

Sentencia C-127/04

DERECHO DE PARTICIPACION CIUDADANA-Características jurídicas

DERECHO DE PARTICIPACION-No circunscrita al campo electoral/DERECHO DE PARTICIPACION-Alcance

De las normas superiores sobre las que se edifica la democracia participativa, se infiere que el derecho de participación de todas las personas no se circunscribe al ámbito electoral, sino que permea todos los ámbitos públicos, privados, sociales, familiares y comunitarios, en los cuales se han de tomar decisiones que afectan a toda la comunidad, como sucede con las decisiones adoptadas al interior de una copropiedad.

DEMOCRACIA PARTICIPATIVA EN MATERIA DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alcance

DERECHO DE PARTICIPACION-No es absoluto

La participación, así como el resto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, no es un derecho absoluto, pues el mismo admite modulaciones cuya precisión le corresponde al legislador, a quien le compete a través de instrumentos democráticos seleccionar entre las opciones normativas que surgen de la Carta Política, las que desarrollen de mejor manera el derecho en cuestión, sin que resulten irrazonables o desproporcionadas.

LIBERTAD DE CONFIGURACION LEGISLATIVA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alcance

CONSEJO DE ADMINISTRACION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Designación de administrador no desconoce participación

La designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con

ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones. La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todos los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradian todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Referencia: expediente D-4909

Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 50, inciso primero, parcial, de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Demandante: Gerardo Vargas Moreno

Magistrado Ponente:

Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Bogotá, D. C., diecisiete (17) de febrero de dos mil cuatro (2004).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y de los requisitos y trámite establecidos por el Decreto 2067 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad consagrada en el artículo 241-4 de la Constitución Política el ciudadano Gerardo Vargas Moreno, presentó demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 50, inciso primero, parcial, de la Ley 675 de 2001 “Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Por auto de 16 de octubre del año 2003, el magistrado sustanciador admitió la demanda presentada, y ordenó fijar en lista la norma acusada. Así mismo, se dispuso dar traslado al señor Procurador General de la Nación para que rindiera su concepto y comunicó la iniciación

del asunto al señor Presidente de la República y al señor Presidente del Congreso de la República.

## II. NORMA DEMANDADA

A continuación se transcribe el texto de la norma demandada, de conformidad con su publicación en el Diario Oficial No. 44.509 de 4 de agosto de 2001. Se subraya lo acusado.

“LEY 675 de 2001

(agosto 3)

Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

Parágrafo 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación”.

### III. LA DEMANDA

El ciudadano demandante considera que la expresión acusada vulnera el artículo 40 de la Constitución Política, al constituir una extralimitación del legislador, porque en “aplicación análoga” del artículo superior citado, para el caso de las diferentes comunidades organizadas en propiedad horizontal, se cercena de plano a cada uno de los copropietarios el derecho a elegir y ser elegido al cargo de administrador de una “determinada organización democrática”.

Manifiesta el accionante que como bien se sabe “el Administrador de una copropiedad, es la persona, que al igual, que el Alcalde, el Gobernador, El Presidente y demás funcionarios de elección popular, representa legalmente y rige los destinos de su Comunidad. Por otra parte, también le corta a los copropietarios, el derecho fundamental de tomar parte de las elecciones, y consultas populares y otras formas de participación democrática en su cofradía, sometida legalmente al régimen de propiedad horizontal”.

### IV. INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

El apoderado de la entidad interviniente defiende la constitucionalidad de la expresión acusada del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, porque considera que no viola el artículo 40 de la Constitución Política, pues esta norma superior resulta aplicable a las formas de participación ciudadana contenidas en el artículo 103 de la Carta y desarrolladas por la Ley 134 de 1994, a los cuales no hace referencia la expresión acusada, como quiera que la misma regula situaciones totalmente distintas. Agrega que el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 en lo demandado, tampoco se refiere a los procesos de elección a las corporaciones públicas o a cargos de elección popular, tales como alcaldes, gobernadores, entre otros, razón por la cual ni siquiera se puede pensar que viola el derecho fundamental a elegir y ser elegido.

Después de referirse a las dos situaciones que contempla la norma cuestionada para ser elegido administrador de un edificio o conjunto residencial, manifiesta que en los dos eventos, esto es, bien si es elegido por la asamblea general o por el consejo de administración, ello es el resultado de un proceso democrático y libre con miembros de la misma comunidad de propietarios. Si se trata de la elección por parte del consejo de administración, es la propia ley la que le asigna a dicho consejo unas funciones, entre ellas, la de nombrar administrador.

#### V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACION.

El Procurador General de la Nación en concepto Nro. 3444 de 10 de diciembre de 2003, solicita declarar la exequibilidad de la expresión acusada, bajo los argumentos que a continuación se sintetizan:

Después de realizar unas breves consideraciones sobre la propiedad horizontal y el alcance de las figuras de la asamblea general de copropietarios y del administrador, el Procurador General señala que en su concepto la decisión del legislador no vulneró la Constitución Política, en lo que atañe con el derecho de participación.

Expresa que es importante aclarar que la ley que regula la propiedad horizontal, no establece la obligatoriedad de que los reglamentos consagren los consejos de administración para todos los casos, pues su creación se sujeta a unos requisitos establecidos en el artículo 53 de la Ley 675 de 2001. Siendo ello así, el legislador otorga una discrecionalidad a los copropietarios para que determinen la necesidad de consagrar en sus reglamentos consejos de administración “que sólo son obligatorios en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto cuando cuenten con más de treinta (3) inmuebles”.

Manifiesta la vista fiscal que el derecho de participación no se circunscribe al quehacer estatal, pues el propio artículo 2 de la Constitución Política dispone que uno de los fines esenciales del Estado es garantizar la participación de todos en las decisiones que los afectan. En ese orden de ideas, la forma de ejercer dicho derecho en relación con la propiedad horizontal, es la intervención en la asamblea general “que se constituye en el mecanismo adecuado para que los copropietarios debatan sobre diversos aspectos que son inherentes a los derechos que le asisten en la copropiedad”.

Añade, que en el régimen de la propiedad horizontal el derecho a la participación tiene singular importancia, debido a que fue el propio legislador quien estableció una serie de reglas que deben ser cumplidas por todos y cada uno de los copropietarios a fin de que puedan participar en debida forma, tales como la convocatoria a reuniones, quórum, mayorías e impugnaciones, entre otros. No obstante, agrega, se trata de un derecho que puede ser sujeto de regulación por parte del Estado, con el objeto de garantizar la materialización y efectividad del mismo. Siendo ello así, el legislador puede disponer que el administrador sea designado por el consejo de administración, acudiendo para ello al principio de racionalidad dentro del concepto de la libertad de configuración normativa, sin que se afecte el derecho de participación, pues no en todos los edificios o conjuntos es necesario la existencia de un consejo de administración, por lo que la designación del administrador estará a cargo de la asamblea general y, en los eventos en que exista dicho consejo a él le corresponde la designación del administrador.

Adicionalmente, considera que no viola el derecho a la participación de los copropietarios, el hecho de que el administrador sea elegido por el consejo de administración, pues en primer lugar él no toma decisiones que afecten la esencia de la copropiedad, como si lo hace la asamblea general o el consejo de administración dentro de las atribuciones que les confiere la ley o el reglamento; y, en segundo lugar, porque no sería razonable que en los edificios o conjuntos integrados por una gran cantidad de unidades “la Asamblea General directamente escogiese al Administrador, lo que se convertiría en un procedimiento que atentaría contra la pertinencia de dicha escogencia”.

Considera también inadmisibles el Procurador General, que el demandante invoque la inconstitucionalidad de la norma acusada, bajo el argumento de que el administrador de un edificio o conjunto cumple la misma tarea de los funcionarios de elección popular y, por tanto, deba ser necesariamente designado por la asamblea general “puesto que la democracia participativa que también se expresa a través de la elección de dignatarios en todas las esferas políticas y sociales o de lo público o privado, corresponde a un diseño de orden constitucional, en vista de que es de la esencia del Estado para conservar precisamente el principio democrático de la participación que los cargos de elección popular tengan ese carácter y es la Constitución Política la que expresamente dispone cuáles cargos de dirección política y administrativa deben ser provistos mediante el ejercicio del sufragio, abstrayendo al Congreso de la República que mediante ley, discrecionalmente disponga el

cambio de esas reglas de juego”. Y, agrega que dentro de la democracia participativa, también inherente a los asuntos privados, el legislador goza de un amplio margen de discrecionalidad para decir cuándo opera en ese ámbito, pudiendo estatuir criterios respecto a la designación o elección de dignatarios de la copropiedad.

## VI. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

En virtud de lo dispuesto por el artículo 241-4 la Corte Constitucional es competente para conocer de las demandas de inconstitucionalidad contra normas de rango legal, como la que se acusa en la demanda que se estudia.

### 2. Problema jurídico - constitucional a resolver

El argumento central del demandante radica en la extralimitación del Congreso de la República, al establecer en el inciso primero del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, que sea el consejo de administración de edificios o conjuntos, quien designe al administrador de la copropiedad, y no la asamblea general, pues con ello se vulnera el derecho a la participación consagrado en el artículo 40 de la Constitución Política, concretamente el de elegir y ser elegido.

3. El derecho de participación que consagra la Constitución de 1991 no se circunscribe al campo electoral, sino que permea todos los escenarios públicos y privados en los que se adopten decisiones que interesan a la comunidad.

3.1. Considera la Corte que el argumento planteado por el demandante como sustento de su solicitud de inconstitucionalidad de la expresión “salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano”, resulta de una interpretación restringida del derecho de participación que consagra la Constitución Política, porque el mismo no solamente tiene aplicación en el derecho de todo ciudadano a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político, sino que tiene un espectro mucho más comprensivo, por cuanto se trata de garantizar la participación de toda la comunidad en las decisiones que los afectan.

La Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos se ha ocupado de examinar las características jurídicas del derecho fundamental a la participación ciudadana, como una de

las expresiones más vivas de un Estado democrático. En efecto, se ha señalado que el Estatuto Fundamental desde el Preámbulo dispone que el régimen constitucional Colombiano se desarrolla dentro de un marco jurídico, democrático y participativo, principio que se reitera entre otros<sup>1</sup>, en el artículo 1º, al disponer que Colombia es un Estado de Derecho democrático y participativo; y, establecer entre los fines del Estado el de facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan (CP. art. 2).

De las normas superiores sobre las que se edifica la democracia participativa, se infiere que el derecho de participación de todas las personas no se circunscribe al ámbito electoral, sino que permea todos los ámbitos públicos, privados, sociales, familiares y comunitarios, en los cuales se han de tomar decisiones que afectan a toda la comunidad, como sucede con las decisiones adoptadas al interior de una copropiedad.

Precisamente, la Corte al examinar la constitucionalidad de unas disposiciones de la Ley 675 de 2001 (arts. 3, 25 y 37), en los cuales se definen derechos y deberes de los copropietarios con base en el criterio de coeficiente de propiedad<sup>2</sup>, precisó el concepto de democracia participativa, expresando que:

“[D]e otra parte, es necesario puntualizar que la Constitución Política de 1991 no restringe el principio democrático al ámbito político sino que lo extiende a múltiples esferas sociales. El proceso de ampliación de la democracia supera la reflexión sobre los mecanismos de participación directa y especialmente hace énfasis en la extensión de la participación de las personas interesadas en las deliberaciones de los cuerpos colectivos diferentes a los políticos. El desarrollo de la democracia se extiende de la esfera de lo político en la que el individuo es considerado como ciudadano, a la esfera social donde la persona es tomada en cuenta en su multiplicidad de roles, por ejemplo, como trabajador, estudiante, miembro de una familia, afiliado a una empresa prestadora de salud, consumidor etc. Ante la extensión de la democracia la Corte Constitucional ha señalado que el principio democrático que la Carta prohija es a la vez universal y expansivo<sup>3</sup>. Universal porque compromete varios escenarios, procesos y lugares tanto públicos como privados y también porque la noción de política que lo sustenta se nutre de todo lo que válidamente puede interesar a la persona, a la comunidad y al Estado y sea por lo tanto susceptible de afectar la distribución, control y asignación del poder. Es expansivo pues porque ha de ampliarse progresivamente conquistando nuevos ámbitos y profundizando permanentemente su vigencia, lo que

demanda por parte de los principales actores públicos y privados un denodado esfuerzo para su efectiva construcción”4 .

La participación que consagra la Constitución no se contrae al campo de la participación política, en el cual los ciudadanos pueden elegir o ser elegidos, tomar parte en elecciones, plebiscitos, referendos, consultas populares y otras formas de participación democrática, entre otros aspectos (CP. art. 40), sino que se extiende a otros campos distintos del electoral, en los cuales los ciudadanos pueden tomar parte en las decisiones que los afectan y que inciden en forma significativa en el rumbo de su vida5.

En este sentido, resulta ilustrativo traer a colación la precisión que en relación con la competencia del Congreso de la República para expedir la ley que regula el régimen de propiedad horizontal, se hizo por la Corte en la sentencia C-522 de 2002, ya citada. Se dijo en esa oportunidad:

“[E]n múltiples ocasiones la Corte Constitucional se ha referido a la necesidad de identificar el ámbito de competencia que la Constitución Política le otorga al legislador en el caso objeto de estudio para definir el grado o intensidad del control con el propósito de armonizar los principios constitucionales de la división de poderes y supremacía de la Carta Política los cuales, en principio parecen entrar en contradicción al otorgar la facultad de hacer la ley al Congreso de la República pero al mismo tiempo prescribe que la Constitución Política es la Norma de normas, lo cual significa que el legislador no posee una soberanía absoluta para producir la ley sino que se encuentra sujeto a las prescripciones constitucionales. Cuánto, cómo y por qué es un asunto que debe esclarecer el juez constitucional para definir los contornos de su acción y lograr un equilibrio entre los fundamentos de un régimen democrático y la vigencia de un orden constitucional.

12. La Constitución Política reconoce la propiedad privada y garantiza su respeto (artículo 58 superior). Los límites que el constituyente le impuso al derecho de propiedad privada se relacionan con la preeminencia del interés social utilidad pública. Así, cuando una ley expedida para garantizar esos bienes colectivos entra en contradicción con la propiedad privada, se establece la regla que priman los fines colectivos sobre el interés particular.

Es este punto, es claro que el orden constitucional reconoce la propiedad privada y sólo condiciona su ejercicio de dominio y disposición por motivos de interés y utilidad pública en consecuencia, la facultad conferida al legislador por la Carta Política frente al tema, hace parte de la cláusula general de competencia atribuida al cuerpo colegiado para que, en ejercicio de la deliberación democrática, establezca las reglas que considere necesarias al organizar el desarrollo en la vida en sociedad. De este modo, la Corte Constitucional se define dentro del marco constituido por la protección del interés social y la utilidad pública y por la facultad general que tiene el legislador para reglamentar el ejercicio del derecho de propiedad privada.

13. Conforme a lo expuesto, el legislador se encuentra facultado para elegir el criterio conforme al cual se rigen las relaciones de las personas que adquieren la condición de copropietarios y para ello, eligió el coeficiente de propiedad...". (Negrillas fuera de texto).

Estando el legislador en libertad, obviamente dentro del marco que le fija la Constitución, de diseñar un sistema normativo que a su juicio resulte pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, pasa la Corte a examinar si se viola el derecho de participación al permitir el que consejo de administración, en los edificios o conjuntos en donde exista, nombre al administrador de la copropiedad.

4. La decisión del legislador de establecer que el administrador de una copropiedad pueda ser nombrado por el consejo de administración no viola el derecho de participación de los propietarios de los inmuebles.

4.1. La propiedad horizontal constituye una forma especial de dominio, constituida sobre pisos o locales, en el cual coexisten dos derechos: "el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas"<sup>6</sup>.

Ante la dualidad legislativa que existía en relación con este régimen especial de propiedad<sup>7</sup>, surge la Ley 675 de 2001, mediante la cual se busca garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial en los inmuebles con destinación comercial o

mixto, el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, aspectos todos éstos que deben ser respetados tanto por la asamblea general como por el consejo de administración.

Tal como lo dispone la Ley 675 de 2001, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (art.32). Para ello, la ley dispuso la creación de órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración si lo hubiere y el administrador del edificio o conjunto (art. 36).

La asamblea general por disposición legal, está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevean la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es pues la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde confluye la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

Otro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, es el consejo de administración, órgano que por ministerio de la ley (art. 53 Ley 675 de 2001), solamente es obligatorio constituirlo en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, el cual estará integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. En los demás casos, esto es, edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con menos de treinta bienes privados, o en los de uso residencial integrados por más de treinta (30) bienes privados será potestativo la consagración de ese organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Una de las atribuciones del consejo de administración en los edificios o conjuntos en que dicho órgano se constituya, consiste en elegir al administrador de la copropiedad, quien

también hace parte, como se vio, de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica, y quien según lo dispone el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 tiene su representación legal, además de la facultad de tomar las determinaciones necesarias para que dicha persona jurídica cumpla con los fines establecidos en la ley y en el reglamento.

4.2. Es precisamente esa atribución del consejo de administración, la que a juicio del demandante resulta contraria a la Carta pues al parecer, a su juicio, impide que todos los copropietarios participen de dicha elección, con lo cual se vulnera el derecho de participación.

No comparte la Corte esa apreciación del demandante, porque el legislador en uso de la cláusula general de competencia de hacer la ley, eligió como uno de los criterios para elegir al administrador de la copropiedad, que en los eventos en que el consejo de administración estuviera constituido, bien por la obligatoriedad que impone la ley en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta bienes privados, ya por la voluntad de la copropiedad de constituir este órgano de dirección en los demás casos, a ese consejo correspondiera dicha designación, sin que ello resulte inconstitucional pues no se revela contrario al derecho de participación.

En efecto, la asamblea general, en la cual participan todos los propietarios con derecho a deliberar y votar en ella, tiene dentro de sus funciones la de nombrar libremente al administrador cuando fuere el caso, y la de elegir y remover a los miembros del consejo de administración. Significa lo anterior que en los edificios o conjuntos en los que no exista el mencionado consejo, la designación del administrador le compete directamente a la asamblea general, pero en el evento contrario, el legislador, como lo señala el Procurador General, acudiendo a un principio de racionalidad dentro del concepto de la libertad de configuración normativa, dispuso que el administrador lo elija el consejo de administración, órgano éste que es elegido a su vez, por la asamblea general de copropietarios.

A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con

ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones.

La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todos los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradian todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (CP. art. 2). Por ello, el legislador en forma razonable previó la creación de un consejo de administración en edificios de uso comercial o mixto integrados por más de treinta inmuebles, o en aquellos en donde se quiera consagrar ese organismo, con el objeto de racionalizar la toma de algunas decisiones, sin tener que estar recurriendo a la convocatoria de asamblea general, por lo dispendioso que ello resulta.

No obstante, el legislador también previó que dada la trascendencia de ciertas decisiones que afectan a una copropiedad, ellas solamente puedan ser tomadas por la asamblea general como máxima autoridad de la copropiedad, tales como aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual; las reformas al reglamento de propiedad horizontal; decidir la desafectación de bienes comunes; y, aprobar la disolución o liquidación de la persona jurídica, entre otras, asuntos que son indelegables en el consejo de administración.

Precisamente, en la exposición de motivos de la Ley 675 de 2001, en el Congreso de la República, se explicó la utilidad de la creación del consejo de administración, en los siguientes términos:

“[A] pesar de las disposiciones para evitar las consecuencias lesivas del ausentismo en la asamblea general, existe dificultad para convocarla con cierta frecuencia, para tomar decisiones que tengan carácter de urgentes.

En consecuencia se ha previsto la existencia de un consejo de administración en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de veinte inmuebles de dominio privado.

Este consejo, que también puede ser creado en otros edificios o conjuntos, según lo indique el reglamento de propiedad horizontal, tiene como función fundamental actuar como

intermediario entre la asamblea general y el administrador. De igual forma, es dado a la asamblea delegar en el consejo algunas de sus facultades”.

4.3. Ahora, si bien no es admisible el símil argumentativo que esgrime el demandante, para invocar la inconstitucionalidad de la expresión acusada, en el sentido que el administrador de una copropiedad cumple la misma función de los funcionarios de elección popular, como alcaldes y gobernadores, pues como lo advierte el Procurador General la elección de dichos dignatarios corresponde a un diseño de orden constitucional, en el cual es la propia Carta Política la que expresamente dispone cuáles cargos de dirección política y administrativa deben ser provistos mediante el ejercicio del sufragio, dada la relevancia de la organización territorial en el esquema constitucional que rige desde 1991, resulta importante precisar que la Ley 675 de 2001 en ninguna de sus disposiciones prohíbe la elección de propietarios de bienes inmuebles que conforman una copropiedad, como administrador de la misma. La única exigencia consagrada en la ley para el desempeño del cargo en cuestión, se encuentra establecida en el parágrafo 2° del artículo 50 de la mencionada ley, en el cual se dispone que “[E]n los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto o comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional”.

La elección del administrador por parte del consejo de administración si lo hubiere, no desconoce el derecho de participación de los propietarios de unidades privadas de una copropiedad a ser elegido, en primer lugar, porque se trata de un órgano de dirección de la copropiedad designado por todos los propietarios en asamblea general, para lo cual el legislador adoptó dicho criterio en aras de agilizar ciertas decisiones; y, en segundo lugar, porque como se anotó en el párrafo precedente, la Ley 675 de 2001 no consagra en ninguna de sus disposiciones la prohibición de que un propietario pueda ser designado como administrador de la copropiedad, si para ello acredita la idoneidad que para el efecto exige el reglamento expedido por el Gobierno Nacional, lo cual se ajusta a las previsiones de orden constitucional y legal que orientan el régimen de propiedad horizontal.

No obstante, el derecho de participación de los propietarios de las unidades privadas de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se agota con su asistencia a la asamblea general, ni con la elección de los miembros del consejo de administración, cuando

éste exista, pues, como es obvio, de manera permanente tienen el derecho a intervenir en los asuntos que los afecten y, pueden ser consultados para emitir su opinión o por el consejo o por el administrador, cuando ello sea pertinente.

## VII. DECISION

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

### RESUELVE

Declarar EXEQUIBLE la expresión “salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración donde será elegido por dicho órgano”, contenida en el inciso primero del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, por los cargos analizados en esta providencia.

Notifíquese, comuníquese, publíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y archívese el expediente.

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Presidenta

JAIME ARAUJO RENTERÍA Magistrado

ALFREDO BELTRÁN SIERRA Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA Magistrado

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO Magistrado

RODRIGO ESCOBAR GIL Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNNET Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS Magistrado

IVAN HUMBERTO ESCRUCERIA MAYOLO

Secretario General (e)

1 Cfr. C-089/94

2 La Corte declaró la exequibilidad de la expresión “Define además su participación en la Asamblea de propietarios” del artículo 3, así como la constitucionalidad del numeral 2 del artículo 25 de la Ley 675 de 2001. En relación con el parágrafo 2 del artículo 37 de la citada ley se declaró exequible “en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de esta providencia”.

3 Sent. C-089/94

4 Sent. C-552/02 M.P. Jaime Córdoba Triviño

5 Cfr. C-089/94, C-180/94

6 Sent. C-726/00 M.P. Alfredo Beltrán Sierra

7 Ley 182 de 1948, Ley 16 de 1985