasión esta por la cual también propenden las sanciones de privación de la libertad<sup>[62]</sup>, lo cierto es que, según se explicó en el numeral inmediatamente anterior, las referidas publicaciones no atentan contra derecho fundamental alguno. Y ello debe bastar para negar la aplicación del juicio de proporcionalidad suplicado por las accionante pues, como ha explicado esta Corte, “(e)l juicio de proporcionalidad al que se refiere el actor, es pertinente efectuarlo cuando la norma acusada en efecto restringe derechos o principios fundamentales, pues su objetivo es establecer si la finalidad perseguida con la respectiva norma justifica tal restricción, y si su contenido, en cuanto limita el ejercicio de aquellos, es proporcional a la restricción impuesta.”<sup>[63]</sup>; o cuando en otra oportunidad explicó que la Corte debe recurrir al juicio de proporcionalidad cuando se trata de “*determinar si un trato diferente o una restricción de un derecho se ajustan a la Carta*”<sup>[64]</sup>, situación que, como se ha explicado, no ocurre en el presente asunto.

Por las anteriores razones, la Corte negará las pretensiones de inexecutableidad fundadas en la violación del principio de proporcionalidad.

### 3. SÍNTESIS DE LA DECISIÓN

Por las razones explicadas a lo largo de esta providencia la Corte concluye que la respuesta a los dos problemas jurídicos planteados al inicio de esta<sup>[65]</sup> es, en ambos casos, positiva. Es decir, la Corte considera que el Legislador sí puede facultar a las propiedades horizontales para publicar tanto la infracción por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias inherentes al pago de las expensas comunes, como las infracciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias (Ley 675 de 2001, inciso 2º del artículo 30 y numeral 1º del artículo 59, respectivamente), sin que por ello se infrinjan los derechos a la intimidad, el habeas data y el principio de proporcionalidad.

La anterior conclusión que se apoya en las siguientes razones:

3.1. El cargo elevado contra el inciso 2° del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 por la supuesta violación del derecho a la intimidad no está llamado a prosperar. Como se desprende de la *ratio decidendi* de la Sentencia C-738 de 2002 que declaró la exequibilidad del numeral 1° del artículo 59 de la misma ley dentro de una acción de inconstitucionalidad que lo acusaba por violación a ese mismo derecho, el incumplimiento en el pago de las expensas comunes necesarias para el sostenimiento de la propiedad horizontal es un asunto que trasciende el derecho a la intimidad de los infractores pues se ubica en un lugar que también interesa a quienes habitan en dicha propiedad.

3.2. La obtención del fin constitucionalmente legítimo consistente en “*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*” es suficiente para que, con ocasión de la compaginación de los principios de libertad y de finalidad, se permita una circulación restringida de los datos personales semiprivados de quienes incumplan con las obligaciones pecuniarias a que refiere el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

3.3. En relación con el incumplimiento las obligaciones no pecuniarias de que trata el artículo 59 *ibid.* la Corte no encontró que su publicación pueda tocar con el derecho al habeas data. Tal conclusión en lo fundamental se explica por cuanto la información relativa a tal incumplimiento, más que ser objeto de recolección por una organización dedicada al tratamiento de datos, sería unilateralmente difundida por el infractor del caso; todo esto sin perjuicio de que, como se explicó, en ningún caso cabe la difusión o publicación de información sensible o personalísima, caso en el cual procede el control concreto de constitucionalidad (acción de tutela).

3.4. Finalmente, por considerar que de lo resumido en los numerales 3.1. y 3.2. *supra* se desprende que las normas demandadas no alcanzan a afectar los derechos constitucionales a la intimidad y/o al habeas data, la Corte negará los cargos presentados por una presunta violación al principio de proporcionalidad debido a que, por lo recién expuesto, no procede aplicar juicio de proporcionalidad alguno sobre tales normas.

En mérito de lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar EXEQUIBLE la expresión “*Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto*” que prevé el inciso 2º del artículo 30 de la Ley 675 de 2001, “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”, por los cargos analizados en la presente sentencia.

**SEGUNDO:** Declarar EXEQUIBLE el numeral 1º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”, por los cargos analizados en la presente sentencia.

Cópiese, notifíquese, comuníquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional, cúmplase y archívese el expediente.

GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO  
Presidenta

CARLOS BERNAL PULIDO  
Magistrado

DIANA FAJARDO RIVERA  
Magistrada

LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ  
Magistrado

ALEJANDRO LINARES CANTILLO  
Magistrado



ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO  
Magistrado

CRISTINA PARDO SCHLESINGER  
Magistrada

JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS  
Magistrado  
*Con salvamento de voto*

ALBERTO ROJAS RÍOS  
Magistrado  
*Con salvamento de voto*

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ  
Secretaria General