C-026-98

Sentencia C-026/98

FACULTADES EXTRAORDINARIAS PARA SUPRESION DE TRAMITES-Alcance

Al interpretar el alcance de las facultades extraordinarias, se consideró que el ejecutivo gozaba de “un razonable margen de apreciación” en su tarea de verificar cuales actuaciones administrativas eran innecesarias, pues las facultades se otorgaron para “reformar o suprimir” trámites para el ejercicio de las actividades de las personas. Por consiguiente, al momento en que inicia la vigencia del Decreto 2150 de 1995 existía una gran cantidad de normatividad dispersa que en la práctica implicaba trámites dispendiosos para obtener la licencia; por lo cual la Corte concluye que era una situación que se enmarca dentro del margen de apreciación que tenía el Ejecutivo para “suprimir o reformar” trámites innecesarios existentes en la administración pública. Así mismo, la Corte considera que el Ejecutivo también cumple con los objetivos propuestos en la Ley 190 de 1995 de eficiencia, moralidad e igualdad de la actuación administrativa y con los artículos 84 y 333 de la Constitución, como quiera que reglamenta, en una sola norma, los documentos requeridos para solicitar una licencia de construcción y urbanismo. Por todo lo anterior, para esta Corporación resulta claro que, con la norma acusada, el ejecutivo no excedió las facultades extraordinarias que le confirió la Ley 190 de 1995.

LICENCIA DE CONSTRUCCION-Objeto del folio de matrícula inmobiliaria

La disposición acusada no busca acreditar la titularidad del bien sino que exige la copia de un documento público que identifique plenamente el inmueble objeto de la licencia de construcción. Lo anterior, para efectos de un control sobre las construcciones y urbanizaciones, por ende de una vigilancia sobre el cumplimiento del plan de ordenamiento físico del respectivo municipio, el cual es de obligatorio cumplimiento.

PERSONA JURIDICA COMO PROPIETARIA DE BIEN INMUEBLE-Certificado de existencia y representación

El certificado de existencia y representación legal de una sociedad no prueba la titularidad de bienes. Esto significa entonces que la expresión “si el propietario fuere persona jurídica”

hace referencia a que si la persona jurídica del constructor o urbanizador es propietario, tal y como lo demuestra el folio de matrícula inmobiliaria, debe demostrar su existencia y representación legal. Por ende, la norma no ordena que quien construya o urbanice sea siempre el titular del inmueble. Así las cosas, el hecho de que se requiera prueba de la existencia de la personería jurídica del propietario, no significa que solamente se pueda conceder la licencia a esa persona, pues si se otorga el permiso a un poseedor este asume las consecuencias que el Código Civil dispone para quienes construyen en inmuebles ajenos.

DERECHO A LA IGUALDAD-Igual trato entre constructores, propietarios o poseedores

Esta Corporación no considera que se otorgue un trato jurídico discriminatorio entre poseedores y propietarios, pues la diferencia encuentra su justificación en el artículo 58 de la Carta, como quiera que se establece una garantía de naturaleza constitucional a la propiedad privada, la cual indudablemente goza de protección superior respecto de los demás derechos reales. Por lo tanto, resulta constitucionalmente válido que se proteja los derechos del propietario del inmueble y de terceros, que de buena fe, pretenden adquirir el bien, como quiera que la licencia también busca evitar construcciones y urbanizaciones ilegales. La presente decisión se inicia en una norma que, dentro de la libertad política del Legislador, otorga igual trato jurídico entre constructores o urbanizadores propietarios o poseedores.

Referencia: Expediente D-1767

Norma acusada: Artículo 57 (parcial) del Decreto 2150 de 1995

Actor: Felix Antonio Campos Cruz

Temas:

Alcance de las facultades extraordinarias otorgadas para la expedición del “decreto contra la tramitomanía”.

Objeto del folio de matrícula inmobiliaria y posibilidad para el poseedor de construcción de un inmueble.

Magistrado Ponente:

Dr. ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO.

Santa Fe de Bogotá, febrero once (11) de mil novecientos noventa y ocho (1998).

EN NOMBRE DEL PUEBLO

Y

POR MANDATO DE LA CONSTITUCIÓN

Ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

El ciudadano Felix Antonio Campos Cruz, en ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, demanda el numeral 1º del artículo 57 del Decreto 2150 de 1995, la cual fue radicada con el número D-1767. Cumplidos, como están, los trámites previstos en la Constitución y en el Decreto No. 2067 de 1991, procede la Corte a decidir el asunto por medio de esta sentencia.

II. DEL TEXTO LEGAL OBJETO DE REVISIÓN.

A continuación se transcribe el artículo 57 del Decreto 2150 de 1995 y se subraya el aparte acusado.

Decreto número 2150 de 1995

(diciembre 5)

Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la administración pública

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades extraordinarias que le confiere el artículo 83 de la Ley 190 de 1991, oída la opinión de la comisión prevista en dicho artículo, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 83 de la Constitución Política señala que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presume en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas;

Que el artículo 84 de la Constitución Política señala que cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales;

Que el artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad y eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones;

Que el artículo 333 de la Constitución Política garantiza la libertad económica para cuyo ejercicio determina que nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley y consagra la libre competencia como un derecho de todos;

Que el artículo 83 de la Ley 190 de 1995 "por la cual se dictan normas tendientes a preservar la moralidad en la administración pública y se fijan disposiciones", con el fin de facilitar las relaciones entre el Estado y los ciudadanos y erradicar la corrupción administrativa, facultó al gobierno, por el término de seis meses, para expedir normas con fuerza de ley para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la administración pública;

Que es voluntad del gobierno, en cumplimiento de los fines esenciales del Estado, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, mediante la eliminación de toda regulación, trámite o requisito que dificulte el ejercicio de las libertades ciudadanas,

DECRETA

(…)

Artículo 57.- Documentos para solicitar la licencia. Toda solicitud de licencia debe ir acompañada únicamente de los siguientes documentos:

1. Copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio por urbanizar o construir, expedida con anterioridad no mayor de cuatro meses de la fecha de solicitud. Si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.

2. Copia del recibo de pago de impuesto predial en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

3. Identificación y localización del predio

4. Copia bibliográfica del proyecto arquitectónico

5. Un juego de la memoria de cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra.

PAR.- En los municipios con población superior a 100.000 habitantes la copia heliográfica del proyecto arquitectónico deberá presentarse suscrita por arquitecto. Así mismo, el juego de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, deberá ir firmado por ingeniero civil."

III. LA DEMANDA.

Según criterio del demandante, la norma acusada desconoce los artículos 6, 13, 29 y 58 de la Constitución, puesto que restringe la expedición de licencias de construcción o urbanismo a quienes no acrediten la calidad de propietario en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. A su juicio, lo impugnado otorga un trato discriminatorio que beneficia "al poseedor inscrito" y desconoce los derechos que, la doctrina y la jurisprudencia, han reconocido al poseedor material, como quiera que este último es titular de un derecho fundamental que prevalece sobre los derechos del "poseedor inscrito".

Cabe anotar que la interpretación de la norma acusada que realiza el actor se fundamenta en

un concepto emitido por el Curador Urbano número 1º de Santa Fe de Bogotá, quien, de acuerdo con el artículo 49 del Decreto 2150 de 1995, es uno de los entes encargados de expedir las licencias de construcción o urbanismo.

IV. INTERVENCIÓN CIUDADANA Y DE AUTORIDADES PÚBLICAS

4.1. Intervención del Ministerio del Interior

El ciudadano Francisco Beltrán Peñuela, en representación del Ministerio del Interior, interviene en el proceso para impugnar la demanda, pues considera que de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil Colombiano, el dominio es un derecho real que faculta al titular para usar, gozar y disponer del bien, mientras que la posesión tan sólo autoriza a usar y gozar de la cosa, por lo cual esta última situación, no permite la disposición del mismo hasta tanto no se declare dueño en un proceso ordinario de pertenencia. Por ello, el interviniente concluye que "declarar la inexequibilidad de la norma, conduciría aún más a la corrupción, si tenemos en cuenta que personas inescrupulosas realizan actividades tendientes a urbanizar en predios en la periferia de las ciudades, en detrimento de clases menos favorecidas".

4.2. Intervención del Ministerio de Justicia y del Derecho

La apoderada del Ministerio de Justicia y el Derecho, Monica Fonseca Jaramillo, considera que la norma acusada es constitucional, pero que existen interpretaciones que son contrarias a la Constitución, pues se desconoce el derecho del poseedor que, sin ser propietario puede obtener licencia de construcción o urbanismo. Es por ello que solicita a la Corte que "señale el sentido en que se debe interpretar" la norma acusada.

Según criterio de la interviniente, la interpretación literal de la norma acusada y el estudio de la finalidad de las licencias de urbanismo, que es la verificación del cumplimiento del plan de ordenamiento físico para el adecuado uso del suelo y del espacio público, permiten concluir que la disposición atacada es "aplicable tanto a poseedores como a propietarios". Por consiguiente, los argumentos de la demanda, en relación con la violación del principio de igualdad no son de recibo, puesto que la disposición no establece ninguna diferencia de trato entre poseedores materiales, inscritos y propietarios.

De otra parte, la ciudadana recuerda que la licencia de urbanismo o construcción no otorga

calidad de propietario al poseedor que la obtenga, por ende “con o sin licencia de urbanismo o construcción los poseedores construyen y urbanizan, pues tales actividades son propias del ejercicio de la posesión”. Luego, si los constructores desean acatar las normas de urbanismo es mejor otorgarles la licencia respectiva. A su juicio, la norma impugnada tampoco transgrede el derecho a la propiedad ni el derecho a ejercer la posesión material del inmueble.

V. DEL CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN.

El Procurador General de la Nación, Jaime Bernal Cuellar, rinde el concepto de rigor y solicita a la Corte que declare la constitucionalidad de la norma acusada. La Vista Fiscal considera que la demanda se fundamenta en una errónea interpretación del texto acusado, pues del estudio sistemático del Decreto 2150 de 1995 se deduce que la licencia de urbanismo y construcción se otorgará, a petición del interesado, sin que distinga entre poseedor y propietario, pues el fin es verificar que las obras se adelanten de conformidad con el plan de ordenamiento físico que deben adoptar los concejos distritales y municipales.

En el mismo sentido, el Procurador General afirma que de acuerdo con el artículo 63 del Decreto 1250 de 1971, cualquier persona puede solicitar y obtener el folio de matrícula inmobiliaria de un predio, pues es un documento de carácter público que relaciona los datos indispensables para definir la ubicación y las características del predio a urbanizar o a construir. Por lo tanto, no considera acertada la interpretación según la cual se afirma que la licencia de construcción o urbanización deba ser solicitada únicamente por el propietario del inmueble, pues el poseedor puede adelantar las obras pertinentes y el dueño puede instaurar la acción reinvindicatoria para recuperar la posesión del predio.

De lo anterior, el Procurador General concluye que “cuando un poseedor obtenga la respectiva licencia careciendo del derecho de dominio sobre el inmueble, asume por completo las consecuencias jurídicas derivadas del hecho de construir o urbanizar sobre un inmueble acerca del cual existe litigio en cuanto a la propiedad se refiere”, y en consecuencia la norma acusada no propicia un trato desigual “entre personas que jurídicamente deben ser tratadas sin discriminación”, por ende no transgrede los artículos 13 y 58 de la Constitución.

VI. FUNDAMENTO JURÍDICO

Competencia.

1. Conforme al ordinal 5º del artículo 241 de la Constitución, la Corte es competente para conocer de la constitucionalidad del numeral 1º del artículo 57 del Decreto 2150 de 1995, ya que se trata de la demanda de un ciudadano contra una norma contenida en un decreto con fuerza de ley.

Facultades extraordinarias y trámites administrativos para solicitar la licencia de construcción y urbanismo.

2. La Corte constata que la disposición acusada se encuentra contenida en un decreto expedido por el Presidente de la República en uso de facultades extraordinarias. De igual forma, el control constitucional integral que, como regla general, el artículo 22 del Decreto 2067 de 1991 impone a esta Corporación, exige que, en primera instancia, se entre a analizar si el ejecutivo incurrió en exceso en el uso de las facultades legalmente otorgadas, pues la institución habilitante debe ser excepcional y necesaria para el logro de un fin concreto, preciso y taxativo. Lo anterior por cuanto se altera el reparto ordinario de competencias normativas entre el Congreso y el Ejecutivo1. Pues bien, el artículo 83 de la Ley 190 de 1995 concedió las facultades legislativas al Presidente en los siguientes términos:

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 150 de la Constitución Política, revístese al Presidente de la República de precisas facultades extraordinarias para que en el término de seis (6) meses, contados a partir de la promulgación de la presente ley, expida normas con fuerza de ley para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la administración pública. En ejercicio de dichas facultades no podrá modificar códigos, ni leyes estatutarias u orgánicas.

Los presidentes de las comisiones primeras constitucionales del Senado de la República y de la Cámara de Representantes designarán, cada uno, dos de sus miembros para que colaboren con el Gobierno para el ejercicio de las facultades a que se refiere este artículo.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, en varias oportunidades, interpretó el alcance de estas facultades y consideró que el ejecutivo gozaba de “un razonable margen de apreciación”2 en su tarea de verificar cuales actuaciones administrativas eran innecesarias.

Por ello, las facultades legislativas para el ejecutivo se encuentran delimitadas por la insustancialidad objetiva de la regulación, el trámite o el procedimiento; por la finalidad del encargo;3 por la urgencia de modificar situaciones existentes al momento de proferir el decreto con fuerza de ley4, pues las facultades se otorgaron para "reformar o suprimir" tramites para el ejercicio de las actividades de las personas. Así las cosas, surge una pregunta obvia ¿la enumeración taxativa de los documentos requeridos para solicitar la licencia de construcción y urbanismo, permite abolir trámites innecesarios y cumple con la finalidad propuesta en la ley habilitante?

3. Para responder el anterior interrogante, la Corte debe remitirse a la legislación urbana anterior al Decreto 2150 de 1995, sólo en lo que hace referencia a los requisitos para solicitar licencias de construcción y urbanismo. Esta Corporación encontró que, entre otros, el Decreto 603 de 1962, los artículos 6 y 9 de la Ley 66 de 1968 y los artículos 4º y 5º del Decreto 2610 de 1979 establecían requisitos para solicitar licencia de construcción y urbanismo. Así mismo, se halló que el artículo 15 del Decreto 1319 de 1993 "por el cual se reglamenta la expedición de licencias de construcción, urbanización y parcelación…", dispone que "la entidad competente, teniendo en cuenta lo previsto en el presente decreto, reglamentará los trámites y requisitos para la expedición de las licencias y permisos". Por consiguiente, al momento en que inicia la vigencia del Decreto 2150 de 1995 existía una gran cantidad de normatividad dispersa que en la práctica implicaba trámites dispendiosos para obtener la licencia; por lo cual la Corte concluye que era una situación que se enmarca dentro del margen de apreciación que tenía el Ejecutivo para "suprimir o reformar" trámites innecesarios existentes en la administración pública. Así mismo, la Corte considera que el Ejecutivo también cumple con los objetivos propuestos en la Ley 190 de 1995 de eficiencia, moralidad e igualdad de la actuación administrativa y con los artículos 84 y 333 de la Constitución, como quiera que reglamenta, en una sóla norma, los documentos requeridos para solicitar una licencia de construcción y urbanismo. Por todo lo anterior, para esta Corporación resulta claro que, con la norma acusada, el ejecutivo no excedió las facultades extraordinarias que le confirió la Ley 190 de 1995.

Asunto bajo revisión e interpretación legal de la norma acusada

4. Según criterio del actor, la norma acusada transgrede el principio de igualdad porque otorga un trato discriminatorio al "poseedor material frente al poseedor inscrito" y al

propietario que no usa el bien, como quiera que, según su entendido de la norma acusada, para obtener la licencia de construcción o urbanismo se requiere demostrar la calidad de propietario del inmueble. Por el contrario, uno de los intervinientes y el Ministerio Público consideran que la norma es constitucional, pues el actor le da una lectura equivocada, puesto que el estudio sistemático de la misma permite concluir que se debe autorizar las licencias de urbanización o construcción tanto para poseedores como para propietarios. Otro de los intervinientes afirma que la norma es constitucional, pero que la Corte debe condicionar el fallo para evitar que la hermenéutica del actor, que es la misma del curador urbano número 1º de Santa Fe de Bogotá, otorge un trato jurídico arbitrario al poseedor en relación con el propietario. En este orden de ideas, la Corte debe iniciar su estudio a partir de la hermenéutica correcta de la norma acusada, puesto que si bien al juez constitucional no le corresponde realizar una interpretación legal autorizada5, en caso de que los cargos de la demanda y su defensa se derivan de una determinada hermenéutica, es imposible que el juicio se realice sin el análisis legal de la disposición acusada. Una vez se halla fijado el alcance de la disposición acusada, se entrará a estudiar la violación de los artículos 13 y 58 constitucionales.

5. Antes de circunscribir el alcance legal de lo acusado, es pertinente resaltar que la parte demandada hace referencia únicamente a dos documentos requeridos para solicitar la licencia y no a las gestiones de las autoridades competentes, tendientes a constatar el cumplimiento de requisitos mínimos para la construcción, como por ejemplo, la verificación de los mínimos técnicos requeridos que exige el Decreto 1400 de 1984 o código Colombiano de construcciones sismo-resistentes. Por ello, se limita el estudio legal a lo acusado.

6. Ahora bien, el concepto de licencia de construcción y urbanismo se encuentra en el artículo 1º del Decreto 1319 de 1993, que la define así:

Es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

En el mismo sentido, el artículo 55 del Decreto 2150 de 1995 define la licencia como “el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de

obras", pues de acuerdo con el artículo 63 de la Ley 9 de 1989, texto que en esencia se encuentra reproducido en el artículo 1º de la Ley 388 de 1997, se dispone que:

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, suburbanas y rurales de los municipios, se requiere permiso o licencia expedido por los municipios, áreas metropolitanas, del Distrito Especial de Bogotá o de la intendencia de San Andrés y Providencia

En relación con la función constitucional de las licencias o permisos de construcción, el Consejo de Estado ha dicho que las licencias o permisos de construcción se fundamentan en el artículo 58 de la Constitución, según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, pues aquellas tienen fines de tipo "general y abstracto, y consiste en que el Estado debe supervigilar el destino que las personas deben dar a la propiedad y las limitaciones que deben consagrarse para que puedan los entes estatales prestar servicios fundamentales". Así mismo, continúa esa Corporación, tienen como propósito "garantizar en forma concreta ciertos derechos de los vecinos de los solicitantes de tales permisos."6

7. La primera parte del numeral 1º del artículo 57 del Decreto 2150 de 1995 establece con claridad que es requisito indispensable para obtener la licencia de urbanismo y construcción, la presentación de la copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio a construir. Ahora, ¿qué certifica o qué demuestra esa copia de la matrícula inmobiliaria?. De acuerdo con los artículos 5º y 6º del Decreto 1250 de 1970, la matrícula inmobiliaria señala los datos indispensables para definir la ubicación y las características del predio, en otras palabras apunta a la identificación jurídica del bien. Por su parte, el artículo 63 del mismo decreto preceptúa que la certificación no otorga titularidad del predio. Por lo tanto, el registro de instrumentos públicos puede ser solicitado por cualquier persona, independientemente de quien figure como propietario.

Sumado a lo anterior, el artículo 3 del ya citado Decreto 1319 de 1993, dispone que "podrán ser titulares de las licencias de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles. De la licencia de construcción y de los permisos, los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe". Así mismo, el artículo 8º del reciente Decreto 2111 de 1997 determina que "podrán ser titulares de las licencias los

titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud". Esta determinación se ubica en el mismo sentido de lo que, con anterioridad, ya habían dispuesto los artículos 50 y 55 del Decreto 2150 de 1995, pues señalan que la licencia de construcción o urbanismo podrá expedirse "a petición del interesado".

Como se observa, la disposición acusada no busca acreditar la titularidad del bien sino que exige la copia de un documento público (artículo 19 de la Ley 57 de 1985) que identifique plenamente el inmueble objeto de la licencia de construcción. Lo anterior, para efectos de un control sobre las construcciones y urbanizaciones, por ende de una vigilancia sobre el cumplimiento del plan de ordenamiento físico del respectivo municipio, el cual, de acuerdo con la Ley 136 de 1994 es de obligatorio cumplimiento.

8. De otro lado, la segunda parte del inciso acusado se refiere a la necesidad de allegar certificado de existencia y representación legal en caso de que el propietario del predio a urbanizar o a construir sea persona jurídica. Entonces, ¿cómo debe entenderse esa disposición normativa?. Para determinar el alcance de la norma, los intervinientes realizan dos hermenéuticas diferentes. La primera, que es el sustento de la demanda, según la cual si se va a construir o a urbanizar debe ser el propietario quien solicita la licencia, pues la norma acusada exige prueba de la existencia y representación del titular del inmueble. Sin embargo, como se dijo en precedencia, el análisis sistemático de la norma permite concluir que una licencia de construcción puede ser solicitada tanto por el poseedor o por el propietario del inmueble, pues valga la pena aclarar que en nuestro ordenamiento civil no existe la posesión inscrita, como quiera que el aporte jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia y en especial del Magistrado José J. Gómez, permitió concluir que en Colombia la única posesión que permite adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio, es la posesión material.7

Además de lo anterior, el artículo 117 del Código de Comercio determina que, a través de este certificado, se prueba la existencia de la persona jurídica y las cláusulas del contrato de sociedad. Por consiguiente, el documento que expide las cámaras de comercio únicamente acredita que el acto mediante el cual se constituyó la sociedad está vigente, esto es, que la sociedad no se encuentra disuelta. Así mismo hace constar que el acto que dio posesión al

representante legal fue debidamente inscrito en el registro mercantil. Facultad esta que se deriva de la función esencial de las Cámaras de Comercio, pues aquellas no pueden más que dar a conocer, a todas las personas interesadas en una sociedad, si la persona jurídica está inscrita como comerciante (86-3 del Código de Comercio). Por lo tanto, el certificado de existencia y representación legal de una sociedad no prueba la titularidad de bienes. Esto significa entonces que la expresión "si el propietario fuere persona jurídica" hace referencia a que si la persona jurídica del constructor o urbanizador es propietario, tal y como lo demuestra el folio de matrícula inmobiliaria, debe demostrar su existencia y representación legal. Por ende, la norma no ordena que quien construya o urbanice sea siempre el titular del inmueble.

Así las cosas, el hecho de que se requiera prueba de la existencia de la personería jurídica del propietario, no significa que solamente se pueda conceder la licencia a esa persona, pues si se otorga el permiso a un poseedor este asume las consecuencias que el Código Civil dispone para quienes construyen en inmuebles ajenos.

Decisión a tomar

9. Por lo anteriormente expuesto, el cargo que formula el actor en relación con la transgresión del principio de la igualdad, carece de sustento legal, como quiera que la norma no establece trato jurídico diferente entre propietarios y poseedores del inmueble cuya construcción o urbanización se busca autorizar.

10. Con todo, si en gracia de discusión y en respuesta a los argumentos esgrimidos por el actor y por el interviniente que solicita la constitucionalidad condicionada del fallo, el Legislador decide limitar las licencias de construcción y urbanismo para propietarios, esta Corporación no considera que se otorgue un trato jurídico discriminatorio entre poseedores y propietarios, pues la diferencia encuentra su justificación en el artículo 58 de la Carta, como quiera que se establece una garantía de naturaleza constitucional a la propiedad privada, la cual indudablemente goza de protección superior respecto de los demás derechos reales. Por lo tanto, resulta constitucionalmente válido que se proteja los derechos del propietario del inmueble y de terceros, que de buena fe, pretenden adquirir el bien, como quiera que la licencia también busca evitar construcciones y urbanizaciones ilegales.

No obstante, como quedó demostrado, la presente decisión se inicia en una norma que,

dentro de la libertad política del Legislador, otorga igual trato jurídico entre constructores o urbanizadores propietarios o poseedores, por ende los cargos de la demanda carecen de fundamento y el numeral 1º del artículo 57 del Decreto 2150 de 1995 deberá declararse exequible pura y simple, puesto que el condicionamiento de un fallo sólo es posible cuando existen razones constitucionales para excluir una interpretación legal, por lo cual no es factible condicionar una decisión cuando las razones son unicamente de tipo legal.

11. Finalmente, la Corte advierte que la acusación que se estudia no incluye lo referente al encabezamiento de la norma ni a los demás requisitos para acceder a la licencia de construcción y urbanismo. Por ello, esta Corporación no estudiará lo relativo a las competencias concurrentes entre el Legislador y las entidades territoriales para vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción de inmuebles destinados a vivienda. Por lo tanto, la cosa juzgada constitucional que ampara el presente fallo se limitará únicamente al numeral 1º del artículo 57 del Decreto 2150 de 1995 y por los cargos expresamente estudiados en esta sentencia.

VII. DECISIÓN

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

RESUELVE

Declarar EXEQUIBLE el numeral primero del artículo 57 del Decreto 2150 de 1995, sólo en relación con los cargos de la demanda.

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

ANTONIO BARRERA CARBONELL

Presidente

Magistrado

Magistrado

CARLOS GAVIRIA DÍAZ

JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO

Magistrado Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Magistrado Magistrado

FABIO MORÓN DÍAZ VLADIMIRO NARANJO MESA Magistrado

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

2 Sentencia C-340/96 M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

3 Ver sentencia C-433 de 1996. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

4 Puede consultarse la sentencia C-243/97 M.P. Fabio Morón Díaz.

5 Al respecto puede verse la sentencia C-690 de 1996. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

6 Consejo de Estado. Sección Primera. Sentencia 26 de octubre de 1973. CP. Alfonso Arango Henao. Anales del Consejo de Estado. Segundo semestre de 1973. Página 342.

7 Consúltese la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de 24 de julio de 1937. M.P. José J. Gómez.