Sentencia C-176/04

DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD-Razones por las cuales textos acusados se estiman violados/INHIBICION DE LA CORTE CONSTITUCIONAL-Ausencia de cargo de inconstitucionalidad

Esta Corporación, ha manifestado que el mismo supone que el ciudadano demandante formule siquiera un cargo de inconstitucionalidad. Lo anterior se logra, señalando con claridad, certeza, especificidad, pertinencia y suficiencia, las razones por las cuales estima que la ley o el precepto acusado vulnera el Ordenamiento Superior. De no atenderse tal exigencia, no es viable un pronunciamiento de fondo por parte de la Corte Constitucional, circunstancia que da lugar a un fallo inhibitorio.

DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD-Motivos de inconstitucionalidad obedecen a criterios objetivos

JUICIO DE IGUALDAD-Términos de comparación/DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD POR DESCONOCIMIENTO DE LA IGUALDAD-Presupuestos

La Corte ha considerado que el concepto de “igualdad” es relacional y no se trata de una cualidad; es por ello que ha sostenido que cualquier juicio de igualdad debe recaer sobre una pluralidad de elementos los cuales se denominan términos de comparación. Así, en la formulación de un cargo por violación a la igualdad es necesario que se establezcan en la demanda las personas, los elementos o las situaciones respecto a las cuales aduce que existe diferencia. De igual forma, en cumplimiento con el numeral 3º del artículo 2º del Decreto 2067 de 1991, el actor debe señalar las razones por las cuales considera que tal diferencia vulnera la Constitución.

Referencia: expediente D-4807

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 13, 20, 28, 32 y 46 (parciales) de la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Actor: Henry Martínez Marín

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Bogotá, D. C., dos (2) de marzo de dos mil cuatro (2004).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y una vez cumplidos los requisitos y trámites establecidos en el Decreto 2067 de 1991, profiere la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública consagrada en los artículos 40-6, 241-4 y 242-1 de la

Constitución Política, el ciudadano Henry Martínez Marín solicita a la Corte declarar inexequibles parcialmente los artículos 13, 20, 28, 32 y 46 de la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

La Magistrada Sustanciadora, mediante auto del veintinueve (29) de agosto de 2003, admitió la demanda de la referencia por cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 2º del Decreto 2067 de 1991. En dicha providencia ordenó la fijación en lista de las normas acusadas y el traslado al señor Procurador General de la Nación para que rindiera su concepto.

Al mismo tiempo resolvió comunicar la iniciación del proceso al Presidente de la República, al Presidente del Congreso de la República y al Ministro de Comercio, Industria y Turismo. De igual forma, de conformidad con el artículo 13 del Decreto 2067 de 1991, envió comunicación al Ministerio del Interior y de Justicia, a la Federación Colombiana de Lonjas y Propiedad Raíz -FEDELONJAS-, a la Academia Colombiana de Jurisprudencia y a las facultades de derecho de las Universidades Nacional, Andes, Rosario y Externado de Colombia, a fin de que emitieran su concepto en relación con la demanda de la referencia.

Cumplidos los trámites constitucionales y legales propios de los procesos de inconstitucionalidad, y previo concepto de la Procuraduría General de la Nación, la Corte Constitucional procede a decidir en relación con la demanda de la referencia.

II. TEXTO DE LAS NORMAS ACUSADAS

Se transcribe a continuación el texto de los artículos 13, 20, 28, 32, 46 de la Ley 675 de 2002 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, según publicación en el Diario Oficial 44509 del 4 de agosto de 2001 y se subraya la parte demandada de cada uno.

“LEY 675 DE 2001

(agosto 3)

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

El Congreso de Colombia

T I T U L O I

GENERALIDADES

CAPITULO IV

De la reconstrucción del edificio o conjunto

Artículo 13. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

CAPITULO VI

De los bienes comunes

(…)

Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

Capítulo X

De la Asamblea General

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los

coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley."

III. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

El ciudadano Henry Martínez Marín demanda la expresión "del setenta por ciento" consagrada en los artículos 13, 20, 28, 32 y 46 de la Ley 769 de 2002, "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", por considerar que vulnera el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular contemplado en el artículo 1º y el principio de igualdad del artículo 13 de la Constitución Política.

En relación con la posible vulneración del principio de la prevalencia del interés general, el demandante considera que las disposiciones acusadas, al establecer mayorías calificadas para adoptar decisiones que favorecen a la comunidad de copropietarios, permite que unas minorías impongan su voluntad sobre una mayoría para conservar situaciones que van en contravía del bienestar de la comunidad. Estima además, que ello "implica que una minoría al no conseguirse la mayoría calificada, se abrogue el derecho de impedir la toma de decisiones que consulten el interés general de los copropietarios…".

De otra parte, respecto al eventual desconocimiento del artículo 13 de la Constitución Política, aduce que la exigencia de la mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto genera desigualdad, en la medida en que se está dejando

la toma de las decisiones en cabeza de unos pocos. El demandante fundamenta su acusación en la forma como, a su juicio, operan en la práctica las asambleas de copropietarios en las cuales predomina el ausentismo de sus miembros, indicando que lograr un 70% es casi un imposible. En este sentido, explica que "… en el caso hipotético de producirse una asistencia total – que es lo inusual por excepcional- en el debate democrático para la toma de decisiones aún obteniendo una votación del 69%, se estaría dejando la decisión a merced de una minoría del 31%, en razón del umbral impuesto caprichosamente por el legislador, sin tener en la cuenta la realidad social vivida al interior de la propiedad horizontal.".

Por lo anterior, solicita se declare inexequible la expresión "setenta por ciento", contenida en los artículos 13, 20, 28, 32 y 46 de la Ley 675 de 2001.

IV. INTERVENCIONES

3.1. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

El ciudadano Remberto Quant González, obrando en calidad de apoderado del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, interviene en el presente proceso con el fin de defender la constitucionalidad de las normas acusadas.

Señala que las disposiciones demandadas no vulneran el principio de prevalencia del interés general consagrada en el artículo 1º de la Constitución, por el contrario, considera que propenden por la protección de los intereses de los copropietarios. Así mismo, argumenta que no existe vulneración alguna del principio de igualdad contemplado en el artículo 13 Superior, por cuanto, en su sentir, se trata de normas que se aplican en igualdad de condiciones a todas las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal y a los propietarios de conjuntos residenciales o edificios, sin exclusión de alguno.

Adicionalmente destaca que la reconstrucción del edificio o conjunto, la desafectación de bienes comunes, las reformas al reglamento, la instalación del medidor individual para las unidades privadas, entre otras, son decisiones de gran importancia, que justifican la exigencia de una mayoría calificada. En su sentir, de no haberse establecido la mayoría calificada del 70%, se podría estar desconociendo el derecho de participación de los copropietarios, toda vez que con una mayoría simple podrían adoptar decisiones tan importantes como las plasmadas en la normas acusadas.

3.2. Ministerio del Interior y de Justicia

Ana Lucía Gutiérrez Guingue, actuando como apoderada del Ministerio del Interior y de Justicia, participa en el trámite de este proceso con el fin defender la constitucionalidad de las disposiciones acusadas.

En relación con la posible vulneración del principio de la prevalencia del interés general, componente del Estado Social de Derecho, indica que la expresión "del setenta por ciento 70%" no lo desconoce, por el contrario, constituye una garantía del mismo, en la medida en que representa un porcentaje del coeficiente de copropiedad de quienes hacen parte de dicha propiedad horizontal en la toma de decisiones de interés general. Además advierte

que la expresión demandada no desconoce los derechos fundamentales de las minorías de copropietarios.

En el mismo sentido anota que la Asamblea General, órgano de dirección y administración de la persona jurídica originada con ocasión de la ley de propiedad horizontal, tiene el deber de ofrecer las garantías constitucionales, exigiendo un número de propietarios que representen mínimo el 70% de los coeficientes de copropiedad del conjunto o edificio respectivo para que opere en los casos específicos objeto de acusación como son la reconstrucción obligatoria, la desafectación de bienes comunes no esenciales, la modificación de coeficientes, la instalación de medidor individual y demás decisiones que requieren mayoría calificada, no es discriminatoria, ya que el interés perseguido se relaciona especialmente con la toma de decisiones derivadas de las relaciones internas de la asociación de copropietarios y del propio régimen de propiedad horizontal.

De otra parte señala que las normas acusadas no configuran una discriminación, sino establecen un porcentaje basado en criterios de proporcionalidad y equilibrio por parte de la Asamblea General de Propietarios.

Precisa que es una característica fundamental de la propiedad horizontal, la existencia de un derecho porcentual de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto. Así, aduce que el desconocer el coeficiente de propiedad como criterio para la definición de los derechos y deberes de los integrantes de la comunidad de propiedad horizontal, alteraría por completo el sentido de la ley 675 de 2001, "así como la tradición jurídica consagrada en las leyes anteriores, que persiguen el derecho de los principios de justicia y equidad en la distribución de cargas y derechos inherentes a la modalidad de dominio preservado adicionalmente a la seguridad jurídica de los derechos adquiridos."

En síntesis, afirma que la expresión demandada es consecuencia del ejercicio de la facultad del Estado de intervenir en la economía, consagrada en el artículo 334 de la Constitución.

3.3. Academia Colombiana de Jurisprudencia

El ciudadano Fernando Sarmiento Cifuentes, actuando en representación de la Academia Colombiana de Jurisprudencia, interviene en el presente proceso con el fin de defender la constitucionalidad de las normas acusadas.

Después de hacer un profundo análisis del principio de igualdad y su relación con la democracia, sostiene que el Legislador, al establecer votaciones con mayorías calificadas en determinados asuntos no vulnera la Constitución. No obstante indica que podría ser posible que las disposiciones acusadas resulten inconvenientes, "pero esto es un tópico metaconstitucional y los asociados pueden a través de sus diversos voceros y formas democráticas de participación solicitar el cambio o modificación de la ley. Pero esta inconveniencia real o supuesta de la ley no torna el respectivo estatuto legal en inexequible."

3.4. Universidad del Rosario

El ciudadano Juan Manuel Charry Urueña, decano de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario, solicita a la Corte declarar exequible la expresión "el setenta por ciento (70%)".

En primer término, señala que si bien no ha operado el fenómeno de la cosa juzgada respecto a las normas demandadas, considera necesario para el análisis constitucional de las mismas, tener en cuenta lo planteado en las sentencias C-318 de 2002 en lo relacionado con la naturaleza y las características del régimen de propiedad horizontal, así como las sentencias C-488 y C-738 del mismo año, relativas al tema.

Después de hacer un recuento de tales pronunciamientos, sostiene que la imposición legal de las mayorías calificadas pretende dar protección a decisiones importantes en el estado de copropiedad. Aduce que de esta manera, contrario a lo que argumenta el demandante, dicha exigencia propende por la prevalencia del interés general. Explica que en derecho comparado, algunos países exigen decisión unánime de los asistentes a la asamblea y, otros, como Italia, mayoría cualificada. También indica que en cualquiera de los dos casos, se reconoce a la minoría el derecho de veto de las obras contrarias a la ley o al reglamento.

En este sentido, afirma lo siguiente: "No se puede asimilar el régimen de Propiedad horizontal en estos aspectos esenciales y de trascendencia vital para el mismo al de mayorías simples, por que precisamente están consagradas como excepciones, estas mayorías calificadas son taxativas y únicamente operan, en los casos estrictamente establecidos en la ley…".

V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN

La Vista Fiscal rinde concepto, defendiendo la constitucionalidad de las normas acusadas. Por ello, solicita sean declaradas exequibles.

En primer término advierte que el legislador en virtud de la cláusula general de competencia, se encuentra facultado para elegir los porcentajes necesarios para la toma de decisiones dentro de la copropiedad. Por ello, afirma que la fijación de un determinado porcentaje para la toma de decisiones al interior de la propiedad horizontal no es, en sí misma, inconstitucional.

De otra parte, aduce que la democracia, como procedimiento formal para la toma de decisiones, se fundamenta en el principio de las mayorías. No obstante, con el fin de proteger a las minorías, se han establecido las mayorías calificadas, en especial para las decisiones de trascendental importancia.

Así las cosas arguye que la exigencia de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto es constitucional, en la medida en que se establece para tomar decisiones que afectan a la comunidad de copropietarios. En efecto encuentra que dicho porcentaje es "necesario, razonado y proporcionado a la finalidad que se persigue, cual es la de garantizar una estructura de carácter democrático dentro de la comunidad de copropietarios para la toma de decisiones en orden de garantizar la seguridad, existencia y conservación misma del edificio o conjunto."

De otra parte, afirma que no procede un juicio de igualdad en relación con el supuesto de hecho que contienen las normas acusadas y teniendo en cuenta las circunstancias específicas de cada uno de los supuestos que son objeto de un determinado tratamiento, no existen situaciones disímiles, frente a las cuales, el legislador establezca consecuencias jurídicas diferentes.

Explica que la regulación del régimen de propiedad horizontal implica obligaciones para el Estado, en cuanto a éste le corresponde hacer prevalecer el interés público y social, sin desconocer los intereses subjetivos involucrados en las decisiones. En consecuencia, le corresponde a la ley establecer cuáles son las decisiones que requieren una mayoría calificada. De esta forma, precisa que las normas acusadas no vulneran el derecho a la igualdad, toda vez que sus mandatos están inspirados en la necesidad de hacer efectivo el interés general.

VI. CONSIDERACIONES.

1. Competencia

La Corte Constitucional es competente para conocer y decidir sobre la demanda de inconstitucionalidad de la referencia, de conformidad con el numeral 5º del artículo 241 de la Constitución Política, por estar dirigida contra una disposición que forma parte de una ley de la República.

2. Inhibición por ausencia de cargos de inconstitucionalidad.

Las demandas de inconstitucionalidad presentadas por cualquier ciudadano deben cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2º del Decreto 2067 de 1991, cuyo contenido es el siguiente:

“Artículo 2º. Las demandas en las acciones públicas de inconstitucionalidad se presentarán por escrito, en duplicado, y contendrán:

1. El señalamiento de las normas acusadas como inconstitucionales, su transcripción literal por cualquier medio o un ejemplar de la publicación oficial de las mismas;

2. El señalamiento de las normas constitucionales que se consideren infringidas;

3. Las razones por las cuales dichos textos se estiman violados;

4. Cuando fuera el caso, el señalamiento del trámite impuesto por la Constitución para la expedición del acto demandado y la forma en que fue quebrantado; y

En caso de que la demanda sea presentada a petición de una persona natural o jurídica, el demandante deberá indicarlo en la demanda.” (subrayado fuera del texto)

En relación con el requisito consagrado en el numeral 3º del artículo 2º del decreto en mención, esta Corporación, en reiteradas ocasiones1 ha manifestado que el mismo supone

que el ciudadano demandante formule siquiera un cargo de inconstitucionalidad. Lo anterior se logra, señalando con claridad, certeza, especificidad, pertinencia y suficiencia, las razones por las cuales estima que la ley o el precepto acusado vulnera el Ordenamiento Superior. De no atenderse tal exigencia, no es viable un pronunciamiento de fondo por parte de la Corte Constitucional, circunstancia que da lugar a un fallo inhibitorio.2 En lo concerniente a este requisito propio de las demandas de inconstitucionalidad, en sentencia C-1256 de 2001, con ponencia del Magistrado Rodrigo Escobar Gil, se precisó lo siguiente:

"En reciente oportunidad, esta Corte señaló que sin caer en formalismos técnicos, incompatibles con la naturaleza popular y ciudadana de la acción de inconstitucionalidad, los cargos formulados por el demandante deben ser claros, ciertos, específicos, pertinentes y suficientes. Esto significa que la acusación debe ser suficientemente comprensible (clara) y recaer verdaderamente sobre el contenido de la disposición acusada (cierta). Además el actor debe mostrar cómo la disposición vulnera la Carta (especificidad), con argumentos que sean de naturaleza constitucional, y no legales ni puramente doctrinarios (pertinencia). Finalmente, la acusación debe no sólo estar formulada en forma completa sino que debe ser capaz de suscitar una mínima duda sobre la constitucionalidad de la norma impugnada, de tal manera que inicia realmente un proceso dirigido a desvirtuar la presunción de constitucionalidad que ampara a toda norma legal y hace necesario un pronunciamiento por parte de la Corte."

En el mismo sentido, esta Corporación ha explicado que los motivos expuestos para argumentar la inconstitucionalidad de una norma deben obedecer a criterios objetivos. Las razones no pueden basarse en la aplicación favorable o adversa en un caso hipotético, o a la mera inconformidad del solicitante con la disposición. Al respecto, cabe recordar lo dispuesto en la sentencia C-955 de 2000, con ponencia del Magistrado José Gregorio Hernández Galindo: "(…) la sola inconformidad de un ciudadano con la disposición que se ha puesto en vigencia, o las razones de inconveniencia que esgrima -que pueden ser válidas y, en todo caso, son respetables desde el punto de vista de la libertad de expresión-, no son suficientes para hacer que operen los mecanismos de control de constitucionalidad, que requieren un elemental soporte argumentativo expresado ante el juez para que se inicie, tramite y decida con fuerza de cosa juzgada y de modo definitivo si el precepto acusado se aparta de la Constitución Política."3

Así entonces, a fin de que la Corte pueda pronunciarse de fondo sobre el asunto que se le plantea en la demanda, es indispensable que el cumplimiento del requisito contenido en el numeral 3º del Decreto 2067 de 1991, se haga con observancia de las consideraciones precedentes.

En el presente caso, el ciudadano Henry Martínez Marín demanda la expresión "del setenta por ciento (70%)", contenida en los artículos 13, 20, 28, 32 y 46 de la Ley 675 de 2001, por cuanto establecer un sistema de mayoría calificada para la adopción de determinadas decisiones que benefician o afectan a la totalidad de los copropietarios, en su sentir, desconoce el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular consagrado en el artículo 1º de la Constitución y el principio de igualdad contemplado en el artículo 13 de la

misma. Sostiene el demandante que el sistema de mayoría calificada constituye una medida irrazonable, desproporcionada y alejada de la realidad social, ya que desconoce que, en la práctica, el ausentismo es la regla constante, lo que conduce a que sea imposible alcanzar el "setenta por ciento (70 %)" de los coeficientes de propiedad.

Al respecto, cabe aclarar que si bien al momento de la admisión de la demanda, en virtud del examen apriorístico que está llamado a realizar la Corte en dicha etapa, se consideró que aquélla cumplía con los requisitos exigidos en el Decreto 2067 de 1991, al entrar a realizar un examen de fondo, se encuentra que, en cuanto a la existencia de un verdadero cargo de inconstitucionalidad contra la expresión cuestionada, la demanda presenta defectos procesales insalvables, razón por la cual la Corte deberá inhibirse.

En relación con la posible vulneración del principio de la prevalencia del interés general sobre el particular sostiene que el legislador al exigir una mayoría calificada para la toma de decisiones le está otorgando "a ciertos particulares, en este caso al grupo minoritario de copropietarios, el privilegio de impedir aplicar cambios o decisiones necesarios para la mayoría de copropietarios…". En el mismo sentido, aduce que la expresión "setenta por ciento (70%)" implica que una minoría al no conseguirse la mayoría calificada, "se abrogue el derecho de impedir la toma de decisiones que consulten el interés general de los copropietarios en Asamblea dentro de la Propiedad Horizontal, primando sobre el derecho de las mayorías de conseguir el bien común".

En lo concerniente a las anteriores apreciaciones, la Sala considera que del contenido normativo de cada uno de los artículos demandados parcialmente, no se deduce de manera directa y objetiva lo argumentado por el actor. Ello corresponde a la interpretación subjetiva que de la expresión acusada realiza el peticionario. El actor sólo se limita a manifestar que el setenta por ciento (70%) exigido por el legislador para la adopción de múltiples y muy diversas decisiones que afectan a los copropietarios en un régimen de propiedad horizontal vulneran el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular.

Así las cosas, el ciudadano no cumplió con la carga procesal de señalar las razones por las cuales la exigencia del "setenta por ciento 70%" para cada una de las decisiones consagradas en la Ley 675 de 2001, relacionadas con la reconstrucción del edificio o conjunto (artículo 13), la desafectación de bienes no esenciales (artículo 20), la modificación de coeficientes (artículo 28), instalación de medidores individuales (artículo 32) y demás decisiones que exigen mayoría calificada (artículo 46), vulneran el principio constitucional de la prevalencia del interés general sobre el particular. En otros términos, teniendo en cuenta que se trata de decisiones completamente diferentes, el demandante no especificó, dentro del contexto normativo de cada una de ellas, las razones por las cuales la mayoría calificada cuestionada desconoce el mencionado principio constitucional.

Por ende, la Sala reconoce que las razones aducidas por el demandante en relación con la posible violación del artículo 1º Superior, no son claras, ciertas, específicas, ni suficientes, pues además de no recaer directamente sobre el contenido de la expresión "setenta por ciento (70%)", no tienen el valor necesario para desvirtuar la presunción de constitucionalidad que ampara a todas las normas legales.

De otra parte, en relación con el eventual desconocimiento del principio de igualdad, el ciudadano señala: “La Ley 675 de 2001 en su artículo 46, le abrió la puerta a un injustificado trato discriminatorio, toda vez que un derecho no sólo se coarta cuando de manera expresa se impide u obstruye su ejercicio, sino, de igual modo, cuando de alguna manera y a través de diferentes medios, se imponen condicionamientos o exigencias que anulan o dificultan en extremo la posibilidad de su ejercicio o la forma para hacerlo efectivo.”

Así mismo, plantea que la expresión “del setenta por ciento (70%)” prevé una desigualdad para los copropietarios de la correspondiente propiedad horizontal. Fundamenta su acusación en casos hipotéticos que, a su parecer, podrían presentarse en las reuniones de la Asamblea General de copropietarios. En efecto, señala que en el evento de lograrse la asistencia total, lo cual a su juicio es “inusual por excepcional”, en una reunión de este tipo, “aún obteniendo una votación del 69%, se estaría dejando la decisión a merced de una minoría del 31%, en razón del umbral impuesto caprichosamente por el legislador, sin tener en cuenta la realidad social vivida al interior de la propiedad horizontal”.

De lo anterior se colige que el accionante no indica por qué razón los artículos acusados están dispensando un trato discriminatorio e injustificado a unos copropietarios en relación con otros, ni por qué dicho trato es inconstitucional. Al respecto cabe recordar que la Corte ha considerado que el concepto de “igualdad” es relacional y no se trata de una cualidad; es por ello que ha sostenido que cualquier juicio de igualdad debe recaer sobre una pluralidad de elementos los cuales se denominan términos de comparación.4 Así, en la formulación de un cargo por violación a la igualdad es necesario que se establezcan en la demanda las personas, los elementos o las situaciones respecto a las cuales aduce que existe diferencia. De igual forma, en cumplimiento con el numeral 3º del artículo 2º del Decreto 2067 de 1991, el actor debe señalar las razones por las cuales considera que tal diferencia vulnera la Constitución.

En el presente caso, el actor no señala siquiera una razón de naturaleza constitucional que indique cuál es la desigualdad consagrada en la expresión acusada y por qué no se ajusta a la Carta. Se limita a cuestionar la aplicación práctica del sistema de coeficientes en el tema de la propiedad horizontal, al fundamentar su acusación en casos hipotéticos. Teniendo en cuenta, según lo anotado en líneas precedentes, que los argumentos para invocar la inconstitucionalidad no pueden basarse en apreciaciones subjetivas o en razones de inconformidad respecto a la norma acusada, la Sala Plena considera que al no obedecer a criterios objetivos, el demandante, en relación con la posible vulneración del artículo 13 Superior, también desconoció el requisito consagrado en el numeral 3º del artículo 2º del Decreto 2067 de 1991.

En virtud de lo anterior, queda demostrado que el demandante no formula siquiera un cargo claro, cierto, suficiente y de naturaleza constitucional que recaiga directamente sobre el contenido normativo de los artículos 13 -numeral 2º, 20 -inciso 1º, 28 –inciso 1º, 32 –inciso 2º del parágrafo y 46 de la Ley 675 de 2001. En consecuencia, ante el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2º del Decreto 2067 de 1991, respecto de la ausencia de cargos por la supuesta violación de los artículos 1º y 13 constitucionales, la Corte se declarará inhibida.

VII. DECISIÓN.

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

RESUELVE:

INHIBIRSE para pronunciarse sobre la constitucionalidad de la expresión “setenta por ciento (70%)”, consagrada en los artículos 13, 20, 28, 32 y 46 de la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

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

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Presidenta

JAIME ARAUJO RENTERIA

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 LYNETT

Magistrado

ÁLVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

IVAN HUMBERTO ESCRUCERÍA MAYOLO

Secretario General (e)

1 Ver entre otras, las sentencias C-142, C-898 y 1052 de 2001 y C-788 de 2002

2 Ver Sentencia C-1052 de 2001 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

3 En el mismo sentido puede consultarse la Sentencia C-357 de 1997 M.P. José Gregorio Hernández Galindo

4 En relación con el carácter relacional de la igualdad, se pueden consultar entre otras las sentencias: T-422 de 1992, C-351 de 1995, T-530 de 1997, C-1112 de 2000 y C-090 de 2001.