Radicación acción publica inconstitucionalidad

Protegido por Habeas Data

Dom 30/01/2022 19:26

Para: Secretaria3 Corte Constitucional <secretaria3@corteconstitucional.gov.co>; secretaria4 corte constitucional <secretaria4@corteconstitucional.gov.co>

texto

HONORABLES MAGISTRADOS

CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA

E. S. D.

REFERENCIA: **ACCIÓN PÚBLICA DE INCONSTITUCIONALIDAD**

ACCIONANTE: Protegido por Habeas Data

NORMA DEMANDADA: **NUMERAL 2 ART. 571 CGP**

Protegido por Habeas Data ciudadano colombiano mayor de edad, identificado con la cédula de Protegido por Habeas Data expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre propio, con domicilio en la ciudad de Bogotá, respetuosamente me dirijo a ustedes en uso de mis derechos y deberes consagrados en el numeral 6 del artículo 40 y en el numeral 7 del artículo 95 de la Constitución Política de 1991, con el fin de interponer la acción de inconstitucionalidad contra el siguiente aparte señalado y subrayado del numeral 2 del artículo 571 de la Ley 1564 de 2012 (Parcial) ***sin que al nuevo adquirente se le puedan hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos***, *como impuestos prediales, valorizaciones,* ***cuotas de administración***, por cuanto contraría la Constitución Política en su artículo 58 como se sustenta a continuación:

En espera de sus comentarios e inquietudes.

Cordialmente,

Protegido por Habeas Data

HONORABLES MAGISTRADOS

CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA

E. S. D.

REFERENCIA: **ACCIÓN PÚBLICA DE INCONSTITUCIONALIDAD**

ACCIONANTE: Protegido por Habeas Data

NORMA DEMANDADA: **NUMERAL 2 ART. 571 CGP**

Protegido por Habeas Data ciudadano colombiano mayor de edad, identificado con la Protegido por Habeas Data expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre propio, con domicilio en la ciudad de Bogotá, respetuosamente me dirijo a ustedes en uso de mis derechos y deberes consagrados en el numeral 6 del artículo 40 y en el numeral 7 del artículo 95 de la Constitución Política de 1991, con el fin de interponer la acción de inconstitucionalidad contra el siguiente aparte señalado y subrayado del numeral 2 del artículo 571 de la Ley 1564 de 2012 (Parcial) ***sin que al nuevo adquirente se le puedan hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos****, como impuestos prediales, valorizaciones,* ***cuotas de administración***, por cuanto contraría la Constitución Política en su artículo 58 como se sustenta a continuación:

I. NORMA CONSTITUCIONAL VULNERADA

Señala el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia que se garantiza la propiedad privada, la cual cumple una función social que deriva el cumplimiento de una serie de obligaciones, expresando que el Estado protegerá las formas asociativas y solidarias de propiedad en los siguientes términos:

> ***"ARTICULO 58.*** *<Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida,* ***el interés privado deberá ceder al interés público o social.***

Protegido por Habeas Data

La propiedad es una función social que implica obligaciones. *Como tal, le es inherente una función ecológica.*

El Estado protegerá *y promoverá las* ***formas asociativas y solidarias de propiedad.***

(…)"

II. NORMA DEMANDADA

Con la expedición de la Ley 1564 de 2012, se estableció entre otros el procedimiento para someterse al régimen de insolvencia para personas naturales no comerciante reglado en los artículos 531 y subsiguientes, a través del cual es posible realizar la negociación de deudas con sus acreedores, convalidar acuerdos privados o finalmente liquidar su patrimonio.

El artículo 571 de la precitada codificación señaló que en la etapa de liquidación patrimonial de los bienes del deudor; es posible que sus acreedores soliciten la adjudicación de estos con el fin de cubrir las obligaciones pendientes de pago; circunstancia que conlleva que el inmueble cambie de propietario, debiéndose regir en consecuencia a las reglas para su adjudicación contempladas en el artículo 571 del código general del proceso las cuales expresan entre otros aspectos lo siguiente:

"TÍTULO IV.

INSOLVENCIA DE LA PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE.

(…)

CAPÍTULO IV.

LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL.

(…)

"ARTÍCULO 571. EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN. La providencia de adjudicación produce los siguientes efectos:

1. Los saldos insolutos de las obligaciones comprendidas por la liquidación, mutarán en obligaciones naturales, y producirán los efectos previstos por el artículo 1527 del Código Civil.

Protegido por Habeas Data

2. Para la transferencia del derecho de dominio de bienes sujetos a registro, bastará la inscripción de la providencia de adjudicación en el correspondiente registro, sin necesidad de otorgar ningún otro documento. Dicha providencia será considerada sin cuantía para efectos de impuestos y derechos de registro, ***sin que al nuevo adquirente se le puedan hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos****, como impuestos prediales, valorizaciones,* ***cuotas de administración****, servicios públicos o en general aquellas derivadas de la condición de propietario.*

3. Tratándose de bienes muebles, su tradición se llevará a cabo el día siguiente a la ejecutoria de la providencia.

4. El liquidador procederá a la entrega material de los bienes muebles e inmuebles dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la providencia de adjudicación, en el estado en que se encuentren.

(…)"

III. FUNDAMENTOS DE LA VIOLACIÓN

VIOLACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD - FUNCIÓN SOCIAL

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza el derecho a la propiedad privada en virtud a las leyes expedidas, el cual no puede ser desconocido por leyes posteriores; adicionalmente impone una función social a la propiedad, garantizando las **formas asociativas** y solidarias de esta.

La Corte Constitucional ha señalado de forma reiterada[1] que en materia de propiedad horizontal estamos frente un régimen normativo especial cuyo objeto y finalidad es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, **con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*"**[2]*.*

[1] Sentencia C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería, C-488/02 y C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

[2] La Ley 675 de 2001 que establece actualmente el régimen de la propiedad horizontal define en su artículo 1º el objeto de la norma así:

"La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada, propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".

Protegido por Habeas Data

Frente al reconocimiento de la propiedad privada la constitución política en palabras de la Corte constitucional expresa lo siguiente:

> ***Frente al caso de la propiedad horizontal no debe olvidarse que el pago de las expensas comunes y/o pagos de administración están establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad y que su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001[3].***

Con el fin de contextualizar los motivos por los cuales considero que el aparte de la norma demandada contenido en el artículo 571 numerales 1 y 2 del Código General del Proceso ("***sin que al nuevo adquirente se le puedan hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos, como (…) cuotas de administración …")*** vulnera la protección de las formas asociativas de propiedad que señala el artículo 58 de la constitución Política de Colombia en los siguientes términos:

> ***"ARTICULO 58.*** *<Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*
>
> ***La propiedad es una función social que implica obligaciones.*** *Como tal, le es inherente una función ecológica.*
>
> ***El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.***
>
> *(…)"*

El régimen de propiedad horizontal de conformidad a lo establecido en la Ley 675 de 2001, es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y **derechos de copropiedad sobre el**

[3] ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY 675 de 2001. Son principios orientadores de la presente Ley:

Protegido por Habeas Data

terreno y los demás bienes comunes[4], con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Tenemos dentro de esta forma especial de dominio tenemos que se comparten derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes los cuales por definición expresa de la precitada ley tienen el siguiente alcance y naturaleza:

> ***ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y****, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*
>
> *El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*
>
> ***PARÁGRAFO 1o.*** *Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*
>
> *(…)"*

El mantenimiento de estas zonas comunes requiere que los propietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deban cancelar cuotas de administración y/o expensas necesarias a efectos de garantizar la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, en los siguientes términos:

> ***ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes***

---

[4] ***Bienes comunes esenciales:*** *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.*

Protegido por Habeas Data

esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. *Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.*

PARÁGRAFO 2o. *La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*

(…)*"*

De los artículos en cita tenemos que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, comparten en común y proindiviso respecto de sus bienes privados, zonas comunes las cuales requieren para su conservación y existencia el pago de cuotas de administración; por lo que se comparte la propiedad entre quienes hacen parte de este régimen. **Es por esto que la disposición contenida en el numeral 2 del artículo 571 del Código General del Proceso, mediante la cual se señala que al nuevo propietario de un inmueble adquirido dentro del proceso de liquidación patrimonial de personas naturales no comerciantes no se le debe hacer exigible el pago de cuotas de administración va en contravía**

Protegido por Habeas Data

a lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, debido a que se vulneran los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 al eximir del pago de expensas comunes a los nuevos propietarios dentro del trámite antes señalado (aparte demandado), poniendo en riesgo la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes que conforman la persona jurídica.

- **DE LAS EXIGENCIAS DE ESPECIFICIDAD, CERTEZA, SUFICIENCIA Y PERTINENCIA**

Profundizando en el alcance de los efectos señalados en el acápite, resulta necesario armonizar el concepto de propiedad privada y su correspondiente protección constitucional, con la propiedad horizontal que es un régimen normativo especial cuyo objeto y finalidad es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, **con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*"**[5].

El aparte de la norma demandada advierte que en la etapa de liquidación patrimonial de los bienes del deudor; es posible que sus acreedores soliciten la adjudicación de estos con el fin de cubrir las obligaciones pendientes de pago, ***sin que al nuevo adquirente se le puedan hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos***, *como impuestos prediales, valorizaciones,* ***cuotas de administración***, *servicios públicos o en general aquellas derivadas de la condición de propietario.*

No debe olvidarse que el pago de las expensas comunes y/o pagos de administración están establecidas para garantizar la conservación y el buen funcionamiento de la copropiedad y que su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que

[5] La Ley 675 de 2001 que establece actualmente el régimen de la propiedad horizontal define en su artículo 1º el objeto de la norma así:

"La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada, propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".

Protegido por Habeas Data

orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001[6].

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia garantiza el derecho a la propiedad privada en virtud a las leyes expedidas, el cual no puede ser desconocido por leyes posteriores; adicionalmente impone una función social a la propiedad, garantizando las **formas asociativas** y solidarias de esta.

La Corte Constitucional ha señalado de forma reiterada[7] que en materia de propiedad horizontal estamos frente un régimen normativo especial cuyo objeto y finalidad es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, **con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "*garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*"**[8].

De lo expuesto tenemos que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, comparten en común y proindiviso respecto de sus bienes privados, zonas comunes **las cuales requieren para su conservación y existencia el pago de cuotas de administración**; por lo que se comparte la propiedad entre quienes hacen parte de este régimen. Es por esto que la disposición contenida en el numeral 2 del artículo 571 del Código General del Proceso, mediante la cual se señala que al nuevo propietario de un inmueble adquirido dentro del proceso de liquidación patrimonial de personas naturales no comerciantes no se le debe hacer exigible el pago de cuotas de administración va en contravía a lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, debido a que se vulneran los **presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad**

---

[6] ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY 675 de 2001. Son principios orientadores de la presente Ley:

[7] Sentencia C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería, C-488/02 y C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

[8] La Ley 675 de 2001 que establece actualmente el régimen de la propiedad horizontal define en su artículo 1º el objeto de la norma así:

"La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada, propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".

Protegido por Habeas Data

horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 al eximir del pago de expensas comunes a los nuevos propietarios dentro del trámite antes señalado (aparte demandado), poniendo en riesgo la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes que conforman que hacen parte integral del derecho a la propiedad de cada residente de que integra la propiedad horizontal consagrado en el artículo 58 de la Constitución política de Colombia.

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; es por esto que el legislador en guarda de la equidad establece que sobre las áreas comunes la copropiedad deberá ser proporcional a la que se tenga sobre las privadas, bajo tal circunstancia la disposición demandada desconoce la coexistencia de estos dos derechos, privilegiando el interés particular al general cuando se señala en el proceso de liquidación patrimonial no se le pueden hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos, como las cuotas de administración …, las cuales son el componente principal de esta forma asociativa denominada *"Propiedad Horizontal"*

IV. PRETENSIONES

PRIMERA: Declarar inexequible por los cargos enunciados, solo el aparte señalado y subrayado del numeral 2 del artículo 571 de la Ley 1564 de 2012 (Parcial) ***sin que al nuevo adquirente se le puedan hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos****, como impuestos prediales, valorizaciones,* ***cuotas de administración****,*

SEGUNDA: De ser necesario, integrar las normas cuya constitucionalidad se cuestiona.

V. COMPETENCIA

La Corte Constitucional es competente para conocer de la presente acción de inconstitucionalidad, de acuerdo con el artículo 241 de la Constitución Política, numeral 4.

Protegido por Habeas Data

VI. NOTIFICACIONES

Protegido por Habeas Data

Atentamente

Protegido
por
Habeas Data