Sentencia C-153/04

DETERMINACION DE INTERESES-Tratamiento dado en el Código Civil y en el Código de Comercio/**DETERMINACION DE INTERESES-**Carácter supletivo de disposiciones del Código Civil y Código de Comercio

PRINCIPIO DE IGUALDAD EN DETERMINACION DE INTERESES-No vulneración por regulación diferente en Código Civil y Código de Comercio

PROPIEDAD HORIZONTAL-Régimen normativo especial

La Corte ha puesto de presente que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto 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".

INTERES DE MORA POR INCUMPLIMIENTO EN PAGO DE EXPENSAS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PRINCIPIO DE UNIDAD DE MATERIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-No violación por fijación de monto de intereses por retardo en pago de expensas al no alterar reglas civiles ni comerciales

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESPECTO DE CODIGOS CIVIL Y DE COMERCIO-Naturaleza diferente de regímenes

INTERES DE MORA POR INCUMPLIMIENTO DE EXPENSAS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Operancia cuando no se ha fijado uno inferior por la Asamblea

INTERES DE MORA EN LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CODIGOS CIVIL Y COMERCIAL

Referencia: expediente D-4700

Demanda de inconstitucionalidad contra el inciso primero del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 *"por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".*

Actor: Carlos Arturo Toro López

Magistrado Ponente:
Dr. ALVARO TAFUR GALVIS

Bogotá D. C., veinticuatro (24) de febrero de dos mil cuatro (2004).

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

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, el ciudadano Carlos Arturo Toro López presentó demanda contra el inciso primero del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 *"por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*.

Mediante auto del 17 de julio de 2003, el Magistrado Sustanciador admitió la demanda contra el inciso acusado por los cargos referentes a la supuesta vulneración de los artículos 150-2, 158 y 169 superiores y dispuso correr traslado de la misma al Procurador General de la Nación para que rindiera el concepto de rigor, ordenó fijar en lista la disposición acusada para asegurar la intervención ciudadana y comunicar la iniciación del proceso al señor Presidente de la República, al Presidente del Congreso de la República así como al Ministro del Interior y de Justicia, a fin de que, de estimarlo oportuno, conceptuaran sobre la constitucionalidad de la disposición acusada. Así mismo ordenó invitar a la Academia Colombiana de Jurisprudencia y al Instituto Colombiano de Derecho Procesal con el mismo fin.

Mediante el mismo auto se inadmitió la demanda en relación con los cargos por la supuesta violación de los artículos 2 y 13 superiores y se concedió un término de 3 días al demandante para que indicara las razones por las cuales consideraba que la disposición acusada vulneraba los citados artículos constitucionales. Vencido este término y corregida la demanda, mediante auto del 31 de julio de 2003 el Magistrado Sustanciador la admitió en relación con dichos cargos.

Cumplidos los trámites propios de esta clase de procesos, y previo el concepto del Procurador General de la Nación, procede la Corte a decidir sobre la demanda de la referencia.

II. NORMAS DEMANDADAS

A continuación se transcribe el texto de la norma de la que hace parte el inciso demandado de conformidad con su publicación en el Diario Oficial No. 44.509 del 4 de agosto de 2001. Se subraya lo demandado.

" LEY 675 DE 2001"
(agosto 3)
por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
El Congreso de Colombia

DECRETA:
(...)

T I T U L O I
GENERALIDADES
(...)
CAPITULO VIII
De la contribución a las expensas comunes

(...)

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas*. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

(...)

III. LA DEMANDA

El demandante afirma que el inciso primero del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 vulnera los artículos 2, 13, 150-2, 158 y 169 superiores.

El actor considera que la disposición acusada en cuanto establece *"el cobro de intereses mercantiles, por el simple retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes",* desnaturaliza el carácter eminentemente civil de la institución de la Propiedad Horizontal*, "produciendo de contera el extraño y peligroso milagro de tornar en comerciales actos jurídicos que por su propia e intrínseca esencia no lo son…",* toda vez que la persona jurídica a la que estos aluden es una Corporación Civil que como tal no tiene ánimo de lucro y además se rige por el derecho civil y no por el derecho comercial.

El actor precisa que se vulneran los artículos 150-2, 158 y 169 superiores, pues con el mandato legal establecido en la disposición acusada se trastoca la normatividad propia del derecho civil y comercial, ya que el legislador en aras de regular el régimen especial de propiedad horizontal modificó otros cuerpos legales especiales, como son el Código Civil y el Código de Comercio, quebrantando de esa forma el principio de unidad de materia.

Estima que no es lógico que a partir de lo establecido en la norma acusada: *"…en el derecho Colombiano las obligaciones civiles, como la de pago de expensas (ordinarias y extraordinarias) periódicas de administración de propiedad horizontal, no obstante su carácter, generen intereses comerciales, como si se tratara del incumplimiento de obligaciones mercantiles…".*

Afirma que de este modo *"…se quiebra la esencia del artículo 1617 del Código Civil, que traza las reglas para la indemnización de perjuicios por la mora en el cumplimiento de obligaciones civiles, estableciendo los intereses en el 6% anual, cuando las partes no hayan estipulado un rédito superior, pues el principio se trastoca, pregonando que los intereses serán los moratorios comerciales (una y media vez el interés bancario corriente) cuando por convención no se establezca una rata inferior…",* situación que no considera razonable por no estar en manos del legislador desarmonizar de tal manera los Códigos Civil y del Comercio, creando el híbrido de negocios y obligaciones civiles para ser regidas por el derecho comercial en lo referente a la sanción por incumplimiento.

El demandante considera que la norma vulnera el derecho a la igualdad previsto en el artículo 13 constitucional, pues no es lógico que las relaciones propiamente civiles se rijan por el Código Civil y una sola de ellas (la propiedad horizontal) en el aspecto de indemnización por incumplimiento en el pago de expensas comunes, se rija por el derecho comercial, pues "con ello se crea *per se*, una profunda e inconstitucional desigualdad que quebranta el postulado legal según el cual donde existe la misma situación de hecho debe existir la misma solución de derecho". Al respecto cita la sentencia C-093 de 2001.

Señala en este sentido que resulta incongruente permitir que la persona jurídica que nace como consecuencia del sometimiento al régimen de propiedad horizontal, que no tiene ánimo de lucro, no es contribuyente de impuestos nacionales, ni de industria y comercio, se lucre con el cobro de intereses

comerciales como si fuera un comerciante y sus actos fuesen de raigambre mercantil, siendo entonces esta la única que podrá beneficiarse de dicho tipo de interés, lo que plantea una clara discriminación.

Precisa que no obstante la Ley 675 de 2001 permite la existencia de edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, ello no autoriza que: *"…para los conjuntos comerciales los intereses sean los mercantiles, pues la persona jurídica que los cobra, tiene como única finalidad la "administración", y no por administrar un conjunto comercial o mixto, deja de ser una corporación civil sin ánimo de lucro y tampoco por ello sus actividades se transforman en comerciales…".*

Señala igualmente que consecuentemente la norma acusada es injusta dado que: *"… si las obligaciones de pago de expensas son obligaciones civiles, los intereses que se deben generar son los civiles del 6% anual de que trata el Código Civil y no el 1.5% del interés bancario corriente, pues ello conduce a una verdadera situación de inequidad".*

IV. INTERVENCIONES

1. Ministerio del Interior y de Justicia

El Ministerio referido a través de apoderada judicial, interviene en el presente proceso, para solicitar que se declare la constitucionalidad de las disposición acusada, a partir de las consideraciones que enseguida se sintetizan.

Afirma que no asiste razón al actor en cuanto a vulneración a los artículos 158 y 169 superiores, toda vez que el principio constitucional de unidad de materia no puede entenderse en sentido estricto y rígido al punto que se desconozcan o ignoren las relaciones sustanciales entre las diferentes normas que permiten que estas se integren o resulten complementarias, sobre todo si se tiene en cuenta que éste principio solamente se quebranta en el evento que exista absoluta falta de conexión o se presente incongruencia causal, temática, sistemática o teleológica entre los distintos aspectos que regula la Ley y la materia dominante de la misma. Al respecto cita apartes de la sentencia C-390 de 1996.

En ese orden de ideas explica que: *"…el título de la Ley 675 de 2001, contiene una evidente relación con la materia tratada en el texto acusado, por el desarrollo legislativo de aspectos sustantivos y procedimentales abordados, por consiguiente, representa una unidad de materia, con el título de la mencionada Ley…".*

Afirma que no se vulnera el principio de igualdad establecido en el artículo 13 superior en este caso, toda vez que con la norma demandada no se configura discriminación alguna, sino por el contrario: *"…se establece un criterio de proporcionalidad y equilibrio para proteger los derechos derivados del*

dominio patrimonial adquiridos con arreglo al derecho privado, causados por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal…". Al respecto cita apartes de la sentencia C-588 de 1992.

Destaca de otra parte que la disposición acusada se limita a desarrollar el principio de autonomía de la voluntad privada que se encuentra reconocido en nuestro sistema legal pero no con carácter absoluto y que permite a los particulares someter los efectos de sus actos jurídicos a las cláusulas emanadas del mutuo convenio entre ellos, siempre que no se contravengan normas de orden público. En ese orden de ideas, el texto acusado prevé que la Asamblea General de Propietarios con el quórum legalmente exigido puede establecer un interés moratorio inferior al que controvierte el demandante.

Finalmente aduce que la norma acusada tampoco viola el artículo 2 superior pues se adecua a ese mandato al cumplir con uno de los fines esenciales del Estado cual es la vigencia de un orden justo.

2. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

La citada entidad actuando mediante apoderado judicial, solicita la declaratoria de constitucionalidad del artículo demandado, a partir de las consideraciones que enseguida se sintetizan.

Afirma que la disposición acusada no desborda "*la materia relacionada con la propiedad horizontal, y en la misma lo que se establece en concordancia con el artículo 29 de la misma Ley, es que quien incumpla con alguna de las obligaciones al pago de las expensas, se hará acreedor al pago de intereses moratorios en una proporción a una y media veces el interés corriente bancario, con lo cual es claro que por ser especial el régimen de propiedad horizontal, se le aplique de igual forma, la especialidad de la mora contenida en la norma que se demanda…".*

Concluye entonces que dado que la disposición acusada no se refiere a ningún asunto diferente al tratamiento de la mora dentro del régimen de propiedad horizontal mal puede considerarse que se vulnere el principio constitucional de unidad de materia.

3. Ministerio de Hacienda y Crédito Público

El Ministerio referido actuando mediante apoderado judicial, solicita a ésta Corporación que se declare inhibida para decidir sobre la constitucionalidad del inciso acusado o en su defecto lo declare exequible, por las razones que se resumen a continuación.

Afirma que el actor no establece claramente las razones en que funda su acusación, por lo que en su criterio éste no cumplió con la carga procesal de

sustentar el fundamento de la contradicción entre la norma demandada y la Constitución. Considera que en consecuencia existe ineptitud sustantiva de la demanda y no se puede realizar juicio de constitucionalidad alguno. Al respecto cita un aparte de la sentencia C-509 de 1996.

Indica que de no inhibirse la Corte para decidir sobre el fondo del asunto bajo estudio, debe ésta Corporación considerar que no son de recibo los argumentos del demandante en el sentido de que el Congreso vulneró los principios del derecho comercial y civil, ya que simplemente desarrolló las facultades otorgadas por el artículo 150 constitucional, numerales 1 y 2. Precisa que además no debe olvidarse que entre el derecho civil y mercantil existe una íntima relación, pues son ramas del derecho que mutuamente se complementan con el fin de llenar muchas veces vacíos existentes en cada disciplina.

Precisa de otra parte que la norma demandada: *"... es de carácter supletivo, ya que deja en la Asamblea General de la unidad de propiedad horizontal la facultad de fijar un interés inferior..."*aspecto que el interviniente considera se deja de lado por el actor en su exposición. .

V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN

El Señor Procurador General de la Nación, allegó el concepto número 3359, recibido el 26 de septiembre de 2003, en el cual solicita a la Corte declarar la exequibilidad de la disposición acusada, de conformidad con las siguientes consideraciones.

Recuerda que la Ley 675 de 2001 tiene por objeto regular el ejercicio especial del derecho de dominio que se denomina -*propiedad horizontal*-, dentro de cuyo ámbito se encuentra el pago por parte de los propietarios de bienes privados de las expensas necesarias causadas por la administración y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad.

En ese sentido estima que el legislador en ejercicio de su potestad de configuración bien podía establecer que el retardo en el pago de las expensas causará intereses de mora en el monto que dispone la norma acusada, sin que ello implique una modificación a los Códigos Civil y de Comercio, como tampoco la vulneración al principio de unidad de materia (artículos 150, 158 y 164 constitucionales) *"...pues la regulación de tales intereses forma parte del régimen o conjunto de normas que gobiernan de manera autónoma un tipo especial de dominio, como es la propiedad horizontal..."*.

Aclara de otra parte que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2231 del Código Civil, es claro que éste ordenamiento jurídico permite a los particulares pactar intereses en un monto igual al que establece el artículo demandado, aún sin ser moratorios.

Señala que no existe vulneración al artículo 13 constitucional, pues no se debe olvidar que el tipo de intereses que se encuentra establecido en el artículo 884 del Código de Comercio no es aplicable exclusivamente a los negocios mercantiles, de forma tal que: *"…ha de entenderse, que corresponde al legislador dentro de parámetros de racionalidad y justicia, señalar en casos especiales como el que se regula en la Ley de propiedad horizontal, cuál es el monto máximo de interés moratorio que se podrá cobrar por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, tope máximo que les permite a las partes pactar uno inferior…".*

Considera que no es valida la afirmación hecha por el actor en el sentido de aplicar un interés equivalente al seis (6%) anual a las deudas civiles insolutas en lugar del interés mensual moratorio que establece la norma demandada, toda vez que, en materia civil la fijación del monto de los intereses es producto del acuerdo entre las partes, siempre que este no configure usura, en consecuencia, el interés legal tiene carácter supletorio y no principal como lo hace ver el demandante. Afirma además que *"…es mucho más razonable y se ajusta más al fin perseguido por el legislador al expedir la norma demandada el monto del interés señalado en ella que el interés legal contemplado por el Código Civil, pues con el paso del tiempo éste se torna irrisorio…".*

Afirma finalmente que el artículo demandado atiende a un fin constitucionalmente legítimo pues muestra la voluntad del Legislador de proteger a los propietarios de bienes privados de los abusos en que se puede incurrir al regular estos intereses cuando se presente retardo en el pago de las expensas comunes, dado que la Ley fija un tope, al tiempo que faculta a la Asamblea General de Propietarios para fijar un interés inferior.

VI. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

1. Competencia

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 241, numeral 4° de la Constitución Política, la Corte Constitucional es competente para conocer y decidir, definitivamente, sobre la demanda de inconstitucionalidad de la referencia, pues la norma acusada hace parte de una Ley de la República.

2. La materia sujeta a examen

Para el actor el primer inciso del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 *"por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal",* en el que el Legislador determinó el interés de mora que se causará por el incumplimiento en el pago de expensas, dejando a salvo la posibilidad de que la Asamblea General de Copropietarios establezca un interés inferior, vulnera i)el principio de unidad de materia en cuanto bajo el título de una Ley de propiedad horizontal modifica los Códigos Civil y de Comercio en lo relativo a la regulación de los intereses moratorios (arts 150-2, 158 y 169), ii) el

principio de igualdad (art 13 C.P.) por cuanto, permite que la entidad que nace como consecuencia de la propiedad horizontal, -entidad civil sin ánimo de lucro-, pueda cobrar intereses moratorios comerciales, siendo entonces ésta la única de este tipo que podría cobrarlos, estableciendo así una discriminación y iii) consecuentemente se vulnere el principio de equidad (art.2 C.P.) por cuanto no sería justo ni equitativo que mientras el incumplimiento de las demás obligaciones civiles genere un interés de mora del 6% anual en este caso se sancione bajo la modalidad de intereses comerciales el incumplimiento de una obligación igualmente civil, circunstancia que precisa no se justifica ni aún en el caso de los conjuntos comerciales pues la persona jurídica que los administra es igualmente una entidad civil sin ánimo de lucro.

Los intervinientes y señor el Procurador coinciden en afirmar que en este caso el legislador en ejercicio de su potestad de configuración bien podía establecer el régimen de intereses moratorios en materia de incumplimiento de expensas de propiedad horizontal sin que eso signifique que haya modificado los Códigos Civil y de Comercio. Afirman en el mismo sentido que es evidente la relación que existe entre el eje temático de la Ley y el inciso acusado por lo que no asiste razón al actor respecto de la supuesta vulneración del principio de unidad de materia.

La interviniente en representación del Ministerio de Justicia hace énfasis en que el principio de igualdad solamente se vulnera si la diferencia de trato que establezca el legislador en determinadas circunstancias no tiene una justificación constitucional y que claramente en este caso dicha justificación si existe.

El señor Procurador por su parte destaca que el Código Civil permite pactar intereses en un monto equivalente al que se señala en la disposición acusada considerada por el actor como injusta, al tiempo que destaca que ésta tiene un carácter supletorio y no principal como entiende lo hace aparecer el demandante. Concluye en consecuencia que los cargos propuestos no deben prosperar y solicita a la Corte declarar la exequibilidad del inciso acusado.

Corresponde a la Corte en consecuencia establecer si con el inciso acusado en el que se señala que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas en materia de propiedad horizontal causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior vulnera o no i) el principio de unidad de materia por cuanto en una Ley destinada a regular la propiedad horizontal, se habría modificado el régimen de intereses moratorios de los Códigos Civil y de Comercio ii) el principio de igualdad y consecuentemente el de equidad por cuanto estaría permitiendo que una entidad civil sin ánimo de lucro, a saber la persona jurídica surgida de la propiedad horizontal, cobre intereses de carácter comercial a pesar de la naturaleza civil de la obligación, que sería la única de esta tipo respecto de la

cual se deberían pagar unos intereses diferentes a los que el Código Civil establece en el 6% anual, lo que generaría una discriminación y una injusticia.

3. Consideraciones preliminares

Previamente la Corte considera necesario efectuar algunas precisiones relativas a i) la solicitud de inhibición ii) El tratamiento dado en el Código Civil y en el Código de Comercio al tema de determinación de intereses y la jurisprudencia constitucional sobre el carácter supletivo de las disposiciones allí contenidas, así como sobre la ausencia de vulneración del principio de igualdad por el tratamiento diferente que establece el Legislador en uno y otro caso, y iii) la naturaleza especial del régimen de propiedad horizontal y el contenido y alcance de la disposición acusada, que resultan pertinentes para el análisis de los cargos planteados en la demanda.

3.1 La solicitud de inhibición

Según lo dispone el Decreto 2067 de 1991, en desarrollo de los artículos 40 y 241 de la Constitución Política, las demandas de inconstitucionalidad deben reunir requisitos mínimos de presentación entre los que se cuentan la exposición clara de las razones que motivan al ciudadano a presentar la demanda, de modo que su argumentación pueda ser comprendida y analizada según su propio contenido[1].

Para el interviniente en representación del Ministerio de Hacienda dicho requisito no habría sido cumplido en el presente caso por lo que solicita a la Corte inhibirse para emitir pronunciamiento de fondo por ineptitud sustantiva de la demanda.

Al respecto la Corte constata que contrariamente a lo afirmado por el interviniente, el actor en el presente proceso planteó en su demanda una serie de argumentos tendientes a demostrar que la disposición acusada vulnera los principios de unidad de materia, igualdad y equidad.

No debe olvidarse que si bien las demandas de constitucionalidad deben cumplir precisos requisitos, ellos no deben interpretarse de manera que se restrinja el derecho de los ciudadanos a ejercer la acción pública de inconstitucionalidad[2].

Por lo demás la Corte constata que quien hace la solicitud de inhibición como los demás intervinientes y el señor Procurador se refirieron concretamente a la argumentación planteada en la demanda, lo que demuestra que, independientemente de que le asista razón o no al demandante, éste hizo explicitas las razones por las que considera que la norma acusada vulnera los referidos principios constitucionales.

---

[1]Sobre los requisitos mínimos de las demandadas de inconstitucionalidad para decidir de fondo se puede consultar la sentencia C-1052 de 2001 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa

[2] Ver al respecto, entre otras, la sentencia C-1031/02 M.P. Rodrigo Escobar Gil

Así las cosas la Corte no atenderá la solicitud de inhibición a que se ha hecho referencia y examinará los cargos propuestos en la demanda.

3.2 El tratamiento dado en el Código Civil y en el Código de Comercio al tema de determinación de intereses y la jurisprudencia constitucional sobre el carácter supletivo de las disposiciones allí contenidas, así como sobre la ausencia de vulneración del principio de igualdad por el tratamiento diferente que establece el Legislador en uno y otro caso.

3.2.1 El artículo 1617 contenido en el titulo XXII "Del efecto de las obligaciones" de Libro IV del Código Civil sobre las obligaciones y contratos, establece las siguiente reglas en materia de indemnización de perjuicios por la mora en las obligaciones dinerarias:

> ARTICULO 1617- Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:
>
> 1. Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. El interés legal se fija en seis por ciento anual.
> 2. El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses; basta el hecho del retardo.
> 3. Los intereses atrasados no producen interés.
> 4. La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas".

A su vez los artículos 224, 2231 y 2232 contenidos en el título XXX "del mutuo o préstamo de consumo" del mismo libro IV del Código Civil establecen en esta materia los siguiente:

> ARTICULO 2224 Si se ha prestado dinero solo se debe la suma numérica enunciada en el contrato (…)
> Lo dicho en este artículo se entiende sin perjuicio de convención contraria
> ARTICULO 2231 El interés convencional que exceda de una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención, será reducido por el juez a dicho interés corriente, si lo solicitare el deudor.
>
> ARTICULO 2232 Si en la convención se estipulan intereses sin expresarse la cuota, se entenderán fijados los intereses legales.
> El interés legal se fija en un seis por ciento anual.

Por su parte el artículo 884 del Código de Comercio contenido en el capítulo V -"*Del pago"*- del título I del Libro cuarto -*De los contratos y obligaciones mercantiles"*- establece lo siguiente:

"Artículo 884. Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria."

3.2.2. Respecto de la regulación que se da en materia civil al tema de los intereses en los artículos transcritos la Corte ha analizado en varias sentencias de constitucionalidad diferentes cargos relativos al supuesto desconocimiento del derecho a la igualdad [3]. En dichas providencias la Corte ha puesto en evidencia el carácter supletivo de la regulación contenida en ellas al tiempo que ha descartado la vulneración del artículo 13 superior por el tratamiento diferente que se da al tema en los Códigos Civil y de Comercio.

Así en la sentencia C-367 de 1995, la Corte estudió la constitucionalidad del artículo 1617 del Código Civil, el cual fue acusado como injusto y contrario a los artículos 5, 13 y 53 de la Carta, al permitir la aplicación del interés legal del 6% anual a las situaciones que comprometían el pago de obligaciones pensionales. En dicha sentencia la Corte puso de presente la imposibilidad de aplicación de ese interés del 6% en lo concerniente a las obligaciones pensionales atrasadas, y en consecuencia, declaró "en los términos de esa sentencia", la exequibilidad de ese artículo frente a los cargos aludidos.

Cabe destacar que dentro de las consideraciones que sirvieron de fundamento a la decisión la Corte hizo énfasis en la naturaleza supletiva de las reglas establecidas en el artículo 1617 del Código Civil al que solo se ha de acudir a falta de convención o de una norma especial aplicable.

Al respecto señaló la Corporación lo siguiente:

"La disposición acusada, que podría tildarse quizá de inconveniente o de ajena a la realidad que hoy ofrece la progresiva pérdida del poder adquisitivo de la moneda en una economía inflacionaria, no por ello resulta inconstitucional.

El legislador tiene entre sus funciones la de prever, hasta donde sea posible en el marco de la generalidad que caracteriza su obra, la solución de los conflictos que eventualmente puedan surgir entre los asociados.

En el campo de las relaciones jurídicas que se traban entre los particulares, tiene especial importancia la consagración de las normas legales que hayan de regularlas en procura de la justicia y la seguridad jurídica.

---

[3] Ver al respecto la síntesis hecha en la sentencia C- 364/00 M.P. Alejandro Martínez Caballero

Dentro de un sistema jurídico que, como el nuestro, reconoce -aunque no con carácter absoluto- la autonomía de la voluntad privada, es lo normal que los particulares sometan los efectos de sus actos jurídicos a las cláusulas emanadas del mutuo acuerdo entre ellos, siempre que no contraríen disposiciones imperativas de la Ley, comúnmente conocidas como normas de orden público.

Hay, pues, en materia contractual dos ámbitos bien diferenciados, respecto de cada uno de los cuales la función del legislador varía sustancialmente: el que corresponde regular al Estado mediante preceptos de obligatorio e ineludible cumplimiento, en el cual no cabe la libre decisión ni el convenio entre las partes, aunque estén de acuerdo, por cuanto no es el suyo el único interés comprometido o en juego sino que está de por medio el interés público, o en razón de la necesidad de proteger a uno de los contratantes que el ordenamiento jurídico presume más débil que el otro; y el que, por repercutir tan sólo en el interés de los contratantes sin afectar el de la colectividad y siendo claro el equilibrio entre ellos, corresponde a su libertad y dominio, como dueños de las decisiones que estimen más adecuadas y oportunas en busca de sus respectivas conveniencias.

En el último terreno enunciado, es tarea del legislador la de proveer la norma aplicable cuando se da el silencio de los contratantes, disponiendo así, en subsidio de la voluntad de éstos, las consecuencias de ciertas situaciones jurídicas.

Tal es el caso de la norma demandada, que no tiene sentido ni aplicación sino sobre el supuesto de que, habiendo incurrido el deudor en mora de pagar una suma de dinero, las partes no han pactado el monto en el cual debe ser indemnizado el acreedor por los perjuicios que dicha mora le causa, por lo cual el legislador se ha visto precisado a consagrar, como regla supletiva, la que fija los intereses legales, determinando su porcentaje en un cierto período (seis por ciento anual), a falta de los intereses convencionales.

El precepto corresponde, entonces, a una función legislativa consistente en precaver los conflictos, disponiendo con antelación y por vía general y supletoria una forma de solucionarlos, con el fin de asegurar a los asociados la necesaria certidumbre sobre el Derecho que rige sus relaciones.

(...)

Aunque la Corte, por las razones dichas, no acepta la aludida referencia como razón suficiente para deducir que el precepto bajo examen se oponga a la Constitución Política, debe señalar, sin lugar a equívocos, que el artículo 1617 del Código Civil no es aplicable, ni siquiera por analogía, para definir cuál es el monto de los intereses moratorios que están obligadas

a pagar las entidades responsables del cubrimiento de pensiones en materia laboral cuando no las cancelan oportunamente a sus beneficiarios.

Los pensionados, que al fin y al cabo gozan de especial protección en cuanto su situación jurídica tiene por base el trabajo (artículo 25 C.P.), son titulares de un derecho de rango constitucional (artículo 53 C.P.) a recibir puntualmente las mesadas que les corresponden y a que el valor de éstas se actualice periódicamente según el ritmo del aumento en el costo de la vida, teniendo en cuenta que todo pago efectuado en Colombia, al menos en las circunstancias actuales, debe adaptarse a las exigencias propias de una economía inflacionaria. Ello es consustancial al Estado Social de Derecho, que se ha instituído como característica sobresaliente de la organización política y como objetivo prioritario del orden jurídico fundado en la Constitución, por lo cual no cabe duda de la responsabilidad en que incurren los funcionarios y entidades que desatienden tan perentorios mandatos.

No puede concebirse, entonces, a la luz de los actuales principios y preceptos superiores, la posibilidad de que las pensiones pagadas de manera tardía no generen interés moratorio alguno, con el natural deterioro de los ingresos de los pensionados en términos reales, o que el interés aplicable en tales eventos pueda ser tan irrisorio como el contemplado en el artículo demandado, que, se repite, únicamente rige, de manera subsidiaria, relaciones de carácter civil entre particulares." [4].

En similar sentido se pronunció la Corporación en la C-485 de 1995, en la que analizó la constitucionalidad de la expresión "el interés legal se fija en un seis por ciento anual", de los artículos 1617 y 2232 inciso segundo del Código Civil, los cuales fueron acusados en esa oportunidad porque desconocían las prescripciones del artículo 373 de la Constitución, - que obliga al Estado a velar por el mantenimiento de la capacidad adquisitiva de la moneda -, así como el artículo 13 de la Carta, al permitir una aplicación injusta de estas disposiciones por parte de algunos jueces y no reconocer la pérdida del valor adquisitivo del dinero, para efectos de determinar la tasa de interés, como si lo hacen otras ramas del derecho, por ejemplo la mercantil.

Frente a dichos cargos y para descartar la vulneración de la Carta la Corte, entre otras consideraciones señaló lo siguiente:

"La norma que obliga al pago del interés legal, es decir, el inciso primero de la regla primera, es supletoria, pues los intereses legales sólo se deben cuando no se ha pactado un interés superior al legal, y el deudor incurre en mora. Y también es claramente supletoria la norma del artículo 2232 del Código Civil, de conformidad con la cual "si en la convención se estipulan intereses sin expresarse la cuota, se entenderán fijados los intereses legales ".

[4] Sentencia C-367/95. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

Pero, en la vida corriente de los negocios no es frecuente el otorgamiento de préstamos de dinero sin la estipulación de intereses, ni el que éstos se convengan sin determinar su tasa. Por el contrario, lo que se observa es la tendencia a pactar intereses excesivos. Por eso, el artículo 2231 del Código Civil ordena al juez reducir al interés corriente el que "exceda de una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención,... si lo solicitare el deudor".

Queda claro, en consecuencia, que la Ley, en principio, respeta la autonomía de la voluntad en lo relativo al pacto de intereses. Y que, en general, su intervención se limita a impedir que se incurra en prácticas usurarias"[5].

Posteriormente al examinar los cargos planteados contra el artículo 2232 del Código Civil por establecer supuestamente una discriminación en materia de fijación de intereses, entre las personas que son consideradas comerciantes y las personas que no lo son, quienes al no ostentar dicha calidad estarían supeditadas a "percibir un irrisorio 6% en sus transacciones pecuniarias, en comparación con lo que ocurre con los comerciantes quienes pueden claramente percibir un interés muy superior en sus operaciones", la Corte además de precisar que la inconveniencia, el anacronismo y la aparente inequidad del interés legal del 6% anual fijado en el Código Civil, no son razones que lo hagan de suyo inconstitucional, puso nuevamente en evidencia el carácter supletivo de dichas disposiciones y la posibilidad de pactar otro tipo de intereses con el único límite de no incurrirse en usura.

Dijo la Corte:

"6. Así, es evidente que una de las críticas del actor respecto del artículo 2232 acusado, se fundamenta, en el anacronismo y obsolescencia del mismo, al remitir al interés legal del 6% anual. Al respecto, la sentencia C-367 de 1995 señaló, que el hecho de que las circunstancias económicas o sociales en medio de las cuales debe aplicarse un precepto acusado, cambien radicalmente hasta llevarlo a la obsolescencia, o que las autoridades públicas o los particulares, a falta de normas específicas, se funden en su contenido para adoptar decisiones que puedan ser consideradas injustas o inequitativas, son aspectos que no inciden en el examen constitucional de la norma mirada objetivamente. Tales elementos pueden dar lugar a decisiones judiciales proferidas en procesos concretos, o provocar la actuación del legislador para poner en vigencia normas actualizadas, pero no se pueden erigir en motivos válidos para deducir la inconstitucionalidad de la norma. Por consiguiente, una disposición acusada por tales razones, podría tildarse eventualmente de inconveniente o de ajena a la realidad que hoy ofrece la progresiva pérdida del poder adquisitivo de la moneda en una economía inflacionaria, pero no por ello resultar inconstitucional.

[5] Sentencia C-485/95. M.P. Jorge Arango Mejía.

En ese orden de ideas, la inconveniencia, el anacronismo y la aparente inequidad del interés legal del 6% anual fijado en el Código Civil, no son razones que hagan de suyo inconstitucional el monto de tal interés. Por ende, tampoco son cargos que determinen la inconstitucionalidad del artículo 2232 inciso primero del estatuto civil, precisamente porque en sí misma y de manera objetiva, la norma no adolece de vicios que la presenten como contraria a las normas constitucionales y porque la remisión que hace esa disposición al artículo 1617 no resulta contraria a la Carta, teniendo en cuenta que el interés allí definido está avalado constitucionalmente.

7. Ahora bien, es importante anotar que el inciso acusado del artículo 2232, es una norma supletiva, que no tiene sentido ni aplicación sino bajo el supuesto de que las partes no hayan pactado el monto de los intereses convenidos. Por ende, es una disposición que reconoce que si se estipulan intereses entre las partes, y no se determina cuál es el valor de los mismos, se entenderán fijados los intereses legales civiles, que son del 6% anual.

En ese orden de ideas, y atendiendo lo señalado en la sentencia C-367 de 1995, una disposición como la anterior no puede ser entendida desde una óptica restrictiva, como una camisa de fuerza para los asociados, - tal y como pretende hacerla ver el demandante -, sino como una norma que entra a operar sólo en el evento de que las partes omitan un aspecto fundamental en el alcance de sus obligaciones como es el monto de los intereses pactados. Por ende, la autonomía de la voluntad privada en este punto es esencial, teniendo en cuenta que permite que los particulares sometan los efectos de sus actos jurídicos a las cláusulas emanadas del mutuo acuerdo entre ellos, siempre que no contraríen disposiciones imperativas de la Ley, es decir, normas de orden público. En este caso, los particulares sometidos a la legislación civil, pueden fijar libremente la tasa que estimen conveniente en materia de intereses dentro de su convención, con los límites así mismos señalados en la Ley, y en atención a su autonomía contractual. Sólo cuando la estipulación de la tasa no sea determinada, entra a operar el artículo 2232 en mención, precisamente porque le corresponde al legislador, precaver los conflictos que se puedan presentar entre los asociados, disponiendo con antelación y por vía general y supletoria una forma de solucionarlos, con el fin de asegurar a los asociados la necesaria certidumbre sobre el los derechos que rige sus relaciones.

Al respecto es importante tener en cuenta que tal y como lo reconoció la sentencia C-367 de 1995, existen dos tipos de disposiciones en materia contractual: aquellas de orden público, - que son preceptos de obligatorio e ineludible cumplimiento, en los cuales no cabe la libre decisión ni el convenio o acuerdo entre las partes, porque el interés comprometido es público -, y aquellas normas que tienen repercusión sólo entre los contratantes, y que en subsidio de la voluntad de los mismos, que por alguna razón no quedó expresa, determinan consecuencias frente ciertas situaciones jurídicas. Estas últimas normas, a las que pertenece el inciso primero del

artículo 2232 acusado, no vulneran en consecuencia "ninguna norma de la Carta Política con motivo de la aludida previsión", tal y como expresamente lo señaló la sentencia en mención. Tal posición es compartida por la sentencia C-485 de 1995, mediante la cual, la Corte sostuvo que la regulación legal está constituida principalmente por normas supletivas en lo que tiene que ver con las obligaciones que tienen su origen en el contrato. Por consiguiente, si la Ley no puede prohibir que se pacte el mutuo sin intereses, es decir, gratuito, tampoco resulta contraria a la Constitución que una norma prevea, que si no se han pactado intereses, se deban los legales, pues, en últimas, corresponde al acreedor y al deudor la decisión de pactarlos, y a aquél la de cobrar el interés legal cuando no hubo convención.

En consecuencia, la previsión fijada por el legislador mediante el artículo 2232 inciso primero, no es en modo alguno inconstitucional como lo ponen de presente las sentencias en mención, precisamente porque al ser una norma supletiva, consagra una previsión razonable del legislador en lo concerniente a la necesidad de determinación de los derechos de los contratantes en caso de silencio de las partes, y no constituye tampoco una camisa de fuerza para los asociados, quienes en aras de la autonomía de la voluntad pueden sustraerse de la aplicación de dicho artículo en la medida que estipulen los intereses y fijen el monto de los mismos como deseen, teniendo como único límite, el consagrado como legal de usura." [6]

3.2.3 Ahora bien en relación concretamente con la supuesta vulneración del principio de igualdad por el hecho de que se regule de manera diferente en el Código Civil y en el Código de Comercio el tema de los intereses, la Corte en la referida sentencia C-364 de 2000 precisó que la existencia de diversas tasas de interés, establecidas en diferentes regímenes no vulnera el principio de igualdad a que alude el artículo 13 de la Constitución pues su aplicación depende de múltiples factores, más aún cuando se trata de sistemas normativos diversos que bien puede establecer el Legislador en función de la diversidad de situaciones que pueden llegar a presentarse entre un acreedor y un deudor por lo que dichas regulaciones diferentes "nada tienen que ver con las discriminaciones prohibidas por el artículo 13 de la Constitución".

Al respecto y por ser claramente pertinentes para el examen de los cargos planteados por el actor en el presente proceso dichas consideraciones se transcriben a continuación.

Dijo en efecto en esa sentencia la Corporación los siguiente:

"En el caso que nos ocupa, el demandante ha insistido en la aparente vulneración al artículo 13 de la Carta, en virtud de la diferenciación existente en el régimen de intereses de la legislación civil y la legislación comercial. Por ende, procederá la Corte, bajo los criterios anteriormente

[6] Sentencia C-364/00 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

enunciados a determinar si tal diferenciación implica efectivamente una vulneración del derecho constitucional invocado.

12- Así, la Corte reconoce claramente que los actos jurídicos que regulan tanto el Código de Comercio como la legislación civil, presentan una naturaleza diversa entre ellos, - independientemente de si se ubica el estudio de uno y otro régimen dentro del específico ámbito del derecho privado -, no sólo por identidad de las esferas de aplicación de cada estatuto, sino por la diversidad de aspectos que deben regular. Sin embargo, también reconoce que hay temas homólogos en ambas legislaciones, "cuyas fronteras no pueden hoy definirse con precisión, dadas las modernas tendencias del Derecho y la veloz evolución de los fenómenos objeto de él, de donde resulta que es la Ley la llamada, finalmente, a resolver cuál es el campo normativo ocupado por cada uno.(...)". [7]

Ahora bien, para esta Corporación es claro, que esa diversidad inicial que se desprende de ambos sistemas normativos, ha sido entendida y reconocida de tiempo atrás por nuestro ordenamiento jurídico en virtud de procesos históricos paulatinos, que han exigido normas mucho más ágiles y expeditas específicamente para las actividades mercantiles, a fin de asegurar no solo la seguridad jurídica requerida para el efectivo cumplimientos de sus propósitos, sino la rapidez y la agilidad de las transacciones mercantiles, propias de las exigencias derivadas del mundo de los negocios. Esa especialidad de la legislación mercantil frente a la civil se concreta entonces, específicamente i) en el régimen propio y autónomo que regula las relaciones mercantiles, ii) en la especificidad con que el legislador determinó la conveniencia de incorporar la legislación civil sólo ante los vacíos derivados de la imposibilidad de aplicar la legislación mercantil, (artículo 1º y 2º del Código de Comercio), y iii) de las circunstancias propias y especiales de cada régimen, por ejemplo, de la naturaleza de los contratos mercantiles, o de las disposiciones que en materia comercial permiten acudir a la costumbre internacional para ir al compás del vertiginoso desarrollo tecnológico que se exige.

13-Así mismo, es importante precisar que tanto el estatuto civil como el estatuto comercial, tienen su específico campo de aplicación en las actividades afines con las materias que regulan. Por ende si un comerciante debe realizar una actividad de carácter civil, se tendrá que regir por la legislación civil correspondiente. Igualmente, si un ciudadano no comerciante, (art. 11 C.Co), debe realizar algún tipo de acto de comercio (art. 20 C. Co.), esa específica actividad lo habilita para sujetarse a las normas que sobre el particular fije el estatuto mercantil, circunstancia que desvirtúa la aparente discriminación en razón de la persona que señala el demandante, en lo concerniente a la aplicación del Código de Comercio. Igualmente, así como se consagran en favor del comerciante unos beneficios propios de su actividad habitual, permanente y profesional, precisamente por el ánimo de lucro que subyace a su labor, también se le imponen al

[7]Sentencia C-485 de 1996, con ponencia de los Magistrados José Gregorio Hernández Galindo y Eduardo Cifuentes Muñoz.

mismo tiempo obligaciones mercantiles (artículo 19 C.Co), necesarias para asegurar la publicidad e idoneidad de los negocios. En ese orden de ideas, el estatuto mercantil, desde el punto de vista del comerciante o de la regulación de los actos de comercio, - es decir, desde su aspecto subjetivo u objetivo respectivamente -, debe ser entendido como un régimen mixto, que no privilegia en función de las personas, sino que establece derechos y obligaciones derivados exclusivamente de las relaciones de tipo mercantil que regula. Claro está, que los actos mercantiles se distinguen por su habitualidad, lo que exige necesariamente el carácter "profesional" de quien los realiza, carácter, que no es predicable de los actos civiles. En el mismo sentido, es de la naturaleza de los actos de comercio su finalidad de lucro, mientras que los civiles, si bien normalmente pueden pretender dicha finalidad, la ausencia de ella o la gratuidad, no los desnaturaliza.

14- Ahora bien, desde el punto de vista específico del régimen de intereses que fija uno y otro estatuto, es claro que en lo concerniente a los intereses convencionales, la expresión de voluntad debe respetar los topes máximos que el legislador señala como protección de los abusos, en ambas legislaciones. Así, en relación con i) los intereses remuneratorios convencionales, el código civil permite acordar libremente entre las partes la cuantía del interés, circunscribiéndose a señalar como límite de tal autodeterminación, que no se pueda superar en una mitad el interés corriente (el que se cobra en una plaza determinada), vigente al momento del convenio, so pena de perder el exceso, mediante solicitud al juez de reducirlo. (art. 2230). En el Código de Comercio se permite a las partes establecer intereses remuneratorios convencionales a su arbitrio, siempre y cuando no excedan del interés bancario corriente certificado por la Superbancaria, so pena de perder la totalidad de los intereses cuando se presente el exceso (art. 884). ii) Respecto de los intereses moratorios convencionales, el Código Civil fija el mismo criterio que se señaló en el caso de los intereses remuneratorios y su regulación, por cuanto el Código Civil hace alusión a los intereses convencionales, sin discriminar si son remuneratorios o compensatorios. Por su parte, el tope máximo al cual circunscribe la legislación comercial la voluntad de las partes para fijarlos, es de una y media veces el interés bancario corriente, con idéntica sanción de pérdida de la totalidad de los intereses en caso de exceso.

*De otro modo, los intereses legales**,** son aquellos cuya tasa determina el legislador. No operan cuando los particulares han fijado convencionalmente los intereses sino únicamente, en ausencia de tal expresión de voluntad a fin de suplirla. En la legislación civil se concibe que el mutuo puede ser gratuito u oneroso, a instancia de las partes, pero en ausencia de manifestación alguna en cuanto a los iii) intereses remuneratorios, se presume que el mutuo es gratuito. En el evento en que las partes hayan estipulado la causación de intereses de plazo, pero hayan omitido su cuantía, el interés legal fijado, es el 6% anual. En el Código de comercio, por el carácter oneroso de la actividad mercantil se presume el interés lucrativo, por ende se excluye el carácter gratuito del mutuo, salvo pacto expreso en contrario,*

de tal forma que el interés legal equivale al bancario corriente, salvo estipulación en contrario. Cuando se trata de, iv) intereses moratorios, en el Código Civil, se dispone que en ausencia de estipulación contractual sobre intereses moratorios, se siguen debiendo los intereses convencionales si fueron pactados a un interés superior al legal, o en ausencia de tal supuesto empieza a deberse el interés legal del 6%; sin perjuicio de los eventos legales en que se autoriza la causación de intereses corrientes (art. 1617). En el caso comercial, la inexistencia de previsión convencional sobre moratorios autoriza que se cobre una y media veces el interés bancario corriente.

15- En ese sentido, no se vulnera en materia de intereses, el principio de igualdad entre estas dos legislaciones, como lo pretende el actor, precisamente, porque el Código Civil tiene en ese aspecto su campo de aplicación para los negocios jurídicos civiles, mientras que los intereses de que trata el Código de Comercio se predican de los negocios mercantiles. En ese orden de ideas, es claro que desde el punto de vista del test de igualdad presentado en la primera parte de esta reflexión, es evidente que nos encontramos frente a situaciones virtualmente diferentes, que en consecuencia, pueden gozar de un tratamiento diverso, más aún si como se ha visto, el tratamiento diferenciado está provisto de una justificación objetiva y razonable. En efecto, la finalidad del legislador en este caso, era la de contar con dos regímenes legales, cada uno estructurado acorde con su especialidad, tal y como lo expresan las normas particulares, que permitiera asegurar una regulación expedita del las áreas de su competencia. Por consiguiente, no resulta contrario a la Carta ni al principio a la igualdad, que el legislador haya procedido a definir el ámbito de cada estatuto jurídico, ni que en materia de intereses haya consagrado unas normas específicas en cada caso, acorde con la especialidad de regímenes jurídicos.

Así las cosas, tal y como lo señaló la sentencia C-485 de 1995, la Corte no encuentra razón valedera para sostener que la existencia de diversas tasas de interés, consagradas incluso en diferentes regímenes, violen el principio de igualdad establecido por el artículo 13 de la Constitución. En efecto, "la vida de los negocios implica una variedad muy amplia de situaciones en las cuales pueden encontrarse un acreedor y un deudor. Por ende, la existencia de diversas tasas de interés, no viola el principio de igualdad, sencillamente porque su aplicación depende de múltiples factores", - más aún cuando se trata de dos sistemas normativos diversos -, "que nada tienen que ver con las discriminaciones prohibidas por el artículo 13 de la Constitución".[8]

De todo lo anterior se desprende que las diferencias establecidas por el legislador, en materia civil y comercial, son objetivas y razonables, motivo por el cual no se contradicen en modo alguno los postulados constitucionales que hacen posible y regulan el principio de igualdad en la Carta.

[8] Sentencia C-485/95. M.P Jorge Arango Mejía

16- En mérito de lo expuesto, es claro que no resultan procedentes tampoco, los cargos del actor dirigidos a considerar que la diferencia en materia de intereses entre el código civil y el comercial, lesiona el derecho a la propiedad privada y el derecho a acceder a ella de los asociados, no sólo porque cada régimen es diverso y no puede haber lugar a su comparación, sino porque de todas maneras, en cada caso, las normas de cada uno de los regímenes están orientadas precisamente a tratar de garantizar tales derechos en favor de quienes tienen obligaciones civiles o comerciales, respectivamente.

Así mismo, tampoco puede aducir el actor que se produjo la derogatoria del artículo 1617 del estatuto civil en virtud de la expedición del artículo 884 del Código de Comercio, precisamente porque el ámbito de aplicación del artículo 884 es especial en relación con del Código Civil , y en consecuencia, no opera ninguno de los presupuestos consagrados en el artículos 3º de la Ley 153 de 1887. "[9] (subrayas fuera de texto)

3.3 El carácter especial del régimen de propiedad horizontal y el contenido y alcance de la disposición acusada.

La Corte ha puesto de presente de manera reiterada[10] que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto 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".*[11]

Dicho régimen, que dada su especificidad desborda necesariamente la regulación de los Códigos Civil y de Comercio, data entre nosotros del Decreto 1286 de 1948, "sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio." del 21 de abril de 1948[12]. Decreto que fue convertido, en el mes de diciembre de 1948, en la Ley 182 del mismo año.

En 1985, con el objeto de solucionar algunas de las dificultades presentadas en la aplicación de la Ley referida, el Congreso Nacional, sin derogar la anterior normatividad, y dando la opción a los copropietarios de elegir una u otra

---

[9] Sentencia C-364/00 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

[10] Ver, entre otras, las sentencia C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis y C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería.

[11] 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.

[12] En los considerandos 2 y 3 de este Decreto, se lee:

> "2º. Que para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los pasados sucesos (alude al 9 de abril de 1948), es necesario dictar normas encaminadas al fomento de la construcción de todo género de edificios;

"3º. Que por falta de una legislación al respecto, en Colombia no se ha desarrollado el régimen de propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio, el cual en otros países ha permitido resolver en forma satisfactoria el problema de habitación de la clase media."
Ver la Sentencia C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

regulación, expidió la Ley 16 del mismo año[13]. Posteriormente el Gobierno Nacional procedió a reglamentar la materia mediante el Decreto 1365 de 1986[14].

Las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 desarrollaron un derecho inmobiliario que respondió a una misma estructura, que la jurisprudencia sintetizó en los siguientes puntos[15]:

a). La existencia de un inmueble único en torno del cual convergían intereses individuales y comunes.
b). La delimitación de espacios en el inmueble único, por razón de las salidas individuales a la vía pública, aspecto decisivo para que fuera posible el aprovechamiento individual de pisos y departamentos.
c). El reconocimiento de una comunidad de intereses en torno de la utilización y mantenimiento de los elementos comunes, requeridos i) para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y ii) para la correcta utilización de los bienes privados.
d). El establecimiento de pautas generales de organización de los intereses comunes de administración.
e). La oponibilidad del sistema a futuros adquirentes y terceros.
f). La indivisión forzosa de los bienes comunes.

En vigencia de dichas Leyes la especificidad del régimen que ellas regulan fue tomado en cuenta por la jurisprudencia constitucional en varias sentencias de revisión de acciones de tutela instauradas contra asambleas, copropietarios y administradores de conjuntos inmobiliarios donde la Corte destacó el aspecto particular del derecho real inmueble regulado por las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, y delimitó las facultades de los tutelados en torno de la utilización de los bienes comunes[16]. Así mismo en relación con la pretendida interferencia de las asambleas de copropietarios en aspectos de gestión urbana esta Corte precisó que a los órganos administrativos de las comunidades organizadas no

---

[13] *"La principal y única diferencia trascendente entre las dos Leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la Ley 16 de 1985 genera por disposición legal (art.3) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso común. En la Ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica es potestativa (art. 11)"* -Derecho Civil-Derechos Reales Arturo Valencia Zea, Alvaro Ortíz M. Décima Edición, Editorial Temis, Bogotá, 1996, página 196. Y otra diferencia, de menor significación, según opinión del mismo tratadista, radica en que la Ley 16 de 1985 permitía desafectar los bienes comunes no indispensables por decisión de las 4/5 de los votos que integran la Asamblea de Copropietarios. Lo anotado, porque, según el mismo autor, ninguna consecuencia se sigue de haber radicado la propiedad de los bienes comunes en la persona jurídica, en los términos de los artículos 3° y 7°, ya que por estar los elementos comunes necesariamente unidos a los bienes privados, tal titularidad resulta imposible, "*[e]n consecuencia una conclusión clara del art. 3° de la Ley 16 de 1985 es la de que semejante texto no pretendió crear un sistema nuevo y diferente del de la Ley 182 de 1948. La persona jurídica que se menciona no es dueña del edificio ni de los bienes comunes (..). ¿Cuál entonces el alcance del citado art. 3° de la Ley 16 de 1985? No puede ser otro que el previsto ya por el art. 11 de la Ley 182 de 1948, que dice: Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo.."; es decir el contenido de la sociedad es la administración del bien. En realidad se trata de una corporación o asociación que no persigue repartir utilidades a sus asociados y que busca la correcta administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal."* Obra citada páginas 197 y 196. Ver al respecto la Síntesis efectuada en la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

[14] Cabe recordar que dado que dichas Leyes no regularon los aspectos atinentes al funcionamiento de las asambleas y de la administración de la comunidad, estos fueron previstos por el Decreto 1365 de 1986; normatividad que adaptó disposiciones del Código de Comercio atinentes al tema a las particularidades del régimen propio de la administración de bienes comunes en la propiedad horizontal.

[15] Ver la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

[16] Las facultades de las asambleas de copropietarios han sido abordados por la jurisprudencia constitucional, desde la potestad reguladora de los órganos previstos en la propiedad horizontal, concluyendo que éstos solo tienen facultades administrativas que se concretan en la adopción de medidas tendientes a garantizar la seguridad, exigencia y conservación de las zonas comunes, sin que puedan desconocer los derechos constitucionales y legalmente protegidos de los copropietarios –sentencias T-233 de 1994, T-216 y 454 de 1998 y T- 418 de 1999-. Ver al respecto la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

les está dado erigirse como árbitros de intereses colectivos, porque esta labor, no les ha sido confiada[17].

En el año 2001 el Congreso de la República expidió la Ley 675 de ese año "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", de la cual forma parte la disposición acusada.

Resumiendo las innovaciones introducidas por la nueva Ley, y los alcances de las mismas frente a las regulaciones anteriores, la Corte en la sentencia C-488 de 2002[18] afirmó que si bien la Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal que coincide con la modalidad de derecho inmobiliario que fuera prevista en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 a saber: " (..) *concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes* (..)", dicha norma ampliaba considerablemente la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, porque i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados, ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes, y iii) convierte en dispositivas las facultades puramente administrativas de la asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles. De modo que la única facultad de los copropietarios, individualmente considerados, que no sufre modificación en el nuevo régimen es la relativa a la enajenación y cesión de las unidades independientes[19].

El artículo 1º de la Ley 675 de 2001 establece que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la cual *"concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes".*

En armonía con esta disposición, el artículo 16 estatuye que *"la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden".*

Dicha forma de dominio se constituye mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del edificio o conjunto (Artículo 4º) y da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los

---

[17] Ver entre otras las Sentencias C-145 y 180 de 1994; C-447 y 585 de 1995; C-021 y 103 de 1996.
[18] M.P Álvaro Tafur Galvis
[19] Ver la Sentencia C-738/02 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal (artículo 32).

Por otra parte, el órgano de dirección de la propiedad horizontal es la Asamblea General de Propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la misma Ley y en el reglamento respectivo (artículo 37).

Así mismo, la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto estarán a cargo de un administrador, que será designado por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, según el caso. (artículo 50).

La escritura pública de constitución de la propiedad horizontal debe contener el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual se consignan las disposiciones sobre su organización y funcionamiento, cuyo contenido mínimo contempla el artículo 5º de la Ley, y que señalan los derechos y obligaciones de los propietarios y moradores del edificio o conjunto, no sólo de los iniciales sino también de los sucesivos en virtud de enajenaciones del dominio sobre las unidades privadas o de nuevos contratos de tenencia.

Entre las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados se destaca la de contribuir a las expensas comunes necesarias, las cuales consisten en *"erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos"* (artículo 3º).

Esta obligación está establecida expresamente en el artículo 29 de la Ley, de conformidad con el cual *"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 esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal"*[20].

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 30 de la misma Ley, cuyo primer inciso es el que demanda el actor en el presente proceso, el retardo en el cumplimiento[21] del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

---

[20] Ver al respecto la Sentencia C-408 /03 M.P. Jaime Araujo Rentería

[21] El mismo artículo precisa en su segundo inciso que mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto, así como que el acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Dicha publicación precisa el parágrafo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Es decir que si la Asamblea no establece el monto de los intereses de mora para el caso del incumplimiento del pago de expensas, se aplicará el señalado en la norma, es decir "*una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria".*

Dicho monto que por lo demás es el máximo que cualquiera sea la naturaleza de la obligación resulta posible cobrar sin incurrir en usura[22] y que a su vez coincide con el que de acuerdo con el artículo 884 del Código de Comercio podrá cobrarse en materia mercantil si las partes no han estipulado el interés moratorio, se establece entonces en la norma con una naturaleza eminentemente supletiva, pues bien podrá la Asamblea con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establecer un interés inferior.

Ahora bien, para el actor la circunstancia de que dicho interés aplicable en caso de que la asamblea no fije uno inferior coincida con el interés que la Ley establece en el Código de Comercio para las obligaciones mercantiles para el caso en que las partes no hayan determinado otro -necesariamente dentro de los límites de la usura y por tanto igualmente inferior-, es la que precisamente considera que vulnera los principios de unidad de materia, igualdad y equidad. Cargos que procede la Corte a analizar a continuación.

4. Análisis de los cargos

4.1 El análisis del cargo sobre la vulneración del principio de unidad de materia.

Para el actor el inciso acusado vulnera el principio de unidad de materia puesto que el Legislador en una Ley cuyo título alude a la propiedad horizontal habría modificado los Códigos Civil y de Comercio en relación con el régimen aplicable a los intereses moratorios. En su criterio en efecto por tratarse en este caso de una obligación de naturaleza civil dado el carácter de entidad sin ánimo de lucro de la copropiedad se estarían trastocando los principios establecidos en los artículos 1617 del Código Civil-que fija como interés de mora para ese tipo de obligaciones el seis por ciento anual en caso de no haberse pactado un interés superior- y 884 del Código de Comercio -que fija para las obligaciones mercantiles en caso de silencio de las partes un interés de mora de una y media vez el interés bancario corriente-.

Al respecto la Corte constata que como lo señalan los intervinientes y el señor Procurador la norma acusada no está modificando ni el Código Civil ni el Código de Comercio. Su objeto no es el de establecer en efecto reglas en

---

[22] Caber recordar que el delito de usura lo tipifica actualmente el Código Penal en el artículo 305 de la Ley 599 de 2000 que es del siguiente tenor : "ARTICULO 305. USURA. El que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de dos (2) a cinco (5) años y multa de cincuenta (50) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
El que compre cheque, sueldo, salario o prestación social en los términos y condiciones previstos en este artículo, incurrirá en prisión de tres (3) a siete (7) años y multa de cien (100) a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes." (subrayas fuera de texto)

materia de intereses moratorios que se deben en materia civil o comercial por el incumplimiento de obligaciones de uno u otro tipo como sí es el objeto de los artículos 1617 del Código Civil y 884 del Código de Comercio

Téngase en cuenta que en este caso se está en presencia de un cuerpo normativo especial que regula una materia igualmente especial a saber la propiedad horizontal, cuyas disposiciones datan entre nosotros como ya se explicó en esta sentencia del año 1948 (Decreto 1286 y Ley 182 de 1948) y se refieren a un tema que ni el Código Civil ni del Código de Comercio regulan o han regulado en relación con el cual pudiera aplicarse alguna de las reglas establecidas en el artículo 3 de la Ley 153 de 1887.[23]

En este sentido bien podía el legislador en ejercicio de su potestad de configuración para regular esta materia fijar el monto de los intereses de mora causados en caso de incumplimiento de esa específica obligación con la copropiedad de acuerdo con los principios que la rigen particularmente a partir de la Constitución de 1991[24] sin que ello signifique que al hacerlo este alterando las reglas aplicables en materia civil o en materia comercial y mucho menos derogando o modificando las normas del Código Civil o del Código de Comercio.

La Corte destaca de otra parte que como lo ha explicado de manera reiterada en su jurisprudencia[25] el propósito que subyace la consagración en la Constitución del principio de unidad de materia (Art. 158 y 169 C.P.) " *es el de lograr la racionalización y tecnificación del proceso legislativo, en forma tal que la discusión y la aprobación del articulado que se somete a la consideración del Congreso de la República se ordene alrededor de un "eje central", en relación con el cual todas las partes de un proyecto de Ley han de guardar necesaria coherencia y armonía."*[26] Y que dicho principio "*no puede entenderse dentro de un sentido estrecho y rígido al punto que se desconozcan o ignoren las relaciones sustanciales entre las diferentes normas que surgen en virtud de las finalidades que persiguen y que, por lo mismo, razonablemente se integran o resultan ser complementarias para lograr el diseño de la cuestión de fondo del proyecto legal. Además, que dicha unidad sólo se rompe cuando existe absoluta falta de conexión o incongruencia causal, temática, sistemática y teleológica entre los distintos aspectos que regula la Ley y la materia dominante de la misma.*"[27]

En ese orden de ideas dado que en el presente caso resulta evidente la relación que existe entre el objeto de la Ley 675 de 2001 *"por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"* y el texto del inciso acusado, contenido en un artículo en que se regulan las consecuencias del incumplimiento en el pago de las expensas comunes debidas por los

[23] Ley 153 de 1887 artículo 3 "Estímase insubsistente una disposición legal por declaración expresa del legislador, o por incompatibilidad con disposiciones especiales posteriores, o por existir una Ley nueva que regule íntegramente la materia a que la anterior disposición se refería."
[24]Sentencias C-390/96, C-435/96, 428/97 y 584/97, C-1025/01, C-1190/01, C-790/02, C-009/03, C-035/03 entre muchas otras.

[26] Sentencia C-568 de 1997, M.P. Fabio Morón Díaz.
[27] Sentencia C-352 de 1998, M.P. Antonio Barrera Carbonell y Alfredo Beltrán Sierra.

copropietarios definidas en el artículo 3 de la misma Ley como las *"erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos,* cuyo pago establece el artículo 29 del mismo cuerpo normativo cuando señala que *"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 esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal",* no encuentra la Corte de que manera pueden verse vulnerados los artículos 158 y 169 superiores.

La materia a que alude dicho inciso no resulta en efecto extraña ni sin relación con el objeto de la Ley 675 de 2001, por lo que en manera alguna puede considerarse vulnerado en este caso el principio de unidad de materia.

Así las cosas, el cargo propuesto en este sentido por el actor contra el inciso acusado no está llamado a prosperar y así se señalará en la parte resolutiva de esta sentencia.

4.2 El análisis del cargo relativo a la vulneración por el inciso acusado del principio de igualdad y consecuencialmente del principio de equidad.

El actor considera de otra parte que en cuanto el Legislador estableció en el inciso acusado como interés moratorio por el incumplimiento en el pago de expensas el mismo interés que establece el artículo 884 del Código de Comercio para las obligaciones mercantiles, está permitiendo que a pesar de la naturaleza civil de la entidad sin ánimo de lucro que nace de la copropiedad -independientemente de que ella sea de naturaleza residencial, comercial o mixta-, ésta pueda cobrar intereses moratorios comerciales, con lo que se establecería una discriminación frente a las demás entidades sin ánimo de lucro que no podrían cobrar dicho interés.

Considera que esta circunstancia genera así mismo una inequidad puesto que a pesar de la naturaleza civil de la obligación, esta sería la única de esta tipo respecto de la cual se deberían pagar intereses moratorios de naturaleza comercial que resultan en su parecer desproporcionados frente a los que el Código Civil establece en el 6% anual para las obligaciones civiles.

Al respecto la Corte hace las siguientes consideraciones.

4.2.1 La disposición acusada en el presente proceso hace parte del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", norma de carácter especial que regula una forma especial de dominio.

En este sentido frente a la supuesta vulneración del principio de igualdad la primera consideración que debe hacerse es la imposibilidad de comparar normas que pertenecen a cuerpos normativos de naturaleza diferente y que regulan regímenes igualmente diferentes, a saber el Código Civil, el Código de Comercio y la Ley de Propiedad Horizontal.

Así, los mismos argumentos invocados por la Corte en la Sentencia C-364 de 2000 para descartar la posible vulneración del derecho a la igualdad por la diferente regulación dada en el Código Civil y en el Código de Comercio en materia de intereses debe recordarse en este caso en relación con dichos cuerpos normativos frente a la Ley de propiedad horizontal.

Dijo la Corte:

> *"15- En ese sentido, no se vulnera en materia de intereses, el principio de igualdad entre estas dos legislaciones, como lo pretende el actor, precisamente, porque el Código Civil tiene en ese aspecto su campo de aplicación para los negocios jurídicos civiles, mientras que los intereses de que trata el Código de Comercio se predican de los negocios mercantiles. En ese orden de ideas, es claro que desde el punto de vista del test de igualdad presentado en la primera parte de esta reflexión, es evidente que nos encontramos frente a situaciones virtualmente diferentes, que en consecuencia, pueden gozar de un tratamiento diverso, más aún si como se ha visto, el tratamiento diferenciado está provisto de una justificación objetiva y razonable. En efecto, la finalidad del legislador en este caso, era la de contar con dos regímenes legales, cada uno estructurado acorde con su especialidad, tal y como lo expresan las normas particulares, que permitiera asegurar una regulación expedita del las áreas de su competencia. Por consiguiente, no resulta contrario a la Carta ni al principio a la igualdad, que el legislador haya procedido a definir el ámbito de cada estatuto jurídico, ni que en materia de intereses haya consagrado unas normas específicas en cada caso, acorde con la especialidad de regímenes jurídicos.*
>
> *Así las cosas, tal y como lo señaló la sentencia C-485 de 1995, la Corte no encuentra razón valedera para sostener que la existencia de diversas tasas de interés, consagradas incluso en diferentes regímenes, violen el principio de igualdad establecido por el artículo 13 de la Constitución. En efecto, "la vida de los negocios implica una variedad muy amplia de situaciones en las cuales pueden encontrarse un acreedor y un deudor. Por ende, la existencia de diversas tasas de interés, no viola el principio de igualdad, sencillamente porque su aplicación depende de múltiples factores", - más aún cuando se trata de dos sistemas normativos diversos -, "que nada tienen que ver con las discriminaciones prohibidas por el artículo 13 de la Constitución".[28]"[29]*

[28] Sentencia C-485/95. M.P Jorge Arango Mejía
[29] Sentencia C-364/00 M.P. Alejandro Martínez Caballero

4.2.2 Independientemente de esa circunstancia, frente a la afirmación según la cual en este caso se estaría permitiendo que la persona sin ánimo de lucro que surge de la constitución legal de la propiedad horizontal[30], sea la única entidad de naturaleza civil que podrá cobrar intereses "de naturaleza comercial", la Corte destaca que como se desprende de los apartes preliminares de esta sentencia el interés legal del seis por ciento anual que invoca el actor como aplicable en cualquier circunstancia en materia civil, es un interés que opera solamente en caso de que no se haya fijado convencionalmente uno diferente, cuyo único límite es el de la usura, y que en este sentido bien puede suceder que convencionalmente cualquier persona o entidad civil en relación con una obligación igualmente civil se comprometa a pagar intereses moratorios o simplemente remuneratorios iguales a los que se señala en el artículo 884 del Código de Comercio equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria. Lo que muestra que no es cierto que la persona sin ánimo de lucro que surge de la constitución legal de la propiedad horizontal pueda ser la única llamada a percibir dicho tipo de interés.

En la jurisprudencia a que se hizo mención en los apartes preliminares de esta sentencia se explicó en efecto cómo la regla contenida en el numeral 1º del artículo 1617 que el actor invoca es una norma de carácter supletivo a la que solo cabe acudir cuando no existe convención previa sobre este punto entre las partes, y que deja en todo caso a salvo las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes:
Dicho numeral es del siguiente tenor:

> ARTICULO 1617- Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:
>
> 1. Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. (…) (subrayas fuera de texto)

En el mismo sentido cabe recordar, como lo pone de presente el señor Procurador en su intervención, que fundamento adicional de la posibilidad de que en materia civil se cobre un interés superior al legal es la que se desprende del texto del artículo 2231 del Código Civil cuando señala lo siguiente:

ARTICULO 2231 El interés convencional que exceda de una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención, será reducido

---

[30] ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.
PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

por el juez a dicho interés corriente, si lo solicitare el deudor. (subrayas fuera de texto)

Es decir que el máximo interés que puede llegar a cobrarse en materia civil es equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, que es a su vez el mismo a que alude el artículo 884 del Código de Comercio, y que es, no sobra precisarlo, el tope máximo que independientemente de la naturaleza civil o comercial de la obligación no se puede superar, pues por encima de él se configura el delito de usura[31].

No es cierto entonces que en materia civil no pueda cobrarse un interés de mora diferente al legal establecido en los artículos 1617 y 2232 en el seis por ciento anual[32] y que en consecuencia se esté en este caso frente a una injusticia y una discriminación en relación con las demás entidades de naturaleza civil diferentes a la persona sin ánimo de lucro que surge de la propiedad horizontal por ser la única que podría percibir un interés equivalente al que establece el artículo 884 del Código de Comercio.

4.2.3 La Corte constata de otra parte que el actor no toma en cuenta el carácter supletivo de la disposición que acusa, - a pesar de que en ella se deja claramente establecido que la Asamblea podrá fijar intereses moratorios menores a los que en ella se señalan-, por lo que estructura su cargo a partir del presupuesto de que los intereses que se cobrarán por el retardo en el pago de las expensas comunes serán siempre equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, de la misma manera que pretende que en materia civil el interés moratorio siempre será el interés legal. Con lo que ataca la norma a partir de un presupuesto de comparación que bien puede no configurarse.

4.2.4. Ahora bien, interpretando la demanda y asumiendo que lo que el actor reprocha al inciso acusado, independientemente de la naturaleza diferente de los regímenes que compara, es que en él se establezca una norma supletiva que fija un interés que resultaría desproporcionado frente al que establece el artículo 1617 del Código Civil igualmente de manera supletiva en lo que respecta a las obligaciones civiles, la Corte reitera que el principio de igualdad contenido en el artículo 13 de la Carta, no impone la obligación constitucional

---

[31] Caber recordar que el delito de usura lo tipifica actualmente el Código Penal en el artículo 305 de la Ley 599 de 2000 que es del siguiente tenor : "ARTICULO 305. USURA. El que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de dos (2) a cinco (5) años y multa de cincuenta (50) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
El que compre cheque, sueldo, salario o prestación social en los términos y condiciones previstos en este artículo, incurrirá en prisión de tres (3) a siete (7) años y multa de cien (100) a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes." (subrayas fuera de texto)

[32] ARTICULO 1617- Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:
1. Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.
El interés legal se fija en seis por ciento anual.
2. El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses; basta el hecho del retardo.
3. Los intereses atrasados no producen interés.
4. La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas".

ARTICULO 2232 Si en la convención se estipulan intereses sin expresarse la cuota, se entenderán fijados los intereses legales.
El interés legal se fija en un seis por ciento anual

de establecer un trato igual a todos los sujetos de derecho o destinatarios de las normas de una manera matemática e irrestricta, sino que reconoce la existencia de situaciones disímiles frente a las cuales, el legislador puede válidamente establecer consecuencias jurídicas diferentes, dentro del ejercicio de su competencia[33].

Así mismo que frente a toda diferencia de trato debe analizarse si existe un objetivo constitucionalmente legítimo que le sirva de justificación, así como si ella resulta en sí misma razonable y proporcionada en función de la consecución de dicho objetivo[34].

Al respecto la Corte constata en primer lugar que la diferencia de trato que el actor invoca como discriminatoria encuentra una justificación constitucional legítima derivada del objeto de la norma en la que se contiene el inciso acusado, a saber, inducir al pago de las expensas debidas a la copropiedad y que son *"causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes"* (artículo 29 de la Ley 675 de 2001).

No debe olvidarse en efecto que dichas expensas 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.[35]

En este sentido cabe decir que los intereses a que alude la norma, en caso de llegar ésta a aplicarse por no haberse fijado por la Asamblea de Copropietarios un interés diferente, no pueden mirarse como especulativos o tendientes a desvirtuar la naturaleza de entidad sin ánimo de lucro de la copropiedad, sino más bien analizarse en función, tanto de la necesidad de asegurar el pago cumplido de las expensas por parte de los copropietarios, como del necesario resarcimiento de los perjuicios que se causen a la copropiedad debido al incumplimiento de las obligaciones para con ella y que impiden a la misma *"administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir*

---

[33] Al respecto ver, entre muchas otras, las sentencias C-094/93 y C-005/96. M.P. José Gregorio Hernández Galindo; T-330 de 1993 y C-345/93. M.P Alejandro Martínez Caballero; T- 394/93 M.P. Antonio Barrera Carbonell, C-364/00 M.P. Alejandro Martínez Caballero,

[34] Sentencia C-022/96 M.P. Carlos Gaviria Díaz.

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

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal" (Artículo 32 de la Ley 675 de 2001).

En cuanto a la supuesta irrazonabilidad o desproporción de los intereses moratorios aludidos, que, no sobra reiterarlo, corresponden al máximo interés que resulta posible cobrar sin que se configure el delito de usura, la Corte advierte que consideraciones similares a las que llevaron a la Corte en su momento a abstenerse de declarar la inexequibilidad de los artículos 1617 y 2232 del Código Civil que establecen el interés legal del 6% anual fijado en el Código Civil por su supuesta inequidad e inconveniencia -en ese caso por resultar irrisorios y anacrónicos frente a las realidades económicas actuales[36]- caben en el presente caso.

Particularmente debe tenerse en cuenta que aquí como en el caso de los artículos 1617 y 2232 del Código Civil lo que el Legislador establece es una norma supletiva que solo entra a operar en el evento en que no se haya establecido un interés diferente.

La norma acusada en efecto no está imponiendo a los copropietarios que necesariamente deba cobrarse por la copropiedad en caso de mora en el pago de expensas el interés moratorio cuyo monto reprocha el actor, pues como ya se ha explicado la Asamblea podrá establecer uno inferior.

No se vislumbra entonces para la Corte en donde reside la irracionalidad o desproporción de la disposición acusada que vulneraría los principios de igualdad y de equidad, si se le compara con las disposiciones del Código Civil en la materia, disposiciones que por lo demás como ya se explicó tienen un ámbito de aplicación que no coincide con el que corresponde a la Ley 675 de 2001 que regula específicamente el régimen de propiedad horizontal.

En ese orden de ideas la acusación planteada por el actor contra el primer inciso del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 con fundamento en la supuesta vulneración del principio de igualdad y consecuentemente del principio de equidad, tampoco está llamada a prosperar y así se señalará en la parte resolutiva de esta sentencia.

VII. DECISION

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

R E S U E L V E:

[36] Ver al respecto las sentencias C-367/95 M.P. José Gregorio Hernández Galindo y C- 364/00 M.P. Alejandro Martínez Caballero, citadas en los apartes preliminares de esta sentencia.

Declarar **EXEQUIBLE,** por los cargos analizados, el primer inciso del artículo 30 de la Ley 675 de 2001*"por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".*

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

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ
Presidenta

JAIME ARAUJO RENTERÍA
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 ESCRUCERIA MAYOLO
Secretario General (e)

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL (E)
DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

HACE CONSTAR:

Que la señora Presidenta doctora CLARA INES VARGAS HERNANDEZ, no firma la presente sentencia por encontrarse en comisión en el exterior debidamente autorizada por la Sala Plena de esta Corporación.

IVAN HUMBERTO ESCRUCERIA MAYOLO
Secretario General (e)