

C-551-97

Expediente OP-17

Sentencia C-551/97

OBJECION PRESIDENCIAL

Referencia:

Expediente OP-17

Proyecto de ley No. 258/96 Senado -31/95 Cámara “Por el cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”.

Magistrado Ponente:

Dr. Antonio Barrera Carbonell

Santafé de Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de octubre de mil novecientos noventa y siete (1997).

Cumplidos los trámites de rigor, procede la Corte a decidir definitivamente sobre la constitucionalidad del artículo 44 del Proyecto de Ley número 258/96 Senado y 31/95 Cámara, “Por el cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”, el cual fue objetado por inconstitucional por el Gobierno, y posteriormente reformado por el Congreso en cumplimiento del artículo 167 de la Constitución Política, según lo ordenado por la Corte Constitucional en la sentencia C-346 de 1997.

I. ANTECEDENTES.

1. El Congreso de la República aprobó el Proyecto de Ley número 31/95- Cámara y 258/96 Senado, “Por el cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias

cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”.

2. El Gobierno objetó, por considerarlos inconstitucionales, los artículos 42 y 44 del mencionado proyecto.

3. La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de la atribución conferida por el numeral 8 del artículo 241 de la Constitución, mediante sentencia C-346 del 22 de julio de 1997, resolvió:

“PRIMERO. Declarar EXEQUIBLE el artículo 42 del proyecto de ley número 258/96 Senado, 031/95 Cámara, “por la cual se modifica el régimen de las Unidades Inmobiliarias Cerradas”. Por consiguiente, declaranse infundadas las objeciones por inconstitucionalidad formuladas contra dicha norma”.

“SEGUNDO. Declarar INEXEQUIBLE el artículo 44 del referido proyecto. Por consiguiente, declaranse fundadas las objeciones por inconstitucionalidad formuladas contra la norma en mención”.

“TERCERO. Dese aplicación a lo previsto en el artículo 167 de la Constitución para los fines allí señalados”.

4. El Congreso de la República en sesiones plenarias de la H. Cámara de Representantes del día 1° de octubre de 1997, y en sesión del H. Senado de la República del día 15 de octubre de 1997, aprobó la modificación propuesta por el señor Ministro de Desarrollo Económico y prohijada por el H. Representante William Vélez Mesa al artículo 44 del Proyecto de Ley 31/95 Cámara, 258/96 Senado, “Por el cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”, en cumplimiento del fallo de la Corte Constitucional.

5. Surtido el trámite previsto en el artículo 167 de la Constitución Política, procede la Corte a dictar fallo definitivo.

I. CONSIDERACIONES DE LA CORTE.

1. En la sentencia C-346 de 1997 la Corte declaró inexecutable, y por consiguiente fundadas las objeciones que por inconstitucionalidad formuló el Gobierno al artículo 44 del Proyecto de Ley número 31/95 Cámara, 258/96 Senado, “Por el cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”. En dicha sentencia ordenó dar cumplimiento al inciso final del artículo 167 de la Constitución.

Las razones que tuvo la Corte para adoptar la mencionada decisión fueron las siguientes:

“La consagración de una mayoría de las dos terceras partes de los votos de los copropietarios de una unidad inmobiliaria cerrada, para obtener la autorización de impugnar las decisiones de las autoridades de planeación y urbanismo, resulta a todas luces irracional y desproporcionada, porque significa la consagración de un sistema específico y excepcional para la impugnación de los referidos actos administrativos subjetivos, que desconoce la realidad social y particularmente la forma como operan en la práctica las asambleas de copropietarios, en las cuales el ausentismo de sus miembros es la regla de conducta constante. Con mucha dificultad y luego de más de una citación, por lo menos, se logra que concurran a ella el número mínimo para llevar a acabo la respectiva sesión.”

“Conseguir la aquiescencia del 75% de los miembros de la asamblea, como lo prevé la norma, es casi un imposible. Por ende, la exigencia del proyecto configura, en la práctica, la negación del derecho de acción para impugnar dichas decisiones.”

“Dice el Procurador en su concepto que la norma en referencia no prohíbe a las demás personas naturales o jurídicas, acudir ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en ejercicio de las acciones que regula el código de la materia, que dicha norma lo que hace es establecer una regla de funcionamiento interno de las unidades inmobiliarias cerradas y que al “imponer un consenso entre los propietarios, como condición previa para demandar a las mencionadas autoridades, se explica en cuanto se trata de intereses que afectan a una comunidad y, además, atendiendo a la trascendencia que implica el hecho de oponerse a las autoridades públicas”.”

“No comparte la Corte el criterio del señor Procurador, por varias razones:

El Código de lo Contencioso Administrativo regula en los arts. 84 y 85, de modo general, las

condiciones bajo las cuales toda persona puede hacer uso de las acciones de nulidad y restablecimiento del derecho. Igualmente, establece los requisitos de procedibilidad para el ejercicio de las referidas acciones. ”

“El legislador bien puede consagrar requisitos o condiciones para el ejercicio de dichas acciones en ciertos casos, distintos de los previstos en el referido código, pero como se dijo antes la respectiva regulación debe obedecer a criterios de razonabilidad, racionabilidad, proporcionalidad y finalidad, que justifiquen objetivamente el trato diferenciado y que no consagren discriminaciones lesivas del derecho a la igualdad.”

“Se viola en el presente caso el derecho a la igualdad, cuando desatendiendo los aludidos criterios el legislador impone a las personas jurídicas que constituyen las unidades inmobiliarias cerradas una carga procesal onerosa y excepcional que no se exige a las demás personas que acuden a la jurisdicción de lo contencioso administrado.”

“A juicio de la Corte, la norma revela un paternalismo excesivo, si lo que persigue es la protección del patrimonio de las mencionadas unidades, en el sentido de que el ejercicio de las acciones contencioso administrativas que pueden conllevar la asunción de gastos, algunas veces considerables, debe contar con la aprobación de una mayoría calificada. Pero dicho tratamiento, no se justifica constitucionalmente en la medida en que cercena el derecho a la acción contencioso administrativa.”

“Avalar la referida norma, implicaría legitimar una intervención indebida en el manejo y administración de dichas unidades, pues el establecimiento de las reglas o procedimientos de gestión de sus propios intereses sólo a ellas compete.”

2. La norma inicial del proyecto, objetada por inconstitucional y sobre la cual recayó la decisión de la Corte, estaba concebida en los siguientes términos:

“Artículo 44. Situaciones jurídicas subjetivas. Las autorizaciones para impugnar los actos administrativos de las autoridades de planeación y urbanismo que den aprobación y licencias definitivas sólo podrán darlas la Asamblea General de Copropietarios con el voto de por lo menos el 75% de sus miembros.”

3. En acatamiento del fallo de la Corte el Congreso reformó el artículo 44 del dicho proyecto,

de la siguiente manera:

“Artículo 44. Situaciones jurídicas subjetivas. Los Estatutos de las unidades inmobiliarias cerradas definirán los criterios y condiciones para impugnar los actos administrativos de las autoridades de planeación y urbanismo que den aprobación y licencias definitivas.”

4. Analizada la norma transcrita, la Corte la encuentra ajustada a la Constitución Política. Por lo tanto, procederá a declarar su exequibilidad definitiva.

I. DECISION.

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

RESUELVE:

Declarar EXEQUIBLE el artículo 44 del Proyecto de Ley 31/95 Cámara, 256/96 Senado, “Por el cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”, modificado por el H. Congreso de la República en cumplimiento de la sentencia C-346 de julio 22 de 1997.

Notifíquese, cópiese, comuníquese al señor Presidente de la República y al señor Presidente del Congreso, publíquese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

ANTONIO BARRERA CARBONELL

Presidente

JORGE ARANGO MEJIA

Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

Magistrado

CARLOS GAVIRIA DIAZ

Magistrado

JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO

Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA

Magistrado

ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORON DIAZ

Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

{p}