

Sentencia C-726/00

DERECHO A LA IGUALDAD-Copropietarios de zonas comunes/REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DERECHO DE PROPIEDAD-Zonas comunes de unidades inmobiliarias cerradas

Referencia: expediente D-2694

Demanda de inconstitucionalidad en contra del artículo 4º de la Ley 428 de 1998 “Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”.

Actores: Norma Viviana Soto Ayala y Miguel Esteban Díaz C.

Magistrado Ponente:

Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA.

Santafé de Bogotá, D.C., veintiuno (21) de junio del año dos mil (2000).

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

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES.

1. Los ciudadanos Norma Viviana Soto Ayala y Miguel Esteban Díaz C., en ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, solicitan a la Corte declarar la inexecutable parcial del artículo 4º de la Ley 428 de 1998, “Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”.

2. Mediante auto de 29 de noviembre de 1999, el magistrado sustanciador admitió la demanda aludida, ordenó su fijación en lista por el término de diez días para permitir la intervención ciudadana conforme a lo dispuesto por los artículos 242 numeral primero de la Constitución Política y 7º inciso segundo del Decreto 2067 de 1991, el envío de copia de las diligencias al despacho del señor Procurador General de la Nación para que rinda el concepto correspondiente y, así mismo, se comunicó la iniciación del proceso a los señores Presidente de la República y Presidente del Congreso de la República, con remisión de la copia de la demanda para los efectos pertinentes.

II.- NORMA DEMANDADA.

A continuación se transcribe el texto de la norma acusada, subrayando los apartes acusados:

“Ley 428 de 1998

(enero16)

“por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”.

“El Congreso de Colombia

Decreta

“Artículo 4º. Propiedad de las zonas comunes. Los propietarios de las unidades inmobiliarias cerradas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto. Dicha participación será establecida al régimen de propiedad horizontal.

La participación de cada propietario guardará relación entre su área privada y el total de las áreas privadas de la unidad inmobiliaria cerrada establecida al régimen de copropiedad y propiedad horizontal”

III.- LA DEMANDA.

Los demandantes afirman que la norma demandada, en cuanto establece que en las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal los propietarios de ellas lo son también de las zonas comunes “en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto”, y que la participación de cada uno de los propietarios guardará relación “entre su área privada y el total de las áreas privadas de la unidad inmobiliaria cerrada”, quebrantan el derecho a la igualdad consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política, porque se otorga un trato desigual entre quienes adquirieron un inmueble de menor valor y tamaño, con respecto a los copropietarios de inmuebles de mayor extensión y precio, discriminación que no tiene justificación, “puesto que las áreas comunes deben ser usadas y gozadas por todos los copropietarios sin ninguna restricción”, como lo estableció la Ley 182 de 1948, en su artículo 3º, sin que pueda darse prevalencia a unos copropietarios sobre otros para el uso de las zonas comunes.

Agregan, además, que la carga económica para atender los gastos de administración debe ser igualitaria para todos los copropietarios, puesto que todos tienen derecho a gozar en forma igual de las áreas y servicios comunes.

Aducen luego que también se viola el artículo 58 de la Carta, pues si se establece el trato diferencial y discriminatorio entre copropietarios por razón de la extensión y precio de sus respectivas unidades inmobiliarias, se impondría la voluntad de unos sobre otros, con olvido de la función social de la propiedad.

Finalmente, expresan que por las mismas razones anotadas, la norma acusada quebranta el preámbulo y el artículo 2º de la Constitución, en cuanto se afecta el derecho a la participación en asuntos que afectan a todos los copropietarios.

IV.- CONCEPTO DEL SEÑOR PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN.

El señor Procurador General de la Nación en concepto distinguido con el número 2054 (folios

16 a 21), solicita a la Corte declarar la constitucionalidad de los apartes acusados del artículo 4º de la Ley 428 de 1998.

En la argumentación expuesta para fundamentar la solicitud de constitucionalidad a que se ha hecho referencia, manifiesta el jefe del ministerio público que los copropietarios de unidades inmobiliarias cerradas tienen el deber de someterse al régimen jurídico contenido en los estatutos correspondientes, que constituyen el reglamento de propiedad horizontal para establecer entre ellos un régimen mínimo de convivencia, para que todos “puedan disfrutar socialmente y de manera pacífica del derecho de dominio y demás garantías civiles, que les concede la ley como propietarios de su inmueble”, reglamento que precisamente para ese efecto se eleva a escritura pública.

Manifiesta así mismo el señor Procurador General de la Nación, que al analizar el contenido de la norma demandada, ella regula las relaciones existentes entre los copropietarios de las unidades inmobiliarias cerradas, para determinar obligaciones de estos en cuanto al uso de zonas comunes y sociales, teniendo en cuenta los porcentajes que en ellas le correspondan a cada uno de los titulares de derecho de dominio sobre inmuebles individualizados y con unas áreas privadas determinadas, por lo que resulta acorde con la equidad “que la cuota ordinaria de administración” se fije en proporción “al porcentaje de copropiedad que posee en la propiedad horizontal”. Del mismo modo, expresa que las cuotas extraordinarias que llegaren a ser acordadas, deberán tener en cuenta el mismo factor.

A continuación, enumera algunos de los puntos que ha de contener el reglamento de propiedad horizontal y afirma que la norma demandada no establece “que los copropietarios tienen derecho a usar y disfrutar los bienes comunes en el porcentaje proporcional que se determina de acuerdo al área de su copropiedad, como lo afirman los demandantes.

Por otra parte, recuerda el señor Procurador General de la Nación que si la propiedad es una función social que implica obligaciones, no puede entenderse “que el porcentaje de copropiedad que le corresponde a cada propietario en las áreas comunes, incida en el usufructo de dichas zonas pues es una propiedad privada que tiene límites, que no se puede enajenar de manera independiente al inmueble principal” y de la que no puede hacerse uso “sino de conformidad con las disposiciones del régimen de propiedad horizontal”.

En virtud de lo anterior, tampoco se viola ninguna otra de las disposiciones constitucionales que los actores denuncian como quebrantadas.

V.- CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

1. Competencia.

Dado que se solicita la declaración de inexecutable parcial de una norma legal, la Corte es competente para conocer de este proceso y pronunciarse sobre la demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 241, numeral 5 de la Constitución.

2. Lo que se debate.

Como puede apreciarse, lo que en este proceso ha de ser objeto del pronunciamiento de la Corte, es si el artículo 4º de la Ley 428 de 1998, establece que los propietarios de unidades

inmobiliarias cerradas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto, y que tal participación ha de guardar relación entre el área privada y el total de las áreas privadas de la unidad inmobiliaria cerrada conforme al régimen de propiedad horizontal, quebranta. -como lo afirman los demandantes- el derecho a la igualdad entre los distintos copropietarios por razón de la extensión y precio de sus respectivas áreas privadas, así como si, por eso mismo, se incurre en violación del artículo 58 de la Carta Política que establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones; y, adicionalmente, si se quebrantan el preámbulo y el artículo 2º de la Carta en cuanto otorga el derecho a la participación en los asuntos que afectan a las personas.

3. Análisis sobre la constitucionalidad de los apartes acusados del artículo 4º de la Ley 428 de 1998.

3.1. Ante todo, ha de recordarse que el derecho a la igualdad consagrado por el artículo 13 de la Constitución Política de 1991, difiere de la antigua concepción que sobre el principio de igualdad fue producto de la revolución francesa de 1789, pues, entonces, si de lo que se trataba era de la eliminación de odiosos privilegios para algunos sectores de la sociedad y de legislaciones de carácter restrictivo y especial, la conquista de orden político-social se tradujo en conseguir la realización de la “igualdad ante la ley”, para lo cual se proclamó que por la sola razón del nacimiento, todos los seres humanos son iguales, sin distinción de raza, sexo o condición, postulado este del cual se derivó, como una consecuencia natural que la ley fuese general, abstracta, impersonal y objetiva.

Más, como quiera que pese a ello en las circunstancias concretas de carácter económico, histórico, social y cultural la igualdad teórica ante la ley difiere de la realidad por la existencia de inmensas e inocultables desigualdades, se impuso un cambio conceptual sobre este principio, de tal suerte que en la nueva Constitución colombiana, al igual que en la alemana de 1948, en la italiana de post-guerra y en la española de 1978, al regular el punto se parte del reconocimiento expreso de la existencia de la desigualdad y se ordena, en todas, que las autoridades del Estado en el ejercicio de su función procuren condiciones para “remover” esas desigualdades, con la adopción de medidas concretas a favor de aquellos grupos que por circunstancias especiales sean objeto de discriminación, así como ha de protegerse de manera especial a quienes por sus especiales condiciones económicas, sociales o de salud, se encuentren en debilidad manifiesta, todo lo cual ha llevado a la distinción entre discriminación, igualdad de trato, acciones afirmativas para combatir las desigualdades existentes, lo que implica el abandono de la antigua concepción de que la igualdad se realizaba, simplemente por la generalidad de la ley.

En este sentido, la Corte Constitucional, entre otras, Sentencia C-530 de 11 de noviembre de 1993, expresó que:

“Ahora bien, el concepto de la igualdad ha ido evolucionando en la jurisprudencia de la Corte Constitucional, así: en un primer pronunciamiento, la Corporación sostuvo que la igualdad implicaba el trato igual entre los iguales y el trato diferente entre los distintos.¹ En un segundo fallo la Corte agregó que para introducir una diferencia era necesario que ésta fuera razonable en función de la presencia de diversos supuestos de hecho.² En una tercera

sentencia la Corporación ha defendido el trato desigual para las minorías.³ Ahora la Corte desea continuar con la depuración del concepto de igualdad en virtud de la siguiente afirmación:

“El principio de igualdad consagrado en el artículo 13 de la Carta permite conferir un trato distinto a diferentes personas siempre que se den las siguientes condiciones:

“- En segundo lugar, que el trato distinto que se les otorga tenga una finalidad;

“- En tercer lugar, que dicha finalidad sea razonable, vale decir, admisible desde la perspectiva de los valores y principios constitucionales;

“- En cuarto lugar, que el supuesto de hecho -esto es, la diferencia de situación, la finalidad que se persigue y el trato desigual que se otorga- sean coherentes entre sí o, lo que es lo mismo, guarden una racionalidad interna;

“- Y en quinto lugar, que esa racionalidad sea proporcionada, de suerte que la consecuencia jurídica que constituye el trato diferente no guarde una absoluta desproporción con las circunstancias de hecho y la finalidad que la justifican.

“Si concurren pues estas cinco circunstancias, el trato diferente será admisible y por ello constitutivo de una diferenciación constitucionalmente legítima; en caso contrario, el otorgar un trato desigual será una discriminación contraria a la Constitución”. (Magistrado ponente, doctor Alejandro Martínez Caballero).

3.2. Como puede apreciarse por el contenido normativo del artículo 4º de la Ley 428 de 1998, en los apartes acusados, lo que en ellos se establece es la proporción en que los dueños de unidades inmobiliarias cerradas lo son de las zonas comunes, para lo cual se dispone que serán copropietarios de estas “en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto” y que dicha participación guardará relación entre el área privada de propiedad de cada uno “y el total de las áreas privadas de la unidad inmobiliaria cerrada, conforme al régimen de propiedad horizontal”.

Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: 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 cootitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas. Más, como la extensión de estas puede no ser igual en extensión y precio, el legislador, precisamente en guarda de la equidad establece que sobre las áreas comunes la copropiedad deberá ser proporcional a la que se tenga sobre las privadas.

Esta norma, lejos de romper con el derecho a la igualdad como lo sostienen los demandantes, los sitúa a ellos no en presencia de una discriminación, ni de un trato desigual, sino exactamente en la situación contraria pues, como salta a la vista, les da a todos los propietarios de unidades privadas un mismo tratamiento al disponer que todos serán copropietarios de las zonas comunes, y que todos lo serán en la proporción que corresponda a la extensión de sus respectivas áreas de propiedad particular. No estamos, entonces, ante la vulneración del derecho a la igualdad sino ante su plena realización en la hipótesis prevista

sobre unos supuestos fácticos determinados por el legislador.

3.3. Descartada por las razones que ya se expusieron la violación del artículo 13 de la Constitución Política por los apartes de la norma acusada, no encuentra tampoco la Corte que exista infracción alguna con respecto al artículo 58 de la Constitución Nacional, como quiera que el artículo 4º de la Ley 428 de 1998, no desconoce el derecho de propiedad de los particulares en las unidades inmobiliarias cerradas, en cuanto a las zonas comunes, sino que lo reafirma, por un lado; y, por otro, para nada resulta afectada la norma constitucional acabada de mencionar en cuanto ella tampoco desconoce que la propiedad es una función social que implica obligaciones, por lo que, por este aspecto, tampoco puede prosperar la acusación.

3.4. Del mismo modo, no encuentra la Corte que la norma objeto de la acusación quebrante el derecho a participar en las cuestiones que afecta a cada uno de los copropietarios en las zonas comunes, como lo afirman los demandantes, ni mucho menos el preámbulo de la Carta Política, nada de lo cual se encuentra demostrado.

VI.- DECISIÓN.

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

RESUELVE :

Decláranse EXEQUIBLES las expresiones “en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto” y “entre su área privada y el total de las áreas privadas de la unidad inmobiliaria cerrada”, contenidas en el artículo 4º de la Ley 428 de 1998 “por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”.

Notifíquese, cópiese, publíquese, comuníquese e insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional.

ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO

Presidente

ANTONIO BARRERA CARBONELL

Magistrado

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

Magistrado

CARLOS GAVIRIA DÍAZ

Magistrado

JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO

Magistrado

FABIO MORÓN DÍAZ

Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

MARTHA SÁCHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

1Corte Constitucional. Sentencia N° T-02 de 1992

2Corte Constitucional. Sentencia N° T-422 de 1992

3Corte Constitucional. Sentencia N° T-416 de 1992, reiterada en el fallo T-429 del mismo año