

Sentencia C-474/04

DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD-Impertinencia de cargos

COSA JUZGADA MATERIAL-Argumentación relevante para solución de los cargos

ADMINISTRADOR EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Mecanismo de elección

ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Elección por el Consejo de Administración

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Elección

ADMINISTRADOR EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Elección por Consejo de Administración no desconoce participación de copropietarios

Referencia: expediente D-4953

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 38 y 50 (parciales) de la Ley 675 de 2001

Magistrado Ponente:

Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA

Bogotá D. C., dieciocho (18) de mayo 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 en el Decreto 2067 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, el ciudadano Álvaro Beltrán Amórtegui, actuando en nombre propio y haciendo uso de los derechos consagrados en el artículos 40 numeral 6 y 95 numeral 7 de la Constitución Política, demandó la inconstitucionalidad de los artículos 38 y 50 (parciales) de la Ley 675 de 2001, por estimar que resultan contrarios a los artículos 1 °,2°,4°,5°, 13,25,26, 53, 58, 79 Y 91 de la Constitución Política.

II. NORMAS DEMANDADAS

Se transcribe el texto de las normas acusadas con la advertencia de que se subrayan y resaltan los apartes demandados.

LEY 675 DE 2001

(agosto 3)

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

Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

(...)

## CAPITULO XI

### Del administrador del edificio o conjunto

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.

(...)

## III. LA DEMANDA

En primer lugar, el actor sostiene que los apartes acusados contradicen el artículo 10 de la Constitución Política porque al permitirle a los Consejos de

Administración de los edificios o conjuntos residenciales escoger al Administrador de la persona jurídica de propiedad horizontal de que habla la Ley 675 de 2001, se rompe con el principio democrático que le confiere a los propietarios de las unidades residenciales el derecho a elegir a su representante legal.

Señala que las normas acusadas violan el artículo 2° de la Carta Política porque el Consejo de Administración no representa la voluntad de la totalidad.

de los propietarios de los edificios o conjuntos residenciales, con lo cual se contradice el principio de promoción de la prosperidad general y de participación de todos en las decisiones que los afectan. De paso, dice, se vulneran los derechos de los administradores

pues su elección depende, no de

la comunidad directamente interesada, sino de un reducido grupo de personas, que conforman el Consejo de Administración.

Adicionalmente, advierte que se quebranta el artículo 4° de la Constitución porque no es la ley la llamada a determinar quién representa los intereses de los propietarios. Son ellos mismos, en ejercicio de su libre voluntad, los que deben decidir dicha representación.

Considera que se ataca el artículo 5° de la Carta Política porque el legislador le permitió a los consejos de administración decidir sobre los derechos de los propietarios, los que no pueden manifestarse a través de su Asamblea para elegir al administrador de su edificio o conjunto residencial.

En el mismo sentido, estima que &e contravienen el artículo 13 constitucional porque se desconoce la igualdad de los propietarios para decidir sobre sus derechos residenciales; el artículo 25 superior, porque los derechos de los administradores se ven afectados al someterse su nombramiento a la decisión de un ente diferente a la Asamblea de propietarios, lo cual permite que sean objeto de abusos por parte de los consejos de administración; el artículo 26 del mismo estatuto, porque quienes deben soportar el riesgo social de escoger a un administrador determinado deben ser los propietarios y no el Consejo de Administración; el artículo 53, porque la dependencia de los administradores respecto de los consejo de administración conlleva la inestabilidad laboral de los primeros, y el artículo 58, porque los destinos de la propiedad horizontal deben ser decididos por todos los propietarios y no por un puñado de ellos.

El demandante también señala la violación de los artículo 79 y 91 de la Constitución Política, que consignan el derecho a un ambiente sano y al principio de obediencia militar, en relación con el primero, porque los artículos demandados desconocen los derechos colectivos de los propietarios y, en relación con el segundo, por motivos no del todo entendibles a la luz del texto constitucional.

El demandante considera finalmente que las normas atacadas también resultan contrarias a diferentes disposiciones de rango legal, pero la Corte se abstendrá

de tenerlas en cuenta pues no constituyen argumentos acordes con el juicio de inconstitucionalidad.

#### IV. INTERVENCIONES

##### 1. Intervención del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Integral

En representación del Ministerio de la referencia, intervino en el proceso Remberto Quant González para solicitar a la Corte la declaración de exequibilidad de las normas acusadas.

El interviniente asegura que las normas no contravienen los artículos 2°, 4°, 5°, 13, 25, 26, 53, 79 y 91 de la Carta Porque la Asamblea tiene la facultad de nombrar y remover al administrador de conformidad con los estatutos, de manera que si en éstos se establece que el administrador tendrá un periodo de un año, esa será la permanencia prevista.

De igual manera, dice que en algunos edificios y conjuntos residenciales la Asamblea General sigue teniendo la facultad de nombrar al administrador del edificio o conjunto, por lo que la designación por parte del Consejo de Administración no es la regla general. Arguye que no se da la violación del artículo 40 de la Constitución, porque este se refiere a los derechos políticos de los ciudadanos y las normas acusadas se refieren a otro tema.

Advierte que los artículos demandados no pueden interpretarse aisladamente, ya que otras normas de la Ley 675 de 2001 indican que los consejos de administración son elegidos por las asambleas de propietarios, en forma libre y democrática, lo cual garantiza la participación de los propietarios en la elección del administrador. Finalmente, dice que los consejos de administración son potestativos de las asambleas de propietarios en caso de conjuntos residenciales.

## 2. Intervención del Ministerio del Interior y de Justicia

La interviniente manifiesta que al intervenir en la elección de los miembros del Consejo de Administración, a través de las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios, los propietarios tienen garantizada su derecho de participación en las decisiones que los afectan. En este sentido, son los mismos propietarios, por conducto de su máximo órgano de representación, los que eligen el Consejo de Administración, por lo que no se puede afirmar que se los excluye de tal decisión.

## 3. Intervención de la Corporación Casa Jurídico Social

El ciudadano Andrés Martínei Díaz, actuando en representación de la citada Corporación, solicita a la Corte la declaración de inexecutable de las normas demandadas, además de algunos apartes del artículo 53 de la misma ley, no fueron demandados en el libelo original.

Sostiene que con los preceptos acusados de la Ley 675 “se arrebató a los propietarios o comuneros reunidos en junta de comuneros el derecho derivado de la propiedad de nombrar un administrador, para trasladarlo a un Consejo de Administración que es un grupo minúsculo y que es más grave al poder estar conformado o no por propietarios”, de conformidad con la Sentencia C- 738 de 2002.

Agrega que como la regla general es la de que la Asamblea de Propietarios elige al administrador y en las normas acusadas se dispone lo contrario, las mismas vulneran la Constitución Política por quebranto al principio de unidad de materia.

Indica que la posibilidad que tiene el Consejo de Administración de nombrar al administrador de la persona jurídica que se crea en tomo a la propiedad horizontal, ‘cercena’ la facultad de los propietarios y constituye una ‘amenaza’ que se deriva del riesgo solidario propio a la comunidad, cuando el administrador, por sus actos, puede comprometer la responsabilidad de la comunidad misma.

Apunta que en las normas demandadas se consigna un trato discriminatorio para los propietarios de las unidades residenciales de edificios o conjuntos residenciales porque no se les permite ejercer plenamente las prerrogativas de su derecho de propiedad, no siendo suficiente que se afirme que el Consejo de Administración es un órgano de representación de

los propietarios, pues no todos los propietarios tienen derecho a participar en su elección, como es el caso de quienes apenas son titulares del derecho de propiedad de parqueaderos y depósitos, o no todos los conjuntos residenciales tienen derecho a conformar un Consejo de Administración.

Adicionalmente, advierte que la norma vulnera los derechos adquiridos de los propietarios de los conjuntos residenciales que se constituyeron antes de la Ley 675 de 2001 por cuanto para dichos conjuntos la adecuación de sus reglamentos no es obligatoria, pero sí lo es la conformación del Consejo de Administración.

Por último, sostiene que la Corte debería resolver el dilema que enfrenta el intérprete al no saber si el administrador del conjunto residencial o del edificio debe ser nombrado o elegido, pues es importante definir el modo de su designación. Además, solicita que se precise la suerte del suplente del administrador y la figura de la remoción del administrador, pues en el tema existe un vacío legal.

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

El señor Procurador General de la Nación, Edgardo José Maya Villazón, reiterando el concepto vertido en el proceso D-4909, solicitó a la Corte la declaración de exequibilidad de las normas acusadas e inhibirse de pronunciarse sobre los cargos relativos al derecho al trabajo, a la propiedad privada y al ambiente sano, por ineptitud sustancial de la demanda.

Tras hacer un detallado análisis de la institución de la propiedad horizontal y de su regulación jurídica, así como de la figura de su administrador y representante legal, el señor Procurador advierte, como primera medida, que la constitución de un Consejo de Administración no es obligatoria para todos los conjuntos de propiedad horizontal: únicamente para aquellos comerciales o mixtos que cuenten con más de 30 bienes privados - sin incluir parqueaderos y depósitos -. En ese sentido, afirma que en los modelos restantes los propietarios cuentan con la potestad de definir la existencia del Consejo de Administración.

Frente a los conjuntos en los cuales la implantación del Consejo de Administración es obligatoria, el Ministerio Público afirma que la forma adecuada de ejercer el derecho de participación democrática de sus propietarios es por conducto de la Asamblea General, que garantiza plenamente el debate de los asuntos que interesan a los copropietarios. En este sentido, la regla que establece la elección del administrador por parte del Consejo de Administración no constituye quebranto del derecho de participación

de los propietarios, pues éste se garantiza, como se dijo, a través de su intervención en la Asamblea General.

La prescripción que entrega al Consejo de Administración la elección del administrador, en aquellos conjuntos en que tal consejo existe, es apenas una medida de racionalización que se entiende incurso en el concepto de libre configuración del legislador, dice el Procurador.

De otro lado, la Vista Fiscal acepta que las competencias asignadas al administrador de los conjuntos de propiedad horizontal no comprometen la esencia de la copropiedad, como sí lo hacen las de la Asamblea General

además de que no tendría sentido que en conjuntos grandes se exigiera la movilización de la Asamblea para nombrar al administrador.

## VI. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

### 1. Competencia

La Corte Constitucional es competente para resolver sobre la constitucionalidad de los apartes demandados, ya que hacen parte de una ley de la República.

### 2. Ineptitud sustancial de la demanda

Hecho el análisis de los argumentos de la demanda, esta Corte considera que no todos los cargos cumplen con los requisitos legales y jurisprudenciales necesarios para promover un juicio de constitucionalidad adecuado.

Los cargos sustancialmente ineptos invocan la violación de los artículos 2º, 25, 53, 79 y 91. La Corte se abstendrá de atenderlos por las siguientes razones:

a) El demandante dice que los artículos impugnados quebrantan el artículo 20 de la Constitución Política porque el Estado incumple su deber de promover la prosperidad general y la efectividad de los derechos y deberes consagrados en la Constitución al permitirle a los consejos de administración nombrar al administrador de la unidad de propiedad horizontal “sin importarles las consecuencias de tipo laboral o contractual al retirar y terminarle el mandato o la relación contractual a un administrador, quien afectado en su derecho al trabajo demanda a todos los copropietarios como es ampliamente conocido en el poder judicial, acaso despedir a un trabajador, para reemplazarlo por otro sin justa causa, no obliga a todos los copropietarios a cancelar sus prestaciones sociales, como está sucediendo en la práctica... ”

Además de otras razones que tienen que ver con la aplicación práctica del artículo por parte de las autoridades públicas, es evidente que el cargo por violación del artículo 20 de la Constitución Política carece del elemento de pertinencia exigido por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, pues las expresiones demandadas de los artículos 38 y 50 de la Ley 675 no regulan el tipo de relación laboral que se establece entre el administrador de la persona jurídica de propiedad horizontal y la asamblea general o el Consejo de Administración.

La Corte ha señalado que para que un cargo pueda ser atendido en sede control abstracto de constitucionalidad, éste debe ser pertinente, es decir, debe predicarse del contenido normativo de la disposición que se acusa. Al decir de la Corte, “la pertinencia también es un elemento esencial de las razones que se exponen en la demanda de inconstitucionalidad (...) En este orden de ideas, son inaceptables los argumentos que (..) o aquellos otros que se limitan a expresar puntos de vista subjetivos en los que el demandante en realidad no está acusando el contenido de la norma sino que está utilizando la acción pública para resolver un problema particular, como podría ser la indebida aplicación de la disposición en un caso específico”<sup>1</sup>.

Dado lo anterior, es claro que si las normas acusadas no contienen regulación alguna relativa al régimen laboral del administrador de la persona jurídica de propiedad horizontal, mal

puede impugnárselas porque se tenga el temor de que su aplicación puede derivar en abuso por parte de los consejos de administración o de las asambleas de propietarios. Pese a que el artículo 38 de la Ley 675 señala que el administrador es un empleado de libre nombramiento

y remoción, dicha circunstancia no puede esbozarse como único argumento para sostener que los consejos de administración o las asambleas de propietarios abusarán de esta potestad y de los derechos de los administradores. En este sentido, el cargo se funda en contenidos normativos que no están incluidos en las normas acusadas, razón suficiente de para declarar su impertinencia.

b) En la misma línea, el actor indica que con las normas demandadas se atenta contra el derecho al trabajo de los administradores, protegido por el artículo 25 de la Constitución Política, ya que al conferirle a los consejos de administración la elección de los primeros se afecta la estabilidad y las condiciones justas y dignas de éstos. Ello porque, además, la decisión la toma una minoría y no la totalidad de los propietarios.

La estructura de este cargo denota la misma deficiencia del anterior, pues es claro que las expresiones demandadas de los artículos 38 y 50 de la Ley 675 no contienen ninguna normatividad relativa a la relación laboral que se origina entre los administradores y los copropietarios del conjunto o edificio de propiedad horizontal. Pese a que el demandante pretende ilustrar su aserto con casos reales en los que supuestamente se ha abusado de los derechos laborales de los administradores, es reiterado en la jurisprudencia que dichos argumentos no son aptos para propiciar un juicio de inconstitucionalidad adecuado. En tal sentido, del contenido normativo acusado no es posible deducir la violación que el actor les endilga, por lo cual el cargo es impertinente.

c) El mismo defecto se predica del cargo por violación del artículo 53 de la Constitución Política pues el demandante afirma que con las normas acusadas se ponen en riesgo los derechos de los administradores, al ser la asamblea la única autorizada para aprobar la contratación y remuneración de los mismos. Dice el actor que, con contadas excepciones, los consejos de administración son 'reyezuelos' que imponen su criterio a los administradores a la fuerza e incluso a las comunidades que dicen representar.

Como se dijo en este aparte de la providencia, ni los artículos acusados regulan los aspectos laborales de la relación que se crea entre administrador y copropietarios de edificios y conjuntos de propiedad horizontal, ni es posible a la Corte adelantar un juicio de inconstitucionalidad con base en supuestas aplicaciones abusivas de las normas acusadas. En este sentido, el cargo por violación del artículo 53 también incurre en el defecto de pertinencia detectado respecto de los dos cargos anteriores, razón por la cual la Corte se abstendrá de atenderlo.

d) Adicionalmente, el demandante dice que con las normas acusadas se quebranta el artículo 79 de la Constitución porque se impide a la comunidad participar en las decisiones que pudieran afectada. No obstante, visto el texto de la norma invocada, es evidente que la misma se refiere a la protección constitucional al medio ambiente, siendo éste el contexto de la participación comunitaria para la defensa de tal derecho colectivo. Es claro que la acusación de la demanda no tiene nada que ver con el texto del artículo constitucional que

se dice violentado, razón suficiente para considerar que el cargo de la misma resulta impertinente.

e) Finalmente, el actor asegura que las normas acusadas van en contravía del artículo 91 de la Constitución. Los cargos se limitan a reiterar su posición respecto de la violación del derecho a participar en las decisiones colectivas, pero no profundizan en la contradicción de la norma con el texto constitucional indicado. En este sentido, tampoco existe pertinencia en el cargo de la demanda, además de que la Corte percibe una falta de claridad evidente en la acusación respectiva. Por estas dos razones, el cargo también se considera sustancialmente inepto y no será atendido por la Corporación.

Mediante Sentencia C-127 de 2004 la Corte Constitucional declaró 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.

El cargo de la demanda que dio lugar a la citada providencia señalaba que el Legislador se había extralimitado en el ejercicio de su libertad configurativa al establecer que “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”.

Por su parte, las razones que tuvo en cuenta la Corte para declarar la exequibilidad de la expresión citada se resumen en que la facultad de elección del administrador por parte del Consejo de Administración no implica desconocimiento del derecho de participación de los copropietarios de los conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues son éstos, reunidos en asamblea general, los que eligen a los miembros del consejo de administración “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”.

Entre otros, los argumentos de la Corporación fueron:

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 “.

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 10 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 exija el reglamento expedido por el Gobierno Nacional, 10 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.

De conformidad con el extracto citado, es claro que la Corte Constitucional resolvió el interrogante acerca de la supuesta violación del derecho de participación por parte de la norma acusada. Y debe entenderse que los efectos de la sentencia se restringen al análisis del quebrantamiento de este precepto (Art. 40 C.P.) porque en la parte resolutive de la providencia la Corporación señaló expresamente que la cosa juzgada constitucional se restringía al cargo por violación de dicha norma.

Ahora bien, en la presente demanda el actor no formuló ninguna acusación contra el artículo 40 de la Constitución Política. Sus cargos se dirigen a denunciar la vulneración de los artículos 1°, 2°, 4°, 5°, 13, 25, 26, 53, 58, 79 Y 91 de la Carta, artículos frente a los cuales no hay pronunciamiento alguno en la Sentencia C-127/04. Por ello, y como consecuencia de la relativización de los efectos de la cosa juzgada constitucional que operó por ese fallo, en esta oportunidad a la Corte le corresponde estudiar el quebrantamiento de las demás disposiciones superiores invocadas, con excepción de aquellas cuya ineptitud sustancial de los cargos fue analizada previamente., En una palabra, la Corte no puede estarse a lo resuelto en la Sentencia C-127/04 pues sus efectos no cobijan las normas constitucionales invocadas en esta ocasión.

No obstante, pese a que la Corte no puede estarse a lo resuelto en aquel pronunciamiento,

es evidente que la argumentación contenida en la Sentencia C-127 de 2004 es completamente relevante para solucionar los cargos formulados en el libelo de esta referencia. Las consideraciones generales hechas por la Corporación en tomo al derecho de participación, que no fue vulnerado por la norma acusada, sirven para dilucidar – cuando ya no lo han hecho- los cuestionamientos puestos de presente por el demandante de esta oportunidad.

Esto por cuanto que, visto el desarrollo de la argumentación de la presente demanda, los cargos de la demanda que son aptos para propiciar un juicio de constitucionalidad están fundados sobre el hecho de que los artículos 38 y 50 de la Ley 675 de 2001 no le permiten a los propietarios de las unidades que conforman el conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal que cuenta con Consejo de Administración intervenir en la elección de su administrador.

En efecto, si se repasan uno a uno los cargos de libelo que son sustancialmente aptos se verá cómo todos dependen de esa anomalía para justificar la violación indirecta de otras normas de la Constitución. La siguiente es la relación de dichos cargos, con el análisis del porqué ya fueron resueltos en la Sentencia C-127 de 2004.

a) El artículo 10 de la Carta se dice vulnerado porque las disposiciones impugnadas desconocen el principio democrático, participativo y pluralista del Estado Colombiano. No obstante, es evidente que en el respeto por el principio democrático y participativo va implícita la protección del derecho a la participación (art. 40 C.P.) cuya violación fue descartada por la Sentencia

C-127 de 2004. Así las cosas, el cargo por violación al artículo 10 ya fue materialmente resuelto en el citado fallo.

b) El actor también manifiesta que se quebranta el artículo 40 de la Constitución Política porque el legislador no puede impedir a los copropietarios nombrar al administrador del conjunto o edificio de propiedad horizontal, ya que esta situación resulta incompatible con el artículo 58 de la Constitución en virtud del cual son todos los propietarios, y no una parte de ellos, los llamados a decidir sobre el destino de los bienes comunes.

De las consideraciones de la Sentencia C-127/04 es posible deducir, sin embargo, que el derecho de los copropietarios a decidir sobre los bienes de la copropiedad se garantiza mediante su participación en la asamblea general y mediante la posibilidad que tienen de votar la elección de los miembros del consejo de administración.

Ciertamente, cuando la Sentencia reconoce que dicha metodología es respetuosa del derecho de participación, implícitamente acepta que lo que se garantiza es la posibilidad de participar en el designio de la propiedad común. Por decido así, el derecho a participar no puede entenderse en abstracto como la simple posibilidad de intervenir en discusiones sin objeto: la participación implica la posibilidad de decidir sobre el destino de los bienes comunitarios. Por ello, garantizado el derecho de participación, se garantiza el derecho a decidir sobre la copropiedad.

c) En igual forma, cuando se asegura que las disposiciones acusadas vulneran el artículo 50 de la Constitución, que garantiza los derechos inalienables de las personas, porque desconoce los derechos patrimoniales de los copropietarios, habría que decir que tales derechos se encuentran a salvo aún permitiéndosele al consejo de administración que resuelva sobre la elección del administrador de la unidad de propiedad horizontal.

Tal como se dijo en relación con la acusación por quebrantamiento del artículo 58 de la Constitución, el derecho de los copropietarios a la participación en la elección del consejo de administración se concretiza en el derecho a definir el destino de los bienes comunes, por lo que no puede decirse que los copropietarios vean afectado su derecho de dominio como consecuencia del mecanismo de elección del administrador. Así entonces, las razones que justifican la constitucionalidad de la norma a la luz del artículo 58 de la Carta son las mismas que permiten concluir la no violación del artículo 5°.

d) Frente al argumento según el cual los apartes demandados violan el artículo 13 de la Constitución porque discriminan a los propietarios de los conjuntos o edificios constituidos en propiedad horizontal al no permitirles escoger al administrador, habría que recordar que la Sentencia C-127 de 2004 señaló que, por virtud del mecanismo de elección del administrador de los conjuntos de propiedad horizontal, los copropietarios no perdieron su derecho de participación, razón por la cual no podría decirse que aquellos sufrieron desmedro de tal garantía.

Ahora bien, si de justificar la diferencia se trata, entonces resulta necesario recordar que la Sentencia C-127/04 reconoció que el mecanismo de elección del administrador constituye un procedimiento razonable que permite agilizar la toma de decisiones en los conjuntos o edificios con cierto número superior de unidades de copropiedad. Aunque el asunto ya fue citado en esta providencia, valga la pena recordar el aparte en que se hizo alusión expresa a la razonabilidad de esta medida, teniendo en cuenta la naturaleza de los conjuntos o unidades de propiedad horizontal a los que va dirigida:

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 irradien 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.

Así pues, el cargo por violación al principio de igualdad también ya fue resuelto por la sentencia de la Corte.

e) En lo que toca con la acusación por violación del artículo 26 de la Carta, la Corporación refrenda lo dicho precedentemente. El demandante dice que la norma acusada, al no permitirle a los copropietarios participar en la elección del administrador, pone en riesgo social a los mismos porque el elegido puede ser persona no idónea. No obstante, la Sentencia C-127/04 señaló que la norma acusada no ponía en riesgo el derecho de participación, pues el mismo se garantizaba permitiéndole a los propietarios participar en la

elección de los miembros del consejo de administración. En este sentido, la acusación por violación al artículo 26 superior también ha quedado descartada.

## VII. DECISION

Las consideraciones anteriores llevan a la Corte a declarar la exequibilidad de la expresión “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” contenida en el artículo 50 de la Ley 657 de 2001, por los cargos analizados en esta providencia.

Adicionalmente, la Corporación declarará exequible la expresión “cuando fuere el caso”, contenida en el artículo 38 de la Ley 675, ya que los cargos formulados en su contra son los mismos que fueron esbozados contra la expresión del artículo 50.

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

## RESUELVE

PRIMERO.- Por los cargos analizados en esta providencia, 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.

SEGUNDO.- Declarar EXEQUIBLE la expresión “cuando fuere el caso” contenida en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por los cargos analizados en esta sentencia.

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

CLARA INES VARGAS HERNANDEZ

Presidenta

JAIME ARAUJO RENTERIA

Magistrado

ALFREDO BELTRAN SIERRA

Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

Magistrado

RODRIGO ESCOBAR GIL

Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

IVAN HUMBERTO ESCRUCERIA MAYOLO

Secretario General (E)

1 Cfr. Ibíd. Sentencia C-447 de 1997.